

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Ref. 2025/ 03

SERVICIO DE MANTENIMIENTO DEL SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN DEL TEATRO ARRIAGA

1.- OBJETO.

Es objeto del presente pliego fijar las condiciones técnicas que regirán la ejecución del contrato del servicio de mantenimiento del sistema de climatización del C.A.C. Teatro Arriaga S.A. (en adelante Teatro Arriaga).

En el supuesto de contradicción de éstas cláusulas con el Pliego de condiciones jurídico-administrativas , prevalecerá siempre éste último.

2.- CONTENIDO.

Descripción de las instalaciones de climatización del Teatro Arriaga:

Potencia instalada: 226 kW(c) 730 kW(f)

Enfriadoras	2 AERMEC WSA1602
Bombas de calor	1 AERMEC NRL0700HP2
Aerorefrigeradores	2 AERMEC-SIERRA WTR8064 CT
Unidad de tratamiento de aire	1 AIRLAN FMA 047 (CL-1)
Unidad de tratamiento de aire	1 AIRLAN FMA 028 (L-2)
Unidad de tratamiento de aire	1 EXISTENTE (VV-1/1) UTA RIBERA
Unidad de tratamiento de aire	1 EXISTENTE (VV-1/2) UTA RIA
Unidad de tratamiento de aire	1 EXISTENTE (AP-02) UTA SALA POLIVALENTE
Extractores varios	SALA MÁQUINAS, ASEOS, SALA POLIVALENTE
Bombas hidráulicas	2 SMEDEGAARD –OMEGAFLEXX8-125 2D/3
Bombas hidráulicas	2 SMEDEGAARD –OMEGA 10-160-4D/1.1
Bombas hidráulicas	2 SMEDEGAARD –OMEGA 6-140/2/3
Bombas hidráulicas	3 SMEDEGAARD –OMEGA 8-145-2/2/3.8
Bombas hidráulicas	2 SMEDEGAARD –OMEGA 6-115-2/1.8
Bombas hidráulicas	2 SMEDEGAARD –OMEGA 6-125-2/3
Bombas hidráulicas	2 SMEDEGAARD –OMEGA 5-160-4/0.75
Fancoils	45 AIRCOL
Fancoils	7 AERMEC

Y resto de equipos incorporados en la instalación reformada, o existentes, que requieren de mantenimiento obligatorio según RITE.

El objeto del presente procedimiento es contratar los servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos de climatización del Teatro Arriaga en su sede en los términos y condiciones que se detallan en el apartado siguiente.

A efectos de lo establecido en el presente pliego, los siguientes términos tendrán el alcance que a continuación se expone:

- Mantenimiento preventivo: servicio destinado a la revisión periódica de los equipos para realizar los ajustes definidos por el fabricante y limpieza o reemplazo de elementos consumibles con el fin de reducir el número de incidencias y mejorar el funcionamiento general del sistema.

- Mantenimiento correctivo: servicio destinado a determinar qué ha provocado una incidencia, analizar sus factores, resolverla y tomar medidas oportunas para el restablecimiento del funcionamiento normal del equipo.

- Incidencia: cualquier problema de funcionamiento, irregularidad, fallo, anomalía física o de configuración del equipo, de cualquier naturaleza o causa, que incide y perjudica su uso y normal funcionamiento, que disminuye su rendimiento, funcionalidad y/o disponibilidad y afecta negativamente al servicio.

- Tiempo de respuesta: periodo que transcurre desde que el Teatro Arriaga comunica una incidencia hasta que el personal técnico se presenta en las instalaciones del teatro para el diagnóstico y resolución de la misma.

- Tiempo de resolución: periodo que transcurre desde que el personal técnico se presenta en las instalaciones del Teatro Arriaga hasta que deja el equipo nuevamente funcionando y la operación del servicio restablecida.

- Informes periódicos de servicio e incidencias: aquellos elaborados a partir de las operaciones de mantenimiento correctivo que se hayan realizado en el período correspondiente y para el traslado de las oportunas propuestas de mejora.

En ese sentido, la adjudicataria indicará en su propuesta el plan detallado de trabajo con la planificación de estas actuaciones.

La adjudicataria deberá asegurar el cumplimiento de toda la normativa vigente exigible, y en particular la de prevención de riesgos laborales, seguridad industrial y medioambiental vigente. Entre otros, el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), el Real Decreto 552/2019, de 27 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad para instalaciones frigoríficas y sus instrucciones técnicas complementarias, el Reglamento (UE) nº 517/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre los gases fluorados de efecto invernadero, (CE) 303/2008, el R.D. 115/2017 de 17 de febrero, por el que se regula la comercialización y manipulación de gases fluorados y equipos basados en los mismos, así como la certificación de los profesionales que los utilizan y por el que se establecen los requisitos técnicos para las instalaciones que desarrollen actividades que emitan gases fluorados y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y su normativa de desarrollo.

