

**A/OBR-014950/2026**

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EN  
EL CONTRATO DE OBRAS DE REPARACIÓN, CONSERVACIÓN Y  
MANTENIMIENTO QUE SE REQUIERAN EN EL HOSPITAL  
UNIVERSITARIO DE MÓSTOLES, CENTRO DE ESPECIALIDADES  
“CORONEL DE PALMA” Y CENTROS DE SALUD MENTAL  
ADSCRITOS**

1

1. Objeto del contrato .....	3
2. Ámbito y alcance del servicio.....	4
2.1 Inclusiones .....	4
2.2 Exclusiones .....	7
3. Marco normativo y definiciones .....	7
4. Organización del servicio y responsabilidades.....	8
4.1 Órgano de Contratación y Responsable del Contrato .....	8
4.2 Obligaciones del adjudicatario .....	8
5. Medios personales .....	9
6. Clasificación de áreas y requisitos de Bioseguridad Ambiental (BSA).....	10
6.1 Clasificación de áreas.....	10
6.2 Medidas generales de BSA.....	11
7. Planificación y ejecución de trabajos por tipología.....	11
7.1 Obras programadas en ZC.....	11
7.2 Obras programadas en Zonas Contiguas a las Críticas (ZCC) .....	14
7.3 Obras programadas en Zonas No Incluidas en los apartados anteriores (ZNI).....	15
7.4 Obras programadas en el exterior.....	15
7.5 Obras no programadas .....	15
8. Gestión de residuos.....	16
9. Control de calidad y verificación .....	16
10. Plazos y niveles de servicio (SLA) .....	17
Clasificación de actuaciones .....	17
11. Precio y forma de pago.....	18



12. Seguridad y salud .....	20
13. Protección Medio Ambiente .....	21
14. Comisión de Obras .....	22
Obras programadas.....	22
Otras Intervenciones .....	23
15. Permisos, acometidas y suministros .....	24
16. Responsabilidad Social Corporativa .....	24
17 Anexos .....	25

## 1. Objeto del contrato

El objeto del presente Pliego es regular y definir el alcance, condiciones técnicas y niveles de servicio para la ejecución de las obras de reparación, conservación y mantenimiento del HOSPITAL UNIVERSITARIO DE MÓSTOLES, CENTRO DE ESPECIALIDADES DE CORONEL DE PALMA Y CENTROS ADSCRITOS en la actualidad, o que puedan adscribirse durante la vigencia del contrato, incluyendo mano de obra y materiales, con el fin de garantizar su óptimo estado de funcionamiento, seguridad y confort, así como las actuaciones derivadas de la reorganización de espacios y ejecución de los siguientes trabajos.

- Obras de reparación, conservación y mantenimiento de las infraestructuras, según lo determinado en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas, así como la inspección y control de las edificaciones de todos los elementos del edificio y recintos reseñados en su más amplio sentido, tanto de albañilería como de cualquier otro tipo de instalación tendentes tanto a facilitar su funcionamiento como a mantener actualizados los mismos, garantizando las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por la normativa vigente en la materia.
- La Dirección Facultativa de los trabajos que así lo requieran y la Coordinación entre las empresas subcontratistas, cuando existan, serán por cuenta del adjudicatario.
- La redacción, tramitación y gestión en otros organismos de proyectos de obras y/o instalaciones.
- El levantamiento de planos y toma de datos.
- La realización de informes periciales o asesoramiento en éstos, por medios propios o ajenos, en caso de ser necesarios.
- Inspección y comprobación de infraestructuras e instalaciones, utilizando Servicio de Laboratorio, o las Normas y medios técnicos que en cada caso se requieran para poder certificar con el carácter que sea necesario.
- Tramitación de permisos abonando las tasas y derechos a que hubiera lugar y constituyendo las garantías y avales que se les sean requeridos.
- Acometidas y suministros de combustibles, energía o agua, para la ejecución de las obras.

## 2. Ámbito y alcance del servicio

### 2.1 Inclusiones

A efectos de adjudicación del Servicio objeto del presente pliego, se incluyen en él, toda actuación para la conservación de bienes inmuebles, que forman o puedan formar parte del complejo del Centro Sanitario, señalando a continuación de forma resumida, entre otras las siguientes:

- Actuaciones de albañilería, solado, revestimientos, reposición de falsos techos, carpintería, cerrajería, pintura, vidriería, persianas, y otras de similar naturaleza.
- Eliminación de goteras, fugas de agua y humedades, incluyendo todos los elementos auxiliares y medios necesarios para su eliminación total, con posterior pintura, acabado y limpieza. Esta actuación incluye la eliminación total de la causa con carácter definitivo.
- Eliminación de grietas en paramentos, techos y fachadas, realización de testigos y revisión de los mismos, incluyendo todos los medios auxiliares y elementos necesarios.
- Sellado de todo tipo de huecos, juntas y elementos, con masillas, resinas, chapones, etc..., incluyendo todos los medios auxiliares y elementos necesarios.
- Suministro y reposición de aplacados, tejas, azulejos y pavimentos de todo tipo incluso especiales de quirófanos (hasta superficies máximas por actuación de 60m2) con calidades equivalentes o superiores a las originales.
- Reparación y/o sustitución de herrajes, elementos de cierre y persianas; mecanismos de accionamiento y fijación, incluso en puertas de seguridad.
- Suministro/instalación de carpinterías, incluyendo cierres, persianas y mecanismos de accionamiento de cualquier tipo, así como cintas, ejes, motores...
- Suministro, instalación y/o reparación de encimeras y mobiliario asociado conforme a necesidades.
- Suministro y reposición de vidrios y espejos de cualquier dimensión, incluyendo retirada de restos y limpieza del galce, colocación, sellado y aseguramiento de la estanqueidad, incluyendo todos aquellos medios auxiliares, mecánicos o de transporte necesarios para su correcta colocación.
- Reparación y mantenimiento de mobiliario y enseres, entendiendo como tal, las mesas, sillas, sillas de ruedas, sillones, banquetas, estanterías, armarios, archivadores, mamparas, transpaletas, máquinas de coser y cualquier otro elemento que forme parte del mobiliario clínico y general, tanto fijo como móvil, incluyendo asimismo la reparación y mantenimiento de equipamiento auxiliar de transporte interno del hospital, tales como carros de cocina, carros de lencería, carros logísticos,

transpaletas, y otros medios de transporte de materiales y suministros utilizados en la operativa del centro, así como pequeños equipos y elementos auxiliares de uso en habitaciones y áreas asistenciales, como mandos de televisión y otros dispositivos de control asociados al confort del paciente.

