



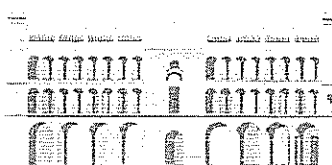
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR

## ANEXO I

### PROGRAMA DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS E INSTALACIONES DE LA ESTACIÓN DE AUTOBUSES DE ANDÚJAR (JAÉN)

#### ÍNDICE

- 1º.- NORMAS GENERALES.
- 2º.- MANTENIMIENTO DURANTE HORAS DE APERTURA DE LA ESTACIÓN.
- 3º.- LIMPIEZA DURANTE HORAS DE CIERRE DE LA ESTACIÓN.
- 4º.- LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO ESPECÍFICO.
- 5º.- PLAN DE ACTUACIONES DE EMERGENCIA.



## **PROGRAMA DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS E INSTALACIONES DE LA ESTACIÓN DE AUTOBUSES DE ANDÚJAR**

### **1.- NORMAS GENERALES.-**

El mantenimiento integral de la Estación, estará atendido diariamente por un equipo compuesto como mínimo por dos personas, y su correspondiente dotación de equipo y maquinaria específica para el edificio, que alcance y acceda a todos los lugares incluidos los de mayor altura.

En todo momento la Estación estará en las debidas condiciones de higiene y salubridad que todo edificio público debe mantener.

El programa de conservación y mantenimiento se iniciará el mismo día de la entrega de la Estación al concesionario.

### **2.- MANTENIMIENTO DURANTE LAS HORAS DE APERTURA DE LA ESTACIÓN.-**

El servicio comprenderá las siguientes actividades:

- Limpieza de las dos plantas del edificio.
- Limpieza de la cafetería y el hall.
- Limpieza de los aseos.
- Limpieza de las escaleras.
- Y en general todas y cada una de las dependencias y departamentos que posee el edificio.

Este servicio, durante las horas de apertura, incluye un mantenimiento de recogida de papeleras, ceniceros, limpieza de aseos y mantenimiento de limpieza de escaleras y de las dos plantas del edificio, la cafetería, el porche de acceso peatonal y el patio de dársenas, dedicándose media jornada de una persona (4 horas diarias). Los materiales de limpieza para cada superficie u objeto a limpiar serán los que se adecúen a las características y propiedades de dichos objetos y superficies, siendo estos materiales de la mayor calidad que actualmente existe en el mercado. En todo caso, las dependencias habrán de mantenerse perfectamente limpias durante el horario de apertura de la estación, de forma que se atenderán en todo momento, las necesidades de limpieza que puedan surgir.

### **3.- LIMPIEZA DURANTE HORAS DE CIERRE DE LA ESTACIÓN.-**

Se dedicarán en particular a los espacios destinados al uso público, de forma que durante el horario de apertura de la estación, se moleste lo menos posible al público.

### **4.- LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO ESPECÍFICO.-**

#### **4.1.- CAFETERÍA.**

Cocina.- La cocina deberá estar en permanentes condiciones de limpieza e higiene, para ello dispondrá de los recipientes de basura selectiva necesarios, herméticamente cerrados, que se vaciarán en los contenedores municipales que el adjudicatario de la concesión se compromete a gestionar ante el Excmo. Ayuntamiento de Andújar.

El suelo se barrerá y fregará con productos desinfectantes pero inocuos a los alimentos, un mínimo de dos veces al día y de inmediato que se produzca cualquier derrame.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR

Los azulejos se limpiarán y fregarán con desengrasantes cada tres días, así como la campana de humos.

El techo también se limpiará de polvo y grasa una vez por semana.

Los elementos y muebles que integran la cocina, serán de acero inoxidable y se limpiarán con desengrasante dos veces al día.

Los aseos y dependencias de los empleados de la cafetería estarán limpios y ordenados para lo que se limpiarán una vez al día.

Barra bar –Área de Servicio-. La barra mostrador se mantendrá siempre limpia y seca, libre de platos y vasos que hayan sido utilizados. Los servilleteros dispondrán continuamente de servilletas y estarán siempre limpios.

Barra bar –Área Público-. Se intensificará la limpieza en esta área, para evitar que se acumulen papeles, etc.

Área de mesas-. Las superficies de mesas estarán siempre limpias, libres de utensilios que hayan sido utilizados. Los servilleteros dispondrán continuamente de servilletas.

