



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA EL MANTENIMIENTO DE LAS  
INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS DEL EDIFICIO  
ADMINISTRATIVO DE SERVICIOS MÚLTIPLES DE VALENCIA**

## 1. DESCRIPCIÓN DE TRABAJOS A REALIZAR

La descripción de los trabajos a realizar se ajustarán a lo dispuesto en el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.

En dicho documento, se establece el mantenimiento mínimo de las instalaciones de protección contraincendios.

## 2. MANTENIMIENTO MÍNIMO DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

1. Los medios materiales de protección contra incendios se someterán al programa mínimo de mantenimiento que se establece en las tablas I, II y III.
2. Las operaciones de mantenimiento recogidas en las tablas I y III serán efectuadas por personal de un instalador o una empresa mantenedora de acuerdo a los requisitos fijados en el Anexos III y IV del citado Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo.
3. Las operaciones de mantenimiento recogidas en la tabla II serán efectuadas por personal del fabricante, instalador o empresa mantenedora para los tipos de aparatos, equipos o sistemas de que se trate.
4. En todos los casos, tanto el mantenedor como el usuario o titular de la instalación, conservarán constancia documental del cumplimiento del programa de mantenimiento preventivo, indicando, como mínimo: las operaciones efectuadas, el resultado de las verificaciones y pruebas y la sustitución de elementos defectuosos que se hayan realizado. Las anotaciones deberán llevarse al día y estarán a disposición de los servicios de inspección de la Comunidad Autónoma correspondiente.
5. Comunicar a la Administración, la fecha en que le corresponde solicitar la Inspección Periódica, según se establece el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo y acompañar al técnico del OCA durante la inspección correspondiente sin cargo alguno.
6. Para cubrir la eventualidad de una avería del sistema que deba ser reparada con urgencia a requerimiento del órgano de contratación, el adjudicatario prestará un servicio de atención de 24 horas los 365 días al año.





### 3. PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

La empresa adjudicataria garantizará el cumplimiento de sus deberes en materia de prevención de Riesgos Laborales, de acuerdo con lo establecido en la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales y en su marco normativo de desarrollo, prestando especial atención a la integración de la actividad preventiva en el conjunto de sus actividades y decisiones, en los procesos técnicos, en la organización del trabajo y en las condiciones en que éste se preste por todo su personal. A este fin, y al objeto de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 24 de la Ley, sobre coordinación de actividades empresariales, se establecerán los medios de coordinación que sean necesarios entre la empresa adjudicataria y la Delegación del Gobierno en la Comunidad Valenciana.

#### TABLA I. Programa de mantenimiento trimestral y semestral de los sistemas de protección activa contra incendios.

Operaciones a realizar por personal especializado del fabricante, de una empresa mantenedora, o bien, por el personal del usuario o titular de la instalación:

EQUIPO O SISTEMA	CADA TRES MESES	CADA SEIS MESES
Sistemas automáticos de detección y alarma de incendios. Requisitos generales.	-Paso previo: Revisión y/o implementación de medidas para evitar acciones o maniobras no deseadas durante las tareas inspección. -Verificar si se han realizado cambios o modificaciones en cualquiera de las componentes del sistema desde la última revisión realizada y proceder a su documentación. -Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro). -Sustitución de pilotos, fusibles, y otros elementos defectuosos. -Revisión de indicaciones luminosas de alarma, avería, desconexión e información en la central. -Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc.). -Verificar equipos de centralización y de transmisión de alarma.	
Sistemas de detección y alarma de incendios. Fuentes de alimentación.	-Revisión de sistemas de baterías: prueba de conmutación del sistema en fallo de red, funcionamiento del sistema bajo baterías, detección de avería y restitución a modo normal.	
Sistemas de detección y alarma de incendios. Dispositivos para la activación manual de alarma.	-Comprobación de la señalización de los pulsadores de alarma manuales.	- Verificación de la ubicación, identificación, visibilidad y accesibilidad de los pulsadores. - Verificación del estado de los pulsadores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).
Sistemas de detección y alarma de incendios. Dispositivos de transmisión de alarma.	-Comprobar el funcionamiento de los avisadores luminosos y acústicos. -Si es aplicable, verificar el funcionamiento del sistema de megafonía. Si es aplicable, verificar la inteligibilidad del audio en cada zona de extinción.	
Extintores de incendio.	Realizar las siguientes verificaciones: - Que los extintores están en su lugar asignado y que no presentan muestras aparentes de daños. - Que son adecuados conforme al riesgo a proteger. - Que no tienen el acceso obstruido, son visibles o están señalizados y tienen sus instrucciones de manejo en la parte delantera. - Que las instrucciones de manejo son legibles. - Que el indicador de presión se encuentra en la zona de operación. - Que las partes metálicas (boquillas, válvula, manguera...) están en buen estado. - Que no faltan ni están rotos los precintos o los tapones indicadores de uso. - Que no han sido descargados total o parcialmente. También se entenderá cumplido este requisito si se realizan las operaciones que se indican en el «Programa de Mantenimiento Trimestral» de la norma UNE 23120. - Comprobación de la señalización de los extintores.	
Bocas de incendio equipadas (BIE).	-Comprobar la señalización de las BIEs.	