- Reparación o sustitución completa de elementos de oscurecimientos de fachadas como: persianas, estores, cortinas, celosías... Incluyendo también la instalación de vinilos adhesivos de protección solar.
- Suministro y reposición de revestimientos y protecciones murales: chapados, alicatados, marmolería y cantería, protecciones acrovínicas, policarbonatos, revestimientos vinílicos o de fibra de vidrio, con materiales de calidades equivalentes o superiores a las originales, hasta una superficie máxima de 25m<sup>2</sup> por actuación, incluyendo igualmente las protecciones perimetrales de paramentos interiores en pasillos, habitaciones y áreas asistenciales (tales como pasamanos, cantoneras, guardacamillas y otros elementos de naturaleza análoga), con independencia de su tipología o sistema constructivo.
- Reparación y/o reposición de falsos techos continuos o modulares de cualquier tipo incluyendo todos aquellos elementos que estén incorporados en el mismo (rejillas, difusores, luminarias, emergencias, detectores, altavoces, antenas wifi, etc.).
- Limpieza de cubiertas (canalones, limas, sumideros, etc...) y reposición de protecciones anti-hojas.
- Instalación de elementos de pared y señalética (rótulos, dispensadores, soportes y accesorios) en habitaciones, aseos o baños de hospitalización, incluso mesas abatibles para cambio y aseo de bebés, etc.
- Colocación de medidas preventivas de Seguridad y Salud que garanticen el aislamiento de los trabajos según los requisitos de Medicina Preventiva del Hospital.
- Reparación y reposición de elementos de mobiliario urbano del hospital (señalización, bolardos, vallas, bancos, papeleras, etc.) adquirido por el Hospital.
- Reparación, conservación y mantenimiento de pintura en paramentos horizontales y verticales. La calidad, será definida por el Coordinador del Contrato hasta una superficie máxima anual de 8.000m<sup>2</sup>.
- Desmontaje, traslado y montaje de mamparas, estanterías y custodia en almacén del hospital.
- Red de riego interior y exterior de zonas ajardinadas.
- Reparación, conservación, mantenimiento y reposición de mobiliario de acero inoxidable existente.

Asimismo, y en base a la experiencia acumulada en los ejercicios 2023-2025, se consideran igualmente incluidas en el alcance del contrato todas aquellas actuaciones de

reparación, conservación y mantenimiento que, aun no estando descritas de forma expresa en los apartados anteriores, tengan naturaleza análoga y resulten necesarias para garantizar el correcto funcionamiento, seguridad y conservación de las infraestructuras del Hospital y de sus centros adscritos.

En particular, se consideran comprendidas las siguientes tipologías de actuaciones:

6

- Intervenciones sobre instalaciones eléctricas y sistemas asociados, tales como la reparación, reposición y adecuación de cuadros eléctricos, cableados, tomas de corriente y redes de distribución, así como los sistemas auxiliares vinculados, incluyendo telecomunicaciones, redes de datos, cableados estructurado, sistemas de llamada, CCTV y sistemas de alimentación ininterrumpida (SAI), garantizando la continuidad del servicio, incluyendo asimismo pequeños equipos auxiliares, componentes electrónicos y elementos asociados necesarios para el funcionamiento de las instalaciones.
- Actuaciones sobre instalaciones mecánicas y de servicio, comprendiendo sistemas de climatización, ventilación y tratamiento de aire, así como las instalaciones de fontanería y saneamiento, incluyendo la resolución de averías, reposición de elementos deteriorados y mantenimiento de condiciones de salubridad y confort propias del entorno hospitalario, incluyendo las actuaciones necesarias para la correcta integración y funcionamiento conjunto de las distintas instalaciones.
- Actuaciones sobre instalaciones técnicas específicas hospitalarias, tales como sistemas de protección contra incendios (PCI), instalaciones de gases medicinales, sistemas de tubo neumático, sistema de llamada paciente-enfermera y sistemas de elevación, incluyendo ascensores, montacargas y otros sistemas de elevación específicos del entorno hospitalario como montainstrumentales, montacamás o montaplatos.
- Actuaciones de adecuación, reforma y mejora en áreas asistenciales y no asistenciales, tales como consultas, áreas de urgencias, unidades clínicas, zonas administrativas, almacenes, cocinas, vestuarios u otros espacios del hospital.
- Actuaciones derivadas de incidencias, averías o situaciones sobrevenidas, incluyendo intervenciones urgentes, reparaciones derivadas de daños accidentales o fenómenos extraordinarios, así como aquellas necesarias para restablecer la funcionalidad de las instalaciones y garantizar la seguridad de usuarios y profesionales.

Finalmente, se incluyen todas aquellas actuaciones con carácter complementario, preventivo o correctivo necesarias para asegurar el adecuado estado de conservación de

las infraestructuras y el cumplimiento de la normativa vigente, siempre que guarden relación con el objeto del contrato, incluyendo elementos ocultos, registros, canalizaciones y cualquier componente no visible necesario para la correcta ejecución de los trabajos.

En los apartados anteriores, todas las actuaciones y elementos a reponer o suministrar serán sin límite para el contratista, salvo en los supuestos en los que se especifica de forma expresa, un número máximo de unidades a suministrar/reponer o un número máximo de actuaciones, m2, metros lineales y demás unidades de medida determinadas de forma expresa.

7

El adjudicatario estará obligado a ejecutar cuantas actuaciones sean necesarias para garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones y espacios, aun cuando impliquen la intervención sobre varios sistemas o elementos no descritos de forma individualizada.

## 2.2 Exclusiones

Quedan excluidos del alcance de este contrato los equipos de Electromedicina y cualquier otro expresamente indicado por el Órgano de Contratación.

