Pliego técnico para el servicio de Explotación de las casas de personal invitado en el campus de Elche de la Universidad Miguel Hernández de Elche

Servicio de Infraestructuras

de la Universidad Miguel Hernández de Elche

UNIVERSIDAD MIGUEL HERNÁNDEZ DE ELCHE

Pliego de Condiciones Técnicas Generales

PARA EL SERVICIO DE EXPLOTACIÓN DE LAS CASAS DE PERSONAL INVITADO EN EL CAMPUS DE ELCHE DE LA UNIVERSIDAD MIGUEL HERNANDEZ DE ELCHE.

ÍNDICE

1. OBJETO DEL CONTRATO
2. UBICACIÓN
3. DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES
4. ACCESO A INTERNET
5. RÉGIMEN DE EXPLOTACIÓN
6. FACTURACIÓN DE CONSUMOS
7. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL
8. MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES
9. SEGUIMIENTO DEL SERVICIO
10. COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.

ANEXOS

ANEXO I. PLANO DE SITUACIÓN EN EL CAMPUS

ANEXO II. DETALLES VIVIENDAS

ANEXO III. INVENTARIO POR VIVIENDA

ANEXO IV. MANTENIMIENTO INSTALACIONES

ANEXO V. LIBRO MANTENIMIENTO EDIFICIO

ANEXO VI. CONTENIDO Y FORMATO DE LAS OFERTAS

UNIVERSITAS
Miguel Hernández
VICERRECTORADO DE
RECURSOS MATERIALES

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA EL SERVICIO DE EXPLOTACIÓN DE LAS CASAS DE PERSONAL INVITADO EN EL CAMPUS DE ELCHE DE LA UNIVERSIDAD MIGUEL HERNÁNDEZ

1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente pliego consiste en la explotación de las casas de profesores y personal invitado que la Universidad Miguel Hernández de Elche tiene en el campus de Elche. Estas instalaciones se encuentran constituidas por un conjunto formado por 6 casas individuales cada una de las cuales cuenta con instalaciones para alojamiento y residencia.

Las actividades a desarrollar serán las relacionadas y correspondientes a una residencia tanto de cortas como largas estancias.

2. UBICACIÓN

Las casas se encuentran ubicadas en la zona 10.2 de la Revisión del Plan Especial de esta Universidad, situada al Este del Campus de Elche. En el plano A-01 que se adjunta, se aprecia gráficamente su relación con las demás infraestructuras de la Universidad.

3. DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES

En el resto de planos que se adjuntan podemos apreciar tanto el entorno como el programa resuelto. En el plano A-02 se describe la planta baja general, la relación entre las distintas viviendas, sus accesos y circulaciones principales.

En cuanto a las viviendas, existen dos tipos. En la zona Sur de la parcela se disponen las *viviendas tipo 1* que se desarrollan íntegramente en planta baja (plano A-03). Este tipo de vivienda se resuelve mediante una banda central en la que encontramos las zonas comunes formadas por un único espacio longitudinal en el que se ubican la cocina, comedor y sala de estar, y otras dos bandas en los extremos que contienen las habitaciones (4 en total), cada una con su baño privado. La vivienda que se sitúa en la zona más al Sur-Oeste, *vivienda nº6* (plano A-03.1), dispone de acceso a través de itinerario accesible, así como de un aseo y ducha adaptadas, conforme al CTE DB-SUA.9

Las *viviendas tipo 2*, situadas al Norte de la parcela, se desarrollan en planta baja +1 (plano A-04). El programa es similar al de las viviendas vistas anteriormente. En planta baja encontramos un espacio longitudinal formado por cocina, comedor y sala de estar, además de 2 habitaciones con baño propio. Mientras que en la planta superior se disponen 2 habitaciones, cada una con su baño privado, para un total de 4 habitaciones por vivienda.

Todas las viviendas disponen del equipamiento necesario en baños (lavabo con pedestal, inodoro con cisterna baja y plato de ducha), cocinas (armarios, placa de cocina, campana extractora, fregadero y lavadora) y habitaciones (cama, armarios y zona de trabajo).

El complejo cuenta con alumbrado exterior y de emergencia en cada una de las viviendas, extintores conforme al CTE DB-SI.4, red de saneamiento, agua y luz, instalaciones de clima y placas solares que abastecen de agua caliente sanitaria a cada una de las viviendas. Además cuentan con un termo eléctrico

de apoyo, instalación de telefonía, televisión y toma de datos, y un sistema de seguridad compuesto por 6 cámaras de video-vigilancia mediante circuito cerrado de televisión en toda el área residencial.

4. ACCESO A INTERNET

Cada una de las viviendas cuenta con cableado hasta el armario general de instalaciones, disponiendo de una toma de teléfono y datos en cada una de las mismas. De igual forma se encuentra disponible una acometida exterior hasta el armario general de instalaciones pendiente de contratar. La empresa adjudicataria deberá contratar el correspondiente acceso telefónico y dotar del correspondiente acceso a internet mediante Wifi en cada una de las viviendas.

5. RÉGIMEN DE EXPLOTACIÓN

a. Residentes

Los usuarios residentes serán personas que tengan relación con la Universidad Miguel Hernández de Elche, personal propio de la Universidad, profesores invitados, estudiantes, becarios, etc (**RESIDENTES UMH**). De forma adicional podrán ser residentes otras personas, sin relación con la Universidad (**RESIDENTES NO-UMH**), siempre que se cumplan los criterios de solicitud y adjudicación de plazas indicados en el punto siguiente.

El alojamiento podrá ser en régimen de habitación individual estando posibilitado el uso compartido de la misma.

La reserva de alojamiento para los RESIDENTES UMH se efectuará mediante solicitud remitida por parte del Centro de Gestión de Campus de Elche ante el concesionario.

b. Solicitud y adjudicación de plazas

El adjudicatario deberá establecer un procedimiento de solicitud y reserva de plazas a través de internet que deberá ser aprobado por la Universidad Miguel Hernández de Elche. En dicho procedimiento tendrá que diferenciarse claramente si la solicitud se realiza para personal relacionado con la Universidad (RESIDENTES UMH) o para personal externo (RESIDENTES NO-UMH).

La temporalidad en los diferentes tipos de alojamiento que se deben considerar en la prestación del servicio de alojamiento/residencia son los siguientes:

a) Curso académico completo (15 Septiembre – 15 Junio)
b) Mes completo
c) Semana completa
d) Días individuales
e) Alojamiento completo de verano (16 Junio – 14 Septiembre)

Para los RESIDENTES NO-UMH se establecen las siguientes restricciones de reserva y adjudicación de plazas:

- No se podrá reservar periodos completos de curso académico (tipo a) o de verano (tipo e) a personas ajenas a la Universidad.

El adjudicatario deberá mantener a disposición de los RESIDENTES UMH un número de estancias sin ocupar a disposición de estos (salvo que todas estuvieran ocupadas por RESIDENTES UMH). Este número de estancias viene reflejado en la siguiente tabla:

Más de 3 meses de antelación	Al menos 19 habitaciones deben estar libres a disposición de RESIDENTES UMH

Entre 3 meses y 1 mes de antelación	Al menos 12 habitaciones deben estar libres a disposición de RESIDENTES UMH
Entre 1 mes y 10 días de antelación	Al menos 5 habitaciones deben estar libres a disposición de RESIDENTES UMH

c. Limpieza (tanto de las estancias como sustitución de la ropa de cama y aseos)

Dada las características de los alojamientos, se diferencia entre una limpieza de las zonas comunes y una limpieza de las zonas de estancia individual (habitación y baño). Se debe realizar una limpieza de al menos 2 veces por semana de todas las zonas (comunes e individuales). En las estancias de alojamiento por días individuales se deberá realizar la limpieza de las zonas individuales (habitación y baño) de forma diaria.

La sustitución de ropa de cama y aseo, se debe realizar al menos una vez por semana en alojamientos temporales semanales o superiores, y cada vez que se realice una nueva estancia de alojamiento diario.

d. Coste de las estancias

El coste máximo del alojamiento vendrá determinado en función de la temporalidad de la misma y del tipo de residente. Estos precios máximos se reflejan en la siguiente tabla (IVA NO incluido).

Temporalidad Alojamiento	**Precio Máximo RESIDENTES UMH (Habitación) IVA no incluido**
Curso académico completo	320 € mes
Mes completo	360 € mes
Semana completa	135 € semana
Diaria	27 € día
Alojamiento completo verano	360 € mes

En este precio está incluido el acceso a internet, agua, luz y limpieza. El precio para los RESIDENTES NO UMH podrá ser IGUAL O MAYOR que el de los fijados para los RESIDENTES UMH.

El pago de las estancias se realizará personalmente por el residente o mediante factura al órgano de la universidad que ha solicitado el alojamiento.

e. Atención 24H

El adjudicatario del contrato de gestión deberá ofrecer una atención personal 24 h para entrega/devolución de llaves, entrada/salida del alojamiento, o bien mediante procedimiento propuesto por la adjudicataria previamente aprobado por la Universidad Miguel Hernández.

6. FACTURACIÓN DE CONSUMOS

Trimestralmente se facturará el consumo tanto de agua como de luz de las instalaciones en función de la lectura de los contadores disponibles a tal efecto. Para ello la Universidad girará una factura al adjudicatario del consumo realizado.

7. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

A la formalización del contrato la empresa adjudicataria deberá de disponer de un seguro de Responsabilidad Civil definiendo la actividad objeto del presente pliego, con los siguientes importes como mínimo:

- Por siniestro 300.000€
- Por víctima 50.000€.

La empresa adjudicataria será responsable de cualquier incidencia que suceda en el interior del recinto, así como de la vigilancia y seguridad en el mismo y de cualquier acto que suceda en dichas instalaciones.

8. MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES

No se podrán realizar modificación en las viviendas ni en las instalaciones salvo el mantenimiento de las mismas y la reparación de los elementos que así lo precisen, salvo autorización expresa y conforme por parte de la Universidad Miguel Hernández de Elche.

La empresa adjudicataria, deberá realizar todas aquellas tareas de mantenimiento, limpieza, conservación y reparaciones necesarias para el mantenimiento en perfecto estado de las instalaciones, así como todas aquellas definidas en las reglamentaciones vigentes durante la duración del contrato, y que afecten a las instalaciones comunes o generales de las edificaciones objeto de este contrato. Estas tareas serán realizadas mediante sus propios medios si está autorizada para realizarlas o subcontratarán con empresa/as autorizadas. El adjudicatario del servicio tiene la obligación de mantenimiento de todos los elementos de la construcción, instalaciones y terrenos anexos en condiciones de seguridad, salubridad y en perfecto estado de uso. En concreto se deberá realizar un adecuado mantenimiento de cada una de las instalaciones afectadas.

a. Instalaciones Eléctricas
b. Elementos estructurales
c. Elementos de cerramiento y carpintería exterior
d. Instalaciones de fontanería
e. Instalaciones de climatización....
f. Elementos exteriores, jardinería, etc.
g. Extintores.
h. Sistema de alarma y detección de incendios.
i. Producción de agua caliente sanitaria (paneles solares y calentadores eléctricos).
j. Prevención y control de legionelosis.

Se adjunta un modelo orientativo del mantenimiento a realizar por tipología de instalación o edificación. (ANEXO IV Mantenimiento Instalaciones)

Deberá poner a cargo de la propiedad un servicio de reparación Urgente 24 H, para todas aquellas averías que pudieran surgir dentro de la vigencia del contrato. (A dicho servicio se podrá acceder desde la UMH o desde los usuarios de las viviendas mediante teléfono y email, que serán debidamente proporcionados a la Universidad por parte de la empresa adjudicataria). Dicho servicio se prestará a cargo de la empresa contratista tanto en mano de obra como en materiales y se informará a la propiedad de las actuaciones realizadas, tiempo de respuesta, materiales, etc.

Confeccionará un Libro de Edificio por cada una de las edificaciones y uno general con las instalaciones generales y con una periodicidad mensual deberá actualizarlo incluyendo las tareas de mantenimiento, reparación, limpieza, funcionamiento y en general cualquier reseña importante. Se adjunta modelo de libro de Edificio (ANEXO V Libro Edificio).