La adjudicataria será la encargada de gestionar los residuos generados como consecuencia de la prestación de los servicios de conformidad con la normativa ambiental vigente disponiendo a tal efecto de cuantos permisos, licencias y autorizaciones resulten exigibles.

La adjudicataria garantizará que los servicios serán prestados por profesionales cualificados de acuerdo con estándares de máxima calidad. Será responsable de la calidad técnica de los servicios prestados, así como de las consecuencias que se deduzcan para el Teatro Arriaga o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato. En este sentido, mantendrá indemne al Teatro Arriaga de las consecuencias derivadas del incumplimiento o cumplimiento defectuoso de sus obligaciones bajo el contrato.

La adjudicataria deberá disponer de piezas de repuestos originales del fabricante de los equipos para solucionar las averías comunicadas y detectadas. En caso de que se produzca un cese o

interrupción definitiva de repuestos por parte de las empresas proveedoras de la adjudicataria, ésta estará obligada a facilitar repuestos con un funcionamiento compatible. Las piezas de repuesto averiadas deberán ser retiradas de las instalaciones del teatro por la adjudicataria y ser gestionadas de acuerdo con la normativa medioambiental vigente.

El presente contrato incluye tres servicios distintos:

2.1.- Servicio de mantenimiento preventivo

El contrato incluye **12 visitas anuales** con periodicidad mensual a las instalaciones para realizar el mantenimiento preventivo. Las fechas se definirán de común acuerdo entre el Teatro Arriaga y la adjudicataria. Los puntos de revisión mínimos a realizar en cada visita de mantenimiento preventivo a cada uno de los Equipos serán las siguientes:

- **FILTROS.** Limpieza y sustitución según proceda.
- **VENTILADORES.** El consumo, que los ventiladores giran libre y suavemente, el nivel de ruido, el estado de las correas y tensión, el engrase o lubricación y desgaste de rodamientos y cojinetes, holguras anormales en los ejes y la vibración y estado de los anclajes.
- **HUMIDIFICADOR.** El estado de los electrodos, que los desagües de la bandeja no están obstruidos y la apertura y cierre de las válvulas de llenado y desagüe.
- **CIRCUITO FRIGORÍFICO.** Que el evaporador está limpio y el aire circula libremente, que no se forma escarcha en el evaporador, que el condensador está limpio y el aire (agua) circula, el consumo del ventilador, que los ventiladores giran libre y suavemente, el estado de las correas (solo equipos con correas), el engrase o lubricación y desgaste rodamientos y cojinetes, las holguras anormales en los ejes, vibraciones y estado de los anclajes, la temperatura de la cabeza del compresor, la temperatura del cárter del compresor, la ausencia de humedad en el circuito frigorífico, los filtros del circuito de refrigeración, los niveles de aceite, la carga de refrigerante, la temperatura de evaporación y condensación, regular funcionamiento de la válvula de expansión, el ajuste y actuación de los presostatos de control, el ajuste y actuación de los presostatos de seguridad y la circulación de agua en baterías, purgando si es necesario.
- **CIRCUITO ELÉCTRICO.** La tensión y consumo del compresor frigorífico, que todas las bornas de conexión están apretadas, la conexión de toma de tierra y la actuación de los térmicos.
- **CIRCUITO DE CONTROL.** El regular funcionamiento del sistema de control, los parámetros de temperatura y humedad, los parámetros programados de regulación, el funcionamiento válvulas de acuerdo con la señal de mando y el funcionamiento, ajuste y actuación de las válvulas motorizadas.
- **SEGURIDADES.** La actuación y ajuste de los interruptores de flujo (aire/agua), la actuación y ajuste de las sondas de agua en suelo y la actuación y ajuste de las sondas de alarma y seguridad.
- **CONTROL GENERAL.** Revisión general y verificación estanqueidad baterías, revisión general y verificación estanqueidad bandejas, verificación general estanqueidad juntas de unión, inspección de soportes anti-vibratorios, inspección del estado general de la pintura de puertas.

Así como cualquier otra actuación que se considere necesaria para el correcto funcionamiento de los equipos.

Se incluye en el presente contrato la mano de obra, desplazamiento y cualquier otro similar necesario para el correcto funcionamiento de los equipos en mantenimiento preventivo.

