

**Contrato de MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE INSTALACIONES DE CALEFACCION EN EDIFICIOS MUNICIPALES**  
**PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS**

**PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS**

**0. - CONSIDERACIONES PREVIAS**

La instrucción técnica IT3 del RITE 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. Los programas de mantenimiento, así como los registros previstos en ellos, permitirán que terceros puedan comprobar que se mantienen las prestaciones previstas en cada instalación.

El diseño de estos programas y sus respectivos procedimientos de compilación y control de la información generada será responsabilidad de las empresas de mantenimiento autorizadas a las que se encomiende el servicio de cada instalación, mediante la suscripción del correspondiente contrato con los titulares y usuarios y de los directores técnicos de mantenimiento, cuando sea preceptivo.

En todos los casos, la responsabilidad de la puesta en práctica de todos los trabajos de mantenimiento especificados reglamentariamente recaerá sobre los titulares y usuarios de las instalaciones.

**1. - CONDICIONES GENERALES**

**1.1 OBJETO DEL PLIEGO**

El objeto de este pliego de condiciones técnicas y de sus anexos es regular y definir el alcance y condiciones de las prestaciones que habrán de regir para la contratación de los **SERVICIOS ENERGÉTICOS Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE CALEFACCION DE LOS EDIFICIOS PERTENECIENTES AL AYUNTAMIENTO DE ASPE** o que tengan la obligación de mantenerlos.

**1.2 SERVICIOS A CONTRATAR**

Los servicios a contratar tienen como finalidad realizar las siguientes prestaciones obligatorias:

- **Gestión Energética:** gestión energética necesaria para el funcionamiento correcto de las instalaciones objeto del contrato y su control de calidad.
- **Mantenimiento:** mantenimiento preventivo para lograr el perfecto funcionamiento y limpieza de las instalaciones con todos sus componentes, así como lograr la permanencia en el tiempo del rendimiento de las instalaciones y de todos sus componentes al valor inicial.

**Contrato de MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE INSTALACIONES DE CALEFACCION EN EDIFICIOS MUNICIPALES**  
**PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS**

**2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

2.1 Las instalaciones objeto de este contrato se enumeran en el siguiente cuadro, sin perjuicio de los ajustes de actualización que pudieran realizarse en dicha relación

<b>Relación de centros</b>	<b>Dirección</b>
CENTRO SOCIAL CASA DEL CISCO	Avda. constitución nº 40
COLEGIO PUBLICO PERPETUO SOCORRO	C/ Maestro Alcolea nº 1
COLEGIO PUBLICO VISTAHERMOSA	C/ Antonio Ayala
COLEGIO PUBLICO VISTAHERMOSA RAM-8	C/ Barítono Almodovar,
COLEGIO PUBLICO GENERAL MOSCARDÓ	C/ Virgen de la Esperanza, 42
COLEGIO PUBLICO "LA PALOMA" (Anexo de C.P. Gral. Moscardó)	C/ Barítono Almodovar
COLEGIO PUBLICO EL CASTILLO	Cmno Castillo nº 8
COLEGIO PUBLICO LA SERRANICA	C/ Jose Vicedo nº 105

2.2 El ámbito de actuación se extiende a todas las instalaciones de CALEFACCION existentes en los edificios del AYUNTAMIENTO DE ASPE, o que tenga la obligación de mantenerlos, la sala e instalaciones productoras de calefacción, con todos sus componentes, según las condiciones señaladas en este Pliego.

2.3 Igualmente, quedan incluidos los vaciados, llenados y purgados de las instalaciones siempre que sea necesario efectuarlos.

