LARRABETZU UDALA

Askatasunaren enparantza, 1.
48195 Larrabetzu, Bizkaia.
Tel: 944 55 70 27
www.larrabetzu.eus

OZ-2024-024
EE-2024-0009

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE LARRABETZU

INDICE

1. Objeto del contrato
2. Instalaciones actuales y nuevos edificios
3. Normativa aplicable
4. Prestaciones de mantenimiento:
    - 4.1. Mantenimiento preventivo
    - 4.2. Mantenimiento correctivo
    - 4.3. Libro de mantenimiento
    - 4.4. Asistencia técnica
5. Gestión de las prestaciones:
    - 5.1. Al inicio de la prestación
    - 5.2. Con la periodicidad correspondiente
    - 5.2. Obligaciones del contratista
6. Prevención y control de la Legionelosis
    - 6.1. Instalaciones objeto de servicio
    - 6.2. Programa de mantenimiento

ANEXO I: Relación de instalaciones por cada centro
ANEXO II: Plan de mantenimiento

LARRABETZU UDALA

Askatasunaren enparantza, 1.
48195 Larrabetzu, Bizkaia.
Tel: 944 55 70 27
www.larrabetzu.eus

1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato será el servicio de mantenimiento y conservación de las instalaciones térmicas existentes (gas, calefacción y agua caliente sanitaria) en los edificios que se relacionan en el apartado 2 del presente pliego.

La modalidad del servicio será la de mantenimiento preventivo, correctivo y prevención de la Legionelosis según las necesidades particulares de cada edificio. En el anexo II se desglosan los servicios requeridos en cada edificio.

El servicio a contratar tiene por finalidad:

- El mantenimiento de las instalaciones para obtener el mejor estado de conservación de las partes y elementos componentes; asegurar el funcionamiento continuo y eficaz de las instalaciones con el mejor rendimiento de funcionamiento y mínimo consumo de energía, minimizando los posibles paros como consecuencia de averías y garantizando la seguridad de los edificios y sus instalaciones.

- El servicio de prevención de la Legionelosis, según el Real Decreto 487 de 2022, en aquellos edificios señalados en el Apartado 6.1. del presente pliego.

- Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la Legionelosis.

2. INSTALACIONES ACTUALES Y NUEVOS EDIFICIOS

Las instalaciones objeto de la prestación de servicio se encuentran repartidas en los siguientes edificios:

- Escuela Publica
- Hogar del Jubilado "Gure-Etxea"
- Kultur Etxea "Anguleri"
- Ayuntamiento
- Guardería
- Polideportivo-Frontón
- Piscinas
- Campo de futbol
- Edificio de servicios "Errebale"
- Escuelas Elexalde "Txoko"
- Ludoteka

Askatasunaren enparantza, 1.
48195 Larrabetzu, Bizkaia.
Tel: 944 55 70 27
www.larrabetzu.eus

Durante la vigencia del contrato, los edificios e instalaciones que sean de nueva construcción o de nueva adquisición, y cualesquiera otros que pasen a disposición del Ayuntamiento, podrán integrarse en el contrato, siempre que éste lo considere oportuno. Para ello la empresa adjudicataria presentará una oferta para el mantenimiento de dichas instalaciones en las mismas condiciones técnicas y económicas que rigen el contrato.

En el caso de que una instalación quede fuera de servicio por abandono del edificio, sustitución u otra razón, se mantendrá el contrato reduciéndose en el importe correspondiente al precio unitario de la instalación afectada.

3. NORMATIVA APLICABLE

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 Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas (IT). Real Decreto 1027/2007, de 29 de agosto. (BOE de 29 de agosto de 2007).
- Corrección de errores del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios. (BOE de 28 de febrero de 2008).
- Orden de 22 de Julio de 2.008, de la Consejera de Industria, Comercio y Turismo, por la que se dictan normas en relación al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
  (BOPV de 23 de septiembre de 2008).
- Real Decreto 1826/2009 de 27 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por R.D. 1027/2007, de 20 de Julio. (BOE número 298/2009, de 11 de diciembre).
- Corrección de errores del Real Decreto 1826/2009, del 27 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios aprobado por R.D. 1027/2007. (BOE 38 de febrero de 2010).
- Real Decreto 249/2010, de 5 de marzo, por el que se adaptan determinadas disposiciones en materia de energía y minas a lo dispuesto en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para la adaptación a la Ley de libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE número 67/2010, de 18 de marzo).

Askatasunaren enparantza, 1.
48195 Larrabetzu, Bizkaia.
Tel: 944 55 70 27
www.larrabetzu.eus

- Real Decreto 238/2013, de 5 de abril, por el que se modifican determinados artículos instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007 de 20 de Julio. (BOE número 89/2013, de 13 de abril).

