



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA EL MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN EDIFICIOS (EXPTE X23003)

1. OBJETO DEL ACUERDO MARCO

El objeto del Acuerdo Marco será el servicio de mantenimiento de las instalaciones de calefacción, climatización, refrigeración y agua caliente sanitaria en los edificios de las entidades adheridas a este expediente de contratación que se relacionan en el Anexo X del PCAP. Se excluyen de este servicio el programa de muestreo, las pautas de mantenimiento, los tratamientos y actualizaciones de los Planes de Prevención y Control de Legionella (PPCL) y/o Planes sanitarios frente a la Legionella (PSL) fijados en el 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.

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.

El acuerdo marco se divide en dos lotes, de acuerdo a lo indicado en el anexo II de este pliego (X23003_Instalaciones por edificio.xlsx):

- Lote 1: Instalaciones de entidades situadas en Donostialdea, Tolosaldea, Goierri y Bajo Bidasoa.
- Lote 2: Instalaciones de entidades situadas en Urola Kosta, Bajo Deba y Alto Deba.

El acuerdo marco se adjudicará a una única empresa para cada lote, pudiendo una empresa obtener ambos lotes, quedando todos los términos fijados en el mismo, por lo que no será necesaria licitación para la adjudicación de los contratos derivados.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Las instalaciones objeto de esta contratación vienen definidas en el Anexo II de este pliego.

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.

El mantenimiento correctivo incluirá además de estas instalaciones, la red de distribución y de emisores de frío 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 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. Documento básico HE2 vigente.
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e ITC. RD 842/2002 y modificaciones en vigor.
- Manual de Inspecciones Periódicas de Instalaciones Térmicas en Edificios. Resolución de 19 de febrero de 2010. Gobierno Vasco.
- 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.

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. El coste de ambos será asumido por la correspondiente entidad.

4. PRESTACIONES DE MANTENIMIENTO

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

- La conducción de las instalaciones
- El mantenimiento preventivo sistemático
- El mantenimiento preventivo condicional y correctivo
- El suministro de consumibles necesarios para el mantenimiento rutinario



- 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

4.1 CONDUCCIÓN DE LAS INSTALACIONES

La conducción de las instalaciones incluye 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 posible dentro de la reglamentación vigente y teniendo en cuenta los criterios de ahorro energético (horarios de funcionamiento, temperaturas, etc.) que la propia administración imponga.

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 necesaria.

4.2 EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO SISTEMÁTICO

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.

El mantenimiento preventivo incluirá como mínimo las gamas de mantenimiento indicadas en el Anexo III de este pliego.

4.3 EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO CONDICIONAL Y CORRECTIVO

El mantenimiento preventivo condicional 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 de 24 horas 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.

La entidad podrá solicitar a la empresa mantenedora la realización de modificaciones o mejoras de las instalaciones. En este caso, los precios de mano de obra y materiales no podrán ser superiores a los establecidos en el contrato. La entidad podrá ejecutar estos trabajos como parte de este contrato o licitarlos en un expediente de contratación separado.

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 disponer en el lote ofertado de un servicio de asistencia técnica en Gipuzkoa o sus territorios limítrofes con una dotación 365x24 horas de al menos un técnico de mantenimiento con vehículo taller. Esta dotación se debe cumplir para cada lote, por lo que aquellas empresas que oferten en los dos lotes deberán disponer de una dotación de 2 técnicos de guardia.



4.4 SUMINISTRO DE CONSUMIBLES NECESARIOS PARA EL MANTENIMIENTO CORRIENTE

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 decapante, 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 a las entidades 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. Serán por cuenta de la entidad 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 sistemático.
- Las intervenciones preventivas condicionales y correctivas.
- Las modificaciones y trabajos realizados a su iniciativa o de la entidad.
- 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 de la entidad 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.

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) 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.

Independientemente de lo anterior la empresa adjudicataria presentará a la entidad una propuesta de trabajos que a su juicio serían interesantes realizar, bien para la renovación de instalaciones obsoletas o para conseguir una mayor eficiencia energética, incluyendo en dicha propuesta la documentación técnica y la valoración económica de dichas actuaciones y estimación de los posibles ahorros.

La empresa mantenedora elaborará, durante el primer mes de cada anualidad del contrato, el cronograma anual de todas las operaciones de mantenimiento preventivo a aplicar en cada instalación y/o edificio, Dicho calendario deberá ser entregado al interlocutor nombrado por cada entidad para su aprobación.

6. TRASPASO DEL SERVICIO

En el caso de que las entidades adheridas al Acuerdo Marco establezcan un periodo transitorio para el traspaso del servicio previo a la finalización del contrato, la empresa mantenedora deberá instruir a la nueva adjudicataria para facilitar el inicio de la ejecución de las tareas de mantenimiento.

7. NORMAS PARA LA REPARACIÓN DE AVERÍAS

Las averías localizadas a través de las inspecciones y revisiones o por aviso de la entidad, incluidas dentro del servicio de mantenimiento y que exijan la sustitución de elementos o materiales no incluidos en el mantenimiento preventivo serán notificados al servicio técnico correspondiente de la entidad, con su valoración correspondiente. Una vez obtenido el consentimiento de realización se procederá al comienzo de la reparación correspondiente en el plazo de 24 horas, 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.

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

San Sebastián, 16 de mayo de 2023

EL TÉCNICO DE SERVICIOS
GENERALES

Sin. Jon Uranga Aguiriano

LA JEFA DE SERVICIOS GENERALES

Sin. Marta Blanco Suárez



I. ERANSKINA / ANEXO I

RELACIÓN DE ENTIDADES ADHERIDAS

Amezketako Udala
Anoetako Udala
Aretxabaletako Udala
Asteasuko Udala
Astigarragako Udala
Beasaingo Udala
Bergarako Udala
Debagoieneko Mankomunitatea
Debako Udala
Donostia Kultura
Donostiako Udalaren Musika eta dantza eskola
Eibarko Udala
Gipuzkoako Foru Aldundia
Hernaniko Udala
Idiazabalgo Udala
Irurako Udala
Lasarte-Oriako Udala
Lazkaoko Udala
Mendaroko Udala
Mubil Fundazioa
Oiartzungo Udala
Ordizia - Majori kiroldegia S.L.
Ordiziako Udala
Ormaiztegiko Udala
Sasieta Mankomunitatea



Sueskola
Tolosako Udala
Uliazpi
Usurbilgo Udala
Zumaiako Kirol Patronatoa
Zumaiako Udala

II. ERANSKINA / ANEXO II

RELACIÓN DE INSTALACIONES

Ver X23003_Instalaciones por edificio.xlsx

III. ERANSKINA / ANEXO III

GAMAS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Ver X23003_Gamas de mantenimiento.xlsx