2.4 La Empresa Adjudicataria acepta las instalaciones actuales, y tiene completo conocimiento de:

- La naturaleza de los edificios
- Estado de todas las instalaciones y equipos cuya gestión le es encomendada
- Las condiciones particulares de acceso ligadas a la seguridad y a la especificidad de los edificios y sus instalaciones

**3 LEGISLACION APLICABLE**

REAL DECRETO 1027/2007 DE 20 DE Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios (en adelante RITE) (BOE 29 DE Agosto de 2007)

CORRECCION de errores del R.D. 1027/2007, de 20 de Julio (BOE 28 DE Febrero de 2008).

**Contrato de MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE INSTALACIONES DE CALEFACCION EN EDIFICIOS MUNICIPALES**  
**PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS**

**4 REQUISITOS MÍNIMOS A CUMPLIR POR LAS EMPRESAS SELECCIONADAS PARA PODER CONCURRIR**

4.1 Independientemente de lo que se disponga en el Pliego de Cláusulas Administrativas, las empresas concursantes cumplirán lo dispuesto en el RITE: Art. 26, 27, 28 35, y cap. VIII ( art. 34 a 42) que regula las empresas mantenedoras, debiendo aportar

- **CERTIFICADO EN VIGOR DE REGISTRO DE EMPRESA MANTENEDORA AUTORIZADAS DE INSTALACIONES TERMICAS EN EDIFICIOS** emitido por el órgano competente de la Comunidad autónoma donde radique su sede social
  
- **SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL** por una cuantía mínima de 750.000 euros por siniestro para el año actual de cobertura mínima que será revisada anualmente de acuerdo con las variaciones del Índice de Precios al consumo, que se publique por el Instituto Nacional de Estadística u órgano que lo sustituya

**4.2 FICHAS TECNICAS INDIVIDUALES:**

El adjudicatario deberá conocer todos los edificios, así como las instalaciones objeto de la presente licitación, no pudiendo prevalerse de las diferencias con los citados datos facilitados en el presente Pliego y Anexos, para pretender un cambio de precio durante el periodo contractual.

Para visitar las instalaciones las empresas mantenedoras se pondrán en contacto con el Departamento de Servicios Municipales del Ayuntamiento de Aspe, sellándose el certificado de haberse realizado la visita en cada edificio.

A la vista de lo anterior deberá aportar FICHAS INDIVIDUALES de características de los equipos, maquinarias e instalaciones que dispondrán de todos los campos necesarios para recoger, como mínimo, los datos relativos siguientes:

- Identificación del equipo de cada sistema y función a la que se destina, siendo conveniente ordenarlos por familias
  
- Datos y características técnicas de cada elemento. Datos del Fabricante
  
- Componentes singulares que lo configuran
  
- Frecuencias de revisión que se le asignen, según recomendaciones del fabricante o bien sus protocolos de mantenimiento que se les aplique posteriormente
  
- Características del estado en que se encuentran

**Contrato de MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE INSTALACIONES DE CALEFACCION EN EDIFICIOS MUNICIPALES**  
**PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS**

4.3 Acreditación de disposición de local de servicio de mantenimiento a una distancia inferior a 75 Km desde el núcleo central de población del Ayuntamiento de Aspe.

4.4 Diferentes Contratos de la empresa mantenedora con empresa autorizadas para la gestión de los diferentes residuos que se puedan producir en las instalaciones objeto del contrato

**5 OBLIGACIONES A CUMPLIR EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

**5.1 Prestaciones de Mantenimiento**

5.1.1 El Adjudicatario realizará bajo su responsabilidad, sobre el conjunto de las instalaciones técnicas definidas en el Anexo I, las prestaciones siguientes:

5.1.2 Conducción y Vigilancia de las Instalaciones

5.1.2.1 La conducción y vigilancia incluyen todo el conjunto de tareas que permiten el control y dominio del funcionamiento de las instalaciones.

5.1.2.2 El Adjudicatario debe asegurar el control de los sistemas de regulación y equilibrio de las instalaciones para que la temperatura de los locales sea la más uniforme posible.

