Azpeitiko Udala

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA EL MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS DE POTENCIA TÉRMICA NOMINAL SUPERIOR A 70 kW EN EDIFICIOS DEL AYUNTAMIENTO Y DEL PATRONATO MUNICIPAL DE DEPORTES DE AZPEITIA

1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato será doble:

- Por un lado estará el servicio de mantenimiento de las instalaciones de calefacción, climatización, refrigeración y agua caliente sanitaria con una potencia térmica nominal superior a 70 kW situados en los edificios municipales tanto del Ayuntamiento así como del Patronato Municipal de Deportes de Azpeitia.
- Por otro lado, se incluirá el servicio para la prevención y el control de la legionelosis, en las instalaciones de estas entidades en las cuales sea necesario.

El contrato constará de dos lotes: por un lado, tendremos las instalaciones térmicas pertenecientes al Ayuntamiento de Azpeitia; por otro lado, tendremos las instalaciones térmicas pertenecientes al Patronato Municipal de Deportes de Apzeitia.

A continuación, se indica la relación de edificios con sus correspondientes instalaciones a mantener, para cada uno de los dos lotes:

LOTE 1:

- Ayuntamiento: Enparantza Nagusia 5.
  - Caldera ADISA DUPLEX 140 - 140 kW x 1 ud
  - Tratamiento legionela: no necesario.
- Enparan Dorretxea: Foru Pasealekua 18.
  - Caldera: REMEHA QUINTA 85 - 85 kW x 1 ud
  - Tratamiento legionela: no necesario.
- Garmendipe Futbol Zelaia: Artzubia Etorbidea 30.
  - Caldera: BUDERUS G 334 XZ - 98,2 kW x 1 ud
  - Tratamiento legionela: necesario.
- Izarraitz Pilotalekua: Goiko Kalea 12.
  - Calderas:
    - ROCA CPA 400 - 465,1 kW x 1 ud
    - ROCA CPA 100 - 116,3 kW x 1 ud

- Climatizadoras: TROX TKM 50 x 1 ud
- Enfriadoras: SEDICAL MODULO E2170 SC SLN x 1 ud
- Tratamiento legionela: necesario.

- Karmelo Etxegarai Ikastola: Euskal Herria Auzoa 50
  - Caldera: ROCA TD 250 - 290,69 kW x 1ud
  - Climatizadora: TECNIVEL CHB-21-S
  - Tratamiento legionela: no necesario.
- Karmelo Etxegarai Ikastola: Perdillegi Kalea 2
  - Caldera: BAXI SGB 300 x 1 ud
  - Tratamiento legionela: no necesario.

LOTE 2:

- Garmendipe Belar Artifizialeko Futbol Zelaia: Artzubia Etorbidea 32.
  - Calderas:
    - DOMUSA ECOGAS 60 - 60 kW x 1 ud
    - REMEHA QUINTA PRO 45 - 45 kW x 2 uds
  - Tratamiento legionela: necesario.
- Udal Kiroldegia: Artzubia Etorbidea 32.
  - Calderas:
    - ROCA NTD 500 - 581,40 kW x 1 ud
    - ROCA NTD 130 - 151,20 kW x 1 ud
  - Climatizadoras:
    - WOLF KGW 100/9190 – 70 kW x 1 ud
    - WOLF KGW 65 – 40 kW x 1 ud
    - WOLF KGW 400/9200 – 255 kW x 1 ud
    - WOLF KGW 160/9190 – 116 kW x 1 ud
  - Tratamiento legionela: necesario.

- Udal Igerilekua: Salbe Auzoa 13.
    - Calderas:
        - RENDAMAX R 2122 - 470,7 KW x 1 ud
        - RENDAMAX R 2105 - 403,9 KW x 1 ud
    - Climatizadoras:
        - Deshumectadora CIAT BCP-400 x 1 ud
        - Deshumectadora CIAT BCP-230 x 1 ud
        - Climatizadora solo calor (vestuarios y gimnasio) x 1 ud
        - TROX TBS-EC/47/000/ x 3 uds
        - TROX UTA Serie TKM50 HE x 2 uds
        - TROX UTA Serie TKM x 1 ud
    - Bomba de calor: RHOSS Y-FLOW THHEBY 4205 x 1 ud
    - Tratamiento legionela: necesario.

