

ANEXO 1.- OPERACIONES DE MANTENIMIENTO.

CADA MES

CARPINTERÍA INTERIOR	Limpiar	-Limpieza de puertas interiores. -Limpieza de barandillas interiores.
PAREDES Y TECHOS	Limpiar	-Cepillado o aspirado de revestimientos textiles o empapelados.
SANEAMIENTO	Limpiar	-Vertido de agua caliente por desagües.

CADA SEIS MESES

FACHADAS EXTERIORES	Limpiar	-Limpieza de antepechos. -Limpieza de paneles en su caso, para eliminar el polvo adherido.
CARPINTERÍA EXTERIOR	Limpiar	-Ventanas, balconeras, persianas y celosías. -Canales y perforaciones de desagüe de las ventanas y balconeras, y limpieza de las guías de los cerramientos de tipo corredero.
	Renovar	-Engrasado de los herrajes de las puertas y ventanas.
ARQUETAS Y DESAGÜES	Inspeccionar	-Revisión de arquetas, limpieza de interiores, piezas y su sujeción. Reparar si procede.
	Limpiar	-Sistema de evacuación de aguas: canaletas, desagües, sumideros y rejillas.
CARPINTERÍA INTERIOR	Inspeccionar	-Muelles de cierre de las puertas. Reparar si procede.
	Limpiar	-Abrillantado del latón, acero niquelado o inoxidable con productos especiales.
	Renovar	-Engrasado de los herrajes de las puertas.
PAREDES Y TECHOS	Limpiar	-Limpieza profunda de moquetas y alfombras con espuma seca.
		-Encerado de pavimentos de cerámica natural porosa.
		-Revestimientos estucados, aplacados de cerámica, piedra natural, tableros de madera y revestimientos de corcho o sintéticos.
		-Abrillantado de terrazos.
SANEAMIENTO	Limpiar	-Limpieza de canalones y sumideros.
FONTANERÍA	Inspeccionar	-Revisión de pérdidas en grifería. Reparar si procede.
CHIMENEAS	Limpiar	-Rejillas de conductos de ventilación.

CADA AÑO

ELEMENTOS GENERALES	Limpiar	-Desinfección y desinsectación de cuartos de basuras y conductos de desperdicios. -Rejillas de ventilación.
	Inspeccionar	-Inspección general de fisuras y humedades. -Estado de chapados, revocos, enfoscados, elementos salientes y decorativos.
FACHADAS EXTERIORES	Limpiar	-Limpieza de la superficie de las cornisas.
	Limpiar	-Limpiar con producto abrillantador los acabados de acero inoxidable y galvanizados.
	Renovar	-Limpiar con cepillo los acabados de acero corten.
CARPINTERIA INTERIOR	Inspeccionar	-Engrasado de herrajes de ventanas y balconeras.
		-Comprobación del sellado de los cristales con los marcos de las puertas.
CERRADURAS ELECTRÓNICAS	Inspeccionar	-Herrajes y mecanismos de puertas. Reparar si procede. -Comprobación por la empresa de mantenimiento del funcionamiento del sistema de las cerraduras electrónicas.
SANEAMIENTO	Inspeccionar	-Estado de la red de saneamiento.
ELECTRICIDAD	Inspeccionar	-Estado de las luminarias.
		-Instalación de vídeo-porteros.
		-Funcionamiento de la apertura remota de puertas.

CALEFACCIÓN	Inspeccionar	-Repaso de uniones de juntas y tubos de calefacción dentro de los edificios de la Hospedería.
PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS	Inspeccionar	-Estado del alumbrado de emergencia y señalización dentro de los edificios de la Hospedería.
CHIMENEAS	Limpiar	-Interior de las chimeneas.