## 3. Marco normativo y definiciones

Será de obligado cumplimiento la normativa vigente aplicable recogida en el Anexo IV. A título orientativo, se citan:

- Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP).
- Real Decreto 1098/2001, Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, de aplicación supletoria en lo no opuesto a la LCSP.
- Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales.
- Real Decreto 171/2004, coordinación de actividades empresariales.
- Real Decreto 1627/1997, disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid, sobre vertidos líquidos industriales al Sistema integral de saneamiento, y normativa autonómica y local complementaria.
- Anexos I y II que corresponden con la Base de Precios del Ayuntamiento de Madrid vigente, y a la que se han añadido algunas partidas de materiales frecuentes del Hospital Universitario de Móstoles, y en casos complementarios, la Base de Precios de la Comunidad de Madrid 2024 o la de "Precio Centro" Guadalajara.

## 4. Organización del servicio y responsabilidades

### 4.1 Órgano de Contratación y Responsable del Contrato

El Órgano de Contratación designará un Responsable del Contrato, con competencias para interpretar el pliego, supervisar la ejecución, aceptar o rechazar materiales, requerir ensayos y ordenar la repetición de trabajos mal ejecutados sin coste adicional.

8

### 4.2 Obligaciones del adjudicatario

La empresa adjudicataria deberá:

- Disponer de unos medios técnicos y una organización adaptada a la naturaleza del trabajo contratado, para lo cual habrá de contar, como mínimo, con los medios personales en plantilla y otros medios propios exigidos en el pliego de cláusulas administrativas particulares.
- Aportar maquinaria y medios auxiliares necesarios para la correcta ejecución de los trabajos.
- Ejecutar los trabajos conforme a normativa vigente y a las instrucciones del Responsable del Contrato.
- Presentar, antes del inicio de los trabajos, un Plan de Seguridad y Salud de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, y documentación de coordinación empresarial (RD 171/2004).

**El incumplimiento de lo establecido en este párrafo determinará la resolución inmediata del contrato.**

- Limitar y señalar perfectamente el ámbito de las obras, cuando éstas comporten riesgo para las personas o cosas, con los elementos de protección que sean necesarios, garantizando la protección de trabajadores, usuarios y terceros.

Así mismo, el adjudicatario presentará el Plan de Evaluación de Riesgos conforme a la Ley 31/95 de 8 de noviembre y las revisiones necesarias para los trabajos en el ámbito hospitalario que sean precisas.

**El incumplimiento de lo establecido en este párrafo determinará la resolución inmediata del contrato.**

- Tramitar permisos, licencias, tasas, garantías y avales que se puedan ocasionar por las actividades objeto del contrato.
- Asumir la redacción y gastos de estudios, informes técnicos y/o proyectos necesarios cuando sean requeridos por la Propiedad.
- El comienzo y duración prevista para los trabajos, estará de acuerdo con las necesidades del Órgano de Contratación, teniendo en cuenta la urgencia que



requieran los mismos. El adjudicatario estará obligado, si así lo estima oportuno el Responsable del Contrato designado por el Órgano de Contratación, a ejecutar los trabajos fuera del horario laboral (incluidos festivos o nocturnos). No podrá alegarse como causa de demora, la realización de otros trabajos de los incluidos en el presente concurso.

- Mantener un sistema de registro de incidencias y trabajos en el GMAO del Hospital.
- Restituir las zonas afectadas a su estado original al finalizar los trabajos, así como la retirada de los elementos de separación, escombros generados, etc..., incluida la limpieza final. El adjudicatario cumplirá la legislación ambiental aplicable relacionada con la gestión de residuos y aquella aplicable al desarrollo de sus actividades en el Hospital. Será el responsable de todos los residuos que generen sus actividades. Estará obligado a gestionar todos los residuos y sus costes estarán incluidos y especificados en la oferta. Además, tendrá que proporcionar certificado de eliminación de dichos residuos con transportista y gestor autorizado.

El adjudicatario no podrá verter ningún residuo líquido prohibido a la red de saneamiento del hospital, según lo establecido en la ley 10/93 de Vertidos al Sistema Integral de Saneamiento de la CAM.

En caso de que el adjudicatario abandone residuos en el recinto hospitalario fuera de lo acordado previamente y el Hospital deba gestionar estos residuos, el coste de dicha gestión se detraerá de las certificaciones de obra o bien del aval presentado.

## 5. Medios personales

- La empresa adjudicataria deberá estar en disposición de aportar los medios personales y materiales necesarios para la ejecución de cualquier obra en un plazo máximo de 48 horas, a partir de la recepción del aviso por parte del Responsable del Contrato designado por el Órgano de Contratación.
- Dado que los trabajos a realizar pueden tener carácter de emergencia, y al objeto de garantizar un tiempo máximo de respuesta, la empresa adjudicataria dispondrá de un servicio telefónico, atendido por personal de la misma adscrito a las obras, durante 24 horas, todos los días del año y un interlocutor permanente con el Hospital.
- El personal dependiente de la empresa adjudicataria, deberá tener su categoría profesional acreditada.
- El Órgano de Contratación se reserva la potestad de exigir un ritmo determinado de ejecución para aquellas actuaciones que así lo requieran, garantizando de este modo el cumplimiento de plazos previstos.

- La empresa adjudicataria designara de forma permanente la presencia de un Director de los trabajos, Administrativo y Coordinador exclusivos para las actuaciones objeto del contrato. También se dispondrá de un Oficial 1ª y Ayudante de Albañil y Pintor.
- El Órgano de Contratación no autorizará la ejecución de ninguna actividad sin la presencia de alguno de los responsables anteriormente citados.
- Todo el personal que dependa de la empresa adjudicataria llevará el vestuario laboral adecuado y una tarjeta de identificación personal de la empresa adjudicataria, con sujeción a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de Seguridad y Salud Laboral. Todo el personal, ya sea propio o subcontratado, deberá ir identificado como perteneciente a la empresa adjudicataria.