La modalidad del servicio será la de mantenimiento preventivo y correctivo.

El servicio a contratar tiene por finalidad el mantenimiento de las instalaciones para conseguir el mejor estado de conservación de las partes y elementos componentes y asegurar el funcionamiento continuo y eficaz de las instalaciones con el mínimo consumo de energía, minimizando los posibles paros como consecuencia de averías y garantizando la seguridad de los edificios y sus instalaciones.

Previo al comienzo de la prestación del objeto del contrato, será necesaria la aprobación por parte del Ayuntamiento de Azpeitia del correspondiente Plan de Seguridad y Salud para los trabajos que se llevarán a cabo. Además, indicar que será de obligado cumplimiento cualquier deber recogido en la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales y/o cualquier disposición que a la misma complemente (obras de construcción, trabajos en altura, etc.).

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación en cuanto al mantenimiento preventivo se extenderá a todo el sistema de calefacción, climatización, refrigeración y agua caliente sanitaria existentes en los edificios, desde la toma de carga del combustible energético hasta la salida de los cuartos de máquinas, incluyendo la sala de calderas e instalaciones productoras de energía calorífica y frigorífica, con todos sus componentes, instalaciones de climatización, ACS y refrigeración.

Igualmente quedan incluidos los vaciados, llenados, regulación y purgados de las instalaciones, siempre que sea necesario, o siempre que el cliente lo solicite.

El mantenimiento correctivo incluirá además de estas instalaciones, la red de distribución y de emisores de frio y calor.

3. CUMPLIMIENTO DE LA REGLAMENTACIÓN

En el desarrollo de todas las prestaciones derivadas de este contrato, será de obligado cumplimiento toda la actual normativa de carácter técnico, técnico-legal y de seguridad e higiene, así como toda la que pueda ser de aplicación por las características de los edificios, tales como:

- Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios RD 1027/2007 y RD 178/2021 del 23 de marzo de 2021 en el que se modifica.
- Real Decreto 487/2022 de 21 de junio por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.
- Real Decreto 552/2019 de 27 de septiembre, por el que se aprueban el Reglamento de Seguridad para instalaciones frigoríficas y sus instrucciones técnicas complementarias.
- Código Técnico de la Edificación.
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e ITC. RD 842/2002 y modificaciones en vigor.
- 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales.
- Manual de Inspecciones Periódicas de Instalaciones Térmicas en Edificios. Resolución de 19 de febrero de 2010. Gobierno Vasco.

La empresa adjudicataria aportará la ingeniería necesaria para llevar a cabo todos los trámites oportunos con objeto de mantener debidamente legalizadas las instalaciones técnicas sin costo adicional para la entidad adherida.

La empresa adjudicataria deberá mantener actualizado el calendario de inspecciones periódicas obligatorias, informando a la propiedad sobre la necesidad, así como eventualmente sobre la subsanación de las deficiencias detectadas.

4. PRESTACIONES DE MANTENIMIENTO

La empresa adjudicataria realizará bajo su responsabilidad, sobre el conjunto de las instalaciones técnicas definidas en el punto 1, las prestaciones siguientes:

- Asesoría telefónica o vía email para tratar temas y consultas relacionadas con la gestión de las instalaciones, tales como documentación, normativas o procedimientos.
- La conducción de las instalaciones.
- El mantenimiento preventivo sistemático.
- El mantenimiento correctivo.
- El suministro de consumibles necesarios para el mantenimiento preventivo.
- La asistencia técnica para las inspecciones periódicas oficiales, así como para la subsanación de las posibles deficiencias detectadas.
- La actualización de los documentos de mantenimiento.
- La limpieza de los locales técnicos y gestión de residuos.

Así pues, al comienzo de la prestación del objeto del contrato relativo a esta prestación la empresa adjudicataria del mismo, mantendrá una reunión previa de comienzo con el Ayuntamiento de Azpeitia, en la que se contrastarán las propuestas de procedimiento que haya entregado la empresa, así como el calendario, el equipo humano y propuesta de parte de trabajo, y se establecerán los procedimientos de trabajo definitivos.