- Corrección de errores del Real Decreto 238/2013, de 5 de abril, por el que se modifican determinados artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio. (BOE 213/2013, de 5 de septiembre).

- Reglamento Técnico de Distribución y Utilización de Combustibles Gaseosos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ICG 01 a 11. Real Decreto 919/2006, de 4 de septiembre. (BOE de 4 de septiembre de 2006). Así como todas las modificaciones posteriores. Orden de 8 de octubre de 2007, de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno Vasco, por la que se dictan normas en relación con el Reglamento Técnico de Distribución y Utilización de Combustibles Gaseosos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ICG 01 a 11. BOPV de 9 de noviembre de 2007. Así como todas las modificaciones posteriores.

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT 2002) y sus Instrucciones Complementarias. Real Decreto 842/2002, de 2 de Agosto. Así como todas las modificaciones posteriores.

- Criterios Higiénico-sanitarios para la Prevención y Control de la Legionelosis. 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.

4. PRESTACIONES DE MANTENIMIENTO

La empresa adjudicataria realizará bajo su responsabilidad, las operaciones del programa de mantenimiento preventivo, mantenimiento correctivo (reparación de averías) y programa de gestión energética, necesarios para garantizar la mejor conservación de las instalaciones y equipos y para asegurar la obtención en cada momento del mayor rendimiento; sobre el conjunto de las instalaciones técnicas definidas en el Anexo I, las prestaciones siguientes:

4.1 Mantenimiento preventivo
4.2 Mantenimiento correctivo
4.3 Libro de Mantenimiento
4.4 Asistencia Técnica

Askatasunaren enparantza, 1.
48195 Larrabetzu, Bizkaia.
Tel: 944 55 70 27
www.larrabetzu.eus

Estos trabajos se realizarán sobre la parte completa de las instalaciones objeto del presente pliego.

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

4.1 MANTENIMIENTO PREVENTIVO

El mantenimiento preventivo realizará las operaciones de revisiones periódicas, sistemáticas, y planificadas realizadas por personal especializado de la empresa adjudicataria. Su finalidad es asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones, anticiparse a posibles problemas o averías que pudieran surgir y que afecten a la marcha normal, establecer mejoras en las mismas y lograr ahorros de costes energéticos y de explotación.

Las tareas a realizar básicamente serán de inspección, vigilancia, revisión, pruebas, comprobación de medidas, regulación y ajustes, limpieza y engrase de piezas mecánicas y sustitución de elementos de duración limitada o que han sobrepasado la tolerancia permitida.

Así mismo, se consideran incluidos en este apartado, todos los trabajos precisos para llevar a cabo las reparaciones que puedan surgir o sean detectadas durante la realización de las tareas anteriores (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 con 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 al funcionamiento habitual de los edificios y de las personas usuarias (horarios, hábitos, calendario de funcionamiento, necesidades de demanda térmica).

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

Askatasunaren enparantza, 1.
48195 Larrabetzu, Bizkaia.
Tel: 944 55 70 27
www.larrabetzu.eus

4.2 MANTENIMIENTO CORRECTIVO

El mantenimiento correctivo realizará las reparaciones y reposiciones a realizar en las instalaciones y equipos como consecuencia del uso y funcionamiento de las mismas que no estén incluidas en las tareas propias del mantenimiento preventivo.

Cualquier operación o reparación que implique un gasto económico adicional será ejecutada con la conformidad previa del Consistorio, y previa presentación y aceptación de presupuesto detallado.

La empresa adjudicataria realizará las intervenciones de mantenimiento correctivo en un plazo de 24 horas tras la aceptación por parte del Ayuntamiento, 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 personas usuarias, debiendo informar a los servicios técnicos del Ayuntamiento de cuantas operaciones se realicen.

Todos los materiales empleados para el desarrollo de los trabajos serán idénticos en marca y modelo a los instalados, o se podrán variar siempre justificadamente, previa presentación de documentación técnica y autorización municipal.

La empresa adjudicataria garantizará por un periodo de un año, todos los trabajos que realice, bien sea de reparación, reforma o nueva instalación, debiendo realizar por su cuenta y sin cargo alguno para el Ayuntamiento todas las labores necesarias para su correcto funcionamiento, durante ese periodo.

La adjudicataria comunicará por escrito cualquier defecto de las instalaciones o equipos que disminuya su rendimiento, produzcan un mayor gasto energético o pueda ser motivo de una avería futura.