## 6. Clasificación de áreas y requisitos de Bioseguridad Ambiental (BSA)

A efectos metodológicos clasificaremos las diferentes áreas del hospital en función de su relación (de proximidad) con aquellas zonas críticas en las que debe mantenerse, en situaciones de obras, un nivel adecuado de Bioseguridad Ambiental (BSA).

El área afectada incluirá el espacio concreto donde se realice la obra y los demás espacios adyacentes horizontalmente que sirvan al mismo y se incorporen de forma natural a aquel (almacenes, aseos, pasillos, distribuidores...) estará delimitada por elementos constructivos de carácter permanente e individualizados (forjados, muros, fachadas, tabiques divisorios...) y señalizados.

Así, se pueden distinguir: áreas interiores y áreas exteriores.

### 6.1 Clasificación de áreas

**Áreas interiores:** Son aquellas áreas localizadas en el interior de los edificios en los que existan zonas críticas. Pueden ser:

- ZC – Zonas Críticas:
  - a) Áreas que habitualmente atienden a pacientes de alto riesgo:
    - quirófanos donde se realizan intervenciones de alto riesgo, (incluida cirugía con prótesis y trasplantes)
    - áreas de hospitalización donde se atiende a neutropénicos (1000 neutrófilos/mm<sup>3</sup> mantenidos durante dos semanas de duración o 100 neutrófilos

/mm3 mantenidos durante una semana).

b) Áreas que atienden a pacientes de riesgo intermedio:

- Quirófanos donde se realizan el resto de intervenciones quirúrgicas.
- Áreas de hospitalización donde se atiende a otros pacientes de riesgo (UCI, reanimación, Unidades de Grandes Quemados, etc...)

11

- ZCC – Zonas Contiguas a las Críticas: espacios colindantes o comunicados por elementos constructivos o instalaciones (incluida climatización).
- ZNI – Zonas No Incluidas: resto de espacios interiores.

**Áreas exteriores:** Son aquellas áreas localizadas en el exterior y cercanas al edificio en el cual se encuentran las áreas y actividades definidas en el apartado ZC. Puede tratarse tanto de espacios exteriores (calles, urbanizaciones, jardines...) como de otros edificios.

## 6.2 Medidas generales de BSA

- Minimizar generación, movimiento y transmisión de polvo; sellado de áreas; humectación de superficies; limpieza frecuente en húmedo.
- Control de climatización: cierre/sectorización de conductos que afecten a ZC; verificación de presiones diferenciales, renovaciones de aire, temperatura y humedad.
- Accesos independientes para personal de obra y materiales; control de entradas/salidas; esclusas cuando existan circulaciones comunes con ZC.
- Descarga y transporte de escombros en condiciones de contención y alejadas de tomas de aire exterior y unidades críticas.
- Verificación preapertura por la Comisión de Obras/Servicios Técnicos: limpieza, aspiración, control de flujo de aire, revisión de agua y, si procede, control microbiológico.

## 7. Planificación y ejecución de trabajos por tipología

### 7.1 Obras programadas en ZC

Se trata de obras definidas previamente en Proyecto, sometidas a una programación previa y que generalmente afectan a la integridad del ámbito reformado (distribución, instalaciones, acabados). Salvo en los bloques quirúrgicos, las obras en estas áreas no son compatibles con la actividad asistencial que se presta en ellas, por lo que debe producirse su cese o estudiarse otras alternativas como:

- Ubicación temporal de las mismas dentro del propio hospital, siempre que estas permitan garantizar el cumplimiento de BSA.
- La posibilidad de prescindir de esa actividad asistencial por el periodo de tiempo previsto en la realización de las obras.
- Posibilidad de potenciar la actividad en otras áreas.
- Posibilidad de derivar a los pacientes a otros centros sin que provoque problemas asistenciales.

Para las actuaciones en los bloques quirúrgicos se deben tener en cuenta la tipología de los mismos:

- Bloque quirúrgico de una sola planta (normalmente con más de cinco quirófanos). Cuando la planta no se cierre totalmente para su reforma, deben tomarse las siguientes medidas:
  - Planificar la obra, no dando comienzo a esta sin programar la totalidad de los trabajos, desde su inicio hasta su finalización.
  - Máximo en dos fases.
  - La actuación en un Bloque Quirúrgico no debe superar los tres meses (dos fases de 6 semanas) y programarse en épocas de baja actividad asistencial.
- Bloque quirúrgico en varias plantas (normalmente agrupados en vertical, con un número entre dos y cuatro). Las medidas a seguir son:
  - Las obras deben realizarse por plantas completas procurando que las obras no superen los dos meses por planta.
  - En este caso, las actuaciones en un área serían colindantes con otra, por lo que las recomendaciones son las mismas que las indicadas para las Zonas Contiguas las Críticas ZCC

En este caso las actuaciones durante la ejecución de las obras serán las que se especifican a continuación:

- Accesos del personal de obra por entradas independientes y por áreas no críticas.
- Estanqueidad total con las zonas colindantes, con la instalación de tabiquería de separación hasta forjados, sectorización con material rígido.
- Vigilancia permanente de las obras.
- Creación de zonas independientes, para entrada y entrega de material en la zona de obra. En todo momento se llevará un control estricto de las entradas y salidas, identificando y controlando a todo el personal y material que accede a la zona de obra.

- Descarga de escombros en emplazamientos que deben cumplir al menos los siguientes requisitos:
  - Alejamiento respecto de equipos de climatización y tomas de aire exterior de locales de climatizadores.
  - Distanciamiento del resto del bloque quirúrgico, Unidades de Cuidados Intensivos, Hospitalización de alto riesgo...
- Transporte de escombros en contenedores de cierre hermético o cubiertos con lámina para evitar el polvo.
- Anular y cerrar conductos de climatización que puedan afectar a unidades funcionales de pacientes de alto riesgo.
- Debe darse la mayor importancia a la prevención de cualquier tipo de riesgo a través de los conductos de aire acondicionado, ventilación o climatización, mediante el control de toma de aire exterior en los equipos exteriores o en los locales de climatizadores, evitándose durante las obras las tomas próximas a los ambientes de obra, escombros, polvo...
- En los quirófanos los trabajos de conservación y mantenimiento deben realizarse fuera de la actividad quirúrgica.
- En las demás áreas de ZC y en caso de obras de tipo menor y sin levantamiento de polvo, el responsable del área, junto al de Medicina Preventiva, podría determinar el no desalojo de pacientes.
- En caso de áreas funcionales los cuidados serán:
  - Máxima higiene de los trabajadores en esa zona.
  - Humectar la superficie de trabajo.
  - Limpieza exhaustiva durante la realización y finalización de los trabajos.
  - Acortar el tiempo de ejecución de los trabajos.