El fregado del suelo de la cafetería se realizará como mínimo con una frecuencia de 5 veces al día (dos por la mañana y tres por la tarde, siendo la última al cierre del local). El material utilizado para realizar esta limpieza consistirá en lejía aromatizada y detergente, se emplearán dos cubos (uno para el detergente y otro para el aclarado), que irán sobre un carro con ruedas que para tal fin existe en el mercado. El suelo se abrillantarán mecánicamente una vez cada dos meses.

Los paramentos verticales se fregarán una vez al mes.

4.2. ASEOS PÚBLICOS.- Su limpieza se extremará a lo largo del día, limpiándose cada 4 horas, salvo que una emergencia obligue a hacerlo de inmediato. Para los inodoros se utilizará lejía y un detergente, los cubos sanitarios serán vaciados con la misma frecuencia que la limpieza de los inodoros, así como los lavabos, espejos y accesorios. La reposición del jabón en los lavabos y del papel higiénico se hará con tanta frecuencia como sea necesario. Los azulejos de las paredes y las puertas se limpiarán cada tres días, se utilizará lejía y detergente.

### 4.3.- HALL

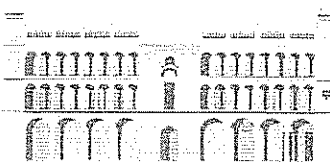
#### 4.3.1.- Vestíbulo

- Limpieza de papeleras.- Se limpiarán con la continuidad que sea necesario, con un mínimo de cada tres horas.

- Aseos públicos.- Para mantener una higiene correcta, existirá una persona pendiente de forma permanente, de forma que se pueda actuar en su limpieza en cualquier momento que se requiera.

- Limpieza de suelos.- Se efectuará a mano o con máquina autopropulsada de barrido, fregado y secado, con una frecuencia mínima de dos veces al día. El abrillantado se hará una vez cada dos meses.

- Limpieza de paredes y techos.- Se desempolvarán mediante aspiradora manual, lavando posteriormente la superficie. A los lugares altos se accederá mediante plataforma aérea extensible.. La limpieza de la superficie de estos paramentos será como



sigue:

- Zócalo.- Se limpiará y fregará cada cuatro días con detergente adecuado.
- Paramentos verticales.- Se limpiarán y fregarán cada quince días, utilizando detergente adecuado.
- Paramentos horizontales (techos).- Se limpiarán de igual manera, pero con una periodicidad mensual.

#### 4.3.2.- Taquillas.

Se efectuará diariamente una limpieza integral a partir de la hora de cierre y un mantenimiento durante las horas de trabajo.

La limpieza de las mismas consistirá en limpieza de suelo, con lejía y detergente, utilizando doble cubo, uno para el detergente y otro para el aclarado, que irán sobre un carro con ruedas que para tal fin existe en el mercado. Las mamparas y puertas se limpiarán cada dos días, utilizando lejía y detergente. El pasillo se barrerá y fregará dos veces al día. Las cristaleras se limpiarán diariamente.

#### 4.3.3.- Oficinas de Dirección.-

- Terraza exterior – El suelo y las paredes se mantendrán siempre limpios.
- Aseos.- Igual tratamiento que los aseos públicos, solo que una vez al día.
- Despachos, pasillo y escalera.- Se dispondrá de un mantenimiento continuo, tanto desempolvado de mobiliario y equipamiento, como fregado, aunque preferentemente se hará fuera de las horas de trabajo normal.

#### 4.3.4.- Lucernarios.

- Se limpiarán con el criterio que se establezca más adelante en el apartado de acristalamiento, con frecuencia mensual.

### 4.4.- NAVE DÁRSENAS.

#### 4.4.1.- Dársena.-

- Limpieza de suelos.- Se llevará a cabo mediante medios mecánicos o manuales. Se efectuará una limpieza al día que comprenderá todo el recorrido de la dársena. Por la tarde una vez cerrado al público se efectuará un regado.
- Limpieza de rejas y visera.- Las rejas deberán limpiarse con medios mecánicos. Su limpieza será mensual.
- Limpieza de techos.- Se realizará una vez al mes.

#### 4.4.2.- Andén.-

- Limpieza de papeleras.- Igual criterio que en el hall.
- Limpieza de suelos.- Igual criterio que en hall.

