



## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

### 1. OBJETO DEL SERVICIO

Al objeto de dar cumplimiento al mandato contenido en el capítulo VI del RITE, se considera necesario contar con un servicio técnico especializado con capacitación suficiente para atender las necesidades de mantenimiento de las instalaciones en cuestión.

En consecuencia, el presente Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares tiene por objeto establecer y definir las condiciones técnicas por las que se ha de regir la prestación del servicio de *mantenimiento del sistema de climatización en las bibliotecas municipales de Sagrada Familia, Monte Alto y Castrillón*, definiendo la ejecución de los trabajos, los recursos humanos, la cualificación técnica, los medios materiales y la maquinaria que regirán para el desarrollo de los trabajos de mantenimiento mencionado.

La contratación pretende, por un lado, garantizar las condiciones de servicio necesarias para el normal funcionamiento de los equipos, y, por otro, dar cumplimiento a las exigencias normativas técnico-legales.

Se establecen las condiciones técnicas de actuación en materia de mantenimiento: PREVENTIVO, TÉCNICO LEGAL y CORRECTIVO. En consecuencia se define el siguiente alcance en la prestación del servicio:

- Mantenimiento preventivo y técnico-legal de las instalaciones, según las prescripciones normativas vigentes en cada momento.
- Mantenimiento correctivo, que operando bajo protocolos de comunicación y tiempo de respuesta establecidos, subsane las averías que se produzcan.
- Asistencia específica para reparaciones y servicios de urgencia.
- Gestión de la aplicación informática de control de las instalaciones.
- Programas de gestión y asesoramiento energéticos.
- Registro de las operaciones de mantenimiento.
- Actualización de la información técnica sobre la instalación.

Se entiende por *mantenimiento* al conjunto de trabajos a desarrollar para la conservación de un inmueble, sus dependencias e instalaciones en condiciones de uso durante su período de vida útil.

El contrato de mantenimiento del presente Pliego incluirá el suministro de mano de obra, herramientas, medios y productos de limpieza, tratamiento y conservación necesarios a las labores de mantenimiento de las instalaciones objeto del contrato, tanto preventivo y técnico-legal, como correctivo.

- Se entiende por mantenimiento preventivo y técnico-legal al conjunto de actuaciones encaminadas a asegurar el funcionamiento de la instalación, anticipándose al fallo o avería, así como a aquellas actuaciones prescritas por la normativa de aplicación, tales como inspecciones periódicas o revisiones técnicas prescritas. Se consideran incluidos los trabajos de entretenimiento que suponen la aportación, evacuación o sustitución de aquellos elementos cuya renovación periódica está prevista en el funcionamiento normal del sistema y no supone la interrupción de un servicio, incluidas las pequeñas reparaciones que tengan como finalidad la puesta a punto del elemento a mantener, así como pequeñas modificaciones y reformas de la instalación.
- Se entiende por mantenimiento correctivo al conjunto de actuaciones encaminadas a la reparación de la instalación una vez que en ella se ha producido un fallo o avería.

El mantenimiento deberá estar orientado hacia la mejora del estándar ambiental, evitando incrementos del consumo, con un incremento de la eficiencia de las instalaciones que permita la misma actividad y las mismas condiciones de confort con menos consumo, controlando y reduciendo las emisiones, garantizando una buena manipulación y reducción progresivamente la toxicidad de los materiales utilizados, y minimizando la generación de todo tipo de residuos y facilitando su reutilización.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL CONTRATO

Por un lado, la sustitución del sistema de climatización en la biblioteca Sagrada Familia, hace necesario la redacción de un nuevo pliego técnico que recoja las nuevas características y necesidad de los equipos de este sistema.

Por otro, el uso de las instalaciones provoca en las mismas un desgaste que puede convertirse en daño o pérdida de prestaciones. Es conveniente, por tanto, realizar una verificación periódica en las mismas, que permita tomar medidas de protección cuando se detecten situaciones que puedan producir cualquier tipo de deterioro.