5.1.2.3 El Adjudicatario es responsable y decide los medios a utilizar para satisfacer esos objetivos y se ocupará en particular de:

- Los arranques y paros de las instalaciones
- Las regulaciones y equilibrados necesarios
- El seguimiento de los parámetros de funcionamiento de los equipos, los ensayos y maniobras de verificación del correcto funcionamiento de los equipos
- La vigilancia general de las instalaciones
- Las rondas e inspecciones corrientes

Por otra parte, la conducción y la vigilancia pueden obligar a llevar a cabo acciones de mantenimiento preventivo condicional o de mantenimiento correctivo, por el Adjudicatario.

5.1.2.4 Conservación permanente de las características técnicas y funcionales de las máquinas e instalaciones objeto del contrato durante toda la vigencia del mismo

**5.2 Plazo de respuesta**

El Adjudicatario deberá asegurar las intervenciones, en caso de avería o de mal funcionamiento, en el plazo máximo de 24 horas siguientes al aviso y dentro de horario laboral o de funcionamiento del edificio

**Contrato de MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE INSTALACIONES DE CALEFACCION EN EDIFICIOS MUNICIPALES**  
**PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS**

**5.3 Mantenimiento Preventivo Sistemático**

5.3.1 El Adjudicatario debe realizar todas las prestaciones de mantenimiento preventivo sistemático necesarias, determinadas según la normativa, en función de los materiales y su uso y de las especificaciones de los constructores de los mismos.

5.3.2 El Adjudicatario tomará todas las medidas para que dichas operaciones afecten lo mínimo posible al funcionamiento normal de los edificios y usuarios.

**5.4 Mantenimiento Preventivo Condicional y Correctivo**

5.4.1 El mantenimiento preventivo condicional interviene principalmente a partir de las observaciones derivadas de la conducción y vigilancia de las instalaciones

5.4.2 La frecuencia y la naturaleza de las observaciones, los parámetros y criterios de decisión son de la responsabilidad e iniciativa del Adjudicatario, y serán como mínimo los expuestos en el presente Pliego.

5.4.3 El Adjudicatario realizará las intervenciones de mantenimiento correctivo en un plazo inferior a 4 horas, y tomará todas las medidas para que dichas operaciones afecten lo mínimo posible al funcionamiento normal de los edificios y usuarios.

**5.5 Suministro y Gestión de Productos Consumibles**

5.5.1 Para el desarrollo de las prestaciones de mantenimiento corriente, el Adjudicatario debe asegurar el suministro y gestión de diversos consumibles, pequeños suministros mecánicos y eléctricos, en particular liquido refrigerante específico para cada instalación, aceites, grasas, trapos, teflón, cinta adhesiva, bombillas, pilotos, fusibles, correas, filtros, decapantes, desincrustantes, deshidratantes, refrigerantes, etc.

**5.6 Asistencia Técnica para los Controles Reglamentarios**

5.6.1 El Adjudicatario asistirá a la Administración titular del edificio en el transcurso de las visitas reglamentarias realizadas por un organismo de control acreditado o por la propia Administración titular del edificio.

5.6.2 Los costes derivados de los controles reglamentarios correrán por cuenta del Adjudicatario.

**Contrato de MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE INSTALACIONES DE CALEFACCION EN EDIFICIOS MUNICIPALES**  
**PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS**

### **5.7 Gestión y Aprovisionamiento del Almacén de Piezas de Recambio**

Para limitar los tiempos de parada de los equipos, el Adjudicatario debe constituir en Aspe o a menos de 75 Km de la población un almacén de consumibles, productos y repuestos, se encargará de su aprovisionamiento, así como de su completa gestión.

### **5.8 Personal**

La empresa contará con personal suficiente en número y cualificación para desarrollar el servicio adecuado, garantizando la atención de ser requerido.