### 4.5.- LOCALES COMERCIALES.

Diariamente se efectuará una limpieza integral de suelos, puertas y cristales con los criterios citados en apartados anteriores.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR

#### 4.6.- CUBIERTAS.

No se recibirán sobre la azotea elementos que perforen la membrana impermeabilizante o dificulten su desagüe como antenas y mástiles. En ese supuesto se sujetarán a los paramentos.

Cada tres años, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una revisión de los faldones, inspeccionando la posible aparición de goteras.

Una vez al año se comprobarán el recubrimiento de la gravilla, observando si alguna zona del faldón se presenta al descubierto, en cuyo caso se extenderá la gravilla el espesor de 3 cms.

#### 4.7.- INSTALACIONES.

##### 4.7.1.- Condiciones Generales de Mantenimiento, Uso, Implantación de nuevas instalaciones o Reforma de las existentes.

Todas las instalaciones deberán conservarse en buen estado de acuerdo con la legislación vigente que le sea de aplicación.

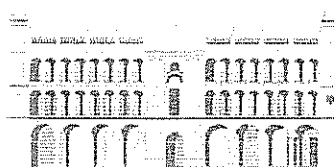
El concesionario suscribirá los correspondientes contratos de mantenimiento de las siguientes instalaciones como mínimo:

- Climatización.
- Instalación eléctrica.
- Instalación contra incendios.
- Ventilación.
- Telecomunicaciones y megafonía.
- Programación horaria.

En general para todas las obras e instalaciones, las adecuaciones que se tengan que hacer por motivos de adaptación a la normativa actual, por su mal o nulo funcionamiento o por cualquier otro motivo, se deberán acometer siempre con autorización del órgano competente, y correrán a cargo del concesionario. Las posibles obras o instalaciones que precisen realizarse se ejecutarán por el adjudicatario y serán de su costa, siendo necesario previamente a la ejecución informe técnico municipal favorable. La ejecución deberá realizarse bajo la dirección técnica de los servicios técnicos municipales, que deberán certificar la finalización de las obras antes de la puesta en uso de las mismas. Éstas, en todo caso, quedarán en beneficio del bien inmueble, sin derecho a percibir ningún tipo de indemnización o compensación económica por su realización.

##### 4.7.2.- Climatización.-

Las condiciones ambientales de las distintas dependencias o estancias en uso (temperatura, humedad, velocidad del aire, etc.), deberán permanecer, en horas de funcionamiento, dentro de los parámetros establecidos por la normativa vigente. Para ello, si fuese necesario, se deberán emplear los medios técnicos que posibiliten el establecimiento de confort térmico. De ser necesaria la incorporación de nuevos equipos climatizadores y para el caso que dicha instalación generase un aumento de la demanda de potencia eléctrica necesaria para dicha instalación, éste aumento de potencia se llevará a cabo mediante la ampliación de la instalación eléctrica, cuyos gastos deberán correr a cargo del concesionario.



#### 4.7.3.- Instalación contra incendios.-

Tanto los extintores como hidrantes contra incendios se revisarán periódicamente procediendo a su carga tal como indica la normativa de aplicación.

#### 4.7.4.- Instalación eléctrica y de alumbrado.

Para dar cumplimiento al RD 842/2002, de 2 de agosto, Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, dentro del periodo comprendido en el primer mes siguiente a la firma del contrato de la concesión, deberá realizarse inspección periódica de la instalación existente por empresa autorizada. En el caso que el informe de inspección detecte la existencia de elementos no aptos bajo la normativa actual, en el plazo de tres meses tras la concesión, deberán ser corregidos por instalador autorizado, corriendo el concesionario con los gastos ocasionados.

Las siguientes inspecciones a realizar serán las establecidas por la ley, siendo el responsable de los incumplimientos de la misma el concesionario.

En el caso que los Servicios Técnicos Municipales detectaran en cualquier momento de la concesión algún incumplimiento de normativa, fallos en el funcionamiento de las instalaciones, deficiencias en la iluminación, y en general cualquier motivo de queja para los usuarios o que pudiera entrañar peligro para las personas, podrán ordenar la inmediata actuación por parte del concesionario que solventara dicha situación, sin que éste pueda negarse a su cumplimiento.

#### 4.7.5.- Telecomunicaciones y megafonía.

Se deberá mantener la Estación totalmente comunicada en todo momento, con servicio de megafonía para los usuarios y conexión Wifi para conexión a internet.