Los materiales fungibles, consumibles, repuestos de recambio estarán incluidos en mantenimiento preventivo en el precio ofertado, así como DOS LIMPIEZAS ANUALES de los filtros de todos los fan-coils y de las climatizadoras/UTAs del teatro.

No se incluyen en el precio los filtros nuevos de climatizadoras, gas refrigerante y otros considerados como material no fungible, así como equipos e instalaciones que fuera necesario sustituir que se presupuestarán aparte.

La retirada y gestión de residuos, consumibles y repuestos de recambio sustituidos se realizará con arreglo a la legislación medioambiental vigente, y se considerarán incluidos en el precio.

Los elementos consumibles deberán ser sustituidos de acuerdo a lo indicado para cada equipo por el fabricante o cada vez que se avería.

2.2.- Servicio de mantenimiento correctivo

El servicio de recepción telefónica de averías será las 24 horas los 365 días del año.

El servicio telefónico de soporte técnico de técnicos/as especialistas será las 24 horas los 365 días del año. En caso de incidencia o posible avería el personal técnico del Teatro Arriaga podrá consultar con el personal técnico de la adjudicataria las características y criticidad de la misma.

De acuerdo a los resultados de esa consulta se podrá confirmar o cerrar la avería o cambiar la criticidad de la misma.

Acciones mínimas a realizar:

- Comprobación del estado del equipo en avería
- Solución del problema reportado con su diagnóstico
- Reparación en caso necesario de acuerdo al tipo de servicio contratado
- Test funcional completo después de la reparación
- Entrega del informe detallado de las acciones realizadas

La adjudicataria deberá facilitar un mecanismo de contacto ante averías o emergencias, teniendo el compromiso de respuesta inmediato (demora = 0 segundos) y de atención presencial en las instalaciones del Teatro Arriaga según el siguiente cuadro:

Código	Descripción	Respuesta	Presencia en el Teatro Arriaga
Incidencia grave	El evento genera cortes de servicio, temporales o intermitentes	Inmediata	Menos de 2 horas.
Incidencia no grave	El evento genera problemas pero no afecta al servicio percibido	Inmediata	Menos de 24 horas.

Se incluye en el presente contrato la mano de obra, desplazamiento y cualquier otro similar necesario para el correcto funcionamiento de los equipos en mantenimiento correctivo.

No estarán incluidos en el contrato los materiales, consumibles, piezas y repuestos de recambio que sea preciso sustituir o reparar para la corrección de averías en mantenimiento correctivo, así como equipos e instalaciones que fuera necesario sustituir.

Se debe tener especialmente en cuenta que el suministro de los repuestos es por cuenta de la adjudicataria, por tanto, será de su absoluta responsabilidad el suministro de los mismos dentro del plazo de resolución de la avería comprometido.

La retirada y gestión de residuos, consumibles y repuestos de recambio sustituidos se realizará con arreglo a la legislación medioambiental vigente, y se considerarán incluidos en el precio.

Queda fuera del mantenimiento de la licitadora cualquier trabajo derivado de un cambio de ubicación de los equipos, reformas, ampliaciones o nuevas instalaciones.

2.3.- Servicio de supervisión e ingeniería de climatización.

El adjudicatario prestará los siguientes servicios que redundan en la calidad del sistema:

- 1- Servicio de ingeniería experta en climatización, a disposición del buen fin del contrato, incluyendo atención presencial, realización de informes, formación, preparación de propuestas de mejora, sustitución o resolución de problemas, incluso proyectos de instalación si fuera necesario.
- 2- Servicio de monitorización continua, 24 horas al día 365 días al año, desde las instalaciones del adjudicatario y desde la web. La aplicación de control y regulación con Webmaster instalada estará preparada para recibir en tiempo real avisos de alarmas del sistema de regulación y control en las instalaciones del adjudicatario, así como gestionar on-line los principales parámetros de la instalación .
- 3- Emisión de certificados anuales de correcto funcionamiento de la instalación térmica. Llevanza del libro de mantenimiento de las instalaciones térmicas, registros mensuales obligatorios según RITE.
- 4- Mantenimiento técnico-legal de todo lo relativo a las instalaciones térmicas, aportando información, orientación y propuesta de medidas de adaptación de las instalaciones a las normativas aplicables en cada momento.
- 5- Servicio de optimización energética.
- 6- Mantenimiento preventivo, telegestión, actualización (upgrade) del programa EXOSCAD, revisión anual presencial de un día de duración del sistema de control y regulación por parte del fabricante REGIN con informe correspondiente, así como 4 conexiones anuales como mínimo mediante revisión en remoto con el informe correspondiente para asegurar el correcto funcionamiento de la aplicación que controla la instalación.

3.- DEL PERSONAL.