### **5.9 Libro de registro de mantenimiento y reparaciones**

La empresa mantenedora formalizará y tendrá permanentemente actualizado un libro de registro de cada equipo o instalación en el que se registre todas las operaciones de mantenimiento y reparación que se realice en cada uno de ellos, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 27 del RITE, que literalmente expresa lo siguiente:

*“Artículo 27. Registro de las operaciones de mantenimiento.*

- 1. Toda instalación térmica debe disponer de un registro en el que se recojan las operaciones de mantenimiento y las reparaciones que se produzcan en la instalación, y que formará parte del Libro del Edificio.*
- 2. El titular de la instalación será responsable de su existencia y lo tendrá a disposición de las autoridades competentes que así lo exijan por inspección o cualquier otro requerimiento. Se deberá conservar durante un tiempo no inferior a cinco años, contados a partir de la fecha de ejecución de la correspondiente operación de mantenimiento.*
- 3. La empresa mantenedora confeccionará el registro y será responsable de las anotaciones en el mismo.”*

Dicho control y registro de las operaciones de mantenimiento se realizará de acuerdo con las siguientes condiciones

- Las visitas de mantenimiento preventivo sistemático.
- Las intervenciones preventivas condicionales y correctivas.
- Las modificaciones y trabajos realizados a su iniciativa o a la de la Administración titular del edificio.
- 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.

**Contrato de MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE INSTALACIONES DE CALEFACCION EN EDIFICIOS MUNICIPALES**  
**PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS**

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

### **5.10 Certificado de mantenimiento**

5.10.1 La empresa mantenedora aportará al ayuntamiento anualmente, concretamente al final del periodo de funcionamiento de la calefacción de los edificios, un certificado de mantenimiento para cada equipo e instalación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 28 del RITE, que se transcribe a continuación

*“Artículo 28. Certificado de mantenimiento.*

*1. Anualmente el mantenedor autorizado titular del carné profesional y el director de mantenimiento, cuando la participación de este último sea preceptiva, suscribirán el certificado de mantenimiento, que será enviado, si así se determina, al órgano competente de la Comunidad Autónoma, quedando una copia del mismo en posesión del titular de la instalación. La validez del certificado de mantenimiento expedido será como máximo de un año.*

*2. El certificado de mantenimiento, según modelo establecido por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, tendrá como mínimo el contenido siguiente:*

*a) identificación de la instalación;*

*b) identificación de la empresa mantenedora, mantenedor autorizado responsable de la instalación y del director de mantenimiento, cuando la participación de este último sea preceptiva;*

*c) los resultados de las operaciones realizadas de acuerdo con la IT 3.*

*d) declaración expresa de que la instalación ha sido mantenida de acuerdo con el «Manual de Uso y Mantenimiento » y que cumple con los requisitos exigidos en la IT 3.”*

5.10.2 La empresa mantenedora deberá aportar tres informes trimestrales del estado de instalaciones (uno a finales de octubre, otro a finales de enero y otro finales de abril) para cada edificio, indicando todas actuaciones de mantenimiento que se hayan realizado y sobre el estado general de cada maquinaria o instalación. Asimismo, comunicará de inmediato las averías o incidencias que se produzcan o actuaciones que puedan o deban realizarse para la adecuada conservación de la seguridad y funcionalidad de la instalación o equipo correspondiente

### **5.11 Limpieza de sala de maquinas y, lugares de ubicación de equipos**

El Adjudicatario asegurará la limpieza de las salas de máquinas, así como de los locales reservados y ocupados por los equipos y piezas de recambio de las instalaciones tomadas a su cargo.

**Contrato de MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE INSTALACIONES DE CALEFACCION EN EDIFICIOS MUNICIPALES**  
**PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS**

**5.12 Gestión de las Prestaciones**

El Adjudicatario tendrá la obligación de establecer e implantar los documentos necesarios para el seguimiento de la gestión de las prestaciones definidas a continuación:

5.12.1 Preparar los estudios técnicos y financieros necesarios para la preparación del presupuesto anual provisional, en colaboración con los Servicios Técnicos de la Administración titular del edificio.