Si bien estos deterioros son en muchos casos inevitables, el adecuado mantenimiento de la instalación traerá como segura consecuencia la disminución del número y gravedad de las reparaciones. Este mantenimiento tiene también repercusión en materia de seguridad, ya que la fiabilidad del funcionamiento de la instalación depende de su correcto mantenimiento. Se consideran incluidos dentro del mantenimiento los trabajos de inspección y examen periódico del cumplimiento de las condiciones de uso.

La necesidad del contrato se argumenta en múltiples aspectos:

- En la existencia de obligaciones técnico normativas que requieren la participación de personal cualificado y autorizado por organismos públicos para la prestación de las labores de mantenimiento.
- En la imposibilidad de atender las labores de conservación y mantenimiento con medios propios.
- En la necesidad de asegurar la durabilidad de la instalación en el tiempo.



### 3. DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES

La prestación del servicio de mantenimiento incluirá la siguiente relación equipos que forman parte de la instalación en cada dependencia:

BIBLIOTECA MUNICIPAL DE LA SAGRADA FAMILIA				
EQUIPO	MODELO	UD	POTENCIA (kW)	UBICACIÓN
Bomba de calor Aire-Agua	HITECSA EWCNZ 2402	1	P. calorífica= 65,20 P. frigorífica= 59,40	Cuarto instalaciones planta
Unidad interior Fan Coil	Roca FB1	4	—	En falso techo planta
	Roca FB2	7	—	
Recuperador de calor	LUR-1800-EN-N	3	2x0,35	En falso techo planta
BIBLIOTECA MUNICIPAL DE MONTE ALTO				
EQUIPO	MODELO	UD	POTENCIA (kW)	UBICACIÓN
Bomba de calor VRV	HITACHI RAS 12 HRNM	1	P. calorífica= 8,39 P. frigorífica= 9,32	En patio exterior
	HITACHI RAS 10 HRNM	1	P. calorífica= 6,88 P. frigorífica= 7,58	
	HITACHI RAS 8 HRNM	1	P. calorífica= 5,06 P. frigorífica= 5,73	
	HITACHI RAS 4 HVRNSE	1	P. calorífica= 3,11 P. frigorífica= 3,21	
Unidad interior cassette	HITACHI	14	—	En falso techo planta
Recuperador de calor	--	5	—	En falso techo planta
BIBLIOTECA MUNICIPAL DEL CASTRILLÓN				
EQUIPO	MODELO	UD	POTENCIA (kW)	UBICACIÓN
Bomba de calor Aire- Aire	HITSA TopAir RTOPCVR-Z-502-B	1	P. calorífica= 128,4 P. frigorífica= 119,2	Roof top en cubierta
Rejillas de impulsión y retorno	--	-	-	En conducto en falso techo

Las instalaciones que se especifican se hacen a título orientativo para la prestación del servicio de mantenimiento. No obstante, se incluirán todos los elementos necesarios para el funcionamiento de la instalación, incluyendo, conductos, circuitos hidráulicos y eléctricos, sistemas de regulación y control, sensores y demás componentes que forman parte de la instalación de climatización.

## 4. EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO

### 4.1. ALCANCE DEL CONTRATO

El mantenimiento descrito en el presente pliego incluye:

- Redacción del Manual de Uso y Mantenimiento de la instalación.
- Mantenimiento de los equipos de climatización, incluyendo las unidades exteriores y cada una de las unidades interiores, así como el sistema de control de la instalación.
- Mantenimiento de los equipos de ventilación.
- Mantenimiento de los conductos, compuertas, rejillas de impulsión y retorno y tuberías de refrigerante.
- Limpieza de las instalaciones y de los locales técnicos o espacios destinados a las instalaciones.
- Supervisión del funcionamiento de todos los equipos y sistemas, verificando el funcionamiento dentro de los parámetros prefijados: chequeo, registro de datos, comunicación a los responsables municipales y atención de averías de primer nivel.
- Mantenimiento de los programas y aplicaciones de gestión energética y asesoramiento energético.
- La gestión de residuos asociados a las instalaciones, de acuerdo con el presente pliego.
- Asistencia técnica al Responsable del Contrato o al personal en quien delegue para la solución de incidencias o mejora de instalaciones.

### 4.2. PROCEDIMIENTOS DE MANTENIMIENTO

Previamente al inicio de los trabajos, el Ayuntamiento de A Coruña designará un Responsable del Contrato de entre el personal adscrito al Servicio que licita.