Para todas aquellas actuaciones de emergencia, estará a lo dispuesto por la normativa de la UMH.

9. SEGUIMIENTO DEL SERVICIO

La Universidad Miguel Hernández de Elche a través del Servicio de Infraestructuras, controlará y vigilará la correcta ejecución del servicio contratado designándose por el Vicerrector de Recursos Materiales el interlocutor para el normal desarrollo del servicio. La empresa adjudicataria designará para idéntico fin un interlocutor único para la UMH, asignándole un número de teléfono y dirección de correo electrónico, para ser utilizados como canal de comunicación válido para la operativa y administración del servicio. La Universidad Miguel Hernández de Elche tendrá derecho a visitar y comprobar el estado de todas las instalaciones siempre que lo requiera y previo aviso al adjudicatario.

10. COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

En relación con el deber de coordinación de actividades según enuncia el Articulo 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y el Real Decreto 171/2004 de 30 de Enero por el que se desarrolla el citado artículo 24 de la Ley de Prevención de Riesgos laborales en materia de Coordinación de Actividades Empresariales, debido a la titularidad de la Universidad Miguel Hernández de los centros de trabajo en el que la empresa adjudicataria va a desarrollar su actividad y al deber inherente de cooperación, se expone a continuación la siguiente información al respecto:

- La actividad de la Universidad es la docencia e investigación, por lo que la empresa adjudicataria deberá asumir las funciones de empresa principal a los efectos de coordinación de actividades empresariales en materia de prevención de riesgos, en su sector de actividad con cualquier subcontratación que realizara, manteniendo la Universidad las funciones asignadas como empresa titular.

- El adjudicatario concurrirá, además de con el personal de la Universidad y sus usuarios (estudiantes), con investigadores de otras instituciones (públicas y / o privadas), con diversas contratas de mantenimiento de instalaciones, limpieza, seguridad, jardinería, mudanzas y trasporte; valija y correo, que pueden ser diferentes según sea el Campus y edificios de prestación del servicio.
  También están presentes en los distintos centros de trabajo otras empresas en virtud de concesiones administrativas (como reprografía, cafeterías,).

- El interlocutor de la Universidad para la ejecución del trabajo integrará en su gestión habitual la prevención de Riesgos laborales. El interlocutor de la Empresa adjudicataria para la realización de trabajo deberá integrar en su gestión también la actividad preventiva.

- La Universidad remitirá al contratista tras la firma del contrato información de Riesgos genérica de los riesgos producidos por la actividad Universitaria dado que pueden acceder a cualquier espacio de trabajo de la Universidad donde fuera necesaria su actuación, así como las precauciones y medidas de protección a realizar en el trabajo habitual, manual de autoprotección para emergencias así como más información sobre el plan de emergencia de la Universidad.

- La empresa adjudicataria deberá facilitar al inicio de la prestación de servicio, lista con el personal permanente, y en su caso del personal con presencia ocasional, certificando la Formación en prevención de Riesgos laborales (tanto en la prevención de los riesgos propios de su actividad, como en los facilitados por la Universidad, en su caso protocolos generales de actuación, e ídem de límites y condicionantes si existieran en los lugares de trabajo de actuación). Cualquier modificación del personal deberá ser notificada previamente, o con urgencia cuando la primera opción no sea posible, al interlocutor designado por la Universidad, certificando su formación en R. L. como antes se ha indicado.

- Con plazo máximo de un mes tras la firma del contrato, certificará a la Universidad haber realizado la evaluación de Riesgos, y comunicará a la Universidad los Riesgos que por motivo de su actividad puede generar sobre el colectivo Universitario, medidas de protección que habilitará, también, y en su caso, informará de aquellas condiciones subestándar que condicionen el trabajo de su personal y que deban de ser modificadas por la Universidad como titular de las instalaciones.

- La Empresa adjudicaría investigara en el plazo más breve posible cualquier incidente o accidente ocurrido a su personal, informando al/los interlocutor/es de la UMH, en particular si la incidencia tiene su origen en causas que la UMH deba mejorar. No obstante señalar que en cualquier investigación con esta relación de causalidad, debe estar presente el interlocutor de la UMH como mínimo en el reconocimiento del escenario. Reuniones Periódicas: Se preverán reuniones de coordinación de actividades entre interlocutor operativos del Adjudicatario la E. A Y el de la Universidad para el normal desarrollo del trabajo, donde podrán incluirse asuntos de prevención de riesgos laborales participando en su caso a requerimiento de los interlocutores los Servicios de prevención respectivos de ambas empresas.

- El Presidente del Comité de Seguridad y Salud de la Universidad Miguel Hernández podrá citar a reuniones de coordinación de actividades en materia de Prevención de Riesgos laborales por Campus y sede, entre las empresas concurrentes en estos centros, con el objeto de considerar propuestas de mejora de procedimientos, condiciones de trabajo, análisis de incidentes y accidentes ocurridos o tratamiento de medidas de emergencia.

Plan de emergencia de la Universidad

Tal como exige el Artículo 20 de la LPRL, la Universidad Miguel Hernández dispone de un plan de emergencia, por lo que:

a) Siguiendo los procedimientos establecidos en la Universidad Miguel Hernández, la empresa adjudicataria no sólo debe conocer el Manual de Autoprotección, documento que tiene por objeto informar de las normas de actuación a seguir por parte de cualquier persona relacionada con la Universidad Miguel Hernández, sino los contenidos establecidos en el manual de Medidas de Emergencia, donde se definen los correspondientes procedimientos y planes, se determina la coordinación, en tiempo y lugar de la emergencia, de las personas afectadas y de los medios de protección existentes y que quedan integrados en los Planes de Emergencia y Evacuación concretos, a las órdenes del Jefe de Emergencia del Campus.

   En este sentido, a la empresa adjudicataria se le adjuntará, tras la firma del contrato y antes de iniciar el servicio, la documentación correspondiente: manual "Medidas de Emergencia", manual de "Medidas de Autoprotección" y breve resumen del plan de emergencia.

   Cuando se personaliza en el proceso de implantación del plan de emergencia la forma de dar la alarma y cómo se realiza la evacuación (manual de edificio), dicha información se hace llegar a todos los que componen el equipo de evacuación del edificio así como a sus ocupantes. Dicha comunicación se efectuará al interlocutor de su empresa para el edificio afectado, información que la empresa adjudicataria debe seguir y hacer conocer caso de que cambie el personal asignado al servicio del edificio.

b) Cualquier situación de emergencia que pudiera ser detectada o activada (e incluso resuelta), por el personal de la empresa adjudicataria, debe comunicarse al centro de comunicaciones - teléfonos 8665/ 8949 de la red interna de la Universidad , o bien directamente el CEGECA (Centro de Gestión de campus), al Jefe de emergencia o al Jefe de intervención del Campus.

c) Dado que la empresa adjudicataria también ejercerá las labores de vigilancia y control de la Central de alarma de Detección de Incendio y, en su caso, comprobación de la incidencia, como medida añadida de coordinación de actividades empresariales, hay que hacer notar que caso de requerirse información, formación o intervención concreta, deberán de coordinarse las necesidades de información, reparación o mejora de operación con el Jefe de intervención del Campus, así como prever la formación de su personal en caso de cambios o sustituciones transitorias.

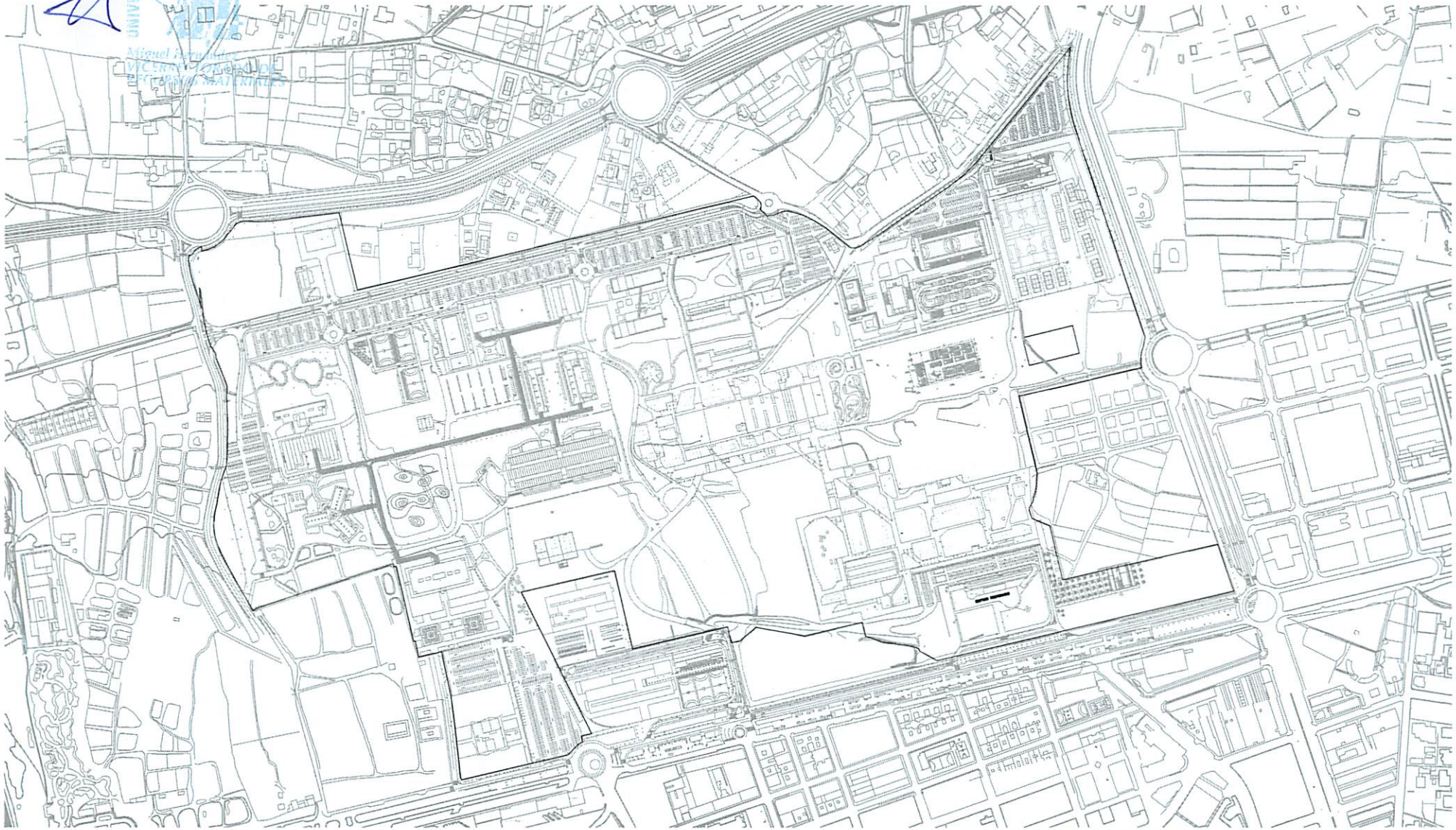
d) El personal de la contrata podrá participar en el plan de emergencia tanto en la detección, colaboración de la evacuación y/o colaborando en la recepción y guía hasta el lugar del incidente de las intervenciones externas que fueran necesarias.

e) El plan de emergencia de la universidad tiene como objetivo principal, la salvaguarda de las personas. En determinados horarios (noches, sábados tarde, festivos días no lectivos), los únicos recursos disponibles en la Universidad para el tratamiento de la emergencia de las personas, e incluso de las instalaciones, será únicamente el personal de seguridad.

f) La empresa adjudicataria informará fehacientemente a los residentes, a su llegada, sobre el Plan de emergencia de la Universidad, indicándoles cómo deben proceder en caso de emergencia. Así mismo será responsable de la implementación y mantenimiento, en las viviendas, de la información e indicaciones sobre el plan de emergencia (instrucciones en varios idiomas en las puertas de las habitaciones o su proximidad, folletos, etc.) que deberán estar siempre disponibles obligatoriamente.