5.12.2 Realizar anualmente la actualización de la lista de instalaciones y equipos objeto de la presente licitación.

5.12.3 La empresa mantenedora comunicará al Ayuntamiento las modificaciones que se produzcan en la normativa de aplicación y propondrá mejoras en la instalación, en cuanto a tecnología, seguridad y funcionamiento, incluidas aquellas derivadas de la actuación de organismos de control autorizados (O.C.A.)

**5.13 Cumplimiento de la Reglamentación**

5.13.1 En el desarrollo de todas las prestaciones derivadas de los trabajos objeto de la presente licitación, será de obligado cumplimiento toda la normativa técnica vigente y de seguridad e higiene, así como toda la que pueda ser de aplicación por las características de los edificios y sus instalaciones.

5.13.2 La empresa adjudicataria aportará la ingeniería necesaria para llevar a cabo todos los trámites oportunos, con objeto de mantener debidamente legalizadas las instalaciones térmicas sin costo adicional alguno para la Administración titular del edificio.

**5.15 Condiciones Ambientales a Garantizar**

Las condiciones ambientales a garantizar serán las expuestas en el Art. 10, 11, 12 Y 13 del RITE antes mencionado

*“Artículo 10. Exigencias técnicas de las instalaciones térmicas.*

*Las instalaciones térmicas deben diseñarse y calcularse, ejecutarse, mantenerse y utilizarse, de forma que se cumplan las exigencias técnicas de bienestar e higiene, eficiencia energética y seguridad que establece este reglamento.*

*Artículo 11. Bienestar e higiene.*

*Las instalaciones térmicas deben diseñarse y calcularse, ejecutarse, mantenerse y utilizarse de tal forma que se obtenga una calidad térmica del ambiente, una calidad del aire interior y una calidad de la dotación de agua caliente sanitaria que sean aceptables para los usuarios del edificio sin que se produzca menoscabo de la calidad acústica del ambiente, cumpliendo los requisitos siguientes:*



**Contrato de MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE INSTALACIONES DE CALEFACCION EN EDIFICIOS MUNICIPALES**  
**PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS**

1. *Calidad térmica del ambiente: las instalaciones térmicas permitirán mantener los parámetros que definen el ambiente térmico dentro de un intervalo de valores determinados con el fin de mantener unas condiciones ambientales confortables para los usuarios de los edificios.*

2. *Calidad del aire interior: las instalaciones térmicas permitirán mantener una calidad del aire interior aceptable, en los locales ocupados por las personas, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los mismos, aportando un caudal suficiente de aire exterior y garantizando la extracción y expulsión del aire viciado.*

3. *Higiene: las instalaciones térmicas permitirán proporcionar una dotación de agua caliente sanitaria, en condiciones adecuadas, para la higiene de las personas.*

4. *Calidad del ambiente acústico: en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades producidas por el ruido y las vibraciones de las instalaciones térmicas, estará limitado.*

*Artículo 12. Eficiencia energética.*

*Las instalaciones térmicas deben diseñarse y calcularse, ejecutarse, mantenerse y utilizarse de tal forma que se reduzca el consumo de energía convencional de las instalaciones térmicas y, como consecuencia, las emisiones de gases de efecto invernadero y otros contaminantes atmosféricos, mediante la utilización de sistemas eficientes energéticamente, de sistemas que permitan la recuperación de energía y la utilización de las energías renovables y de las energías residuales, cumpliendo los requisitos siguientes:*

1. *Rendimiento energético: los equipos de generación de calor y frío, así como los destinados al movimiento y transporte de fluidos, se seleccionarán en orden a conseguir que sus prestaciones, en cualquier condición de funcionamiento, estén lo más cercanas posible a su régimen de rendimiento máximo.*

