



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES TERMICAS DE LOS CENTROS MUNICIPALES DE COLMENAREJO. Mayo 2014

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES TERMICAS (Calefacción, Climatización, Agua Caliente Sanitaria (ACS)...ETC) DE LOS CENTROS MUNICIPALES DE COLMENAREJO.

OBJETO

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas, tiene como objeto definir las características de los trabajos a realizar, por la posible empresa adjudicataria del Servicio de Mantenimiento Preventivo, correctivo y técnico-legal de las instalaciones de Calefacción, Climatización, Agua Caliente Sanitaria (ACS) en los centros municipales relacionados en el Anexo I .

NORMATIVA

Se considera referencia obligada, a todas las actuaciones, que puedan ser necesarias para los mantenimientos de las instalaciones objeto de este Pliego.

- Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), instrucciones técnicas complementarias (IT) y apéndices (RD 1.027/2007 de 20 de Julio; BOE 29 de Agosto 2.007).
- IT Mantenimiento. Instrucciones Técnicas Complementarias.
- Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto. Reglamento Electrotécnico de baja tensión (R.E.B.T)
- Cualquier otra norma que reglamentariamente esté establecida.

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

El Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas (IT) RD 1027/2007 de 20 de Julio, establece:

Art. 10 Exigencias técnicas de las instalaciones térmicas. Las instalaciones térmicas deben mantenerse y utilizarse de forma que cumplan las exigencias técnicas de bienestar e higiene, eficacia y seguridad que estable este reglamento.

Artículo 11. Bienestar e higiene: Las instalaciones térmicas deben mantenerse y utilizarse de tal forma que se obtenga una calidad térmica del ambiente, calidad del aire interior, calidad de una dotación de agua caliente sanitaria que sea aceptable para los usuarios del edificio, y calidad acústica del ambiente.

Artículo 12. Eficacia Energética: Las instalaciones térmicas deben mantenerse y utilizarse de forma que se reduzca el consumo de energía convencional de las instalaciones térmicas, las emisiones de gases de efecto invernadero y otros contaminantes atmosféricos.

Artículo 13. Seguridad: Las instalaciones térmicas deben mantenerse y utilizarse de tal forma que se prevengan y reduzca a límites aceptables el riesgo de sufrir accidentes y siniestros



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO
DE INSTALACIONES TERMICAS DE LOS CENTROS MUNICIPALES DE COLMENAREJO. Mayo 2014**

capaces de producir daños o, perjuicios a las personas, flora, bienes o al medio ambiente, así como de producir molestias o enfermedades a los usuarios.

Las prestaciones y el rendimiento de las instalaciones y de cada uno de sus componentes deben mantenerse, durante la vida útil prevista, dentro de los límites establecidos en las correspondientes instrucciones técnicas, debiendo para ello estar bien atendidas por personal técnico cualificado. Debiendo conseguir a través del Mantenimiento, la permanencia en el tiempo del rendimiento de las instalaciones y de todos sus componentes al valor inicial.

CONDICIONES PARA EL USO Y MANTENIMIENTO DE LA INSTALACIÓN

Artículos 25, 26, 27 y 28 del RITE, e IT.3

Mantenimiento de las instalaciones. Artículo 26

1. Las operaciones de mantenimiento de las instalaciones sujetas al RITE se realizarán por empresas mantenedoras autorizadas.
2. Al hacerse cargo del mantenimiento, el titular de la instalación entregará al representante de la empresa mantenedora una copia del *Manual de Uso y Mantenimiento* de la instalación térmica, contenido en el Libro del Edificio y que 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.
Será obligación de la empresa adjudicataria la actualización y adecuación permanente de la documentación contenida en el *Manual de Uso y Mantenimiento* a las características técnicas de la instalación.
3. El mantenimiento de las instalaciones sujetas a este RITE será realizado de acuerdo con lo establecido en la IT 3.

Registro de las operaciones de mantenimiento. Artículo 27

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. La empresa mantenedora confeccionará el registro y será responsable de las anotaciones en el mismo.

Certificado de mantenimiento. Artículo 28

1. Anualmente el mantenedor autorizado suscribirán el certificado de mantenimiento, del que quedará 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 que se preceptúa en el artículo 28 del RITE

Mantenimiento y uso. IT3

Generalidades. IT3.1



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES TERMICAS DE LOS CENTROS MUNICIPALES DE COLMENAREJO. Mayo 2014

Esta instrucción técnica contiene las exigencias que deben cumplir las instalaciones térmicas con el fin de asegurar que su funcionamiento, a largo plazo de su vida útil, se realice con la máxima eficiencia energética, garantizando la seguridad, la durabilidad y la protección del medio ambiente, así como las exigencias establecidas en el proyecto o memoria técnica de la instalación final realizada.

Mantenimiento y uso de las instalaciones térmicas IT3.2

Las instalaciones térmicas se utilizarán y mantendrán de conformidad con los procedimientos que se establecen a continuación y de acuerdo con su potencia térmica nominal y sus características técnicas:

- La instalación térmica se mantendrá de acuerdo con un programa de mantenimiento preventivo que cumpla con lo establecido en el apartado IT 3.3.
- La instalación térmica dispondrá de un programa de gestión energética, que cumplirá con el apartado IT 3.4.
- La instalación térmica dispondrá de instrucciones de seguridad actualizadas de acuerdo con el apartado IT 3.5.
- La instalación térmica se utilizará de acuerdo con las instrucciones de manejo y maniobra, según el apartado IT 3.6.
- La instalación térmica se utilizará de acuerdo con un programa de funcionamiento, según el apartado IT 3.7.