En cuanto a la limpieza se procurará que la obra esté limpia y ordenada, realizando limpiezas rutinarias en húmedo y evitando el levantamiento, la acumulación y la transmisión de polvo.

En concreto, antes de poner en funcionamiento el área donde se han efectuado las obras, los Servicios Técnicos incluidos en la Comisión de Obras (Responsable de la Comisión de infecciones, responsable médico y de enfermería del área, responsable de medicina preventiva y responsable de mantenimiento) verificarán el cumplimiento de las condiciones de BSA. Para ello se seguirán las siguientes especificaciones:

- El área de las obras debe ser limpiada y aspirada antes y después de la retirada de la barrera de aislamiento.

- Evaluar la dirección del flujo de aire en las habitaciones de presión controlada y asegura que los medidores de presión de aire están funcionando correctamente.
- Dejar correr el agua de los grifos el día anterior a la apertura de la unidad, el tiempo necesario para renovar el volumen de las columnas de agua, según la instalación.
- Revisar la presión y el drenaje del sistema de agua.
- Realizar control microbiológico fúngico si procede, según el área.
- Inspeccionar el área después de que las barreras han sido retiradas para asegurar una limpieza correcta, antes de reanudar la actividad asistencial.

## 7.2 Obras programadas en Zonas Contiguas a las Críticas (ZCC)

Las obras en las áreas ZCC (colindantes con las ZC) son las que quizá deban tratarse con mayor rigor, por ser las más proclives a producir contaminaciones por hongos oportunistas. Las actuaciones que se tendrán que llevar a cabo son las que se muestran a continuación:

- Planificación de la obra.
- Delimitación del área de actuación y análisis de las instalaciones con repercusión en las ZC, dando prioridad a la instalación de climatización.
- Circulaciones específicas a estos locales de entrada y salida, independientes del emplazamiento del espacio donde se realizan las obras, tanto de personal como de material sanitario, comidas, ropa, etc...
- Cuando no se puedan evitar circulaciones comunes o coincidentes con las de las áreas ZC se deberán construir esclusas (doble barrera) entre ambas circulaciones, cuidando que la presión del aire resulte negativa en las zonas de obras.
- Estanqueidad total respecto a los locales ZC para impedir el paso del polvo.
- Mayor observancia en los equipos de climatizadores en relación con la toma de aire exterior.
- Incrementar las medidas de limpieza y seguridad.
- En cualquier caso, la verificación habrá que adecuarla en función de las características y desarrollo de la obra.
- Los huecos de escaleras, ascensores, tubos neumáticos, etc., se deberán asegurar, sellándolos o clausurándolos en esa planta, para que no se produzcan transmisiones de polvo a las áreas ZC.
- Durante la ejecución de las obras colindantes con los locales ZC se comprobará el mantenimiento de condiciones adecuadas de aislamiento, como el

funcionamiento constante de la climatización. Se medirán diariamente la temperatura, humedad relativa, las renovaciones de aire y diferencias de presión.

### **7.3 Obras programadas en Zonas No Incluidas en los apartados anteriores (ZNI)**

Para estas áreas que se suponen están alejadas de las zonas de influencia ZC y colindantes ZCC, las recomendaciones se pueden considerar generales a cualquier tipo de obra, ya que existe según se ha definido un escalón más de seguridad respecto de la ZC.

En todo caso se tomarán las mismas precauciones respecto a los huecos o elementos de conexión con las áreas ZC que las definidas para ZCC.

### **7.4 Obras programadas en el exterior**

Para las obras en el exterior del hospital que puedan generar polvo y tener influencia crítica en la zona ZC, las recomendaciones más significativas que deben establecerse son:

- Cuidado permanente en las tomas de aire exterior de:
  - Equipos exteriores, grupos frigoríficos condensados por aire, bombas de calor, climatizadoras, etc.
  - Locales de climatizadores.
- Protección e incluso sellado de los depósitos de agua, para evitar la contaminación por Legionella.
- Protección de las torres de refrigeración.

En los casos de demoliciones deben procurarse los medios y sistemas de ejecución que limiten la producción de polvo, realizando labores de humectación durante los derribos y manejo de escombros, asegurar hacia el exterior la estanqueidad del edificio donde residan las áreas críticas e incluso cubrir el edificio a demoler mediante plásticos u otros elementos, así como realizar de forma controlada y de forma previa la mayor parte de demoliciones y derribos interiores.

### **7.5 Obras no programadas**

Estas obras se realizan para corregir un menoscabo producido en el edificio sin que en este intervenga la voluntad del usuario/promotor. En función de la gravedad de los daños y del área en que se produzca (ZC, ZCC, ZNI, exterior) se tomará la decisión que se considere más adecuada.

Así cuando el daño pueda corregirse de forma inmediata se procurará simplificar el proceso de definición y ejecución de los trabajos, primando la rapidez de resolución. Los trabajos se sujetarán a las condiciones de seguridad, aislamiento y cuidados que resulten más adecuados.

## 8. Gestión de residuos

Los residuos serán segregados en origen y los contenedores que los contienen estarán perfectamente identificados y etiquetados.

Los residuos urbanos (papel y cartón, orgánicos, plásticos y vidrio, etc...) serán segregados en contenedores, diferenciados por el tipo de residuos, proporcionados por el adjudicatario. El adjudicatario tendrá que proporcionar a su personal los medios para el transporte de los mismos, hasta las compactadoras habilitadas en el edificio de infraestructuras e instalaciones del Hospital. Una vez compactado, un gestor autorizado contratado por el Hospital, lo gestionará.