Código seguro de Verificación : GEN-a10a-93cf-3da5-75ef-e860-65d1-d51e-99d0 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>





Hidrantes.	-Comprobar la accesibilidad a su entorno y la señalización en los hidrantes enterrados. -Inspección visual, comprobando estanquidad del conjunto. -Quitar las tapas de las salidas, engrasar las rosas y comprobar el estado de las juntas de los racores. -Comprobación de la señalización de los hidrantes.	-Engrasar la tuerca de accionamiento o rellenar la cámara de aceite del mismo. -Abrir y cerrar el hidrante, comprobando el funcionamiento correcto de la válvula principal y del sistema de drenaje.
Columnas secas.		-Comprobación de la accesibilidad de la entrada de la calle y tomas de piso. -Comprobación de la señalización. -Comprobación de las tapas y correcto funcionamiento de sus cierres (engrase si es necesario). -Maniobrar todas las llaves de la instalación, verificando el funcionamiento correcto de las mismas. -Comprobar que las llaves de las conexiones siamesas están cerradas. -Comprobar que las válvulas de seccionamiento están abiertas. -Comprobar que todas las tapas de racores están bien colocadas y ajustadas.
Sistemas fijos de extinción: Rociadores automáticos de agua. Agua pulverizada. Agua nebulizada. Espuma física. Polvo. Agentes extintores gaseosos. Aerosoles condensados.	-Comprobación de que los dispositivos de descarga del agente extintor (boquillas, rociadores, difusores, ...) están en buen estado y libres de obstáculos para su funcionamiento correcto. -Comprobación visual del buen estado general de los componentes del sistema, especialmente de los dispositivos de puesta en marcha y las conexiones. -Lectura de manómetros y comprobación de que los niveles de presión se encuentran dentro de los márgenes permitidos. -Comprobación de los circuitos de señalización, pilotos, etc.; en los sistemas con indicaciones de control. -Comprobación de la señalización de los mandos manuales de paro y disparo. -Limpieza general de todos los componentes.	-Comprobación visual de las tuberías, depósitos y latiguillos contra la corrosión, deterioro o manipulación. -En sistemas que utilizan agua, verificar que las válvulas, cuyo cierre podría impedir que el agua llegase a los rociadores o pudiera perjudicar el correcto funcionamiento de una alarma o dispositivo de indicación, se encuentran completamente abiertas. -Verificar el suministro eléctrico a los grupos de bombeo eléctricos u otros equipos eléctricos críticos.
Sistemas de abastecimiento de agua contra incendios.	-Verificación por inspección de todos los elementos, depósitos, válvulas, mandos, alarmas, motobombas, accesorios, señales, etc. -Comprobación del funcionamiento automático y manual de la instalación, de acuerdo con las instrucciones del fabricante o instalador. -Mantenimiento de acumuladores, limpieza de bornas (reposición de agua destilada, etc.). Verificación de niveles (combustible, agua, aceite, etc.). -Verificación de accesibilidad a los elementos, limpieza general, ventilación de salas de bombas, etc.	-Accionamiento y engrase de las válvulas. Verificación y ajuste de los prensaestopas. -Verificación de la velocidad de los motores con diferentes cargas. -Comprobación de la alimentación eléctrica, líneas y protecciones.
Sistemas para el control de humos y de calor.	-Comprobar que no se han colocado obstrucciones o introducidos cambios en la geometría del edificio (tabiques, falsos techos, aperturas al exterior, desplazamiento de mobiliario, etc.) que modifiquen las condiciones de utilización del sistema o impidan el descenso completo de las barreras activas de control de humos. -Inspección visual general.	-Comprobación del funcionamiento de los componentes del sistema mediante la activación manual de los mismos. -Limpieza de los componentes y elementos del sistema.