2. *Distribución de calor y frío: los equipos y las conducciones de las instalaciones térmicas deben quedar aislados térmicamente, para conseguir que los fluidos portadores lleguen a las unidades terminales con temperaturas próximas a las de salida de los equipos de generación.*

3. *Regulación y control: las instalaciones estarán dotadas de los sistemas de regulación y control necesarios para que se puedan mantener las condiciones de diseño previstas en los locales climatizados, ajustando, al mismo tiempo, los consumos de energía a las variaciones de la demanda térmica, así como interrumpir el servicio.*

4. *Contabilización de consumos: las instalaciones térmicas deben estar equipadas con sistemas de contabilización para que el usuario conozca su consumo de energía, y para permitir el reparto de los gastos de explotación en función del consumo, entre distintos usuarios, cuando la instalación satisfaga la demanda de múltiples consumidores.*

5. *Recuperación de energía: las instalaciones térmicas incorporarán subsistemas que permitan el ahorro, la recuperación de energía y el aprovechamiento de energías residuales.*

6. *Utilización de energías renovables: las instalaciones térmicas aprovecharán las energías renovables disponibles, con el objetivo de cubrir con estas energías una parte de las necesidades del edificio.*

**Contrato de MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE INSTALACIONES DE CALEFACCION EN EDIFICIOS MUNICIPALES**  
**PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS**

*Artículo 13. Seguridad*

*Las instalaciones térmicas deben diseñarse y calcularse, ejecutarse, mantenerse y utilizarse de tal forma que se prevenga y reduzca a límites aceptables el riesgo de sufrir accidentes y siniestros capaces de producir daños o perjuicios a las personas, flora, fauna, bienes o al medio ambiente, así como de otros hechos susceptibles de producir en los usuarios molestias o enfermedades”*

**5.16 Condiciones para el mantenimiento de la instalación**

El mantenimiento de instalaciones se realizará de acuerdo con lo especificado en el Art. 26 del RITE

*“Artículo 26. Mantenimiento de las instalaciones.*

*3. La empresa mantenedora será responsable de que el mantenimiento de la instalación térmica sea realizado correctamente de acuerdo con las instrucciones del «Manual de Uso y Mantenimiento» y con las exigencias de este RITE.*

*4. El «Manual de Uso y Mantenimiento» de la instalación térmica debe contener las instrucciones de seguridad y de manejo y maniobra de la instalación, así como los programas de funcionamiento, mantenimiento preventivo y gestión energética.*

*5. Será obligación del mantenedor autorizado y del director de mantenimiento, cuando la participación de este último sea preceptiva, la actualización y adecuación permanente de la documentación contenida en el «Manual de Uso y Mantenimiento» a las características técnicas de la instalación.*

*6. El mantenimiento de las instalaciones sujetas a este RITE será realizado de acuerdo con lo establecido en la IT 3, atendiendo a los siguientes casos:*

*a) Instalaciones térmicas con potencia térmica nominal total instalada en generación de calor o frío igual o superior a 5 Kw e inferior o igual a 70 Kw. Estas instalaciones se mantendrán por una empresa mantenedora, que debe realizar su mantenimiento de acuerdo con las instrucciones contenidas en el «Manual de Uso y Mantenimiento».*

*b) Instalaciones térmicas con potencia térmica nominal total instalada en generación de calor o frío mayor que 70 Kw. Estas instalaciones se mantendrán por una empresa mantenedora con la que el titular de la instalación térmica debe suscribir un contrato de mantenimiento, realizando su mantenimiento de acuerdo con las instrucciones contenidas en el «Manual de Uso y Mantenimiento».”*

**5.15.1 Temporada de Calefacción**

La temporada extrema de calefacción queda definida del 15 de Octubre al 15 de Abril,

5.15.2 El número de días así definido no tiene porque ser obligatoriamente consecutivos, pudiendo interrumpirse la calefacción, si las condiciones climatológicas fuesen favorables, principalmente al principio y final de cada temporada.

