



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO DEL SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN DE LA TORRE MADARIAGA EN BUSTURIA.

1. ANTECEDENTES

El objeto del presente Pliego es establecer los diferentes aspectos de la prestación del servicio de mantenimiento del sistema de climatización del edificio de Torre Madariaga, con arreglo a lo dispuesto por el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

Las instalaciones de climatización de los edificios están reguladas por el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) en el cual se establecen las condiciones que deben cumplir las instalaciones destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene a través de equipos y sistemas de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria.

Conjuntamente, establece la obligatoriedad de diseñar programas específicos de mantenimiento de las instalaciones térmicas de los edificios, que deberán contener la programación de las tareas necesarias, así como los procedimientos de documentación y archivo de todas las actuaciones preventivas y de reparación que tengan lugar en cada instalación concreta.

El Mantenimiento Preventivo puede definirse como aquel conjunto de actividades programadas y sistemáticas que tienen por objeto garantizar el correcto funcionamiento y la máxima longevidad de las instalaciones y sus equipos.

La realización de visitas periódicas a las instalaciones a mantener y la realización proporcionada de las diferentes operaciones de mantenimiento establecidas, avalan una correcta conducción y mantenimiento de las mismas, asegurando las consignas de funcionamiento y la prolongación en el tiempo de la vida útil de los elementos instalados. De esta manera, se consigue un óptimo aprovechamiento de la instalación, materializándose en la obtención del confort ambiental que se apreciará en el interior de los locales.

2. OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

El presente documento tiene por objeto definir el alcance y condiciones de prestación del servicio de mantenimiento preventivo de las instalaciones de **CLIMATIZACIÓN de TORRE MADARIAGA – EKOETXEA URDAIBAI**, situada en Busturia (Bizkaia).

Mediante dicho servicio de mantenimiento se busca, garantizar el control de las instalaciones, su correcto funcionamiento y la conservación de las mismas. El servicio comprende los trabajos de mantenimiento preventivo a realizar sobre los equipos e instalaciones existentes descritos a continuación, haciendo mención de manera esquemática a los elementos y equipos más significativos:

CUARTO DE INSTALACIONES

- Climatizadora 1 – Conferencias. Airlan ME-069
- Climatizadora 2 – Hall y Multim. Airlan ME-194
- Climatizadora 3 – Invernaderos. Airlan ME – 069
- 2 bombas dobles primarias SDP80/165.1
- 2 bombas dobles secundarias sótano SDP80/165.1
- 2 bombas dobles secundarias plantas SDP50/150.3
- 2 bombas dobles secundarias suelo radiante SDP40/145.1
- Vaso expansión 200 litros
- Depósito inercia 1500 litros
- Sistema de regulación y control Siemens
- Cuadro eléctrico

PLANTA -1

6 uds Cassette 4 vías Aermec FCH82AS

PLANTA BAJA, PLANTA 1,2 y 3

25 uds Fancoil suelo Aermec FCX62AS

3. OPERACIONES Y PERIODICIDADES

Conjuntamente, el Servicio de Mantenimiento debe contemplar la realización de una serie de operaciones rutinarias enmarcadas dentro del mantenimiento, con el fin de lograr su perfeccionamiento y conservación, atendiendo en todo momento a un buen rendimiento energético, así como al correcto control, funcionamiento y condiciones de servicio de la instalación (equipos, elementos, etc...)

con el objetivo final de la consecución de objetivos básicos, tales como:

- Minimización de averías y tiempo de respuesta ante ellas.
- Aumento del porcentaje de eficacia de las instalaciones.
- Aumento del tiempo de vida de las mismas.
- Mejora del rendimiento energético.
- Confort global del usuario del edificio.

Las operaciones de mantenimiento de las instalaciones sujetas al RITE se realizarán por empresas mantenedoras autorizadas.

El mantenimiento de las instalaciones sujetas a este RITE será realizado de acuerdo con lo establecido en la IT 3.

Las operaciones de mantenimiento programadas, con sus respectivas periodicidades para las distintas gamas de equipos y elementos de la instalación se detallan a continuación.

CLIMATIZADORA P.INS. >70 KW

MENSUAL

- ☐ Revisión y limpieza de filtros de aire, si se presenta el caso
- ☐ Potencia absorbida en ventiladores.

TRIMESTRAL

- ☐ Revisión y limpieza de aparatos de recuperación de calor, si existe.

ANUAL

- ☐ Comprobación de estanqueidad de los circuitos.
- ☐ Revisión y limpieza de las unidades de impulsión y retorno de aire, si procede.
- ☐ Revisión del estado del aislamiento térmico.

BOMBAS HIDR. IN LINE

MENSUAL

- ☐ Comprobación y Revisión (Para Potencia térmica de la instalación > 70 kW) general de la bomba IN-LINE, su estado y su correcto funcionamiento.

VASOS de EXPANSIÓN P<70 KW

ANUAL

- ☐ Revisión del vaso de expansión.
- ☐ Operaciones Normativas S/RD 1027/2007 Y sus modificaciones posteriores; (texto consolidado BOE 09/09/2013)

DEPÓSITOS ACUMULAD. ACS P<70 Kw

ANUAL

- ☐ Revisión sistema de preparación de ACS Anual, para potencias <70 kW

REGULACION

SEMESTRAL

- ☐ Verificación y comprobación de los órganos de consigna (termostatos, presostatos) y valores reales, así como del correcto estado de los elementos de regulación, del funcionamiento del sistema y la correcta programación de la centralita de control.

CUADROS ELECTRICOS

ANUAL

- ☐ Medida resistencia toma tierra.
- ☐ Verificación de los elementos de mando, interruptor, puerta oscilante, pulsadores, reloj, etc.
- ☐ Limpieza del cuadro en general.

**FANCOIL/UN.INTERIOR P<70 kW****ANUAL**

- ☐ Limpieza bandeja de condensación y desagüe, si procede.
- ☐ Comprobar estado de anclajes y amortiguadores.
- ☐ Comprobación funcionamiento válvula de 2/3 vías.

GAMA	M	T	S	A
CLIMATIZADORA				
BOMBAS HIDR. IN LINE				
VASOS de EXPANSIÓN P<70 KW				
DEPÓSITOS ACUMULAD. ACS P<70 Kw				
REGULACIÓN				
CUADROS ELÉCTRICOS				
FANCOILS P<70 KW				

MENSUAL (M); TRIMESTRAL (T); SEMESTRAL (S);ANUAL (A)

A estas operaciones se les podrá añadir otras que se consideren oportunas o eliminar otras que se consideren innecesarias, a propuesta de la empresa mantenedora y previo acuerdo con la propiedad.