#### 4.7.6.- Saneamiento.-

Inicialmente se realizará una inspección y limpieza completa de la red, así como pruebas de estanqueidad, reparando cualquier elemento que pudiera encontrarse en mal estado. Posteriormente, una vez al año se reconocerán y limpiarán todos los elementos que componen la red de saneamiento, reparando todo aquello que con el uso se haya podido deteriorar.

En caso de fugas se procederá a la localización y reparación inmediata. Posteriormente deberá realizarse un informe con las causas que originaron dichas fugas.

Inodoros:

Se evitará convertirlo en un basurero, no debiendo tirar plásticos, gomas, paños celulósicos, ni elementos duros.

Dejando correr agua caliente una vez por semana en la red de desagües de los aparatos sanitarios y cocina se obtiene un eficaz mantenimiento de ésta porque la desengrasa de las partículas depositadas en las paredes de los bajantes y que pueden ocasionar obstrucciones.

Se utilizarán detergentes biodegradables, actualmente obligatorios, que evitan la creación de espumas que petrifican en los sifones y arquetas del edificio.

Se comprobará que los sifones de los sanitarios estén llenos de agua, que garantice la eliminación de los olores propios de la red. Limpie periódicamente los sifones, botes sifónicos y sumideros.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR

#### 4.7.7.- Instalación de Fontanería.

Inicialmente se hará una revisión completa de la instalación, así como pruebas de presión y estanqueidad, debiendo reparar todos aquellos elementos que se encuentren en mal estado de funcionamiento.

Cada dos años se hará una revisión completa de la instalación y cada cuatro años una nueva prueba de estanqueidad.

Se vigilará cualquier tipo de anomalía tales como humedades, coloración anormal del agua, ruidos en la instalación.

De cara al mantenimiento de las llaves de paso deberán de maniobrarse periódicamente y no abrirlos o cerrarlos a tope con fuerza, pues pueden quedar atascados. También es necesario revisar el estado de las gomas.

#### 4.7.8.- Eliminación de Basuras y sólidos en General.-

Las basuras se gestionarán de una manera ambientalmente adecuada. Para ello el concesionario dotará de contenedores la estación en un número adecuado en función de la basura generada, debiendo separarse la misma en función del tipo de residuo: papel y cartón, vidrios, embases y fracción resto.

Los residuos se cerrarán en bolsa de plástico, lo más herméticamente posible y se evitará que en las mismas queden residuos líquidos.

Los baldes de basuras se mantendrán limpios y cada tres meses se limpiarán a fondo. Estas limpiezas a fondo de baldes deberán realizarse con productos adecuados de alto poder desinfectante.

### 4.8.- ACABADOS Y TERMINACIONES.

#### 4.8.1.- Revestimientos.

Las paredes y techos con revestimiento de yeso no se someterán a humedad relativa habitual superior al 70% y/o salpicado frecuente de agua.

No se admitirá la sujeción de elementos pesados en el espesor del revestimiento de yeso, debiendo sujetarse en el soporte del yeso con las limitaciones que incluyen, en cada caso, las normas correspondientes.

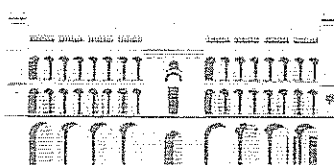
Las reparaciones del revestimiento por deterioro u obras realizadas que le afecten se realizarán con los mismos materiales utilizados en el revestimiento original.

Cuando se aprecie alguna anomalía en el revestimiento de yeso, se levantará la superficie afectada y se estudiará la causa por Técnico competente que dictaminará su importancia y, en su caso, las reparaciones que deben afectarse.

Cuando se efectúen reparaciones en los revestimientos de perlita, se revisará el estado de los guardavivos, sustituyendo aquellos que estén deteriorados.

#### 4.8.2.- Pavimentos.

- Terrazos.- La limpieza se realizará con agua jabonosa o detergentes no agresivos. Las eflorescencias o trazas de mortero que aparezcan se eliminarán con agua y si es necesario se empleará una pequeña cantidad de piedra pómez. Cada cinco años, o antes si



fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una inspección con repaso de juntas y se repondrán las baldosas rotas. El abrillantamiento y cristalizado se hará como sigue: Hall y Cafetería, 1 vez cada mes; Oficinas en general, 1 vez cada 180 días.