ANEXO I

PLANO DE SITUACIÓN EN EL CAMPUS



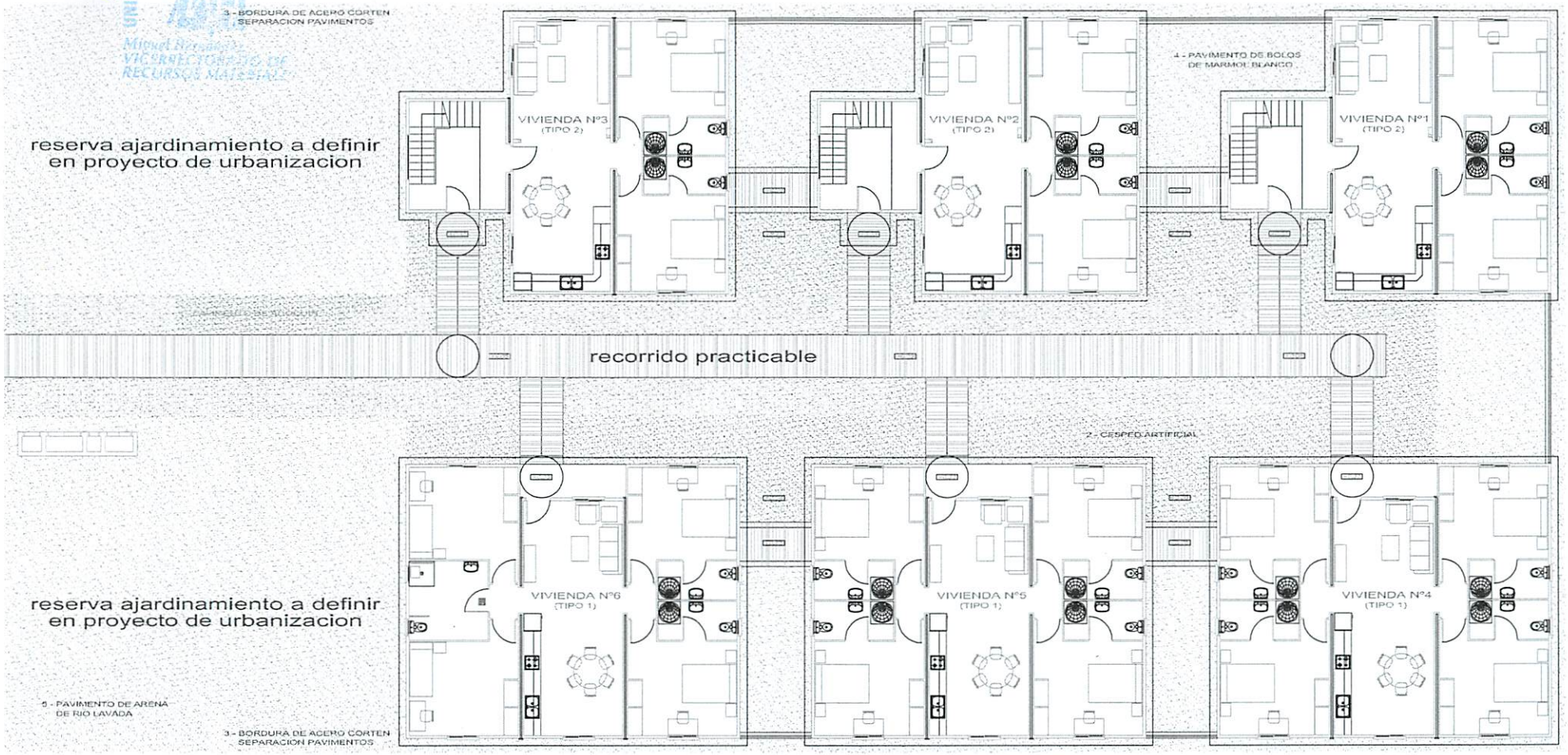
— CASAS DE PERSONAL INVITADO

UNIVERSIDAD MIGUEL HERNANDEZ	PROYECTO: CASAS DE PERSONAL INVITADO	FECHA: MAYO 2014
		ESCALA: 1:5000
		DIBUJADO:
	SITUACION: CAMPUS DE ELCHE	REVISADO:
	PLANO DE SITUACIÓN	Nº PLANO
VICERRECTORADO DE RECURSOS MATERIALES Y EQUIPAMIENTO		A-01

ANEXO II

DETALLES VIVIENDAS

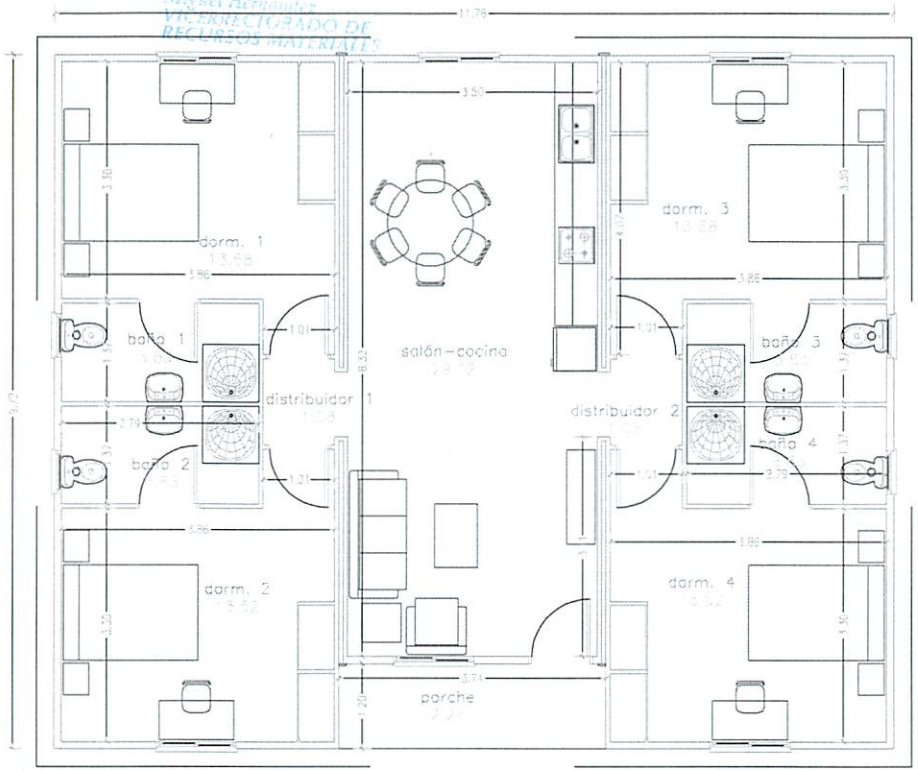
UNIVERSITAS Miguel Hernández
VICERECTORADO DE
PROGRAMAS MATERIALES



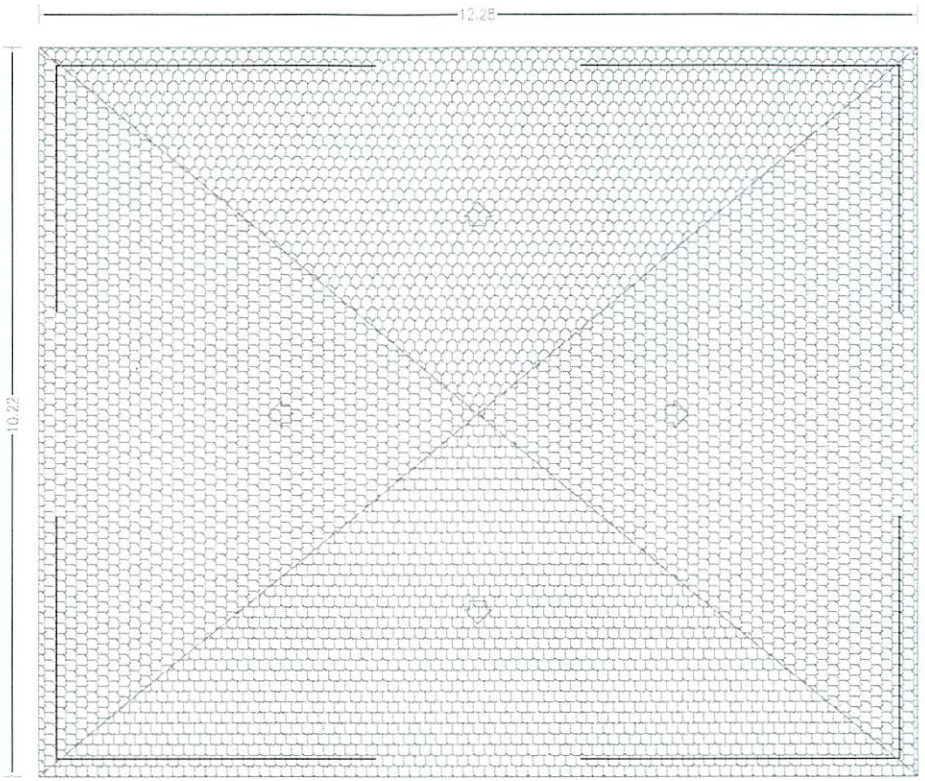
PLANTA BAJA

UNIVERSIDAD MIGUEL HERNANDEZ	PROYECTO: CASAS DE PERSONAL INVITADO	FECHA: MAYO 2014
		ESCALA: 1:200
		DIBUJADO:
	SITUACION: CAMPUS DE ELCHE	REVISADO:
	PLANTA BAJA GENERAL	Nº PLANO A-02
VICERRECTORADO DE RECURSOS MATERIALES Y EQUIPAMIENTO		

UNIVERSITAS Miguelina
Miguel Hernández
VICERRECTORADO DE RECURSOS MATERIALES



PLANTA BAJA



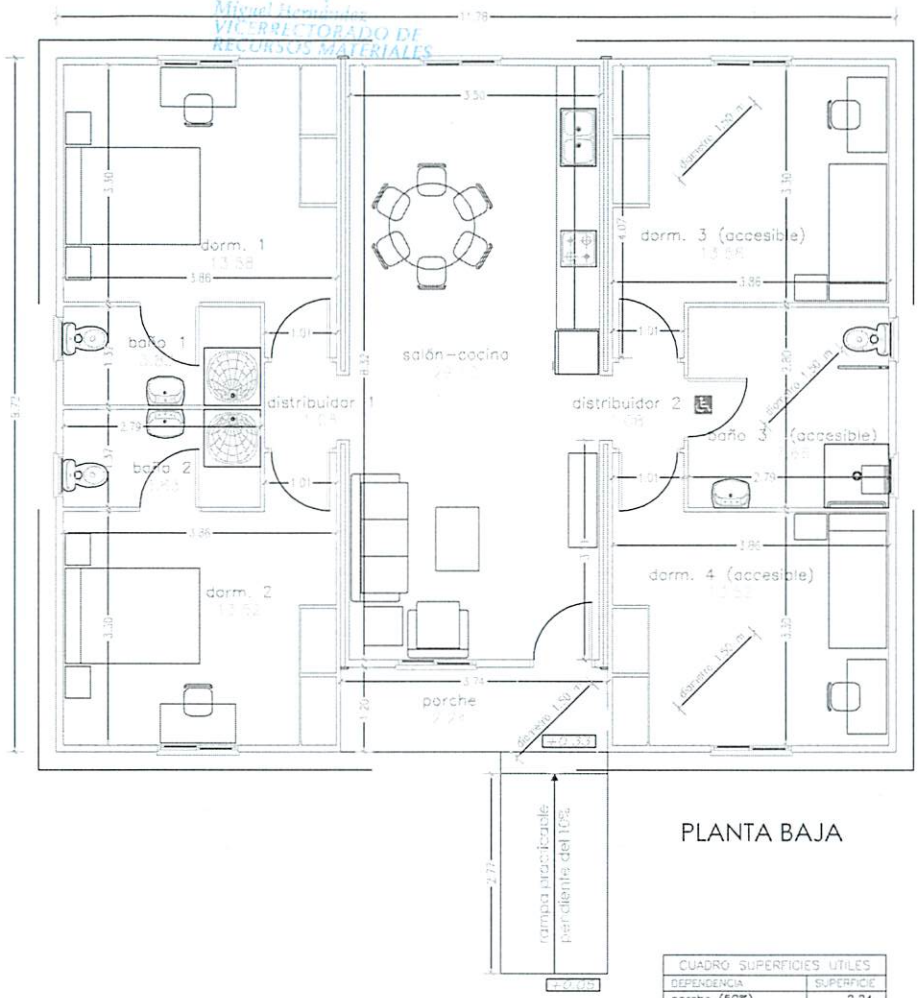
PLANTA CUBIERTA

CUADRO SUPERFICIES UTILES	
DEPENDENCIA	SUPERFICIE
porche (50%)	2.24
dorm. 1	13.58
dorm. 2	13.52
dorm. 3 (accesible)	13.58
dorm. 4 (accesible)	13.52
baño 1	3.83
baño 2	3.83
baño 3 (accesible)	7.66
distribuidor 1	1.08
distribuidor 2	1.08
salón-cocina	29.12
SUPERF. UTIL TOTAL	103.04