El personal técnico de la adjudicataria deberá estar plenamente capacitado para realizar las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo objeto del contrato y disponible en los días

y horarios solicitados. A estos efectos, la empresa deberá respetar la obligación de adscripción de medios personales prevista en el presente pliego durante toda la vida del contrato.

La adjudicataria se compromete a adscribir a la ejecución del contrato un mínimo de 2 personas que deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Experiencia en servicios de mantenimiento de instalaciones de climatización críticas como las que son objeto del contrato durante un mínimo de 24 meses en los últimos cinco años.
- Certificado acreditativo de la competencia para la manipulación de equipos con sistemas frigoríficos de cualquier carga de refrigerantes fluorados. Reglamento CE Nº 303/2008, (CE) 303/2008 y R.D. 115/2017..
- Carné profesional de instalaciones térmicas en edificios, emitido por el órgano competente de la Comunidad Autónoma según lo establecido en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio y presentar la acreditación correspondiente.

Todo el personal que preste el servicio objeto del contrato, pertenecerá exclusivamente a la empresa adjudicataria, sin que exista relación jurídica alguna entre el citado personal y el teatro Arriaga, ni durante la vigencia del contrato ni en ningún momento posterior. El personal de la empresa adjudicataria en ningún supuesto podrá considerarse con relación laboral o de naturaleza alguna con el Teatro Arriaga, que en ningún caso se subrogará en las relaciones contractuales entre el contratista y su personal, ya sea por extinción de la sociedad, quiebra, suspensión de pagos o cualquier otra causa.

Todo el personal deberá estar debidamente asegurado en la Seguridad Social, por cuenta exclusiva del adjudicatario.

Todas las altas y bajas del personal de la contrata, serán puestas en conocimiento del Teatro Arriaga.

Todo el personal que preste dichos servicios será perfectamente identificable, siendo obligación del adjudicatario uniformar por su cuenta y dotar de las correspondientes EPI's (Equipos de protección individual) a los/las trabajadores / as durante las horas de realización del servicio, debiendo ir provisto de una tarjeta o elemento de identificación de la empresa colocada en lugar visible.

El adjudicatario será responsable de la falta de aseo, decoro y uniformidad en el vestir, de la descortesía o mal trato que su personal observe con el del Teatro, compañías y público en general.

RELEVO DE PERSONAL: El adjudicatario se compromete a retirar a aquellas personas destinadas al servicio, que no procediesen con la debida corrección, capacitación técnica y eficiencia o fuesen poco cuidadosas con el desempeño de sus funciones.

Como regla general, la empresa adjudicataria queda obligada a que los/las trabajadores/as asignados/as al servicio lo sean en exclusividad. En ningún caso podrán realizar una jornada laboral superior a lo que establezcan las disposiciones legales vigentes.

HUELGA: En caso de huelga, el adjudicatario será responsable de garantizar los servicios mínimos necesarios, los cuales habrán sido previamente negociados de acuerdo con la normativa en vigor.

COMPENSACIÓN DE DAÑOS: Los daños que el personal del adjudicatario pueda ocasionar en los locales, mobiliario, instalaciones o cualquier propiedad del Teatro Arriaga, por negligencia, incompetencia o dolo, serán indemnizados por el adjudicatario. Este, será también responsable subsidiario, en el ámbito del Teatro Arriaga, de las sustracciones de cualquier material, valores y efectos, que quede probado que han sido efectuados por su personal.

Si la empresa adjudicataria subcontractara con la debida autorización del Teatro Arriaga, exigirá al subcontratista el cumplimiento de las mismas obligaciones que a su personal propio.

Caso de enfermedad, baja, incapacidad o cualquier otro motivo que pudiese afectar a la prestación laboral por parte del personal destinado por la empresa adjudicataria, será obligación de la empresa adjudicataria su sustitución inmediata por otro personal que cubra los servicios adjudicados.

La empresa adjudicataria se obliga a adoptar las oportunas medidas de vigilancia sobre el personal que intervenga en la prestación de los correspondientes servicios, con el objeto de evitar daños y sustracciones de productos, efectos o bienes de cualquier tipo.

4.- SELECCIÓN DEL PERSONAL.

El adjudicatario asignará a las labores profesionales que reúnan las siguientes características:

Preparación psicológica y madurez adecuadas.

Formación teórica y práctica en aspectos relacionados con el desarrollo del servicio contratado, y en general toda formación complementaria al desarrollo de sus funciones.

Los/las empleados/as del contratista deberán ser objeto de reconocimiento médico a cargo del mismo antes de su ingreso, y al menos una vez al año.