Los procedimientos del mantenimiento se encuentran detallados entre las obligaciones del contratista. Estos procedimientos tienen carácter mínimo, pudiendo aumentarse su contenido o frecuencia en el Plan de Mantenimiento, o cuando a criterio del Responsable del Contrato resulte conveniente.

### 4.3. DETERMINACIÓN DEL IMPORTE DE LOS TRABAJOS

El abono de los trabajos se producirá contra certificaciones trimestrales, que el adjudicatario entregará el último día laborable del periodo al Responsable del Contrato, quien la validará o solicitará aclaraciones o correcciones dentro de los primeros cinco días laborables del periodo siguiente.

El precio de los servicios en la certificación trimestral será determinado como la cuarta parte de la cantidad anual ofertada por el adjudicatario.

Recae a cargo del precio del contrato **la totalidad de las funciones y tareas de mantenimiento descritas en el presente Pliego**, excepto:

- Las **inspecciones y certificaciones** de naturaleza legal efectuadas en el periodo que deban ser realizadas por entidades que cuenten con acreditación específica, tanto puntuales como periódicas.



~C

- Los **materiales de reposición** que resulten precisos en la realización de las labores de mantenimiento correctivo, que se encuentran definidos en el epígrafe correspondiente, siempre y cuando la intervención sea ocasionada por el uso y durabilidad del elemento, y no por deficiencias en las labores de mantenimiento y conservación objeto del contrato.

**La contratación de las actuaciones cuyos cargos no se encuentren incluidos en el precio del contrato, requerirán tramitación administrativa independiente.**

#### 4.4. PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

Para la correcta prestación del servicio la empresa adjudicataria dispondrá de un teléfono de atención de averías, así como de una cuenta de correo electrónico, para que la propiedad pueda hacerles llegar los avisos de forma eficaz, estando obligada a dar respuesta a las averías que se les indique como urgentes, durante todos los días del año y durante las 24 h del día.

El mantenimiento de la instalación será el adecuado para asegurar que las características de las variables del funcionamiento sean tales que, se mantengan dentro de los límites indicados en la legislación aplicable a este tipo de instalaciones. Será el conveniente para garantizar la mayor durabilidad de todos los equipos y componentes de la instalación.

#### 4.5. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

El Responsable del Contrato, o en su caso, el personal en quien delegue, realizará, cuando considere oportuno, labores de verificación de los trabajos realizados.

### 5. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

#### 5.1. OBLIGACIONES GENERALES

El adjudicatario se hará cargo de la prestación del servicio a partir de firma del contrato, y se obliga a partir de ese instante al estricto cumplimiento de la normativa vigente en cada momento, así como informar al Responsable del Contrato de cualquier cambio en ésta que afecte a las tareas objeto del servicio, y, en particular, en aquella normativa que se dicte en relación con la prevención de riesgos laborales y seguridad e higiene en el trabajo, o con el mantenimiento técnico legal. Si no se realizase la notificación al Ayuntamiento del cambio de la normativa aplicable, y como consecuencia de ello fuese sancionado, el importe de dicha sección será descontado de la facturación del adjudicatario.

El adjudicatario estará obligado a prestar los servicios de mantenimiento preventivo, técnico-legal y correctivo a los equipos e instalaciones citadas, que se especifican en el presente Pliego. También realizará las operaciones de mantenimiento a las instalaciones de climatización, tanto nuevas como reformadas, que se entreguen durante la vigencia del contrato.

Las operaciones, las periodicidades, y las frecuencias mínimas son las que se indican en apartados posteriores, y serán realizadas por una empresa mantenedora autorizada, es decir, que debe encontrarse inscrita en el *Registro de empresas mantenedoras autorizadas* del órgano competente de la Comunidad Autónoma donde radique su sede social.

La empresa mantenedora será responsable de que el mantenimiento de la instalación sea realizado correctamente de acuerdo con las instrucciones del *Manual de Uso y Mantenimiento*, recomendaciones del fabricante de los equipos instalados, y con las exigencias del RITE. En

cualquier caso, el mantenimiento será el adecuado para garantizar la mayor durabilidad de todos los equipos y componentes objeto del mismo.