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

4.3 LIBRO DE MANTENIMIENTO

La empresa adjudicataria del mantenimiento queda obligada a llevar al día el registro de los datos obtenidos en la visitas a las instalaciones, en su correspondiente libro de mantenimiento, según el plan de mantenimiento preventivo y de gestión energética, que estará siempre disponible en cada una de las salas de calderas o en las oficinas de los edificios donde se encuentran las instalaciones. También deberá tener legalizados y/o registrados ante el Departamento de Industria de Bizkaia dichos libros.

Askatasunaren enparantza, 1.
48195 Larrabetzu, Bizkaia.
Tel: 944 55 70 27
www.larrabetzu.eus

Para las instalaciones cuya potencia nominal sea inferior a 70 kw, que por normativa no están obligadas a disponer de un libro de mantenimiento al uso, se llevará asimismo su correspondiente libro como si de una instalación de más de 70 kw se tratase, y se le dará el mismo tratamiento a la hora de hacer las anotaciones y registro de datos.

4.4 ASISTENCIA TÉCNICA

La empresa adjudicataria supervisará la adecuación de las instalaciones al cumplimiento de la reglamentación vigente en cada momento y prestará asesoramiento técnico.

La empresa mantenedora deberá comunicar de forma inmediata cualquier modificación legal o reglamentaria que afecte al objeto del contrato.

5. GESTIÓN DE LAS PRESTACIONES DE MANTENIMIENTO

5.1 AL INICIO DE LA PRESTACIÓN

La empresa adjudicataria, dentro del precio de contrato, 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 el Ayuntamiento conozca en todo momento la situación actual de las instalaciones de calefacción, refrigeración, climatización y agua caliente sanitaria, respecto a las modificaciones que puedan producirse en el futuro.

5.2 CON LA PERIODICIDAD CORRESPONDIENTE

SISTEMA DE GESTIÓN DE PARTES DE TRABAJO
La empresa adjudicataria entregará los partes de trabajo de mantenimiento correspondiente que contengan como mínimo: fecha y hora, elementos revisados y operaciones realizadas. Se procederá igualmente respecto de los mantenimientos correctivos cuando corresponda.

MEMORIA ANUAL DEL SERVICIO POR CADA CENTRO

Askatasunaren enparantza, 1.
48195 Larrabetzu, Bizkaia.
Tel: 944 55 70 27
www.larrabetzu.eus

La empresa adjudicataria deberá entregar en el siguiente mes desde la finalización de cada año de servicio una memoria con las actividades de mantenimiento correctivo y preventivo más representativo realizado y rendimiento de las instalaciones.

En esa memoria también deberá presentar al Ayuntamiento una propuesta de trabajos que a su juicio serían interesantes realizar, bien para la renovación de instalaciones obsoletas, para conseguir una mayor eficiencia energética o por cualquier otro motivo, incluyendo en dicha propuesta la documentación técnica y la valoración económica de dichas actuaciones y estimación de los posibles ahorros.

5.3 OBLIGACIONES CONTRATISTA

- Prestar el servicio garantizando el seguro, correcto y constante funcionamiento de los equipos objeto de este contrato conforme a la normativa en cada momento aplicable.

- Realizar mantenimiento técnico legal de las instalaciones objeto de este contrato, supervisar la adecuación de las instalaciones al cumplimiento de la reglamentación vigente en cada momento y prestar asesoramiento técnico. Se notificará cualquier cambio de normativa durante la vigencia del contrato que pueda implicar la modificación total o parcial de las instalaciones.

- Proceder a la retirada y gestión, conforme a la normativa correspondiente, de los productos sobrantes y residuos después de cada operación de mantenimiento.

- Los materiales y piezas a utilizar en el mantenimiento serán de primera calidad y principalmente de la misma marca y modelo a los instalados.

- Elaborar planos y esquemas de las instalaciones existentes y su actualización cuando sea necesaria por las reparaciones y/o modificaciones que se realicen.

- Aportar personal, operario y técnico, habilitado, suficiente y especializado en la prestación del servicio de mantenimiento contratado.

- Informe anual sobre el estado de las instalaciones e incidencias, averías y avisos atendidos.

6. PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA LEGIONELOSIS

6.1 INSTALACIONES OBJETO DE SERVICIO

Askatasunaren enparantza, 1.
48195 Larrabetzu, Bizkaia.
Tel: 944 55 70 27
www.larrabetzu.eus

Las instalaciones objeto de la prestación del servicio son las instalaciones de producción de agua caliente sanitaria.