CADA DOS AÑOS		
CIMENTACION	Inspeccionar	-Estado general y funcionamiento de los conductos de saneamiento, drenaje y desagüe.
CARPINTERÍA EXTERIOR	Inspeccionar	-Estado de herrajes de ventanas y puertas.
PAVIMENTOS	Inspeccionar	-Estado general de pavimentos de goma, parquet, linóleo o PVC y resto de pavimentos en general
CUBIERTAS Y PATIOS	Inspeccionar	-Estado de las antenas de televisión y otras: fijaciones, mástil, vientos y conexiones.
SANEAMIENTO	Inspeccionar	-Anclajes de la red horizontal colgada del forjado. -Estado de canalones, sumideros, bajantes, colectores y arquetas.
FONTANERÍA	Inspeccionar	-Anclajes de los anclajes de la red de agua vista. -Juntas de la grifería. Sustituir en su caso. -Juntas de goma en llave de paso de acometida y contadores

CADA TRES AÑOS		
ELEMENTOS ESTRUCTURALES	Renovar	-Repintado de la protección de los elementos estructurales de las cubiertas de madera laminada.
SANEAMIENTO	Inspeccionar	-Estado de las bajantes. -Albañales.
	Limpiar	-Arquetas a pie de bajante, de paso y sifónicas.

CADA CUATRO AÑOS		
ELECTRICIDAD	Inspeccionar	-Revisión general de la red de telefonía interior.

CADA CINCO AÑOS		
ELEMENTOS ESTRUCTURALES	Inspeccionar	-Estado general de la estructura resistente y de los espacios bajo cubierta. -Estado de las juntas y aparición de fisuras y grietas en tabiquillos palomeros y soleras. -Control de aparición de lesiones en los elementos de hormigón de la estructura, en las cubiertas de madera laminada y resto de elementos estructurales.
FACHADAS EXTERIORES	Inspeccionar	-Elementos de estanqueidad de los remates y aristas de las cornisas, balcones, dinteles y cuerpos salientes de la fachada.
CARPINTERÍA EXTERIOR	Inspeccionar	-Sellado de los marcos con la fachada y especialmente con el vierteaguas. -Estado de ventanas y balconeras, su estabilidad y su estanqueidad al agua y al aire. -Estado de las condiciones de solidez, anclaje y fijación de las barandas y rejas.
CARPINTERÍA INTERIOR	Inspeccionar	-Anclaje de barandas interiores. -Estado de puertas, estabilidad y deterioros que se hayan producido. Reparar si procede.
	Renovar	-Sellado de cristales con los marcos de las puertas.
PAREDES Y TECHOS	Inspeccionar	-Pavimentos de hormigón, terrazo, cerámica, mosaico, gres o piedra natural. -Aparición de anomalías como fisuras, grietas, movimientos o roturas en revestimientos verticales y horizontales.
	Renovar	-Repintado de paramentos interiores.

MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES		
ELECTRICIDAD BAJA TENSION	Normativa	- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión (R.E.B.T.), art. 20. - Capítulo VI Condiciones para el uso y mantenimiento de la Instalación. - Instrucciones técnicas complementarias. IT-BT-03 Instaladores Autorizados en Baja Tensión. - Ley 21/1992, art. 12.3 y 14 (Obligación organismo de control).
	Reformas	- Deberán ser realizadas por empresas autorizadas y con autorización expresa de Turismo de Aragón.
	Acciones	- Las inspecciones periódicas obligatorias se realizarán con la periodicidad mínima de 5 años por un organismo de control autorizado.
	Documentación	- Certificación de cada operación en poder del titular de la instalación con copia a Turismo de Aragón.
COMBUSTIBLES GASEOSOS	Normativa	- Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11. - ITC-ICG 07 y ITC-IG 09 - Instalaciones receptoras de combustibles gaseosos.
	Reformas	- Deberán ser realizadas por empresas autorizadas y con autorización expresa de Turismo de Aragón.
	Acciones	- Control periódico de las instalaciones. - Inspección periódica de las redes de distribución y del conjunto de las instalaciones, que se realizará con la periodicidad indicada en la normativa de aplicación por empresa autorizada. - Depósito GLP: Contrato de mantenimiento con empresa instaladora autorizada con servicio permanente de urgencias.
	Documentación	- Libro de Mantenimiento con copia a Turismo de Aragón. - Certificado de revisiones con copia a Turismo de Aragón.
PROTECCION CONTRA INCENDIOS	Normativa	- Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.
	Reformas	- Deben ser realizadas por empresas autorizadas y con autorización expresa de Turismo de Aragón.
	Acciones	- Según Programa de mantenimiento trimestral y semestral de los sistemas de protección activa contra incendios (tabla I del Anexo II del Real Decreto 513/2017). - Según Programa de mantenimiento anual y quinquenal de los sistemas de protección activa contra incendios (tabla II del Anexo II del Real Decreto 513/2017).
	Documentación	- 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. - Deberá aportarse copia a Turismo de Aragón.
INSTALACIONES FRIGORIFICAS	Normativa	- Real Decreto 138/2011, de 4 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento de seguridad para instalaciones frigoríficas y sus instrucciones técnicas complementarias. - ITC IF-14 - Mantenimiento, revisiones e inspecciones periódicas de las instalaciones frigoríficas - ITC IF-17 - Manipulación de refrigerantes y reducción de fugas en las instalaciones frigoríficas - Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
	Reformas	- Deben ser realizadas por empresas autorizadas y con autorización expresa de Turismo de Aragón.