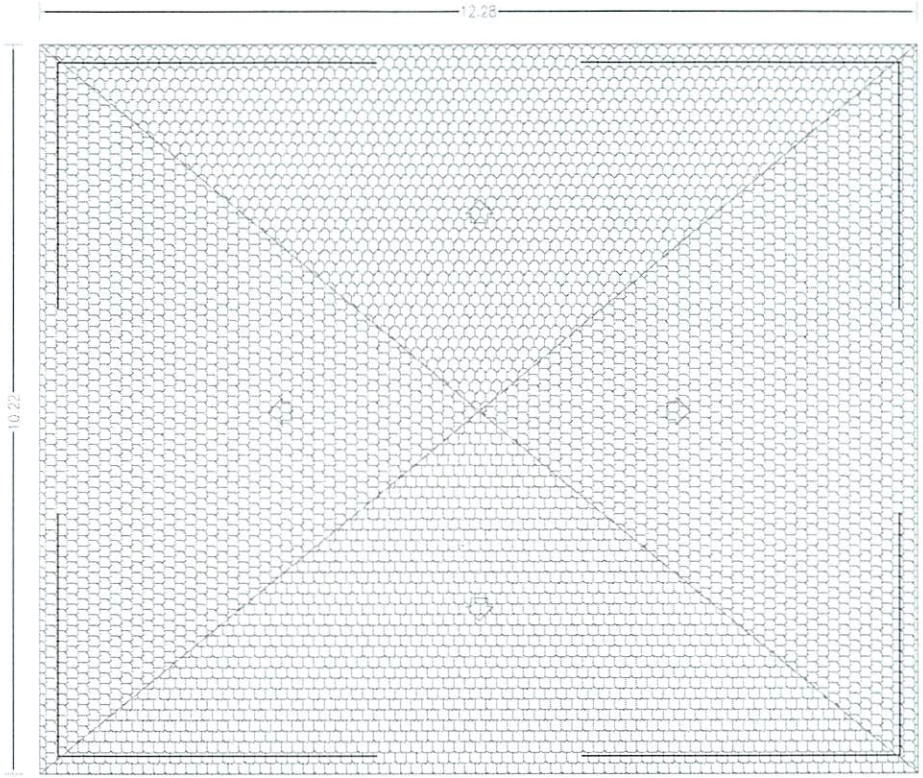
CUADRO SUPERF. CONSTRUIDA	
DEPENDENCIA	SUPERFICIE
PORCHE	4.48
PLANTA	114.50
SUP. CONSTR. TOTAL	118.98

UNIVERSIDAD MIGUEL HERNANDEZ	PROYECTO: CASAS DE PERSONAL INVITADO	FECHA: MAYO 2014
		ESCALA: 1:100
		DIBUJADO:
	SITUACION: CAMPUS DE ELCHE	REVISADO:
	MÓDULO TIPO 1. COTAS Y SUPERFICIES	Nº PLANO A-03
VICERRECTORADO DE RECURSOS MATERIALES Y EQUIPAMIENTO		

UNIVERSIDAD MIGUEL HERNANDEZ
Miguel Hernández
VICERRECTORADO DE RECURSOS MATERIALES



PLANTA BAJA



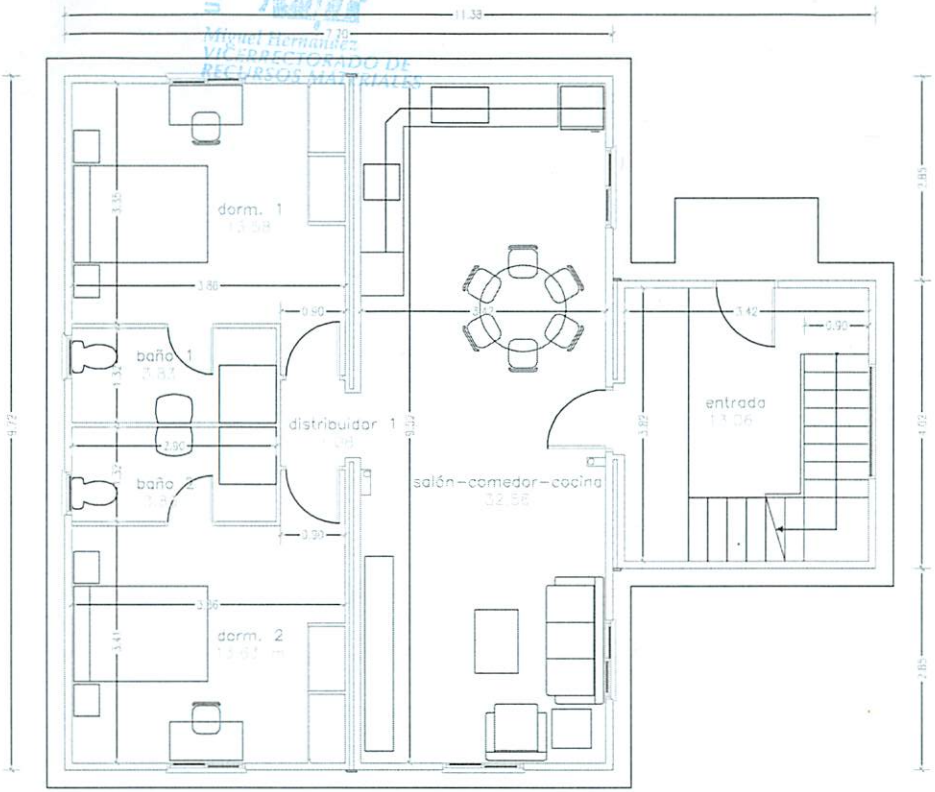
PLANTA CUBIERTA

CUADRO SUPERFICIES UTILES	
DEPENDENCIA	SUPERFICIE
porche (50%)	2.24
dorm. 1	13.58
dorm. 2	13.52
dorm. 3 (accesible)	13.58
dorm. 4 (accesible)	13.52
baño 1	3.83
baño 2	3.83
baño 3 (accesible)	7.66
distribuidor 1	1.08
distribuidor 2	1.08
salón-cocina	29.12
SUPERF. UTIL TOTAL	103.04

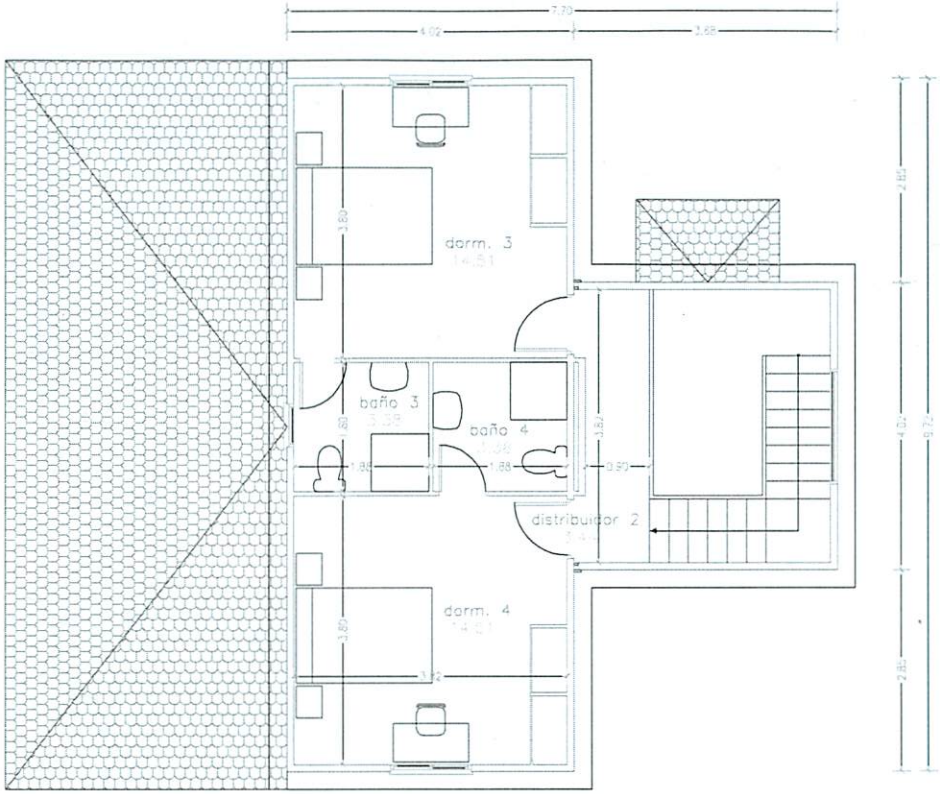
CUADRO SUPERF. CONSTRUIDA	
DEPENDENCIA	SUPERFICIE
PORCHE	4.48
PLANTA	114.50
SUP. CONSTR. TOTAL	118.98

UNIVERSIDAD MIGUEL HERNANDEZ	PROYECTO: CASAS DE PERSONAL INVITADO	FECHA: MAYO 2014
		ESCALA: 1:100
		DIBUJADO:
	SITUACION: CAMPUS DE ELCHE	REVISADO:
	VIVIENDA Nº6 ACCESIBLE (TIPO 1). COTAS Y SUPERFICIES	Nº PLANO A-03.1
VICERRECTORADO DE RECURSOS MATERIALES Y EQUIPAMIENTO		

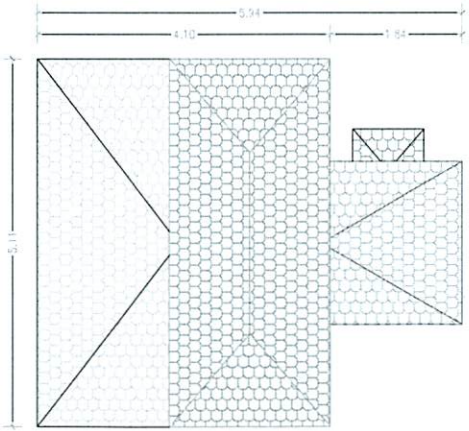
UNIVERSIDAD MIGUEL HERNANDEZ
VICERRECTORADO DE RECURSOS MATERIALES



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA CUBIERTA
ESCALA 1/200

CUADRO SUPERFICIES UTILES	
DEPENDENCIA	SUPERFICIE
entrada	13.06
salón-comedor-cocina	32.56
dorm. 1	13.58
dorm. 2	13.63
dorm. 3	14.51
dorm. 4	14.51
baño 1	3.83
baño 2	3.83
baño 3	3.38
baño 4	3.38
distribuidor 1	1.08
distribuidor 2	3.44
SUPERF. UTIL TOTAL	120.79

CUADRO SUPERF. CONSTRUIDA	
DEPENDENCIA	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	89.64
PLANTA PRIMERA	43.33
SUP. CONSTR. TOTAL	132.97

UNIVERSIDAD MIGUEL HERNANDEZ	PROYECTO: CASAS DE PERSONAL INVITADO	FECHA: MAYO 2014
		ESCALA: 1:100
		DIBUJADO:
	SITUACION: CAMPUS DE ELCHE	REVISADO:
	MÓDULO TIPO 2. COTAS Y SUPERFICIES	Nº PLANO A-04
VICERRECTORADO DE RECURSOS MATERIALES Y EQUIPAMIENTO		