**Contrato de MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE INSTALACIONES DE CALEFACCION EN EDIFICIOS MUNICIPALES**  
**PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS**

El Adjudicatario arrancará o parará la calefacción en las veinticuatro (24) horas siguientes a la petición de la Administración titular del edificio, confirmándose por fax en el plazo más breve posible.

Dentro de esta temporada de calefacción o refrigeración el servicio quedará cubierto siempre en días y horas en que se realice actividad dentro de los diferentes edificios objeto del contrato.

#### **5.14 Condiciones Ambientales y de Confortabilidad**

##### 5.14.1 Calefacción

El Adjudicatario mantendrá en los locales con calefacción, una temperatura interior de acuerdo con la normativa vigente y según la naturaleza y uso de los edificios o establecimientos. (Instrucción técnica IT-1 del RITE, incluyendo corrección de errores dispuestas en del R.D. 1027/2007, de 20 de Julio)

#### **6. - ACTUACIONES TECNICAS ESPECIFICAS**

Sin perjuicio del estricto cumplimiento del RITE (Anexo 3: INSTRUCCIÓN TECNICA IT-3 MANTENIMIENTO Y USO, incluyendo corrección de errores dispuestas en del R.D. 1027/2007, de 20 de Julio), se realizarán las siguientes actuaciones específicas en cada revisión, para cada instalación maquina o aparato, que se reflejará en cada documentación trimestral

#### **Condiciones**

- Se efectuaran seis revisiones anuales de la instalación, de octubre a marzo, con las siguientes actuaciones:

a) al principio de temporada

- Limpieza de caldera y chimenea
- Comprobación de estanqueidad en los circuitos de distribución interior de la sala de calderas y zonas de paneles
- Revisión de aislamiento térmico.
- Tratamiento anti legionela de circuitos hidráulicos

b) Dos veces por temporada

- Comprobación del refractario de la caldera
- Limpieza de circuito de calderas
- Comprobación de las variables que controlan termostatos y regulaciones

**Contrato de MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE INSTALACIONES DE CALEFACCION EN EDIFICIOS MUNICIPALES**  
**PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS**

- Comprobación estanqueidad válvulas de corte y filtros de agua
- Revisión y mantenimiento de unidades terminales
- Presentación de informes de funcionamiento de las instalaciones de cada edificio, donde se refleje averías e incidencias ocurridas y actuaciones realizadas desde la presentación del anterior informe

c) Mensualmente

- Control del consumo de combustible
- Medida de la temperatura de los gases de combustión
- Medida de contenido de CO2 en los humos
- Medida de índices de opacidad de humos
- Medida de monóxido de carbono en combustibles gaseosos
- Medida del tiro en la salida de la caja de humos en la caldera
- Comprobación de la estanqueidad del cierre de la caldera y de la unión del quemador
- Detección de fugas en la red de combustible
- Control de temperatura en las canalizaciones de distribución de calor y retorno de fluido enfriado
- Medición de consumos eléctricos en bombas de circulación y bomba de combustible
- Regulación de termostatos y comprobación de tarado de los elementos de seguridad
- Engrase de motores
- Repaso y corrección de fugas y puntos corrosivos en sala de máquinas.
- Comprobación de la presión de agua en los diferentes circuitos
- Comprobación de temperatura ambiente de sala de máquinas
- Comprobación de adecuada ventilación de sala de máquinas

d) Finalización de temporada invernal

- Cierre efectivo de suministro de combustible
- Apagado de caldera
- Purgado de circuitos hidráulicos
- Revisión de reguladores
- Corte eléctrico de suministro
- Limpieza general de cuarto de caldera
- Revisión y mantenimiento de unidades terminales
- Presentación de informe anual de mantenimiento de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de Instalaciones térmicas en edificios (RITE)

**Contrato de MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE INSTALACIONES DE CALEFACCION EN EDIFICIOS MUNICIPALES**  
**PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS**

