

	INFORME 001	18/11/25
	INFORME PRIMERA REUNION	CS2505 Informe 001.Docx Página 1 de 3

Asistentes

Nos reunimos el día 12 de noviembre de 2025 a las 11h50:

- Presidente General (en adelante PG): Vicente Matute.
- Comisión de Jardinería (en adelante CJ): Mamen, M^a Luisa, Pedro, Joaquín.
- Asistencia técnica (en adelante AT): Toño Sopesens.
- Mas tarde se incorpora Vinicio (jardinero), con Mamen y Toño para la visita a los jardines.

Orden del día propuesto

12h00 Visita a los jardines con el jardinero.

13h45 **Plan de Puesta a Punto** (en adelante **PPP**): Establecimiento de prioridades y contenidos, fecha de entrega, colaboración externa para la realización del inventario imprescindible para la valoración económica.

14h30 **Partes de trabajo** (en adelante **PT**): a realizar por el jardinero de cara al seguimiento de los planes mensuales, redactados en base a su disposición, productividad y competencia para realizar las tareas de mantenimiento conductivoⁱ y correctivoⁱⁱ (se explicarán estos términos en la reunión).

14h55 Interlocutor/a con el técnico.

Desarrollo de la reunión

Toño propone adelantar la reunión 15' con el objeto de concretar aspectos del servicio, prioridades y necesidades de la urbanización. De esta manera se acuerda:

1. Realizar un **Plan Mensual de Trabajo** (en adelante **PMT**) a partir de las tareas que Vinicio ya está desarrollando. Lo realiza Toño consultando los **PT** del último año y con la información obtenida durante las visitas a los jardines.
2. Se consulta la problemática del cerramiento perimetral coronado con jardineras regadas por goteo (deterioro de muro y paramentos). Se acuerda el corte del riego mientras se encuentra una solución que reúna estética, vegetación, economía y durabilidad de la estructura, al constituir un elemento representativo de la urbanización y su apuesta por las zonas verdes.
3. **PPP**: se acuerda su entrega para el día 1 de febrero de 2026. Contenidos: listado de actuaciones a medio y largo plazo con valoración económica sobre los elementos de los jardines que se detallan a continuación.
 - Elementos vegetales: arbolado, arbustos y setos, herbáceas y cubresuelos, trepadoras, césped, jardineras.
 - Elementos no vegetales: pavimentos terrizos, bordillos y rocallas, instalaciones de riego y de agua ornamental...
4. Se acuerda reducir el tiempo del servicio de asistencia técnica aumentando el número de visitas hasta llegar al número doce, que son las contratadas.
5. Se acuerda la fecha de la próxima reunión: 24 de noviembre de 2025. Se concretará la hora en los próximos días.

Desarrollo de la visita a los jardines

Realizan la visita a los jardines Toño, Vinicio y Mamen. Se trata de una primera visita de reconocimiento general. Toño realizará una segunda más profunda el día 24 de noviembre.

M1: denota actuación reciente, setos bien recortados, andadores en buen estado, hiedra excesivamente desarrollada en la pérgola, sistema de riego a revisar, pino junto lámina de agua con afección acicular compatible con infección por hongos, sauce muerto y otros dos con virosis.

	INFORME 001	18/11/25
	INFORME PRIMERA REUNION	CS2505 Informe 001.Docx Página 2 de 3

M2: a falta de mantenimiento conductivo. En ese momento Vinicio y su ayudante están recortando una hiedra de 3m de altura en el lado oeste, teniendo que interrumpir las tareas de mantenimiento de los jardines interiores. Thujas con ramas secas a causa del envejecimiento y un probable exceso de humedad en el suelo. Se propones cambio de especie.

M3: pinos con afección acicular compatible con infección por hongos. No se observan orificios propios de escolítidos. Zonas desprovistas de césped a causa de la falta de luz. Igual que la anterior, falta mantenimiento conductivo por el mismo motivo.

M4: pérgola parcialmente cubierta con hiedras jóvenes cuyo crecimiento se ve ralentizado por el exceso de sol. Algunas incluso muertas. Rosales a falta de mantenimiento. Se comenta la posibilidad de plantar glicinias en lugar de hiedras y de eliminar los rosales evitando la gran cantidad de tiempo que requieren para mantener un aspecto agradable.

Minigolf: línea de cipreses en proceso de formación de seto. Algunos muertos. Sistema de riego a revisar.