ANEXO III

INVENTARIO POR VIVIENDA

UNIVERSITAS Miguel Hernández
VICERRECTORADO DE RECURSOS MATERIALES

Cada una de las 6 viviendas cuenta con el siguiente equipamiento:

4-ALMOHADAS

4-COLCHONES 135X190

4-SOMIERES 135X190

8-MESITAS DE 50X40

4-CABEZALES 160X120

1-MODULO ALTO COMEDOR CON PUERTAS OSCILOBATIENTES

1-ESTANTE DE PARED LACADO BLANCO

1-COMPOSICION BAJA DE COMEDOR FORMADA POR DOS MODULOS + SOBRE BAJO Y TAPA

4-MESAS AUXILIARES

1-SOFA TRES PLAZAS + UNO DE UNA PLAZA

4-PAPELERAS + 3 ESCOBILLAS CROMADAS ASEOS

1-RECOGEDOR+MOCHO+ESCOBA CUBOS

1-MESA COMEDOR

1-MESA BAJA COMEDOR 100X60

1-MESA BAJA COMEDOR 80X80

6-SILLA DE COMEDOR

4-SILLAS CON BRAZOS DE MESA AUXILIARES

8-LAMPARAS DE MESITAS DE NOCHE

4-LAMPARAS DE MESA AUXILIAR

1-CAJA MAGEFESA

1-NEVERA

1-HORNO VITROCERAMICA

1-LAVADORA

1-MICROONDAS

1-TV PLANA 32"

1-EXTINTOR

UNIVERSITAS Miguel Hernández VICERRECTORADO DE RECURSOS MATERIALES

ANEXO IV

MANTENIMIENTO INSTALACIONES

Mantenimiento de las Edificaciones y zonas adyacentes:

1 INSTRUCCIONES SOBRE USO, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

Los edificios y las zonas adyacentes, tanto en su conjunto como para cada uno de sus componentes, deben tener un uso y un mantenimiento adecuados. Por esta razón, se deben conocer las características generales del edificio y las de sus diferentes partes.

Un edificio en buen estado ha de ser seguro. Es preciso evitar y/o eliminar riesgos que puedan afectar a sus habitantes. Los edificios a medida que envejecen presentan peligros tales como el simple accidente doméstico, el escape de gas, la descarga eléctrica o el desprendimiento de una parte de la fachada. Un edificio en buen estado de conservación elimina peligros y aumenta la seguridad.

El aislamiento térmico y el buen funcionamiento de las instalaciones de electricidad, calefacción o aire acondicionado permite un importante ahorro energético. En estas condiciones, los aparatos funcionan bien consumen adecuada energía y con ello se colabora a la conservación del medio ambiente.

En resumen, un edificio en buen estado de conservación proporciona calidad de vida a sus usuarios.

Los elementos del edificio

Los edificios son complejos. Se han proyectado para dar respuesta a las necesidades de la vida diaria. Cada elemento tiene una misión específica y debe cumplirla siempre.

La estructura soporta el peso del edificio. Está compuesta de elementos horizontales (forjados), verticales (pilares, soportes, muros) y enterrados (cimientos). Los forjados no sólo soportan su propio peso, sino también el de los tabiques, pavimentos, muebles y personas. Los pilares, soportes y muros reciben el peso de los forjados y transmiten toda la carga a los cimientos y éstos al terreno.

Las fachadas forman el cerramiento del edificio y lo protegen de los agentes climatológicos y del ruido exterior. Por una parte proporcionan intimidad, pero a la vez permiten la relación con el exterior a través de sus huecos tales como ventanas, puertas y balcones.

La cubierta. al igual que las fachadas, protege de los agentes atmosféricos y aísla de las temperaturas extremas. Existen dos tipos de cubierta: las planas o azoteas, y las inclinadas o tejados.

Los paramentos interiores conforman el edificio en diferentes espacios para permitir la realización de diferentes actividades. Todos ellos poseen unos determinados acabados que confieren calidad y confort a los espacios interiores del edificio.

Las instalaciones son el equipamiento y la maquinaria que permite la existencia de servicios para los usuarios del edificio y mediante ellos se obtiene el nivel de confort requerido por los usuarios para las funciones a realizar en el mismo.

Estructura del edificio: Cimentación

INSTRUCCIONES DE USO

Modificación de cargas

- Debe evitarse cualquier tipo de cambio en el sistema de carga de las diferentes partes del edificio. Si desea introducir modificaciones, o cualquier cambio de uso dentro del edificio es imprescindible consultar a la Propiedad.

Lesiones

- Las lesiones (grietas, desplomes) en la cimentación no son apreciables directamente y se detectan a partir de las que aparecen en otros elementos constructivos (paredes, techos, etc.). En estos casos hace falta que se comunique a la Propiedad de forma inmediata.
- Después de fuertes lluvias se observarán las posibles humedades y el buen funcionamiento de las perforaciones de drenaje y desagüe.

NORMAS DE MANTENIMIENTO

Inspeccionar	Cada 1 años	Comprobación del estado general y funcionamiento de los conductos de drenaje y de desagüe.
	Cada 1 años	Inspección de los muros de contención. Inspección general de los elementos que conforman la cimentación.

Estructura del edificio: Estructura vertical (Muros resistentes y pilares)

INSTRUCCIONES DE USO

Uso

- Las humedades persistentes en los elementos estructurales tienen un efecto nefasto sobre la conservación de la estructura.

- Si se tienen que colgar objetos (cuadros, estanterías, muebles o luminarias) en los elementos estructurales se deben consultar con la Propiedad.

Modificaciones

- Los elementos que forman parte de la estructura del edificio, paredes de carga incluidas, no se pueden alterar sin la autorización de la Propiedad. Esta prescripción incluye la realización de rozas en las paredes de carga y la abertura de pasos para la redistribución de espacios interiores.

Lesiones

- Durante la vida útil del edificio pueden aparecer síntomas de lesiones en la estructura o en elementos en contacto con ella. En general estos defectos pueden tener carácter grave. En estos casos es necesario comunicarlo a la Propiedad.

Relación orientativa de síntomas de lesiones con posible repercusión sobre la estructura:

- Deformaciones: desplomes de paredes, fachadas y pilares.
- Fisuras y grietas: en paredes, fachadas y pilares.
- Desconchados en las esquinas de los ladrillos cerámicos.
- Desconchados en el revestimiento de hormigón.
- Aparición de manchas de óxido en elementos de hormigón armado.
- Piezas de piedra fracturadas o con grietas verticales.
- Pequeños orificios en la madera que desprenden un polvo amarillento.
- Humedades en las zonas donde se empotran las vigas en las paredes.
- Reblandecimiento de las fibras de la madera.
- Las juntas de dilatación, aunque sean elementos que en muchas ocasiones no son visibles, cumplen una importante misión en el edificio: la de absorber los movimientos provocados por los cambios térmicos que sufre la estructura y evitar lesiones en otros elementos del edificio. Es por esta razón que un mal funcionamiento de estos elementos provocará problemas en otros puntos del edificio y, como medida preventiva, necesitan ser inspeccionados periódicamente por un Arquitecto.
- Las lesiones que se produzcan por un mal funcionamiento de las juntas estructurales, se verán reflejadas en forma de grietas en la estructura, los cerramientos y los forjados.

NORMAS DE MANTENIMIENTO

Inspeccionar	Cada 1 años	Revisión de los puntos de la estructura vertical de madera con riesgo de humedad.
	Cada 1 años	Revisión total de los elementos de la estructura vertical. Control de la aparición de fisuras, grietas y alteraciones ocasionadas por los agentes atmosféricos sobre la piedra de los pilares. Inspección del recubrimiento de hormigón de las barras de acero. Se controlará la aparición de fisuras. Inspección del estado de las juntas, aparición de fisuras, grietas y desconchados en las paredes de bloques de hormigón ligero. Inspección del estado de las juntas y la aparición de fisuras y grietas en las paredes de bloques de mortero. Control del estado de las juntas y la aparición de fisuras y grietas en las paredes y pilares de cerámica. Control de la aparición de fisuras, grietas y alteraciones ocasionadas por los agentes atmosféricos sobre la piedra de los muros.
Renovar	Cada 1 años	Renovación de la protección de la madera exterior de la estructura vertical.
	Cada 5 años	Renovación de las juntas estructurales en las zonas de sellado deteriorado.
	Cada 5 años	Renovación del tratamiento de la madera de la estructura vertical contra los insectos y hongos.

Estructura del edificio: Estructura horizontal (forjados de piso y de cubierta)

INSTRUCCIONES DE USO

Uso

- En general, deben colocarse los muebles de gran peso o que contienen materiales de gran peso, como es el caso de armarios y librerías cerca de pilares o paredes de carga.

Modificaciones

- La estructura tiene una resistencia limitada: ha sido dimensionada para aguantar su propio peso y los pesos añadidos de personas, muebles y electrodomésticos. Si se cambia el tipo de uso del edificio, por ejemplo almacén, la estructura se sobrecargará y se sobrepasarán los límites de seguridad.

Lesiones

- Con el paso del tiempo es posible que aparezca algún tipo de lesión detectable desde la parte inferior del techo. Si aparece alguno de los síntomas siguientes se debe comunicar a la Propiedad.

Relación orientativa de síntomas de lesiones con posible repercusión sobre la estructura:

- Deformaciones: abombamientos en techos, baldosas del pavimento desencajadas, puertas o ventanas que no ajustan.
- Fisuras y grietas: en techos, suelos, vigas y dinteles de puertas, balcones y ventanas que no ajustan.
- Desconchados en el revestimiento de hormigón.
- Manchas de óxido en elementos de hormigón.

Uso

- Al igual que el resto del edificio, la cubierta tiene su propia estructura con una resistencia limitada al uso para el cual está diseñada.

Modificaciones

- Siempre que quiera modificar el uso de la cubierta debe consultarse con la Propiedad.

Lesiones

- Con el paso del tiempo es posible que aparezca algún tipo de lesión detectable desde la parte inferior de la cubierta, aunque en muchos casos ésta no será visible. Por ello es conveniente respetar los plazos de revisión de los diferentes elementos. Si aparece alguno de los síntomas siguientes debe consultarse con la Propiedad..

Relación orientativa de síntomas de lesiones con posible repercusión sobre la estructura de la cubierta:

- Manchas de humedad en los pisos bajo cubierta.
- Deformaciones: abombamientos en techos, tejas desencajadas.
- Fisuras y grietas: en techos, aleros, vigas, pavimentos y elementos salientes de la cubierta.
- Manchas de óxido en elementos metálicos.
- Pequeños agujeros en la madera que desprenden un polvo amarillento.
- Humedades en las zonas donde se empotran las vigas en las paredes.
- Reblandecimiento de las fibras de la madera.
- Desconchados en el revestimiento de hormigón.
- Manchas de óxido en elementos de hormigón.

NORMAS DE MANTENIMIENTO

Inspeccionar	Cada 1 años	Revisión de los elementos de madera de la estructura horizontal y de la cubierta.
	Cada 2 años	Inspección general de la estructura resistente y del espacio bajo cubierta. Control del estado de las juntas y la aparición de fisuras y grietas en los tabiquillos palomeros y las soleras. Control de aparición de lesiones en los elementos de hormigón de la estructura de la cubierta.
	Cada 5 años	Control de aparición de lesiones, como fisuras y grietas, en las bóvedas tabicadas. Revisión general de los elementos portantes horizontales. Control de aparición de lesiones en los elementos de hormigón de la estructura horizontal. Revisión del revestimiento de protección contra incendios de los perfiles de acero de la estructura horizontal
Renovar	Cada 1 años	Renovación de la protección de la madera exterior de la estructura horizontal y de la cubierta (si fuese necesario).
	Cada 2 años	Repintado de la protección de los elementos metálicos accesibles de la estructura horizontal y de la cubierta.
	Cada 5 años	Repintado de la pintura resistente al fuego de los elementos de

		acero de la cubierta con un producto similar y con un grosor correspondiente al tiempo de protección exigido por la normativa contra incendios. Repintado de la pintura resistente al fuego de la estructura horizontal con un producto similar y con un grosor correspondiente al tiempo de protección exigido por la normativa contra incendios. Renovación del tratamiento de la madera de la estructura horizontal y de la cubierta contra los insectos y hongos.