**7. DURACION DEL CONTRATO**

Dadas las características del contrato de mantenimiento, se considera que el plazo del contrato óptimo debe ser en múltiplos de dos años, considerando como adecuado **UN PLAZO DE 2 AÑOS**, ampliable, en su caso, según lo que disponga la normativa específica al respecto

**8. - PRESUPUESTO**

Atendiendo al mantenimiento realizado hasta la fecha en las diferentes instalaciones municipales de calefacción, se desglosa el presupuesto siguiente:

<b>Relación de centros</b>	<b>Rev inic</b>	<b>Rev trim</b>	<b>Rev mens</b>	<b>Rev final</b>	<b>total</b>
CENTRO SOCIAL CASA DEL CISCO	225	2x125	6x55	1x55	<b>860</b>
C. P. PERPETUO SOCORRO	225	2x125	6x55	1x55	<b>860</b>
C. P. VISTAHERMOSA	350	2x125	6x55	1x55	<b>985</b>
C. P. VISTAHERMOSA RAM-8	175	2x125	6x55	1x55	<b>810</b>
C. P. GENERAL MOSCARDÓ	225	2x125	6x55	1x55	<b>860</b>
C. P. "LA PALOMA" (Anexo de C.P. Gral. Moscardó)	225	2x125	6x55	1x55	<b>860</b>
C. P. EL CASTILLO	225	2x125	6x55	1x55	<b>860</b>
C. P. LA SERRANICA	225	2x125	6x55	1x55	<b>860</b>
<b>TOTALES</b>	<b>1715</b>	<b>2000</b>	<b>2640</b>	<b>440</b>	<b>6955</b>

Presupuesto total: **6955 EUROS ANUALES excluido IVA**, o lo que es lo mismo **8415,55 euros anuales ( iva incluido)** que podrán ser fraccionados en facturas trimestrales, a periodo vencido

Si se estima un periodo de vigencia de contrato de **2 años**, el importe base de licitación será de **16.831,10 euros, Iva incluidos**

Independientemente de las revisiones periódicas, la empresa adjudicataria atenderá a las averías que se produzcan en cualquier momento del periodo de vigencia del contrato manteniendo las condiciones ventilación, confortabilidad, ahorro energético etc. de todas las dependencias municipales.

**9. - SISTEMA DE ADJUDICACION**

Dado el presupuesto previsto del contrato y que el ámbito de los servicios es de mantenimiento de instalaciones **DE CALEFACCION EN EDIFICIOS MUNICIPALES**, se considera necesario que los trabajos objeto del presente informe se realice por Empresa Mantenedora Autorizada para este tipo de trabajos ante el Servicio territorial de Industria y Energía de Alicante, con elementos materiales y humanos suficientes para la correcta ejecución de trabajos, siendo la adjudicación por sistema de **NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD**, no obstante los servicios jurídicos del Ayuntamiento dispondrán lo que proceda al respecto.

**Contrato de MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE INSTALACIONES DE CALEFACCION EN EDIFICIOS MUNICIPALES**  
**PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS**

**10º) EMPRESA INSTALADORA AUTORIZADA**

El adjudicatario de la obra, o en su defecto, empresa encargada de realización de trabajos eléctricos estará inscrita ante el Servicio Territorial de Industria y Energía de Alicante como EMPRESA MANTENEDORA AUTORIZADA para instalaciones de Calefacción y Agua Caliente Sanitaria, debiendo aportar la acreditación de dicha inscripción, así como de los instaladores autorizados que disponga para este tipo de instalaciones

**15.- DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA**

Junto a este Pliego de contratación se adjunta la documentación siguiente:

- Propuesta de empresas mantenedoras

Es cuánto tengo que informar

Aspe, 16 DE SEPTIEMBRE de 2015  
EL INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL

Fdo.: Francisco Javier Berenguer Pérez