Código seguro de Verificación : GEN-a10a-93cf-3da5-75ef-e860-65d1-d51e-99d0 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección :  
https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm





**TABLA II. Programa de mantenimiento anual y quinquenal de los sistemas de protección activa contra incendios.**

Operaciones a realizar por el personal especializado del fabricante o por el personal de la empresa mantenedora:

EQUIPO O SISTEMA	CADA AÑO	CADA CINCO AÑOS
Sistemas de detección y alarma de incendios. Requisitos generales.	-Comprobación del funcionamiento de maniobras programadas, en función de la zona de detección. -Verificación y actualización de la versión de «software» de la central, de acuerdo con las recomendaciones del fabricante. -Comprobar todas las maniobras existentes: Avisadores luminosos y acústicos, paro de aire, paro de máquinas, paro de ascensores, extinción automática, compuertas cortafuego, equipos de extracción de humos y otras partes del sistema de protección contra incendios. -Se deberán realizar las operaciones indicadas en la norma UNE-EN 23007-14.	
Sistemas de detección y alarma de incendios. Detectores.	-Verificación del espacio libre, debajo del detector puntual y en todas las direcciones, como mínimo 500 mm. -Verificación del estado de los detectores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior). -Prueba individual de funcionamiento de todos los detectores automáticos, de acuerdo con las especificaciones de sus fabricantes. -Verificación de la capacidad de alcanzar y activar el elemento sensor del interior de la cámara del detector. Deben emplearse métodos de verificación que no dañen o perjudiquen el rendimiento del detector. -La vida útil de los detectores de incendios será la que establezca el fabricante de los mismos, transcurrida la cual se procederá a su sustitución. En el caso de que el fabricante no establezca una vida útil, esta se considerará de 10 años.	
EQUIPO O SISTEMA	CADA AÑO	CADA CINCO AÑOS
Sistemas de detección y alarma de incendios. Dispositivos para la activación manual de alarma.	-Prueba de funcionamiento de todos los pulsadores.	
Sistemas de abastecimiento de agua contra incendios.	-Comprobación de la reserva de agua. -Limpieza de filtros y elementos de retención de suciedad en la alimentación de agua. Comprobación del estado de carga de baterías y electrolito. -Prueba, en las condiciones de recepción, con realización de curvas de abastecimiento con cada fuente de agua y de energía.	
Extintores de incendio.	-Realizar las operaciones de mantenimiento según lo establecido en el «Programa de Mantenimiento Anual» de la norma UNE 23120. -En extintores móviles, se comprobará, adicionalmente, el buen estado del sistema de traslado.	-Realizar una prueba de nivel C (timbrado), de acuerdo a lo establecido en el anexo III, del Reglamento de Equipos a Presión, aprobado por Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre. -A partir de la fecha de timbrado del extintor (y por tres veces) se procederá al retimbrado del mismo de acuerdo a lo establecido en el anexo III del Reglamento de Equipos a Presión.
Bocas de incendios equipadas (BIE).	-Realizar las operaciones de inspección y mantenimiento anuales según lo establecido en la UNE-EN 671-3. -La vida útil de las mangueras contra incendios será la que establezca el fabricante de las mismas, transcurrida la cual se procederá a su sustitución. En el caso de que el fabricante no establezca una vida útil, esta se considerará de 20 años.	-Realizar las operaciones de inspección y mantenimiento quinquenales sobre la manguera según lo establecido en la UNE-EN671-3.

Código seguro de Verificación : GEN-a10a-93cf-3da5-75ef-e860-65d1-d51e-99d0 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>