INSPECCIÓN

Las instalaciones térmicas se inspeccionarán a fin de verificar el cumplimiento reglamentario, según lo dispuesto en los Pliegos objeto del contrato, y de conformidad a lo establecido en la Instrucción Técnica 4 del RITE que determina las instalaciones que deben ser objeto de inspección periódica, así como los contenidos y plazos de estas inspecciones, los criterios de valoración y medidas a adoptar como resultado de las mismas. Deberá emitirse **Certificado OFICIAL de todas y cada una de las instalaciones** que a si lo requerían de acuerdo a la temporalidad de la IT de aplicación en cada caso.

La empresa mantenedora debe, además de haber sido autorizada para ello, encontrarse inscrita en el Registro de empresas mantenedoras autorizadas, en el órgano competente de la Comunidad Autónoma donde radique su sede social, según lo establecido en el Artículo 36 del RITE.

CONDICIONES GENERALES

- El mantenimiento se llevará a cabo, mediante la ejecución de las tareas de vigilancia, verificación, regulación, asistencia técnica y en general mantenimiento preventivo y correctivo, cuyo número y periodicidad mínimos quedan establecidos y reflejados en la IT.3 Operaciones de mantenimiento preventivo y su periodicidad.
- El mantenimiento de las instalaciones será en todo caso, el adecuado para asegurar que las características de las variables del funcionamiento, sean tales, que se



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO
DE INSTALACIONES TERMICAS DE LOS CENTROS MUNICIPALES DE COLMENAREJO. Mayo 2014**

mantengan dentro de los límites indicados en las Instrucciones Técnicas Complementarias de los Reglamentos que le son de aplicación.

- Se consideran incluidos en el presupuesto las reposiciones de filtros, grasa, fluidos térmicos, pintura, correas de ventiladores y equipos, limpieza, pequeño material y material fungible.
- Estarán incluidos los desplazamientos.
- Independientemente de las operaciones de mantenimiento fijadas, la empresa adjudicataria del mantenimiento, quedará obligada a realizar cuantas visitas que por aviso de avería, le sean comunicadas, siendo el plazo máximo de respuesta de 24 horas desde la recepción del parte de incidencias.
- La empresa adjudicataria del mantenimiento realizara el servicio de atención a averías de lunes a domingo.
- En el caso que la avería producida en los equipos o instalaciones, vinculadas a este Pliego de Prescripciones, requiera la sustitución del aparato o instalación defectuosa, por no ser reparable, a criterios de la Empresa adjudicataria del Contrato de Mantenimiento, esta presentará un presupuesto detallado de las actuaciones a realizar de forma urgente, para someterlo a la aprobación inicial expresa del responsable del Ayuntamiento de Colmenarejo.
- Quien pueda resultar adjudicatario definitivo, será el que garantizará responsablemente que las prestaciones reúnan todos los requisitos y condiciones profesionales de calidad y cualquier otra índole que se ponga en el Pliego y en las Disposiciones y Normas Vigentes en la materia, especialmente a la ejecución y correcta funcionalidad de las instalaciones de la construcción de referencia.
- A lo largo de la ejecución del contrato se mantendrán en la instalación objeto del mantenimiento y en las oficinas de la empresa adjudicataria los Manuales de Mantenimiento Preventivo, los Manuales de Mantenimiento Correctivo, así como el Manual de Mantenimiento Técnico Legal que contendrá las especificaciones previstas en el RITE y en el resto de Reglamentos específicos.
- La empresa adjudicataria se compromete en el plazo de 30 días desde la adjudicación a elaborar un Informe de la situación actual de todas las instalaciones en relación al cumplimiento de la Normativa legal vigente especificándose los posibles incumplimientos, así como a la realización de un Informe de carácter semestral en el que se recojan las actuaciones llevadas a cabo por la empresa así como la planificación del semestre siguiente.

CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO OBRAS, y SERVICIOS.

D. JUSTO LOZANO ALONSO



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO
DE INSTALCIONES TERMICAS DE LOS CENTROS MUNICIPALES DE COLMENAREJO. Mayo 2014**

ANEXO I

RELACIÓN DE CENTROS MUNICIPALES INCLUIDOS.

- Sede Ayuntamiento
- Centro Cultural Manuel Entero Muñoz
- Polideportivo Príncipe de Asturias
- Colegio 6 de diciembre
- Colegio Las Veredas
- Policía Local
- Consultorio Municipal
- Sala Multiusos
- Punto Joven Edificio Calle Maravillas.
- Escuela Infantil “ Las Casitas”, ESCUELA DE MÚSICA “ Ruperto Chapí”
- Hogar del Pensionista
- Centro de Educación de Adultos
- Centro de Interpretación de la Colmena Crta. de Valdemorillo s/n

MOTIVO:
revisado

HASH DEL CERTIFICADO:
63BF764A79B1369E1077563EC7FC3941436D22F6
FECHA DE FIRMA:
07/06/2014
Código Seguro de Verificación: 28044IDOC2684E3D82DDDE3242A2

PUESTO DE TRABAJO:
Arquitecto

NOMBRE:
José Manuel Alonso de Caso
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Colmenarejo - <https://sede.ayto-colmenarejo.org>