Se considera responsabilidad del mantenedor autorizado, la actualización y adecuación permanente de las instrucciones de mantenimiento a las características técnicas de la instalación.

El adjudicatario estará obligado a gestionar y valorizar a su coste los residuos generados en la prestación del servicio de conservación y mantenimiento: tanto inertes, no especiales, como especiales. Quedan incluidos en éstos los residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (RAEE) así como los residuos de envases y embalajes, que se generen en las operaciones de mantenimiento de las instalaciones. Para ello deberá constar como pequeño productor de residuos tóxicos y peligrosos y deberá acreditar la existencia de un contrato con un Gestor de Residuos Autorizado. La empresa contratista tendrá que hacer constar la relación y las cantidades de residuos generados en la actividad y tareas llevadas a cabo, en el cual adjuntará los justificantes de la gestión realizada.

## 5.2. INFORMACIÓN Y GESTIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN

El adjudicatario se compromete a mantener la documentación de los aparatos objeto del contrato actualizada y accesible en todo momento por los Servicios Técnicos Municipales conforme a la normativa aplicable. Asimismo, el adjudicatario se compromete:

- A proporcionar a los Servicios Técnicos Municipales un informe trimestral que resuma la trayectoria de cada instalación; incidencias, averías y daños observados en las instalaciones, y un resumen de las actuaciones acometidas.
- A la actualización en cada visita del *libro de control* de cada instalación.
- A asistir a las reuniones extraordinarias convocadas por los Servicios Técnicos Municipales relacionadas con el objeto del contrato.
- A mantener actualizados de forma continua los planos de las instalaciones.
- A aportar en cualquier momento en que sea requerida por los Servicios Técnicos Municipales, y en todo caso a la finalización del contrato, toda la documentación técnica relativa a la instalación.
- A mantener un registro informático donde figuren todas las actuaciones realizadas con descripción del tiempo de respuesta, la intervención realizada, los elementos sustituidos, en su caso, y la fecha de inicio y cierre de la incidencia.
- A emitir a requerimiento del Responsable del Contrato certificados de idoneidad sobre los trabajos desarrollados y sobre el estado de la instalación en cada momento. En caso de existir algún defecto en la instalación, asociado o no al mantenimiento, deberá informarse al Responsable del Contrato por escrito, preferentemente utilizando medios electrónicos.

## 5.3. OBLIGACIONES EN RELACIÓN CON EL PERSONAL

El adjudicatario deberá disponer de los necesarios recursos humanos adscritos al servicio, con dedicación parcial o plena según se especifique en la oferta del licitador, debidamente formados, con la experiencia suficiente para garantizar la correcta ejecución de las labores de conservación y mantenimiento, y al corriente con todas las obligaciones normativas vigentes en cada momento, especialmente en lo referente a seguridad y salud en el trabajo.

La Empresa adjudicataria designará a su cargo un Técnico, formado y con experiencia en instalaciones de climatización y electricidad, que será el que reciba las instrucciones.

El personal encargado del mantenimiento de las instalaciones deberá disponer del correspondiente carné profesional en instalaciones térmicas de edificios, que faculta y reconoce a su titular la

capacidad para desempeñar las actividades de instalación y mantenimiento de las instalaciones térmicas en edificios.

La idoneidad del equipo humano será justificada en el Plan de Mantenimiento, y no podrá ser modificada sin permiso previo y expreso del Responsable del Contrato, que atenderá positivamente en su caso las que obedezcan a causa de fuerza mayor.

Las labores de mantenimiento de todo tipo deberán ser realizadas únicamente por el personal adscrito al contrato, que reunirá la calificación y especialización requerida en cada caso. El adjudicatario no podrá adscribir personal al contrato ni introducir personal ajeno en las instalaciones municipales sin la previa y expresa autorización por parte del Responsable del Contrato. Será obligación del contratista el cubrir a su coste de forma inmediata las bajas del personal comprometido por incapacidad temporal o definitiva, vacaciones, enfermedades o cualquier otra causa que dé lugar a la necesidad de sustituir al personal, sin incremento del precio del contrato.