Hidrantes.	-Verificar la estanquidad de los tapones.	-Cambio de las juntas de los racores.
Sistemas de columna seca.		-Prueba de la instalación en las condiciones de su recepción.
Sistemas fijos de extinción: Rociadores automáticos de agua. Agua pulverizada. Agua nebulizada. Espuma física. Polvo. Agentes extintores gaseosos. Aerosoles condensados.	-Comprobación de la respuesta del sistema a las señales de activación manual y automáticas. -En sistemas fijos de extinción por agua o por espuma, comprobar que el suministro de agua está garantizado, en las condiciones de presión y caudal previstas. -En sistemas fijos de extinción por polvo, comprobar que la cantidad de agente extintor se encuentra dentro de los márgenes permitidos. -En sistemas fijos de extinción por espuma, comprobar que el espumógeno no se ha degradado. -Para sistemas fijos de inundación total de agentes extintores gaseosos, revisar la estanquidad de la sala protegida en condiciones de descarga. -Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados, según lo indicado en «Programa anual» de la UNE-EN 12845. -Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados cada 3 años, según lo indicado en «Programa cada 3 años» de la UNE-EN 12845. -Nota: los sistemas que incorporen componentes a presión que se encuentre dentro del ámbito de aplicación del Reglamento de Equipos a Presión, aprobado mediante el Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre, serán sometidos a las pruebas establecidas en dicho Reglamento con la periodicidad que en él se especifique.	-Prueba de la instalación en las condiciones de su recepción. -En sistemas fijos de extinción por espuma, determinación del coeficiente de expansión, tiempo de drenaje y concentración, según la parte de la norma UNE-EN 1568 que corresponda, de una muestra representativa de la instalación. Los valores obtenidos han de encontrarse dentro de los valores permitidos por el fabricante. -Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados cada 10 años, según lo indicado en «Programa de 10 años» de la UNE-EN 12845. -Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados cada 25 años, según lo indicado en el anexo K, de la UNE-EN12845.
Sistemas para el control de humos y de calor.	-Comprobación del funcionamiento del sistema en sus posiciones de activación y descanso, incluyendo su respuesta a las señales de activación manuales y automáticas y comprobando que el tiempo de respuesta está dentro de los parámetros de diseño. -Si el sistema dispone de barreras de control de humo, comprobar que los espaciados de cabecera, borde y junta (según UNE-EN 12101-1) no superan los valores indicados por el fabricante. -Comprobación de la correcta disponibilidad de la fuente de alimentación principal y auxiliar. -Engrase de los componentes y elementos del sistema. -Verificación de señales de alarma y avería e interacción con el sistema de detección de incendios.	

### TABLA III. Programa de mantenimiento de los sistemas de señalización luminiscente

Operaciones a realizar por personal especializado del fabricante, de una empresa mantenedora, o bien, por el personal del usuario o titular de la instalación:

EQUIPO O SISTEMA	CADA AÑO	CADA CINCO AÑOS
Sistemas de señalización luminiscente.	-Comprobación visual de la existencia, correcta ubicación y buen estado en cuanto a limpieza, legibilidad e iluminación (en la oscuridad) de las señales, balizamientos y planos de evacuación. -Verificación del estado de los elementos de sujeción (anclajes, varillas, angulares, tornillería, adhesivos, etc.).	

- 1- Si en el transcurso de la revisiones se detectara alguna anomalía, las posibles cargas, retimbrados, repuestos, reparaciones, etc. Se presentará presupuesto y en caso de aceptación se facturará aparte.
- 2- El pago de las revisiones se efectuará trimestralmente, mediante transferencia tras la prestación del servicio.
- 3- Las instalaciones a mantener se describen a continuación.





#### SISTEMA DE DETECCIÓN Y ALARMAS

1	CENTRAL DE DETECCIÓN ANALOGICA
1	LAZOS
10	BATERIA
3	FUENTE DE ALIMENTACIÓN AUXILIAR
15	MODULO EXTINCIÓN
141	DETECTOR DE HUMO IONICO ANALOGICO
144	DETECTOR DE TEMPERATURA
37	PULSADOR DE ALARMA CONVENCIONAL
26	SIRENA INTERIOR
252	PILOTO DE ACCIÓN
228	ELECTROIMAN ALIMENTADO

#### SISTEMA DE EXTINCIÓN AUTOMÁTICA MEDIANTE AGENTES EXTINTORES GASEOSOS

##### UBICACIÓN: SOTANO ARCHIVO PTA. 3

3	DETECTOR DE HUMO OPTICO
1	PULSADOR EXTINCIÓN DISPARO
1	PULSADOR EXTINCIÓN PARO
2	DIFUSOR DE GAS
3	CILINDRO GAS
1	MODULO DE EXTINCIÓN
3	DETECTORES TERMICOS
1	LETRERO

##### UBICACIÓN: SOTANO MAQUINAS FRIO PTA. 5

1	MODULO EXTINCIÓN
1	DETECTOR DE HUMO OPTICO
1	PULSADOR EXTINCIÓN DISPARO
1	PLSADOR EXTINCIÓN PARO
1	DIFUSOR DE GAS
2	CILINDRO GAS
1	DETECTOR TERMICO
1	LETRERO