4.1 CONDUCCIÓN DE LAS INSTALACIONES

El manejo y la vigilancia incluyen todo el conjunto de tareas que permiten el control y dominio del funcionamiento de las instalaciones.

La empresa adjudicataria deberá mantener el equilibrio de las instalaciones y asegurar el control de los sistemas de regulación para que las temperaturas de los locales sean lo más uniformes posibles dentro de la reglamentación vigente y teniendo en cuenta los criterios de ahorro energético (horarios de funcionamiento, temperaturas, etc.) que la propia administración y la normativa en vigor impongan.

La empresa adjudicataria asume la responsabilidad en la decisión sobre los medios a utilizar para satisfacer esos objetivos, para lo que se ocupará en particular de:

- Los arranques y paradas de las instalaciones mediante sistemas de regulación automáticos.
- Las regulaciones y equilibrados necesarios.
- El seguimiento de los parámetros de funcionamiento de los equipos, los ensayos y las maniobras de verificación del correcto funcionamiento de los equipos.
- Preparar el agua caliente para usos sanitarios a la temperatura mínima que resulte compatible con su uso, considerando las pérdidas en la red de distribución y cumpliendo las exigencias de la normativa vigente, en especial en la que afecta a la prevención de la legionella.
- La vigilancia general de las instalaciones.
- Las rondas de inspecciones ordinarias.

La realización de estas tareas conlleva la obligación de la empresa adjudicataria de abordar las intervenciones de tipo preventivo y/o correctivo que pudieran resultar necesarias.

4.2 EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO

La empresa adjudicataria realizará todas las inversiones y comprobaciones correspondientes al mantenimiento preventivo sistemático que sean necesarias realizar, bien por estar así dispuesto en las normativas vigentes o bien por resultar aconsejables en función de las características de los materiales en relación a la intensidad de uso, o en función de las propias especificaciones de los fabricantes.

La empresa adjudicataria adoptará cuantas medidas sean necesarias para que dichas operaciones afecten lo mínimo posible el funcionamiento habitual de los edificios y de los usuarios.

Dentro de las tareas de mantenimiento preventivo, la empresa adjudicataria, será también la encargada de la elaboración y la implantación del Plan de Prevención y Control de la Legionelosis, de acuerdo a lo indicado en el RD 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis. Dentro de esta tarea se incluyen los siguientes trabajos:

- Elaboración inicial, revisión y suministro anual del libro de registro.
- Programa de limpieza y desinfección de las instalaciones (incluyendo puntos terminales).
- Toma de muestras y su posterior análisis (las que sean necesarias de acuerdo a la normativa en vigor. Tanto en la memoria justificativa así como en la valoración económica se deberá justificar el número de muestreos anuales a realizar).
- Mediciones mensuales de temperaturas y otras variables (de acuerdo a lo establecido en la ley), en acumuladores, retornos, puntos terminales, etc.
- Revisión mensual del estado de conservación y limpieza de un aparte proporcional de los puntos terminales (se tendrá en cuenta que al cabo de un año natural, habrá que haber revisado la totalidad de los puntos terminales de cada instalación).
- Revisión trimestral del estado de conservación y limpieza de los acumuladores.
- Revisión anual del funcionamiento correcto de la instalación.

La empresa adjudicataria tendrá que hacerse cargo también de cualquier otro trabajo no mencionado arriba, pero incluido en el RD 487/2022.

El mantenimiento preventivo incluirá como mínimo las gamas de mantenimiento indicadas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios RD 1027/2007 así como en el manual de mantenimiento de cada fabricante, y se llevará a cabo de acuerdo a la periodicidad indicada en la normativa aplicable. Se incluirá también la limpieza anual de las chimeneas de todas las instalaciones dentro de las labores de mantenimiento preventivo.

Una vez llevada a cabo la revisión correspondiente al mantenimiento preventivo de una instalación térmica objeto de este contrato, se enviará vía mail al responsable del contrato el parte de trabajo.

4.3 EL MANTENIMIENTO CORRECTIVO

El mantenimiento correctivo interviene principalmente a partir de las observaciones derivadas de la conducción y vigilancia de las instalaciones.