Las instalaciones se encuentran repartidas en los siguientes edificios:

- Polideportivo-Frontón
- Piscinas
- Campo de futbol
- Escuelas Públicas

6.2 PROGRAMA DE MANTENIMIENTO

Los trabajos mínimos a realizar y su periodicidad será la siguiente:

- Limpieza y desinfección total de las instalaciones, una vez al año.
- Análisis de legionela en la red, cada tres meses.

En esta materia, aplicable únicamente a los edificios así detallados, se estará en todo momento con lo dispuesto 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 empresa adjudicataria será la responsable de que se lleven a cabo los programas de mantenimiento periódico (tareas diarias, semanales, mensuales, trimestrales, semestrales, anuales) y las mejoras funcionales de las instalaciones, así como del control de la calidad microbiológica y físico química del agua, todo ello siguiendo las directrices del Real Decreto.

Las actuaciones, así como las analíticas a realizar para el control de legionela en los depósitos de ACS y en los puntos de ducha terminales de cada instalación, se efectuarán con la periodicidad y condiciones indicadas en la normativa de aplicación, como mínimo.

La documentación que se genere de este servicio estará en todo momento a disposición de los técnicos correspondientes del Ayuntamiento.

Si por cualquier motivo o razón fuera preciso realizar actuaciones correctivas, están serán comunicadas al servicio técnico correspondiente del Ayuntamiento y valoradas económicamente. Una vez obtenido el consentimiento de realización, se procederá al comienzo de la reparación en el plazo de 24 horas.

Se prestará asesoramiento técnico durante las inspecciones de Gobierno Vasco y con cualquier solitud de documentación que se solicitase por su parte.

LARRABETZU UDALA

Askatasunaren enparantza, 1.
48195 Larrabetzu, Bizkaia.
Tel: 944 55 70 27
www.larrabetzu.eus

ANEXO I: RELACIÓN DE INSTALACIONES POR CADA CENTRO

1. *Escuela Pública/ludoteka*: Lehandakari Agirre s/n

    - Sala de caldera principal (Potencia >70 kW)
    - Calentador Junkers en cocina (Potencia < 70 kW)

2. *Hogar del Jubilado "Gure-Etxea"*

    - Caldera Saunier Duval (Potencia < 70 kW)

3. *Kultur Etxea "Anguleri"*: Anguleri Jauregia

    - 2 Calderas Saunier Duval (Potencia < 70 kW)

4. *Ayuntamiento*: Askatasunaren Enparantza 1

    - Caldera Remeha (Potencia < 70 kW)

5. *Haurreskola*: Andra Mari 35

    - Caldera Saunier Duval (Potencia < 70 kW)

6. *Polideportivo-Frontón*: Lehendakari Agirre 6

    - 2 Calderas Fontecal (Potencia < 70 kW)

7. *Piscinas*: Lehendakari Agirre 4

    - Caldera Remeha (Potencia < 70 kW)
    - Aerotérmia Baxi
    - Interacumulador Lapesa modelo CV800-M1m

8. *Campo de futbol*: Errebale s/n

    - Caldera Thema Contens (Potencia < 70 kW)
    - Interacumulador FEW 500l

9. *Edificio de servicios "Errebale"*: Errebale 2

    - Caldera Baxi (Potencia < 70 kW)

10. *Escuelas Elexalde "Txoko"*: Jauregi Apezpikua 20

    - Caldera (Potencia < 70 kW)

11. *Ludoteka*: Lehandakari Agirre s/n

Askatasunaren enparantza, 1.
48195 Larrabetzu, Bizkaia.
Tel: 944 55 70 27
www.larrabetzu.eus

- Caldera Ferroli (Potencia < 70 kW)

ANEXO II: PLAN DE MANTENIMIENTO

MENSUAL

- Medida de temperatura de gases de la combustión
- Medida del contenido de CO2 en los humos
- Medida del contenido de CO en la combustión
- Tiro en la salida de la caja de humos de la caldera
- Nivel sonoro de la sala de maquinas
- Temperatura ambiente de la sala de calderas
- Control de la temperatura de ida y de retorno según regulación automática que exista
- Limpieza y verificación de célula ultravioleta
- Verificación de todo equipamiento y funcionamiento eléctrico
- Verificación de regulación de presión de gas
- Anotación del consumo de gas y horas de funcionamiento
- Verificación del estado de los detectores de gas y dispositivos de seguridad

SEMESTRAL

- Control de las variables de los termómetros y termostatos
- Comprobación del tarado de todos los elementos de seguridad

ANUAL

- Limpieza de las calderas y su circuito de humos
- Inspección del aislamiento térmico de las calderas
- Inspección del aislamiento térmico de los equipos y tuberías

**Se incluirán así mismo todas las revisiones obligatorias según la Normativa vigente.*