##### UBICACIÓN: SOTANO PTA 7/5

1	MODULO DE EXTINCIÓN
5 / 3	DETECTOR DE TEMPERATURA
5 / 3	DETECTOR DE HUMO OPTICO
1	PULSADOR EXTINCIÓN DISPARO
1	PULSADOR EXTINCIÓN PARO
3	DIFUSOR DE GAS
3	CILINDRO GAS
1	LETRERO

Código seguro de Verificación : GEN-a10a-93cf-3da5-75ef-e860-65d1-d51e-99d0 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección :  
<https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>



**UBICACIÓN: ARCHIVO SOTANO PTA 7/3**

1	MODULO EXTINCION
5 / 2	DETECTOR DE TEMPERATURA
5 / 2	DETECTOR DE HUMO OPTICO
2	DIFUSOR DE GAS
2	CILINDRO GAS FE-13
1	LETRERO

**UBICACIÓN: ARCIVO SOTANO PTA 16/5**

2	DETECTOR DE TEMPERATURA
2	DETECTOR DE HUMO OPTICO
3	CILINDRO GAS FE-13
1	MODULO EXTINCION
1	DIFUSOR GAS FE-13

**UBICACIÓN: ARCHIVO SOTANO 2 PTA 16/2**

2	DETECTOR DE TEMPERATURA
2	DETECTOR DE HUMO OPTICO
1	PILOTO DE ACCION
4	DIFUSOR DE GAS
3	CILINDRO GAS FE-13
1	MODULO EXTINCION

**UBICACIÓN: ARCHIVO 3 PTA 20**

2	DETECTOR DE TEMPERATURA
2	DETECTOR DE HUMO OPTICO
2	PULSADOR DE ALARMA CONVENCIONAL
2	DIFUSOR DE GAS
2	CILINDRO GAS FE-13
1	MODULO EXTINCION
1	LETRERO

**UBICACIÓN: ARCHIVO 4 PTA 22**

1	DETECTOR DE TEMPERATURA
1	DETECTOR DE HUMO OPTICO
1	PILOTO DE ACCION
2	PULSADOR DE ALARMA CONVENCIONAL
3	DIFUSOR DE GAS
2	CILINDRO DE GAS FE-13
1	MODULO DE EXTINCION
1	LETRERO

**UBICACIÓN: CUADRO TRANSFORMADOR, GARAJE, GRUPO ELECTROGENO**

3	DETECTOR DE TEMPERATURA
3	DETECTOR DE HUMO OPTICO
4	PULSADOR DE ALARMA CONVENCIONAL
2	LETREROS
8	DIFUSOR DE GAS

Código seguro de Verificación : GEN-a10a-93cf-3da5-75ef-e860-65d1-d51e-99d0 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>





9	CILINDRO GAS
2	MODULO DE EXTINCIÓN

UBICACIÓN: PASO DUCHAS PTA 38

3	DETECTOR DE TEMPERATURA
3	DETECTOR DE HUMO OPTICO
2	PULSADOR DE ALARMA CONVENCIONAL
1	SIRENA EXTERIOR
3	DIFUSOR DE GAS
3	CILINDRO GAS FE-13
1	MODULO EXTINCION

UBICACIÓN: TERRAZA

2	DETECTOR DE TEMPERATURA
2	DETECTOR DE HUMO OPTICO
2	PULSADOR DE ALARMA CONVENCIONAL
2	DIFUSOR DE GAS
4	CILINDRO GAS
1	MODULO EXTINCION

SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y GRUPO CONTRA INCENDIOS

UBICACIÓN; SALA DE BOMBAS JUNTO GARAJE

2	BOMBA ELECTRICA
1	BOMBA JOCKEY
1	DEPOSITO HIDRONEUMATICO
1	DEPOSITO RESERVA DE AGUA

SISTEMA DE DETECCION DE GAS

UBICACIÓN:

1	CENTRAL DETECCION GAS
5	DETECTOR DE GAS

SISTEMA DE B.I.E.S.

UBICACIÓN: POR TODO EL EDIFICIO

40	BIE DE 45mm. 20mts.
----	---------------------

SISTEMA DE EXTINTORES

UBICACIÓN: POR TODO EL EDIFICIO

1	EXTINTOR CO2 DE 5 KG FIRE ICE 89B
6	EXTINTOR CO2 DE 5 KG 89B
1	EXTINTOR POLVO A-B-C DE 6 KG FIRE ICE
12	EXTINTOR POLVO A-B-C DE 9 KG
67	EXTINTOR POLVO A-B-C DE 6 KG