La frecuencia y naturaleza de las observaciones, los parámetros y criterios de decisión son de la responsabilidad e iniciativa de la empresa adjudicataria, estando siempre en comunicación con los servicios responsables de cada administración que será la que dé el visto bueno a esas reformas.

La empresa adjudicataria realizará las intervenciones de mantenimiento correctivo en un plazo máximo de 24 horas (incluyendo fines de semana y festivos), siempre que por razones de seguridad de terceros de la instalación o por garantizar el funcionamiento de las actividades a las que sirve la instalación no sea imprescindible actuar de forma inmediata, y tomará todas las medidas para que dichas operaciones afecten lo mínimo posible al funcionamiento normal de los

edificios y sus usuarios, debiendo informar a los servicios técnicos de la administración de cuantas operaciones se realicen.

Para acciones de mantenimiento correctivo que supongan un coste superior a 300,00€, será necesaria la firma del presupuesto correspondiente por parte del Ayuntamiento, antes de la realización de las operaciones de corrección.

Después de la realización de cada mantenimiento correctivo en cualquier instalación, la empresa adjudicataria deberá realizar y enviar un parte de trabajo vía email al responsable del contrato por parte del Ayuntamiento de Azpeitia, en un plazo máximo de dos días. En ese parte de trabajo, se indicarán los trabajos realizados y el estado en el que ha quedado la instalación.

La empresa adjudicataria se encargará también de llevar a cabo todos los trámites oportunos y todas las operaciones necesarias para mantener debidamente legalizadas las instalaciones objeto de este contrato. Entre estas tareas, cabe mencionar la adecuación de las instalaciones a lo establecido en el RD 487/2022. También se incluyen dentro del mantenimiento correctivo las actuaciones ante casos o brotes de legionelosis.

Servicio de 24 horas o de guardia (mantenimiento correctivo)

La empresa adjudicataria debe garantizar las intervenciones, en caso de avería o de disfuncionamiento, de forma permanente, incluidos los sábados, domingos y festivos, para lo cual organizará un servicio de atención de 24 horas, dotado de los medios de comunicación adecuados, para acudir al edificio en el que se produzca la avería en un plazo de tiempo no superior a 2 horas.

Para atender este servicio, la empresa deberá de adscribir como medio material una oficina situada a un máximo de 30 kilometros del Ayuntamiento de Azpeitia, además de disponer de un servicio de asistencia técnica en Gipuzkoa con vehículo taller.

4.4 SUMINISTRO DE CONSUMIBLES NECESARIOS PARA EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Para el desarrollo de las prestaciones de mantenimiento que se establecen en este capítulo, la empresa adjudicataria debe garantizar el suministro de los diversos consumibles y pequeños componentes mecánicos y eléctricos, tales como:

- Aceites, grasas, trapos
- Productos decapantes, desincrustante, deshidratante
- Teflón, cinta adhesiva
- Pilotos, fusibles
- Correas, filtros
- Útiles de limpieza de calderas y de unidades de climatización exteriores e interiores

El coste de estos pequeños materiales no se repercutirá a la propiedad, sino que quedará incluido en el precio del mantenimiento preventivo.

4.5 LA ASISTENCIA TÉCNICA: CONTROLES

La empresa adjudicataria realizará la asistencia técnica al Ayuntamiento en el transcurso de todas las inspecciones reglamentarias que sea necesario realizar, tanto si se producen a petición de la entidad, como de cualquier Organismo oficial con competencia sobre las instalaciones objeto del presente pliego. En cambio, serán por cuenta del Ayuntamiento de Azpeitia los costes de dichos controles e inspecciones.

4.6 DOCUMENTOS DE MANTENIMIENTO

La empresa adjudicataria mantendrá al día, para cada edificio, el libro de mantenimiento de conformidad con la legislación vigente, en el que deberán de reflejarse las siguientes incidencias:

- Las visitas de mantenimiento preventivo, así como las acciones realizadas.
- Las intervenciones preventivas correctivas.
- Las modificaciones y trabajos realizados a su iniciativa o del Ayuntamiento.
- El resultado de las mediciones y ensayos realizados.

Para cada operación se mencionarán:

- La fecha.
- El tipo de operación.
- Las sustituciones de piezas realizadas.
- Las observaciones pertinentes.
- Nombre y cualificación del operario.