Fachadas exteriores

INSTRUCCIONES DE USO

Las fachadas separan la vivienda del ambiente exterior, por esta razón deben cumplir importantes exigencias de aislamiento respecto del frío o el calor, el ruido, la entrada de aire y humedad, de resistencia, de seguridad al robo, etc.

La fachada constituye la imagen externa de la casa y de sus ocupantes, conforma la calle y por lo tanto configura el aspecto de nuestro campus. Por esta razón, no puede alterarse (cerrar balcones con cristal, abrir aberturas nuevas, instalar toldos o rótulos no apropiados).

En los balcones y galerías no se deben colocar cargas pesadas, como jardineras o materiales almacenados. También debería evitarse que el agua que se utiliza para regar gotee por la fachada.

Aislamiento térmico

Una falta de aislamiento térmico puede ser la causa de la existencia de humedades de condensación. Si el aislamiento térmico se moja, pierde su efectividad. Por lo tanto debe evitarse cualquier tipo de humedad que lo pueda afectar.

Aislamiento acústico

El ruido se transmite por el aire o a través de los materiales del edificio. Puede provenir de la calle o del interior de la casa.

NORMAS DE MANTENIMIENTO

Inspeccionar	Cada 1 años	Inspección general de los elementos de estanquidad de los remates y aristas de las cornisas, balcones, dinteles y cuerpos salientes de la fachada.
	Cada 5 años	Control de la aparición de fisuras, grietas y alteraciones ocasionadas por los agentes atmosféricos sobre los cerramientos de piedra. Inspección de posibles lesiones por deterioro del recubrimiento de los paneles de hormigón. Inspección del estado de las juntas, aparición de fisuras, grietas y desconchados en los cerramientos de bloques de hormigón ligero o de mortero Inspección del estado de las juntas y la aparición de fisuras y grietas de los cerramientos de obra de fábrica cerámica.
Limpiar	Cada 6 meses	Limpieza de los antepechos. Limpieza de los paneles para eliminar el polvo adherido.
	Cada año	Limpieza de la superficie de las cornisas.
Renovar	Cada 2 años	Renovación del tratamiento superficial de los paneles de madera y fibras de celulosa
	Cada 2 años	Repintado de la protección de los elementos metálicos accesibles de la estructura auxiliar.

Acabados de fachada

INSTRUCCIONES DE USO

Los acabados de la fachada acostumbran a ser uno de los puntos más frágiles del edificio ya que están en contacto directo con la intemperie. Por otro lado, lo que inicialmente puede ser sólo suciedad o una degradación de la imagen estética de la fachada puede convertirse en un peligro, ya que cualquier desprendimiento caería directamente sobre la calle.

Con el paso del tiempo, la pintura a la cal se suele decolorar o manchar por los goteos del agua de lluvia. Si se quiere repintar, debe hacerse con el mismo tipo de pintura.

Las paredes esgrafiadas deben tratarse con mucho cuidado para no dañar los morteros de cal. Si tienen lesiones se debe acudir a un especialista estucador para limpiarlos o repararlos.
La obra vista puede limpiarse cepillándola. A veces, pueden aparecer grandes manchas blancas de sales del mismo ladrillo que se pueden cepillar con una disolución de agua con vinagre.
NORMAS DE MANTENIMIENTO

Inspeccionar	Cada 1 años	Inspección de la sujeción de los aplacados de la fachada y del agarre del mortero.
	Cada 2 años	Inspección de la sujeción metálica de los aplacados de la fachada.
	Cada 5 años	Inspección general de los acabados de la fachada. Inspección del mortero monocapa de la fachada.
Limpiar	Cada 5 años	Limpieza del aplacado de piedra de la fachada. Limpieza del alicatado de piezas cerámicas de la fachada. Limpieza de la obra vista de la fachada. Limpieza del aplacado con paneles ligeros de la fachada.
Renovar	Cada año	Repintado de la pintura a la cal de la fachada.
	Cada 2 años	Repintado de la pintura plástica de la fachada.
	Cada 3 años	Repintado de la pintura al silicato de la fachada.

Ventanas, barandillas, rejas y persianas
INSTRUCCIONES DE USO
Las ventanas y balcones exteriores son elementos comunes del edificio aunque su uso sea mayoritariamente privado. Cualquier modificación de su imagen exterior (incluido el cambio de perfilería) deberá ser aprobada por la Propiedad.
No se apoyarán, sobre las ventanas y balcones, elementos de sujeción de andamios, poleas para levantar cargas o muebles, mecanismos de limpieza exteriores u otros objetos que puedan dañarlos.
No se deben dar golpes fuertes a las ventanas. Por otro lado, las ventanas pueden conseguir una alta estanquidad al aire y al ruido colocando burletes especialmente concebidos para esta finalidad.
Los cristales deben limpiarse con agua jabonosa, preferentemente tibia, y posteriormente se secarán. No se deben fregar con trapos secos, ya que el cristal se rayaría.
El PVC se debe limpiar con detergentes no alcalinos y agua caliente. Debe utilizarse un trapo suave o una esponja.
En las persianas enrollables de madera, debe evitarse forzar los listones cuando pierdan la horizontalidad o se queden encallados en las guías.
En las persianas enrollables de aluminio, debe evitarse forzar las lamas cuando se queden encalladas en las guías. Se deben limpiar con detergentes no alcalinos y agua caliente utilizando un trapo suave o una esponja.
En las persianas enrollables de PVC, debe evitarse forzar las lamas cuando se queden encalladas en las guías. Se deben limpiar con detergentes no alcalinos y agua caliente utilizando un trapo suave o una esponja.
El aluminio se debe limpiar con detergentes no alcalinos y agua caliente. Debe utilizarse un trapo suave o una esponja.
NORMAS DE MANTENIMIENTO

Inspeccionar	Cada año	Inspección del buen funcionamiento de los elementos móviles de las persianas enrollables.
	Cada año	Comprobación del estado de los herrajes de las ventanas y balconeras. Se repararán si es necesario.
	Cada 2 años	Comprobación del sellado de los marcos con la fachada y especialmente con el vierteaguas. Comprobación del estado de las ventanas y balconeras, su estabilidad y su estanquidad al agua y al aire. Se repararan si es necesario. Comprobación del estado de las condiciones de solidez, anclaje y fijación de las barandas Comprobación del estado de las condiciones de solidez, anclaje y fijación de las rejas

	Cada 5 años	Limpieza de las barandas de piedra de la fachada.
Limpiar	Cada 6 meses	Limpieza de las ventanas, balconeras, persianas y celosías. Limpieza de los canales y las perforaciones de desagüe de las ventanas y balconeras, y limpieza de las guías de los cerramientos de tipo corredera.
	Cada año	Limpieza con un producto abrillantador de los acabados de acero inoxidable y galvanizados
Renovar	Cada año	Engrasado de los herrajes de ventanas y balconeras.
	Cada 2 años	Reposición de las cintas de las persianas enrollables. Engrasado de las guías y del tambor de las persianas enrollables. Renovación del barniz de las ventanas, balconeras, persianas y barandillas de madera. Renovación del esmalte de las ventanas, balconeras, persianas y barandillas de acero.
	Cada 2 años	Pulido de las rayadas y los golpes de las ventanas y persianas de PVC. Pulido de las rayadas y los golpes del aluminio lacado.
	Cada 5 años	Renovación del sellado de los marcos con la fachada.

Cubierta

INSTRUCCIONES DE USO

Las cubiertas deben mantenerse limpias y sin hierbas, especialmente los sumideros, canales y limahoyas. Se debe procurar, siempre que sea posible, no pisar las cubiertas en pendiente. Cuando se transite por ellas hay que tener mucho cuidado de no producir desperfectos.

Las cubiertas en pendiente serán accesibles sólo para su conservación. El personal encargado del trabajo irá provisto de cinturón de seguridad que se sujetará a dos ganchos de servicio o a puntos fijos de la cubierta. Es recomendable que los operarios lleven zapatos con suela blanda y antideslizante. No se transitará sobre las cubiertas si están mojadas.

Si en la cubierta se instalan nuevas antenas, equipos de aire acondicionado o, en general, aparatos que requieran ser fijados, la sujeción no puede afectar a la impermeabilización. Tampoco se deben utilizar como puntos de anclaje de tensores, mástiles y similares, las barandillas metálicas o de obra, ni conductos de evacuación de humos existentes, salvo que un técnico especializado lo autorice. Si estas nuevas instalaciones necesitan un mantenimiento periódico, se deberá prever en su entorno las protecciones adecuadas.

En el caso de que se observen humedades en los pisos bajo cubierta, estas humedades deberán controlarse, ya que pueden tener un efecto negativo sobre los elementos estructurales.

El musgo y los hongos se eliminarán con un cepillo y si es necesario se aplicará un fungicida.

Los trabajos de reparación se realizarán siempre retirando la parte dañada para no sobrecargar la estructura.

Por lo que respecta a las placas de fibrocemento, durante la vida del edificio se evitará dar golpes que puedan provocar roturas a las piezas. Si la superficie se empieza a ennegrecer y a erosionar es conveniente fijar las fibras de amianto con un barniz específico para evitar que se desprendan fibras.

Las cubiertas sólo debe utilizarse para el uso que haya sido proyectada. En este sentido, se evitará el almacenamiento de materiales, muebles, etc., y el vertido de productos químicos agresivos como son los aceites, disolventes o lejías.

Si en la cubierta se instalan nuevas antenas, equipos de aire acondicionado o, en general, aparatos que requieran ser fijados, la sujeción no debe afectar a la impermeabilización.

Tampoco deben utilizarse como puntos de anclaje de tensores, mástiles y similares, las barandillas metálicas o de obra, ni los conductos de evacuación de humos existentes, salvo que un Arquitecto lo autorice. Si estas nuevas instalaciones precisan un mantenimiento periódico, se preverán en su entorno las protecciones adecuadas.

En el caso de que se observen humedades en los pisos bajo cubierta, estas humedades deberán controlarse, ya que pueden tener un efecto negativo sobre los elementos estructurales.

No se debe caminar por encima de las cubiertas. Cuando sea necesario pisarlas hay que tener mucho cuidado de no producir desperfectos. El personal de inspección, conservación o reparación estará provisto de zapatos de suela blanda.

La capa de grava evita el deterioro del aislamiento térmico por los rayos ultravioletas del sol. Los trabajos de reparación se realizarán siempre sin que la grava retirada sobrecargue la estructura.
Si el aislamiento térmico se moja, pierde su efectividad. Por lo tanto, debe evitarse cualquier tipo de humedad que lo pueda afectar. Igual que ocurre con las fachadas, la falta de aislamiento térmico puede ser la causa de la existencia de humedades de condensación. Si aparecen consulte con la Propiedad.
NORMAS DE MANTENIMIENTO

Inspeccionar	Cada año	Eliminación de la vegetación que crece entre la grava, se pueden utilizar productos herbicidas. Comprobación de la estanquidad de las juntas de dilatación de la cubierta plana. Comprobación del estado de la protección superficial de la plancha metálica e inspección de sus anclajes y del solape entre las piezas.
	Cada 2 años	Comprobación de la correcta alineación y estabilidad de las losas flotantes de la cubierta plana. Comprobación de la perfecta cubrición del aislamiento térmico por parte de la capa protectora de grava. Inspección de las placas de fibrocemento, de sus elementos de sujeción y del solape entre placas.
	Cada 3 años	Inspección de los acabados de la cubierta plana
	Cada 5 años	Inspección de los anclajes y fijaciones de los elementos sujetos a la cubierta, como antenas, pararrayos, etc., reparándolos si es necesario.
Limpiar	Cada 10 años	Limpieza de posibles acumulaciones de hongos, musgo y plantas en la cubierta.
Renovar	Cada 6 meses	Revisión de las piezas de pizarra y de los clavos de sujeción.
	Cada 3 años	Substitución de las juntas de dilatación de la cubierta plana.
	Cada 10 años	Substitución de la lámina bituminosa de oxiasflato, betún modificado o alquitrán modificado. Aplicación de fungicida a las cubiertas. Substitución de las pastas bituminosas.
	Cada 15 años	Substitución de la lámina de polietileno, caucho sintético de polietileno, de caucho-butilo o de PVC.
	Cada 20 años	Substitución de las placas de fibrocemento y de sus elementos de sujeción. Sustitución total de las baldosas.