- Cumplimiento de la legislación ambiental aplicable. El adjudicatario es responsable de los residuos que generen sus actividades.
- Segregación en origen, identificación y etiquetado de contenedores; medios para transporte hasta puntos designados por el Hospital.
- Prohibido el vertido de residuos líquidos a la red de saneamiento del hospital (Ley 10/1993 CAM).
- Entrega de certificados de eliminación por gestor y transportista autorizados.
- En caso de abandono de residuos o gestión no acordada, el Hospital deducirá los costes de gestión de certificaciones o garantías.

## 9. Control de calidad y verificación

Con carácter general, el Órgano de Contratación designará a un Responsable del Contrato competente en la materia, que será el encargado de juzgar la calidad de la misma. Si, a juicio, hubiera alguna parte de ella mal ejecutada la empresa estará obligada a Volver a ejecutarla cuantas veces sea preciso, no originado éstas aumento de ejecución de unidades, ni derecho a pedir indemnización de ningún género.

Es competencia del Responsable del Contrato:

- Ordenar ensayos y pruebas en cualquier momento y exigir la repetición de trabajos sin coste para garantizar la calidad de los materiales y ejecución de los trabajos y unidades exigidas en el contrato.
- El adjudicatario dispondrá de los medios necesarios para el control de la calidad de los trabajos ejecutados (propios o externos).
- Si el Responsable del Contrato lo estimase oportuno, podrá requerirse un plan de control de calidad externo (hasta el 3% del presupuesto de la actuación), contratado por el Órgano de Contratación.



- La empresa adjudicataria será responsable de la administración, gestión y dirección del servicio objeto del contrato, ejerciéndose la supervisión del mismo por parte de la jefatura de Sección. Esta responsabilidad será desarrollada por las personas que estime conveniente la empresa adjudicataria, sin embargo, la dirección de la ejecución de los trabajos, será desarrollado por un técnico especializado en conservación y mantenimiento de edificios con la titulación de: aparejador, arquitecto técnico o ingeniero en edificación con una experiencia mínima de 2 años como gestor de Proyectos en puesto similar de conservación y mantenimiento de hospitales.
- La empresa adjudicataria será responsable de la puesta en marcha de la mecánica operativa, establecimiento de procesos, definición y preparación de recursos que conlleven a la ejecución rigurosa y eficaz del servicio contratado, tal cual queda definido en este Pliego.
- La empresa adjudicataria nombrará un Coordinador de Seguridad y Salud de los trabajos que deberá mantenerse en contacto continuo con el Servicio de Prevención de Riesgos Laborales del Hospital, el Servicio de Medicina Preventiva y el Servicio de Ingeniería y Mantenimiento.
- Se utilizarán Hojas de Verificación para el control de acondicionamiento de espacios y medidas de BSA (véase Anexo II).

## 10. Plazos y niveles de servicio (SLA)

### Clasificación de actuaciones

En función del tipo de problema detectado se generarán tres tipos de actuaciones:

- **Averías críticas/urgentes:** entendiéndose por estas, aquellas que paralizan o afectan gravemente al normal funcionamiento de cualquier área del edificio afectado. Tiempo de respuesta: 1 hora. Resolución: máximo 24 horas. En estos casos, se adoptarán las medidas necesarias para anular cualquier riesgo inminente existente. El adjudicatario debe definir un Plan de Emergencias que cobra de forma temporal este tipo de averías.
- **Reparaciones no urgentes:** aquellas que afectan al funcionamiento sin paralizarlo o pueden causar daños si se demoran. Tiempo de respuesta: 24 horas. Resolución: máximo 5 días naturales.
- **Otras actuaciones:** se comunicarán y planificarán en visita de inspección periódica y quedarán registradas en el GMAO.

Cualquier superación de tiempos deberá documentarse y comunicarse por escrito al Responsable del Contrato. El Hospital podrá encargar a terceros la reparación si la duración excede lo aceptable, repercutiendo el coste.

Para el cumplimiento de los tiempos, el adjudicatario dispondrá de un Servicio telefónico de guardia atendido por personal de la propia empresa, que cubrirá durante todos los días del año, las 24 horas, la atención de los edificios incluidos en el presente contrato, debiendo un equipo de guardia polivalente atender cualquier emergencia durante este espacio de tiempo.

18

Este servicio de guardia, no podrá sustituirse en ningún caso por contestadores automáticos, entendiéndose, en este caso, que se trata de abandono del servicio, calificando tal circunstancia como incumplimiento muy grave.

El teléfono de guardia o emergencia será independiente del resto de teléfonos de las oficinas, y su utilización deberá reservarse exclusivamente para dichos fines.

- Para los edificios en los que su funcionamiento abarque días festivos o todos los días del año, mantendrán un equipo retén, para la atención de una emergencia que se produzca en sus infraestructuras, durante las horas de actividad. Un teléfono de emergencia, que podrá coincidir o no con el de guardia, estará disponible para recibir este tipo de avisos.
- El adjudicatario deberá disponer de un stock de materiales que garantice la continuidad de la actividad hospitalaria normal y le permita cumplir estos tiempos de respuesta.
- Todas las reparaciones, independientemente del medio por el que sean recibidas deben ser introducidas de forma inmediata en el sistema de gestión de infraestructuras e instalaciones (GMAO), recogiendo la fecha y hora del aviso y de su solución.

## **11. Precio y forma de pago**

El precio de cada unidad de obra ejecutada, será el precio de referencia afectado por la baja de adjudicación presentada por el contratista en su oferta económica y aceptada por la Administración. Si durante la ejecución del contrato surgiera la necesidad de ejecutar unidades de obra no contempladas en la base de precios ofertada, el precio de las mismas se determinará contradictoriamente, de acuerdo con la empresa adjudicataria y el visto bueno del Responsable del Contrato designado por el Órgano de Contratación,

según se indica en el artículo 234.2 del Real Decreto Legislativo 2/2011, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