Los libros de mantenimiento y los diarios de seguimiento del conjunto de las instalaciones objeto del presente Pliego de Condiciones Técnicas estarán, en todo momento, a disposición del Ayuntamiento para su consulta.

Asimismo se incluye dentro de este concepto de asistencia técnica la obligación de la empresa adjudicataria de realizar y actualizar permanentemente la documentación gráfica y escrita siguiente:

- Esquema de funcionamiento de cada sala de calderas y de sus instalaciones complementarias (cuadros, bombas, depósitos, etc.), con indicación de la localización de los mecanismos y elementos de seguridad.
- Inventario actualizado de equipos y elementos básicos de los centros de producción energética.
- Quedan excluidos de esta obligación aquellos elementos o instalaciones ocultas que no sea posible registrar.

Esta documentación deberá presentarse en el plazo de 6 meses desde la firma de contrato, en papel y soporte informático de conformidad con las condiciones de compatibilidad con los sistemas informáticos de la entidad.

Anualmente la empresa mantenedora suscribirá el certificado de mantenimiento de cada una de las instalaciones.

4.7 LIMPIEZA DE LOS LOCALES Y GESTIÓN DE RESIDUOS

La empresa adjudicataria se responsabilizará de la limpieza de los locales técnicos (salas de calderas, etc.) y de las instalaciones que se les entregan para su mantenimiento.

No se establece una frecuencia mínima para las labores de limpieza, por lo que esta tarea se deberá hacer con la frecuencia que fuera necesaria para que las instalaciones estén en todo momento limpias.

Así mismo, la empresa realizará la gestión medioambiental de todos los residuos que se generen en la prestación del servicio a través de una empresa acreditada.

5. GESTIÓN DE LAS PRESTACIONES

La empresa adjudicataria se encargará de la elaboración de un informe durante el primer trimestre desde la adjudicación, en el que se presentará:

- Auditoría técnica en relación al estado en el que se encuentran las instalaciones de cada edificio.
- Adecuación a la reglamentación en vigor de forma que la entidad conozca en todo momento la situación actual de las instalaciones de calefacción, respecto a las modificaciones que puedan producirse en el futuro.

6. NORMAS PARA LA REPARACIÓN DE AVERÍAS

La empresa adjudicataria retirará de las zonas de trabajo, tanto los materiales inservibles y defectuosos como sus embalajes.

7. GARANTÍA DE LAS NUEVAS PIEZAS

Todas las piezas que se empleen al realizar reparaciones, deberán de ser de nueva fabricación y tendrán una garantía mínima de 3 años.

8. CUALIFICACIÓN Y EXPERIENCIA MÍNIMA DE LOS OPERARIOS DE MANTENIMIENTO DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA

Los operarios de mantenimiento que accedan a las instalaciones térmicas del Ayuntamiento de Azpeitia deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Los operarios de mantenimiento que vayan a llevar a cabo alguna tarea de mantenimiento en las instalaciones térmicas objeto de esta especificación técnica, deberán de tener al menos 15 años de experiencia acreditada en el mantenimiento de instalaciones térmicas

con una potencia térmica nominal instalada de más de 70 kW. En caso de que acudan en pareja, esta condición será de obligado cumplimiento para uno de los miembros de la pareja.

- Los operarios de mantenimiento deberán de estar en posesión del correspondiente título habilitante para realizar labores de mantenimiento en estas instalaciones térmicas.
- Los operarios de mantenimiento que accedan a las instalaciones deberán estar en posesión del correspondiente título habilitante de prevención de riesgos laborales para.
- Los trabajadores que lleven a cabo las labores de prevención y control de la legionelosis deberán de estar en posesión del correspondiente título habilitante.

Además, la empresa adjudicataria deberá tener en plantilla al menos 1 operario de mantenimiento con una experiencia acreditada de más de 15 años realizando labores de prevención y control de la legionelosis en este tipo de instalaciones térmicas, que será quien realice las correspondientes labores asociadas a la materia en las instalaciones del Ayuntamiento.

En Azpeitia, a 23 de marzo de 2023

El Ingeniero Municipal

Fdo.: Paul Arrese Foruria