Avenida de Los Álamos: arbolado en estado precario con síntomas compatibles con una calidad deficiente del suelo y la avanzada edad de los ejemplares. Tilos con fenda de cicatrización excesivamente lenta a causa de la falta de desarrollo durante la época de verano (especie poco apropiada para el clima de Zaragoza). Árboles demasiado cerca de las viviendas en algunas aceras. Se comenta la posibilidad de cambiar de especies (el nombre de la avenida perdería sentido)

En general: se observa sobre-riego que parece intentar compensar la distribución desigual de agua en algunas zonas por causas compatibles con el diseño o la programación del sistema de riego. En las zonas con más humedad existe riesgo de proliferación de hongos patógenos en el suelo.

Recomendaciones

Tareas de jardinería a realizar por el jardinero o empresa externa

Estas tareas se programarán por orden de prioridad en el primer **PMT**.

- Eliminación de los sauces a medida que pierdan volumen y estética. La virosis no tiene tratamiento.
- Eliminación de los pinos afectados aclarando las masas como medida preventiva y consulta con técnico especialista en sanidad vegetal para diagnóstico y tratamiento de los que queden. Extremar las medidas preventivas culturales. Cambio de especie que sustituya a los pinos: arbolado de hoja caduca.
- Reducción de volumen en la hiedra de la pérgola del M1.
- Revisión de las instalaciones de riego.
- Continuación con las tareas de mantenimiento conductivo tal y como las realiza el jardinero hasta nuevas instrucciones descritas en el primer **PMT**.
- Realización de un **PMT** por parte del jardinero en base a sus **PT**, como punto de partida para el resto de los **PMT** a redactar por la **AT**.

Tareas de gestión a realizar por la comisión de jardinería y/o la A.T.

- Visita de toma de datos el día 24 de noviembre a las 08h00, a realizar por la **AT**. Estos datos servirán para la realización del **PPP**.
- Externalización de las tareas de mantenimiento correctivo. Determinadas tareas de mantenimiento conductivo tienen una época y un momento fuera del cual pierden efectividad o son contraproducentes. En ocasiones el jardinero se ve en la obligación de priorizar dejando de realizar, o realizar fuera de época tareas críticas por dedicarse a otras de mantenimiento correctivo. La **AT** le ayudará a establecer prioridades con seguridad trasladando la responsabilidad a la comisión de jardinería y/o presidente.

Conclusiones

Se observa la vegetación en buen estado en general salvo los mencionados pinos y sauces y algunos árboles jóvenes secos.

	INFORME 001	18/11/25
	INFORME PRIMERA REUNION	CS2505 Informe 001.Docx Página 3 de 3

Como prioridad en el ámbito de mantenimiento correctivo se llevaría a cabo una labor previa de eliminación de vegetación muerta, con patologías irreversibles o con exceso de desarrollo, para proceder a las reposiciones en los casos necesarios y al ritmo que determine la comunidad.

Se observa en el jardinero disposición al trabajo y motivación, así como una actitud positiva en las tareas que puede realizar. Su experiencia durante el tiempo de trabajo en la urbanización resultará muy útil a la hora de elaborar planes y directrices.

Hay tareas tanto de mantenimiento conductivo como correctivo, que no realiza por falta de tiempo y que son necesarias para mantener el buen aspecto de los jardines. Estas tareas se detallarán en los **PMT**, que se contrastarán con los **PT** posteriores.

La percepción del estado de los jardines y zonas verdes de la urbanización es muy variable dependiendo de las expectativas de cada vecino. El **PPP** se redactará desde una visión profesional y técnica con propuestas de mejora que integren esas expectativas.

Como ejemplo a nivel general, un rediseño adecuado de los jardines y un sistema de riego informatizado reducirían la necesidad de tiempo, pudiendo realizar el mantenimiento conductivo una sola persona con ayudas puntuales (alumnos de jardinería en prácticas) en épocas determinadas como la poda.



Firmado: Toño Sopesens
Paisajista M.A.P.

ⁱ Mantenimiento conductivo es el que comprende tareas ordinarias y previsibles como: limpieza, siegas, podas, recortes, revisión de sistemas de riego, escardas, fertilización, tratamientos...

ⁱⁱ Mantenimiento correctivo es el que comprende trabajos no previstos por el jardinero a principio de temporada.