- El importe de los trabajos se valorarán de acuerdo con lo efectivamente realizado, siendo el resultado de multiplicar medición por precio, incrementado el resultado por los porcentajes correspondientes a los gastos generales y al beneficio industrial y detráído en el porcentaje de la baja de adjudicación correspondiente, a los que se aplicará el Impuesto sobre el Valor Añadido que corresponda, según se indica en el artículo 131 del Real Decreto 1098/2001, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- La realización de la medición de la obra realmente ejecutada se realizará según las prácticas habituales.
- Para las obras o partes de obras cuyas dimensiones y características hayan de quedar posterior y definitivamente ocultas, el Contratista está obligado a avisar con la suficiente antelación al Responsable del Contrato designado por el Órgano de Contratación a fin de que pueda realizar las correspondientes mediciones y toma de datos.
- El abono de cada una de las obras ejecutadas se efectuará mensualmente, según se indica en el artículo 232.1 del Real Decreto Legislativo 2/2011, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, los artículos 147 y 148 del Real Decreto 1098/2001, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas mediante la expedición de factura de las unidades efectivamente realizadas por el precio contractual establecido, previa conformidad del Responsable del Contrato designado por el Órgano de Contratación. Los abonos resultantes de las certificaciones expedidas tienen el concepto de pagos a buena cuenta, sujetos a las rectificaciones y variaciones que se produzcan en la medición final y no suponen la aprobación y recepción de las obras que comprenda.
- El importe final de adjudicación del contrato será el mismo que el de licitación, porque lo que se pretende es aumentar la medición de las partidas que sean necesarias.

Las unidades no contempladas en los Anexos I y II basados en la Base de Precios del Ayuntamiento de Madrid del 2023, se valorarán con la Base de Precios de la Construcción 2024 de la Comunidad de Madrid o los precios de “Precio Centro” Guadalajara de su última actualización.

La oferta económica se presentará en forma de % de baja a efectuar sobre los precios unitarios recogidos en los Anexos I y II basados en la Base de Precios del Ayuntamiento de Madrid del 2023, igual porcentaje se aplicará para aquellas partidas que no aparezcan

en esta base de precios y que haya que recurrir a las de la Comunidad de Madrid 2024 o Precio Centro de Guadalajara.

A dichos precios, afectados por la baja correspondiente del adjudicatario, se aplicarán los porcentajes correspondientes de gastos generales, beneficio industrial y costes indirectos.

La valoración se realizará por medición por precio, con aplicación de baja e impuestos correspondientes. El abono se efectuará mensualmente mediante certificación a cuenta, previa conformidad del Responsable del Contrato.

## 12. Seguridad y salud

Antes del inicio de ejecución de las unidades de obra, el contratista deberá presentar al Responsable del Contrato designado por el Órgano de Contratación, una evaluación de riesgos (anual o específica), de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1627/97, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

El incumplimiento de lo establecido en este párrafo determinará la resolución inmediata del contrato.

- Cuando los trabajos exijan para su realización o control, personal especializado o cualificado diferente del adscrito a la obra, el Órgano de Contratación podrá, en todo momento, solicitar del Contratista la presentación de los documentos necesarios que acrediten la adecuada titulación del personal.
- Conforme a la Ley 31/95, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales y según el Real Decreto 1627/97 de 24 de octubre, sobre disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en las obras de construcción, en concordancia con lo dispuesto en el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, el Contratista ejecutará los trabajos conforme a las citadas normas y a las demás reglamentaciones sobre Seguridad y Salud en vigor, realizando los trabajos con absoluta garantía para los trabajadores, usuarios y terceros. Así mismo, se adoptarán todas las medidas necesarias para evitar la afectación a terceros, impidiendo el acceso de personal ajeno a las obras y minimizando el impacto de las mismas en áreas adyacentes, incluyendo la señalización preceptiva tanto de obras como de circulaciones afectadas por las mismas.
- El adjudicatario deberá limitar perfectamente el ámbito de las obras, cuando éstas comporten riesgo para las personas o cosas, con los elementos de protección que

sean necesarios, que se mantendrán, en todo momento, en perfectas condiciones de conservación y señalización. Previo al acta de comprobación de replanteo y como condición imprescindible para la aprobación de ésta, se habrá presentado la evaluación de riesgos (anual o específica) y el comprobante de apertura del centro de trabajo en la autoridad laboral competente.

- Semanalmente se remitirán los informes de las visitas realizadas por el servicio de prevención de riesgos laborales, propio o ajeno, inmediatamente cualquier incidencia que sea detectada.

### **13. Protección Medio Ambiente**

- Cumplimiento de la Ley de Economía Circular 1/2024, artículo 12 de apartado 2:
  - Tomar medidas de reducción de los consumos de suministros en caso de que la obra conlleve consumo de agua. Se facilitará la utilización de agua regenerada proveniente del aprovechamiento de aguas pluviales.
  - Tomar medidas de reducción de los consumos de suministros en caso de que la obra conlleve consumo de energía. Se facilitará la eficiencia energética o la utilización de energía procedente de fuentes renovables.
  - Utilización de material árido u otros productos procedentes de la valorización de residuos de construcción y demolición o de la valorización de otros residuos inertes, cuando el material obtenido alcance las condiciones técnicas adecuadas de conformidad con la normativa específica aplicable, dando preferencia, si es posible, a los generados dentro de la propia obra. Se exigirá el empleo de un porcentaje mínimo del 10 % sobre el total de áridos utilizado en el proyecto.
  - En los casos en los que no se puedan incorporar estas medidas por razones técnicas económicas, etc. se incluya el informe motivado a que se hace referencia en el artículo 13 de la Ley de Economía Circular.
- Minimizar y gestionar adecuadamente los residuos manteniendo un cuidado ambiental durante el manejo, transporte, preparación, utilización y eliminación final de los mismos fundamentalmente cuando se trate de residuos peligrosos.
- Reducir en lo posible y de forma continua los impactos ambientales importantes que genere su actividad haciendo uso de unas buenas prácticas ambientales.
- Prohibido realizar cualquier tipo de vertido de productos peligrosos que no esté autorizado.
- Evitar las emisiones al aire, suelo y agua.
- Reducción de ruidos y olores.
- Realizar un uso controlado de la energía y optimizar el consumo de recursos naturales no renovables.

- Obligación de Informar de todos los incidentes con repercusión ambiental que tengan lugar en el desarrollo de la actividad.
- No malgastar el agua.
- Apagar las luces de aquellas infraestructuras e instalaciones que no van a ser utilizadas y de aquellas donde se terminan las tareas de limpieza.