	Acciones	- Mantenimiento preventivo de acuerdo con el Manual de instrucciones al que se refiere el apartado 2.2 de la IF-10. La frecuencia del mantenimiento dependerá del tipo, dimensiones, antigüedad, aplicación, etc., de la instalación. - Estas revisiones periódicas serán efectuadas por una empresa frigorista contratada por el titular de la instalación entre las empresas del nivel requerido para la categoría de instalación a mantener y que se encuentren inscritas en el registro correspondiente de la Comunidad Autónoma. - Revisiones periódicas cada 5 años (cada 2 años si la carga es mayor de 3.000 kg o la antigüedad es mayor de 15 años). - Instalaciones de nivel 2 – Inspección cada 10 años - Refrigerantes fluorados: carga mayor de 3.000 kg inspección anual; carga entre 300 y 3.000 kg inspección bianual y carga entre 30 y 300 kg inspección cada 5 años.
	Documentación	- Certificación de cada operación en poder del titular de la instalación con copia a Turismo de Aragón.
APARATOS ELEVADORES	Normativa	- Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención de los mismos - Real Decreto 57/2005, de 21 de enero, por el que se establecen prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existente. - Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre.
	Reformas	- Deberán ser realizadas por empresas autorizadas y con autorización expresa de Turismo de Aragón.
	Acciones	- Obligaciones del explotador: a) Contratar el mantenimiento de la instalación con empresa autorizada a estos efectos por la Delegación de Industria. b) Tener debidamente atendido el servicio de las instalaciones. c) Prohibir el funcionamiento de la instalación si se tiene conocimiento de que la instalación no reúne las condiciones debidas de seguridad d) Poner en conocimiento de la Delegación de Industria todas las incidencias que supongan incumplimiento, por parte de la Empresa encargada del mantenimiento de la instalación, de las obligaciones adquiridas en virtud de su contrato. - Revisión anual de carácter general.
	Documentación	- Anotación de las revisiones en el Libro de Registro correspondiente, con copia a Turismo de Aragón.
CENTROS DE TRANSFORMACION	Normativa	- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23. - Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.
	Reformas	- Deberán ser realizadas por empresas autorizadas y con autorización expresa de Turismo de Aragón.
	Acciones	- Contrato, suscrito con persona física o jurídica competente, en el que ésta se haga responsable de mantener las instalaciones en el debido estado de conservación y funcionamiento. - Inspecciones cada 3 años por las Direcciones Provinciales del Ministerio de Industria y Energía, Órganos competentes de las Comunidades Autónomas o Entidades colaboradoras del Ministerio de Industria y Energía facultadas para la aplicación de la Reglamentación eléctrica si incluyen entre sus campos de actuación las instalaciones que van a inspeccionar.
	Documentación	- Acta de cada inspección, con copia a Turismo de Aragón.

Esta relación no tiene carácter exhaustivo.

En todo caso, se estará a lo indicado en el apartado 4.5. del PPT (Requerimientos del explotador en relación con el mantenimiento), que indica entre otras cuestiones que: *“el explotador estará obligado a aportar a Turismo de Aragón un Plan de Mantenimiento en el que se contemplen todas las labores y operaciones de mantenimiento previstas, según la normativa vigente y según lo indicado en el presente Pliego. Se efectuará un seguimiento de dichas operaciones mediante fichas de mantenimiento diario, semanal, mensual, trimestral y anual”* y que *“las acciones de mantenimiento exigidas por las normas de obligado cumplimiento deberán ser siempre contempladas en el Plan de Mantenimiento, que deberá ser actualizado cada vez que se produzca la modificación de una norma y en el plazo que la norma en cuestión establezca”*.