El personal deberá mantener correcto trato con los usuarios del edificio y velar por el mantenimiento de que las condiciones de higiene sean las adecuadas y conformes a la legislación vigente en la materia. Deberá atender con toda corrección a los representantes de la Administración en cuantas visitas, inspecciones y trabajos efectúen en las instalaciones, proporcionándoles todos los datos o detalles que le soliciten. En el caso de falta reiterada de atención o de incorrección, el contratista estará obligado a la sustitución de la persona responsable de ellos, si así lo solicitara el Responsable del Contrato.

La empresa mantenedora estará obligada a dotar a todo el personal de mantenimiento a su cargo de vestuario y de todos los medios de seguridad y salud y de prevención de accidentes, así como seguir y hacer seguir las indicaciones del servicio de prevención de riesgos laborales que se le indiquen.

Todo el personal a cargo de la empresa mantenedora deberá ser identificado en todo momento. Si concurriera alguna circunstancia que no permitiese el desarrollo adecuado de los trabajos de mantenimiento, el mantenedor deberá ponerla en conocimiento de la propiedad responsable del contrato por escrito y presentada por registro en el ayuntamiento.

No existe para el adjudicatario obligación de subcontratar personal de mantenimiento. Del mismo modo, el personal de trabajo designado por la adjudicataria o sus subcontratas no tendrá relación contractual ni vínculo jurídico con el Ayuntamiento de A Coruña, dependiendo únicamente del adjudicatario. El adjudicatario podrá subcontratar a su criterio parte no fundamental del servicio, especialmente aquellas labores que requieran de acreditación administrativa específica.

La empresa garantizará la formación ambiental de todo el personal destinado al contrato en temas de: gestión de residuos (minimización, recogida selectiva y tratamiento), uso eficiente del agua, la energía, información sobre los productos utilizados y sobre la movilidad sostenible.

#### **5.4. OBLIGACIONES EN RELACIÓN CON LOS MATERIALES**

A efectos del presente Pliego, los elementos materiales precisos para la correcta ejecución de los trabajos en él descritos se clasifican en:

- **Medios auxiliares**, constituidos por el conjunto de medios materiales propios del mantenedor que resultan precisos para la realización de los trabajos, tales como vehículos, herramientas eléctricas y mecánicas, andamios, escaleras o similares. Es obligación del contratista la disposición de este material en la cuantía y con las características precisas para la prestación satisfactoria del servicio.

**Pequeño material**, constituido por el conjunto de medios materiales propios de la instalación, pero que por su escaso valor económico tienen una calidad secundaria y resultan propios de pequeñas reparaciones, tales como tornillos, tuercas, arandelas, conectores, pasadores, pequeños tramos de cable o de conducciones, adhesivos, cementos, pinturas o similares. Es obligación del contratista la disposición de este material en la cuantía y con las características

precisas para la prestación satisfactoria del servicio. Este material debe contar con calidad suficiente y como mínimo equivalente a la del resto del pequeño material ubicado en la instalación.

- **Materiales de reposición**, constituido por el conjunto de los elementos constitutivos de un equipo o instalación que no se encuentren incluidos en las categorías anteriores, tales como repuestos de instalaciones y maquinaria o materiales principales.

Todos los materiales empleados para el desarrollo de los trabajos deberán cumplir con la normativa vigente y deberán estar homologados, en su caso, por los organismos correspondientes. Siempre que sea posible, tanto el pequeño material como el material de reposición serán idénticos en marca y modelo de los instalados. En el caso de que ello no resulte posible, previa autorización expresa del Responsable del Contrato o personal en quien delegue, podrán ser sustituidos por materiales de calidad equivalente. Los materiales empleados cumplirán los siguientes requisitos para reducir los impactos medioambientales:

- Se elegirán preferentemente materiales que dispongan de un distintivo de garantía de calidad ambiental, etiqueta ecológica de la Unión Europea, marca AENOR Medioambiente, o cualquier otra etiqueta ecológica tipo I, de acuerdo con la norma UNE-EN ISO 14.024 o tipo III, de acuerdo con la norma UNE 150.025.