## **14. Comisión de Obras**

Para vigilar y controlar los trabajos se creará la Comisión de Obras con el fin de que la misma conozca y pueda abordar el estudio de las obras de conservación programada o básica, actuales o futuras. La Comisión será por tanto de carácter permanente y no accidental y su composición y funciones deberán variar en función del tipo de obra que se ejecuta, tal y como se analiza en este documento.

El Hospital y la Comisión citada dispondrán de información gráfica actualizada, donde al menos se incluya un plano general de la parcela con la ubicación del edificio o edificios y de la urbanización, de cada una de las plantas o niveles diferenciados de cada edificio, con la distribución interior completa y a escala. Asimismo, también se procurará disponer de información gráfica actualizada de las instalaciones del edificio.

La Comisión de Obras será un órgano de carácter consultivo-técnico permanente que asesorará a la Dirección del Hospital antes, durante y después de la ejecución de las obras con el fin de que éstas se realicen con las mayores garantías de seguridad y salud para pacientes, trabajadores y visitantes.

La composición y funcionamiento de la Comisión debe modularse y estar acorde con la envergadura de las obras a realizar. Así, hay que distinguir:

### **Obras programadas**

La realización de obras programadas en los Hospitales requiere una correcta planificación previa y una correcta ejecución de las obras que permitan mantener la máxima capacidad funcional del Centro, sin poner en riesgo la seguridad y salud de pacientes y trabajadores.

Por ello, será necesario que formen parte de la Comisión tanto los órganos ejecutivos como los técnicos del Hospital, así como la Dirección Facultativa de las obras y la Empresa Constructora.

La Comisión requerirá la presencia del Responsable del Servicio de Prevención y de un Delegado de Prevención (elegido por el Comité de Seguridad y Salud) cuando el tema a tratar lo requiera.

El Director Gerente del centro o en quien él delegue debe figurar como Presidente o Coordinador de la Comisión debiendo designar a quien actúe de Secretario, que preferentemente pertenecerá al área de gestión y será, a ser posible, el Responsable de Mantenimiento; el resto de miembros actuarán como vocales.

### Otras Intervenciones

Cuando las obras a realizar tengan un alcance menor que las anteriores o se trate de obras de Conservación o Mantenimiento, la comisión deberá reducirse a criterio de la Dirección Gerencia del Hospital, pero en todo caso deberán participar:

- Dirección Gerencia o persona en quien delegue.
- Responsable del Servicio afectado.
- Responsable de mantenimiento del centro.
- Director de Obra (si existe).
- Representante de la constructora (si existe).

En todo tipo de obras, se notificará previamente su inicio, objeto de la intervención y duración estimada al responsable de Medicina Preventiva del Centro para que evalúe el riesgo que aquella suponga y decida las medidas a tomar y su participación en la comisión.

La Comisión de Obras conocerá y estará informada periódicamente acerca de:

- Proyecto (Planos y Memoria).
- Planificación y cronograma de obras.
- Coordinación de las diferentes fases de la obra con la actividad funcional del hospital.
- Planificación de los distintos traslados para lo que debe contarse con la opinión de los representantes de los distintos estamentos.
- Seguimiento de las obras propiamente dichas, comprobando que el desarrollo de las mismas está acorde con lo establecido.
- Establecimiento de las medidas preventivas que se han de realizar para proporcionar la mayor garantía de seguridad y salud para pacientes y trabajadores.
- Localización de espacios donde puedan ser trasladados los Servicios o Unidades que entran en obra, proporcionándoles las condiciones mínimas necesarias para un normal funcionamiento.

- Comprobación de que las recomendaciones para el control de la Bioseguridad Ambiental (BSA) en las áreas de alto riesgo o intermedio se cumplen.

La Comisión deberá reunirse antes del inicio de las obras para conocer el desarrollo concreto del proyecto, las diferentes fases en que se programa su ejecución y los plazos de tiempo previstos. A partir de ahí se reunirá con la periodicidad que resulte adecuada para el desarrollo de los trabajos (recomendable una vez al mes) y siempre antes del inicio de cada fase en que se divida el proyecto.

## **15. Permisos, acometidas y suministros**

- Tramitación por cuenta del adjudicatario de permisos, licencias, tasas, garantías y avales requeridos.
- Gestión de acometidas y suministros (combustibles, energía, agua) necesarios para la ejecución.

## **16. Responsabilidad Social Corporativa**

La realización de los trabajos en el entorno hospitalario, conlleva una mayor percepción de las molestias ocasionadas, tanto a usuarios y familiares como a los trabajadores del centro. Para intentar disminuir el impacto de las obras en su entorno y colaborar así con la Responsabilidad Social Corporativa del Hospital y mejorar la imagen interna y externa del mismo, los licitadores se comprometen a adoptar medidas que repercutan favorablemente en la gestión de la calidad, protección del medioambiente, accesibilidad y responsabilidad social corporativa.

Dichas medidas no tienen por qué suponer un sobrecosto añadido, sino que se pretende que sean tenidas en cuenta en todo momento a la hora de planificar los trabajos y que se vigile su cumplimiento por parte de sus operarios. A modo de ejemplo, podríamos indicar la restricción de deambulación externa al área de trabajo en horarios con menos repercusión, planificación de la producción de ruidos intrínsecos a la obra en horarios con menor afección, educación y cortesía a la hora de acceder al trabajo, higiene personal, etc...



## 17 Anexos

ANEXO I: Presupuesto. Base de precios HUM.

ANEXO II: Presupuesto. Base de precios auxiliares HUM.

ANEXO III: Hoja de verificación para el acondicionamiento de espacios en obras.

ANEXO IV: Normativa

25

VºBº

JEFE DE SERVICIO DE INGENIERÍA Y MANTENIMIENTO

EL DIRECTOR GERENTE

Firmado digitalmente por: PEÑA MARTIN DAVID  
Fecha: 2026.06.23 08:29

Firmado digitalmente por: GALINDO GALLEGO MANUEL  
Fecha: 2026.06.23 13:21