- Rodapié.- La limpieza se realizará con agua jabonosa o detergente no agresivos. Las eflorescencias o trazas de mortero que aparezcan se eliminarán con agua y si es necesario se empleará una pequeña cantidad de piedra pómez. Cada cinco años, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una inspección con repaso de juntas y se repondrán las piezas rotas.

#### 4.9.- CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

##### - 4.9.1.- Carpintería de aluminio lacado.

No se modificará la carpintería ni se colocarán acondicionadores de aire sujetos a la misma, sin que previamente se aprueben estas operaciones por el Excmo. Ayuntamiento. Cada tres años o antes, si se apreciara falta de estanqueidad, roturas o mal funcionamiento se inspeccionará la carpintería, reparando los defectos que puedan aparecer en ella o en sus mecanismos de cierre y maniobra, así como procediendo a su repintado, si ello fuera necesario. Se utilizarán detergentes no alcalinos y agua caliente. Se aplicarán con un trapo suave o una esponja que no raye. Previamente se limpiarán los cristales. La limpieza se efectuará cada tres meses. Para la restauración de la carpintería de aluminio se consultará a un especialista.

##### 4.9.2. Puertas de paso interior.

Cada dos años se inspeccionarán los revestimientos de melanina por si un uso agresivo ha provocado desgarros, en cuyo caso se repondrán; cada cinco años se efectuará una inspección general reparando los defectos que puedan aparecer en ellas y reponiendo las piezas necesarias. Se pintarán cada tres años. Los herrajes con elementos de rozamiento se engrasarán cada año.

##### 4.9.3. Cerrajería.

Los sistemas de sujeción se comprobarán con una periodicidad de dos años. Cada año se inspeccionará ante a golpes y rozaduras reparándose convenientemente.

#### 4.10.- PINTURAS.

El período mínimo de revisión del estado de conservación de los distintos revestimientos será en función del tipo de soporte así como su situación de exposición, no siendo superior al tiempo que a continuación se expresa su repintado:

- Revestimientos sobre yeso, cemento y derivados:  
  Interiores: cinco años.  
  Exteriores: tres años.
- Revestimientos sobre madera:  
  Interiores: cinco años.  
  Exteriores: tres años.
- Revestimientos sobre superficies metálicas:  
  Interiores: cinco años.  
  Exteriores: tres años.

Si anteriormente a estos períodos de reposición y/o marcado se aprecian anomalías o desperfectos en el revestimiento se efectuará su reparación según los criterios de reposición.

- Limpieza y conservación:





## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR

Pinturas al silicato y al cemento: Se realizará pasando ligeramente un cepillo de nylon con abundante agua clara. Pinturas plásticas, pinturas al esmalte, pinturas al duco: su limpieza se realizará con esponjas o trapos humedecidos con agua jabonosa.

Lacas nitrocelulósicas, barnices grasos y sintéticos: Su limpieza se realizará con esponjas o trapos humedecidos con agua jabonosa.

### 4.11.- ACRISTALAMIENTOS.

#### 4.11.1.- Criterio General.

Se limpiarán con agua combinada con productos adecuados que no engrasen el cristal. Incluyendo su enmarcado y alfeizares si los hubiere.

Se evitará el uso de productos abrasivos que puedan rallarlos.

Se revisará el estado de las juntas. Cada cinco años para los cordones de silicona y cada diez años para los perfiles continuos; sustituyéndose en ambos casos cuando se detecte pérdida de estanqueidad.

Igual tratamiento se dará al hormigón traslúcido.

Frecuencia de limpieza:

De puertas interiores y exteriores, así como mamparas, hasta la altura superior de las puertas, se efectuará diariamente por las dos caras.

#### 4.11.2.- Lucernarios.

Se limpiarán semanalmente accediendo desde la cubierta, en su cara exterior y la plataforma habilitada para ello en su cara interior, empleando aparatos limpiacristales con alargadera, evitando subirse encima de los cristales.

## 5.- PLAN DE ACTUACIONES DE EMERGENCIA.-

El concesionario de la explotación de la Estación de Autobuses elaborará un plan de autoprotección de conformidad con las exigencias legales establecidas en el REAL DECRETO 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. BOE n. 72 24/03/2007, el cual se pondrá en conocimiento del PARQUE DE BOMBEROS de Andújar, en el plazo máximo de tres meses desde la firma del contrato.