5.- DESARROLLO DEL SERVICIO.

El servicio se desarrollará de acuerdo con los siguientes principios de actuación:

La empresa adjudicataria, con carácter mensual, entregará al responsable del Teatro Arriaga, un resumen de incidencias producidas en el mismo, observaciones del personal de servicio que supongan una mejora del mismo, así como relación nominal del personal que lo realizó. En aquellos casos en que la incidencia producida sea de notoria importancia, será comunicada con la mayor brevedad posible, entregando inmediatamente el parte de servicio según el modelo acordado.

Los servicios serán inspeccionados por parte de la empresa adjudicataria, con una frecuencia mínima de una vez al mes, dejando constancia escrita de la inspección, y entregando copia de la misma a la persona que el Teatro Arriaga designe.

6.- EXTENSIÓN DEL SERVICIO.

El servicio se prestará del modo que sigue:

Los horarios de entrada y salida del servicio del personal, podrán ser variados y ajustados, de acuerdo con las necesidades del Teatro.

El servicio se prestará en la sede del teatro.

Asimismo, el Teatro Arriaga se reserva el derecho a poder ampliar el servicio a otras instalaciones, en el mismo modo y forma que en éste pliego se contraten.

7.- REPRESENTACIÓN DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA.

La empresa adjudicataria deberá nombrar una o varias personas apoderadas responsables del servicio, a fin de que lo representen ante el Teatro Arriaga en todo lo concerniente al servicio.

La persona apoderada tendrá el poder suficiente para tomar las decisiones oportunas, sin que las mismas puedan verse afectadas por falta de capacidad decisoria, ya sea legal o formal, siendo el único interlocutor válido para todos los asuntos relativos al contrato.

Esta figura de coordinación se encargará de:

- Seguimiento de los niveles de servicio, índices de calidad y evaluación de los objetivos, de acuerdo con lo definido.
- Convocar cuantas reuniones estime oportuno para el correcto desarrollo de los trabajos.
- Coordinar los recursos humanos de la adjudicataria según los requerimientos del servicio.
- Elaborar el acta de las reuniones de seguimiento.
- Elaborar los informes técnicos y de servicio que se consideren oportunos.

8.- EMERGENCIAS.

El adjudicatario dispondrá de un servicio de urgencia (de llamadas) y, a la vez, mantendrá contacto permanente con el Teatro Arriaga.

Si como consecuencia de emergencias empresariales u otros motivos análogos, el adjudicatario estimase que no puede realizar el servicio en las condiciones establecidas, estará obligado a comunicarlo inmediatamente al Teatro Arriaga, para que éste procure adoptar las medidas precisas a fin de evitar o reducir los perjuicios que ello causara. Los gastos causados por tales medidas serán abonados por el adjudicatario, sin perjuicio de las sanciones y descuentos en el pago que procedan.

Cuando en alguno de tales supuestos sea el adjudicatario quien adopte las medidas oportunas para suplir los perjuicios, no procederá sanción, y sólo se descontará el importe de los trabajos no realizados.

9.- OBLIGACIONES DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA.

La obtención de cuantas licencias o autorizaciones administrativas sean precisas para la prestación del servicio, correrá siempre a cargo del adjudicatario, que deberá pedir las en su nombre.

La empresa adjudicataria colaborará en todas aquellas actuaciones que especifique el PLAN DE AUTOPROTECCION del Teatro Arriaga, y en la coordinación de las actividades preventivas con los medios que ponga a disposición el Teatro Arriaga.

Asimismo, la empresa adjudicataria, dotará al referido personal de todos los medios de protección individual, EPIs, obligados por la vigente Ley sobre Prevención de Riesgos Laborales y sus normativas complementarias y de aquellos otros que estime necesarios.

Todos aquellos datos que pudiera conocer la empresa adjudicataria, en relación con los servicios contratados, se entienden confidenciales, debiendo guardar la identidad y el secreto de los mismos conforme a la normativa en vigor de protección de datos. El adjudicatario deberá indemnizar al Teatro Arriaga y a las personas afectadas por los daños y perjuicios causados por la contravención del deber de sigilo profesional.

La empresa adjudicataria deberá prestar, sin derecho a pago suplementario, los servicios que se estimen necesarios para el correcto desarrollo y cumplimiento del contrato, tales como asistencia a reuniones de trabajo informativas.

10.- SEGURO.

El adjudicatario deberá contar con un seguro de responsabilidad civil que cubra los daños ocasionados por la prestación del servicio. El adjudicatario deberá suscribir las pólizas pertinentes, debiendo presentar en el Teatro Arriaga los correspondientes documentos de suscripción y posteriores recibos de pago.