Tabiques de distribución
INSTRUCCIONES DE USO
Las modificaciones de tabiques (supresión, adición, cambio de distribución o aberturas de pasos) necesitan la conformidad de la Propiedad.

No se puede colgar o clavar objetos en los tabiques, se debe procurar no afectar a las instalaciones empotradas. Antes de perforar un tabique es necesario contar con la aprobación de la Propiedad.
Las fisuras, grietas y deformaciones, desplomes o abombamientos son defectos en los tabiques de distribución que denuncian, casi siempre, defectos estructurales importantes y es necesario analizarlos en profundidad por un técnico especializado. Los daños causados por el agua se repararán inmediatamente.
NORMAS DE MANTENIMIENTO

Inspeccionar	Cada año	Inspección de los tabiques.

Carpintería interior
INSTRUCCIONES DE USO
Si se aprecian defectos de funcionamiento en las cerraduras es conveniente comprobar su estado y substituirlas si es el caso. La reparación de la cerradura, si la puerta queda cerrada, puede obligar a romper la puerta o el marco.

En el caso de las puertas que después de un largo período de funcionamiento correcto encajen con dificultad, previamente a cepillar las hojas, se comprobará que el defecto no esté motivado por:

- un grado de humedad elevado
- movimientos de las divisiones interiores
- un desajuste de las bisagras

En el caso de que la puerta separe ambientes muy diferentes es posible la aparición de deformaciones importantes.

Los cristales se limpiarán con agua jabonosa, preferentemente tibia, y se secarán. No deben fregarse con trapos secos, ya que el cristal se rayaría.

Los cerramientos pintados se limpiarán con agua tibia y, si hace falta, con un detergente. Después se enjuagarán.

El acero inoxidable hay que limpiarlo con detergentes no alcalinos y agua caliente. Se utilizará un trapo suave o una esponja.

El aluminio anodizado hay que limpiarlo con detergentes no alcalinos y agua caliente. Debe utilizarse un trapo suave o una esponja.

El PVC hay que limpiarlo con detergentes no alcalinos y agua caliente. Debe utilizarse un trapo suave o una esponja.

NORMAS DE MANTENIMIENTO

Inspeccionar	Cada 6 meses	Revisión de los muelles de cierre de las puertas. Reparación si es necesario.
	Cada año	Comprobación del sellado de los cristales con los marcos de las puertas. Inspección de los herrajes y mecanismos de las puertas. Reparación si es necesario.
	Cada 5 años	Inspección del anclaje de las barandas interiores. Comprobación del estado de las puertas, su estabilidad y los deterioros que se hayan producido. Reparación si es necesario.
	Cada 10 años	Inspección del anclaje de los marcos de las puertas a las paredes.
Limpiar	Cada mes	Limpieza de las puertas interiores. Limpieza de las barandillas interiores.
	Cada 6 meses	Abrillantado del latón, acero niquelado o inoxidable con productos especiales
Renovar	Cada 6 meses	Engrasado de los herrajes de las puertas.
	Cada 5 años	Renovación del sellado de los cristales con los marcos de las puertas.
	Cada 5 años	Renovación de los acabados pintados, lacados y barnizados de las puertas. Renovación del tratamiento contra los insectos y los hongos de las maderas de los marcos, puertas y barandas de madera.

Acabados interiores

INSTRUCCIONES DE USO

ACABADOS DE PAREDES Y TECHOS

Los revestimientos interiores, como todos los elementos constructivos, tienen una duración limitada. Suelen estar expuestos al desgaste por abrasión, rozamiento y golpes.

Son materiales que necesitan más mantenimiento y deben ser substituidos con una cierta frecuencia. Por esta razón, se recomienda conservar una cierta cantidad de los materiales utilizados para corregir desperfectos y en previsión de pequeñas reformas.

Como norma general, se evitará el contacto de elementos abrasivos con la superficie del revestimiento. La limpieza también debe hacerse con productos no abrasivos.

Cuando se observen anomalías en los revestimientos no imputables al uso, consúltelo a un Arquitecto. Los daños causados por el agua se repararán inmediatamente.

A menudo los defectos en los revestimientos son consecuencia de otros defectos de los paramentos de soporte, paredes, tabiques o techos, que pueden tener diversos orígenes ya analizados en otros apartados. No podemos actuar sobre el revestimiento si previamente no se determinan las causas del problema.
No se admitirá la sujeción de elementos pesados en el grueso del revestimiento, deben sujetarse en la pared de soporte o en los elementos resistentes, siempre con las limitaciones de carga que impongan las normas.
La acción prolongada del agua deteriora las paredes y techos revestidos de yeso.
Cuando sea necesario pintar los paramentos revocados, se utilizarán pinturas compatibles con la cal o el cemento del soporte.
Los estucos son revestimientos de gran resistencia, de superficie dura y lisa, por lo que resisten golpes y permiten limpiezas a fondo frecuentes.
PAVIMENTOS
Los pavimentos, como todos los elementos constructivos, tienen una duración limitada y, como los revestimientos interiores, están muy expuestos al deterioro por abrasión, rozamiento y golpes. Son materiales que necesitan un buen mantenimiento y una buena limpieza y que según las características han de substituirse con una cierta frecuencia.
Como norma general, se evitará el contacto con elementos abrasivos. El mercado ofrece muchos productos de limpieza que permiten al usuario mantener los pavimentos con eficacia y economía. El agua es un elemento habitual en la limpieza de pavimentos, pero debe utilizarse con prudencia ya que algunos materiales, por ejemplo la madera, se degradan más fácilmente con la humedad, y otros materiales ni tan solo la admiten. Los productos abrasivos como la lejía, los ácidos o el amoníaco deben utilizarse con prudencia, ya que son capaces de decolorar y destruir muchos de los materiales de pavimento.
Cuando se observen anomalías en los pavimentos no imputables al uso, consúltelo con la propiedad.
NORMAS DE MANTENIMIENTO

Inspeccionar	Cada año	Inspección de los pavimentos de goma, parquet, moqueta, linóleo o PVC.
	Cada 5 años	Inspección de los pavimentos de hormigón, terrazo, cerámica, mosaico, gres o piedra natural. Control de la aparición de anomalías como fisuras, grietas, movimientos o roturas en los revestimientos verticales y horizontales.
Limpiar	Cada mes	Cepillado o limpieza con aspirador de los revestimientos textiles o empapelados.
	Cada 6 meses	Limpieza de la moqueta con espuma seca. Encerado de los pavimentos de cerámica natural porosa. Abrillantado del mosaico hidráulico. Limpieza de los revestimientos estucados, aplacados de cerámica, piedra natural, tableros de madera, revestimientos de corcho o sintéticos. Abrillantado del terrazo.
Renovar	Cada 5 años	Tratamiento de los revestimientos interiores de madera con productos que mejoren su conservación y las protejan contra el ataque de hongos y insectos. Repintado de los paramentos interiores.
	Cada 5 años	Pulido y barnizado de los pavimentos de corcho o parquet. Renovación del tratamiento contra los insectos y los hongos de las maderas de los parquets. Renovación del tratamiento contra los insectos y los hongos de las maderas de los parquets.

Instalaciones: Red de Evacuación
INSTRUCCIONES DE USO
La red de saneamiento se compone básicamente de elementos y conductos de desagüe de los aparatos de las viviendas y de algunos recintos del edificio, que conectan con la red de saneamiento vertical (bajantes) y con los albañales, arquetas, colectores, etc., hasta la red del municipio u otro sistema autorizado.

Actualmente hay doble red de saneamiento para evacuar las aguas fecales o negras y las aguas pluviales. No debe verterse nada a la red de Pluviales. Únicamente debe discurrir por dicha red el agua que se produzca por las precipitaciones atmosféricas.
En la red de saneamiento es muy importante conservar la instalación limpia y libre de depósitos.
La red de evacuación de agua, en especial el inodoro, no puede utilizarse como vertedero de basuras. No se pueden tirar plásticos, algodones, gomas, compresas, hojas de afeitar, bastoncillos, etc.
Las substancias y elementos anteriores, por sí mismos o combinados, pueden taponar e incluso destruir por procedimientos físicos o reacciones químicas las conducciones y/o sus elementos, produciendo rebosamientos malolientes como fugas, manchas, etc.
Deben revisarse con frecuencia los sifones de los sumideros y comprobar que no les falte agua, para evitar que los olores de la red salgan al exterior.
Para desatascar los conductos no se pueden utilizar ácidos o productos que perjudiquen los desagües. Se utilizarán siempre detergentes biodegradables para evitar la creación de espumas que petrifiquen dentro de los sifones y de las arquetas del edificio. Tampoco se verterán aguas que contengan aceites, colorantes permanentes o substancias tóxicas.
Cualquier modificación en la instalación o en las condiciones de uso que puedan alterar el normal funcionamiento será realizada mediante un estudio previo y bajo la autorización de la Propiedad

Las posibles fugas se localizarán y repararán lo más rápido posible.
Durante la vida del edificio se evitará dar golpes que puedan provocar roturas a las piezas de fibrocemento.
NORMAS DE MANTENIMIENTO

Inspeccionar	Cada año	Revisión del estado de los canalones y sumideros. Revisión del buen funcionamiento de la bomba de la cámara de bombeo.
	Cada 2 años	Inspección de los anclajes de la red horizontal colgada del forjado. Inspección de los anclajes de la red vertical vista.
	Cada 3 años	Inspección del estado de los bajantes. Inspección de los albañales.
Limpiar	Cada mes	Vertido de agua caliente por los desagües.
	Cada 6 meses	Limpieza de los canalones y sumideros de la cubierta.
	Cada año	Limpieza de las fosas sépticas y los pozos de decantación y digestión, según el uso del edificio y el dimensionado de las instalaciones. Limpieza de la cámara de bombeo, según el uso del edificio y el dimensionado de las instalaciones.
	Cada 3 años	Limpieza de las arquetas a pie de bajante, las arquetas de paso y las arquetas sifónicas.

Instalaciones: Red de Fontanería
INSTRUCCIONES DE USO
Responsabilidades
Se realizará el mantenimiento de la instalación a partir del contador si existiera (no tan sólo desde la llave de paso de la vivienda).
El cuarto de contadores será accesible solamente para el portero o vigilante y el personal de la compañía suministradora de mantenimiento. Hay que vigilar que las rejas de ventilación no estén obstruidas así como el acceso al cuarto.
Precauciones
Se recomienda cerrar la llave de paso de la vivienda en caso de ausencia prolongada. Si la ausencia ha sido muy larga deben revisarse las juntas antes de abrir la llave de paso.
Todas las fugas o defectos de funcionamiento en las conducciones, accesorios o equipos se repararán inmediatamente.
Todas las canalizaciones metálicas se conectarán a la red de puesta a tierra. Está prohibido utilizar las tuberías como elementos de contacto de las instalaciones eléctricas con la tierra.
Para desatascar tuberías, no deben utilizarse objetos punzantes que puedan perforarlas.

El correcto funcionamiento de la red de agua caliente es uno de los factores que influyen más decisivamente en el ahorro de energía, por esta razón debe ser objeto de una mayor atención para obtener un rendimiento energético óptimo.
En la revisión general debe comprobarse el estado del aislamiento y señalización de la red de agua, la estanquidad de las uniones y juntas, y el correcto funcionamiento de las llaves de paso y válvulas, verificando la posibilidad de cierre total o parcial de la red.
Hay que intentar que el grupo de presión no trabaje en ningún momento sin agua ya que puede quemarse. De faltar agua, se procederá al vaciado total del depósito de presión y al reglaje del aire y puesta a punto.
No modifique ni altere por su cuenta las presiones máximas o mínimas del presostato de la bomba, en todo caso, consúltelo al Servicio Técnico de la bomba.
Es conveniente alternar el funcionamiento de las bombas dobles o gemelas de los grupos de presión.
En caso de reparación, en las tuberías no se puede empalmar el acero galvanizado con el cobre, ya que se producen problemas de corrosión de los tubos.
NORMAS DE MANTENIMIENTO

Inspeccionar	Cada 6 meses	Alternación del funcionamiento de las bombas de los grupos de presión. Vaciado del depósito del grupo de presión, si lo hay. Revisión de pérdidas de agua de los grifos.
	Cada año	Revisión del calentador de agua, según las indicaciones del fabricante. Revisión general del grupo de presión. Inspección de los elementos de protección anticorrosiva del termo eléctrico.
	Cada 1 años	Inspección de los anclajes de la red de agua vista. Inspección y, si es el caso, cambio de las juntas de goma o estopa de los grifos. Revisión del contador de agua.
Limpiar	Cada 6 meses	Limpieza del quemador y del piloto de encendido del calentador de gas. Limpieza de la válvula de retención, la válvula de aspiración y los filtros del grupo de presión.
	Cada año	Limpieza del depósito de agua potable, previo vaciado del mismo.
	Cada 5 años	Limpieza de los sedimentos e incrustaciones del interior de las conducciones.

Instalaciones: Red de Electricidad
INSTRUCCIONES DE USO
La instalación eléctrica de cada vivienda o de los elementos comunes del edificio está formada por el contador, por la derivación individual, por el cuadro general de mando y protección y por los circuitos de distribución interior. A su vez, el cuadro general de mando y protección está formado por un interruptor de control de potencia (ICP), un interruptor diferencial (ID) y los pequeños interruptores automáticos (PIA).
El ICP es el mecanismo que controla la potencia que suministra la red de la compañía. El ICP desconecta la instalación cuando la potencia consumida es superior a la contratada o bien cuando se produce un cortocircuito (contacto directo entre dos hilos conductores) y el PIA de su circuito no se dispara previamente.
El interruptor diferencial (ID) protege contra las fugas accidentales de corriente como, por ejemplo, las que se producen cuando se toca con el dedo un enchufe o cuando un hilo eléctrico toca un tubo de agua o el armazón de la lavadora. El interruptor diferencial (ID) es indispensable para evitar accidentes. Siempre que se produce una fuga salta el interruptor.

Cada circuito de distribución interior tiene asignado un PIA que salta cuando el consumo del circuito es superior al previsto. Este interruptor protege contra los cortocircuitos y las sobrecargas.
Responsabilidades
El mantenimiento de la instalación eléctrica a partir del contador (y no tan sólo desde el cuadro general de entrada a la vivienda) es a cargo de cada uno de los usuarios.
El mantenimiento de la instalación entre la caja general de protección y los contadores corresponde al propietario del inmueble o a la Comunidad de Propietarios. Aunque la instalación eléctrica sufre desgastes muy pequeños, difíciles de apreciar, es conveniente realizar revisiones periódicas para comprobar el buen funcionamiento de los mecanismos y el estado del cableado, de las conexiones y del aislamiento. En la revisión general de la instalación eléctrica hay que verificar la canalización de las

derivaciones individuales comprobando el estado de los conductos, fijaciones, aislamiento y tapas de registro, y verificar la ausencia de humedad.
El cuarto de contadores será accesible sólo para el portero o vigilante, y el personal de la compañía suministradora o de mantenimiento. Hay que vigilar que las rejas de ventilación no estén obstruidas, así como el acceso al cuarto.
Precauciones
Las instalaciones eléctricas deben usarse con precaución por el peligro que comportan. Está prohibido manipular los circuitos y los cuadros generales, estas operaciones deben ser realizadas exclusivamente por personal especialista.
No se debe permitir a los niños manipular los aparatos eléctricos cuando están enchufados y, en general, se debe evitar manipularlos con las manos húmedas. Hay que tener especial cuidado en las instalaciones de baños y cocinas (locales húmedos).
No se pueden conectar a los enchufes aparatos de potencia superior a la prevista o varios aparatos que, en conjunto, tengan una potencia superior. Si se aprecia un calentamiento de los cables o de los enchufes conectados en un determinado punto, deben desconectarse. Es síntoma de que la instalación está sobrecargada o no está preparada para recibir el aparato. Las clavijas de los enchufes deben estar bien atornilladas para evitar que hagan chispas. Las malas conexiones originan calentamientos que pueden generar un incendio.
Es recomendable cerrar el interruptor de control de potencia (ICP) de la vivienda en caso de ausencia prolongada. Si se deja el frigorífico en funcionamiento, no es posible desconectar el interruptor de control de potencia, pero sí cerrar los pequeños interruptores automáticos de los otros circuitos.

Para limpiar las lámparas y las placas de los mecanismos eléctricos hay que desconectar la instalación eléctrica. Deben limpiarse con un trapo ligeramente húmedo con agua y detergente. La electricidad se conectará una vez se hayan secado las placas.
Las instalaciones eléctricas son cada día más amplias y complejas debido al incremento del uso de electrodomésticos. Aunque la instalación eléctrica sufre desgastes muy pequeños difíciles de apreciar, es conveniente realizar revisiones periódicas para comprobar el buen funcionamiento de los mecanismos y el estado del cableado, de las conexiones y del aislamiento. En la revisión general de la instalación eléctrica hay que verificar la canalización de las derivaciones individuales comprobando el estado de los conductos, fijaciones, aislamiento y tapas de registro, y verificar la ausencia de humedad.
NORMAS DE MANTENIMIENTO

Inspeccionar	Cada año	Inspección del estado de la antena de TV.
	Cada 1 años	Comprobación de conexiones de la toma de tierra y medida de su resistencia.
	Cada 2 años	Inspección de la instalación de la antena colectiva de TV/FM. Revisión general de la red de telefonía interior. Revisión general de la instalación eléctrica.

Instalaciones: Chimeneas, Extractores y Conductos de Ventilación
INSTRUCCIONES DE USO
Una buena ventilación es necesaria en todos los edificios. Los espacios interiores de las viviendas deben ventilarse periódicamente para evitar humedades de condensación. La ventilación debe hacerse preferentemente en horas de sol, durante 20 ó 30 minutos. Es mejor ventilar los dormitorios a primera hora de la mañana. Hay estancias que por sus características necesitan más ventilación que otras, como es el caso de las cocinas y los baños. Por ello, en ocasiones la ventilación se hace por medio de conductos, y en ocasiones se utilizan extractores para mejorarla.
NORMAS DE MANTENIMIENTO

Limpiar	Cada 6 meses	Limpieza de las rejillas de los conductos de ventilación.
	Cada año	Desinfección y desinsectación de las cámaras y conductos de basuras.

Equipamientos: Calefacción y Refrigeración
INSTRUCCIONES DE USO
Deben leerse y seguirse las instrucciones de la instalación antes de ponerla en funcionamiento por primera vez.
El correcto mantenimiento de la instalación es uno de los factores que influyen más decisivamente en el ahorro de energía, por esta razón hay que prestarle las máximas atenciones para obtener un rendimiento óptimo.

NORMAS DE MANTENIMIENTO

Inspeccionar	Cada mes	Limpieza de las rejillas o persianas difusoras de los aparatos de refrigeración.
	Cada año	Revisión general de la instalación de refrigeración.
Limpiar		Según Climatología y necesidades

Equipamientos: Instalaciones de Protección

INSTRUCCIONES DE USO

Estas instalaciones son de prevención y no se usan durante la vida normal del edificio, pero su falta de uso puede favorecer las averías, por tanto es necesario seguir las instrucciones de mantenimiento periódico correctamente. Se estará a lo dispuesto en la Normativa Interna de la UMH.

ANEXO V

LIBRO MANTENIMIENTO EDIFICIO

Para dar cumplimiento a lo especificado en el Artículo 8 del CTE, el adjudicatario elaborará un libro de cada edificio donde se incluirá todo lo especificado en el extracto adjunto, y que mensualmente irá cumplimentando con todas aquellas operaciones de mantenimiento, reparaciones e incidencias acontecidas.

Artículo 8. Condiciones del edificio

8.1. Documentación de la obra ejecutada

1. El contenido del Libro del Edificio establecido en la LOE y por las Administraciones Públicas competentes, se completará con lo que se establezca, en su caso, en los DB para el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE.

2. Se incluirá en el Libro del Edificio la documentación indicada en el artículo 7.2 de los productos equipos y sistemas que se incorporen a la obra.

3. Contendrá, asimismo, las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado de conformidad con lo establecido en este CTE y demás normativa aplicable, incluyendo un plan de mantenimiento del edificio con la planificación de las operaciones programadas para el mantenimiento del edificio y de sus instalaciones.

8.2. Uso y conservación del edificio

1. El edificio y sus instalaciones se utilizarán adecuadamente de conformidad con las instrucciones de uso, absteniéndose de hacer un uso incompatible con el previsto. Los propietarios y los usuarios pondrán en conocimiento de los responsables del mantenimiento cualquier anomalía que se observe en el funcionamiento normal del edificio.

2. El edificio debe conservarse en buen estado mediante un adecuado mantenimiento. Esto supondrá la realización de las siguientes acciones:

a) llevar a cabo el plan de mantenimiento del edificio, encargando a técnico competente las operaciones programadas para el mantenimiento del mismo y de sus instalaciones;

b) realizar las inspecciones reglamentariamente establecidas y conservar su correspondiente documentación;

c) documentar a lo largo de la vida útil del edificio todas las intervenciones, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación realizadas sobre el mismo, consignándolas en el Libro del Edificio.

ANEXO VI

CONTENIDO Y FORMATO DE LAS OFERTAS

Miguel Hernández
VICERRECTORADO DE
RECURSOS MATERIALES

FORMATO OFERTA TÉCNICA

La documentación técnica a aportar estará sujeta a las obligaciones recogidas en este apartado.

El formato de presentación será el siguiente:

- Fuente: Arial Tamaño 11; Interlineado sencillo (1); 1 Cara Tamaño A-4

La documentación de la "Memoria técnica" deberá de presentarse una copia en papel y una copia en formato digital (en 1 archivo de Pdf contenido en un CD), y en sobre separado a la oferta económica.

Las empresas licitadoras deberán aportar los siguientes apartados, con la extensión máxima indicada entre paréntesis:

1. Organización del servicio, propuesta de gestión y coordinación. (máx. 5 páginas).
   En este apartado se deberá proporcionar información acerca de la forma de organizar el servicio a prestar durante la explotación por parte del prestatario, así como la gestión del mismo, personal y dedicación al mismo, etc.

2. Servicios adicionales prestados a los residentes (máx. 10 páginas).
   En este apartado se debe aportar información acerca de nuevas prestaciones que proporcione al prestatario del servicio a los residentes además de las obligadas en el presente expediente y recogidas en el pliego técnico.

3. Herramienta y pagina web de solicitud y reserva de plazas (máx. 10 páginas).
   En este apartado se debe aportar información acerca de la página web que se desarrolle para proporcionar toda la información relativa a la prestación del servicio, así como del sistema de reserva de plazas a través de internet que se habilite a tal efecto.

FORMATO OFERTA ECONÓMICA

La empresa: _____

Opta a la adjudicación del contrato de la explotación de las casas de personal invitado en el campus de Elche de la Universidad Miguel Hernández de Elche, con las siguientes condiciones.

CANON:

Canon anual _____€ por año (Mínimo 1.500 €/año)

PRECIO POR TIPO DE ALOJAMIENTO (IVA NO incluido)

Temporalidad Alojamiento	Precio Máximo Residentes UMH (Habitación)	Precio Ofertado (Habitación)
Curso académico completo	320 € mes	C1=
Mes completo	360 € mes	C2=
Semana completa	135 € semana	C3=
Diaria	27 € día	C4=
Alojamiento completo verano	360 € mes	C5=

Se entenderá que si una modalidad de alguna oferta no se rellena, se considerará el precio máximo como el ofertado.

Fdo. Dº./Dª._____ representante de la empresa licitante

Fecha, Firma y Sello