**La empresa debe aportar antes de su utilización las fichas de productos y de seguridad correspondientes a los productos que utilizará, acompañadas tanto de los certificados correspondientes, del certificado de etiqueta ecológica del producto (Ecoetiqueta ecológica europea, Ángel azul, Cisne nórdico o equivalente) o de una declaración del fabricante u otra evidencia documental con referencia específica de los criterios mencionados.**

- Se utilizarán aceites lubricantes que cumplan con los requisitos siguientes con respecto a compuestos químicos en la formulación del producto:
  - Ni el producto ni ninguno de sus componentes debe contener sustancias clasificadas con alguna de las indicaciones de peligro siguientes: H300, H301, H304, H310, H311, H330, H331, H340, H341, H350, H350i, H351, H360F, H360D, H360FD, H360Fd, H360Df, H361f, H361d, H361fd, H362, H370, H371, H372, H373, H400, H410, H411, H412, H413, EUH059, EUH029, EUH031, EUH032, EUH070, ni tampoco H334, H317, H314, H319, H315, EUH066, H336, o frases de riesgo equivalentes.
  - No contener, en cantidad superior al 0,01% (p/p) del producto final, sustancias que figuren en la lista de las sustancias prioritarias en el ámbito de la política de aguas de la UE (anexo X de la Directiva 2000/60/CE y modificaciones posteriores) y en la lista OSPAR de productos químicos de acción prioritaria.
  - No contener sustancias que sean no biodegradables (según parte C.4 del anexo del Reglamento (CE) 440/2008, o los métodos OCDE 306 o 310 u otros métodos de ensayo equivalentes) y potencialmente bioacumulativas (según parte C.13 del anexo del Reglamento (CE) 440/2008 o métodos de ensayo equivalentes).

**La empresa debe aportar antes de su utilización la ficha de producto y de seguridad de los aceites que utilizará acompañada de los certificados correspondientes, del certificado de etiqueta ecológica del producto (Ecoetiqueta ecológica europea, Ángel azul, o equivalente), de una declaración del fabricante o de otra evidencia documental con referencia específica de los criterios mencionados.**

Utilizar disolventes recuperados o calificados como *fácilmente biodegradables* según las normas de la OCDE (tests 301- B, C, D o F, según OECD Guideline for Testing of Chemicals, 1992) o equivalente (p. ej. Normas UNE-EN ISO 14593:2006 o ISO 10708).

**La empresa debe aportar antes de su utilización la ficha de producto y de seguridad de los disolventes que utilizará acompañada de los certificados correspondientes, de una declaración del fabricante o de otra evidencia documental con referencia específica de los criterios mencionados.**

Todos los materiales cumplirán con los Requerimientos de la Norma UNO-EN 248:2003 o equivalente, con respecto a la calidad del revestimiento de superficies metálicas. Así mismo los materiales empleados en la instalación hidráulica no experimentarán ninguna alteración que afecte a la calidad del agua destinada al consumo humano.

**La empresa debe aportar antes de su utilización las fichas de los productos que montará acompañadas de los certificados correspondientes, del certificado de etiqueta ecológica del producto (Distintivo de garantía de calidad ambiental o equivalente), de una declaración del fabricante o de otra evidencia documental con referencia específica de los criterios mencionados.**

Los materiales consumibles y las piezas de repuesto serán gestionados por el adjudicatario, de acuerdo con los tiempos de respuesta exigidos en el presente pliego.

La empresa mantenedora no podrá almacenar materiales ajenos a la instalación ni materiales combustibles en las salas de máquinas. Será responsabilidad de la empresa mantenedora el suministro de los productos, materiales, equipos, repuestos, herramientas y medios auxiliares necesarios para el cumplimiento del contrato.

## 6. OPERACIONES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y TÉCNICO-LEGAL

Será obligación directa del contratista la realización en tiempo y forma y sin requerimiento previo de todas las acciones de mantenimiento preventivo y técnico-legal cuyo coste forma parte del precio.

Será obligación del adjudicatario la redacción del *Manual de Uso y Mantenimiento* de la instalación en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor del contrato. Dicho manual será redactado conforme a la normativa técnica y a la legislación sectorial aplicables y a las recomendaciones y manuales de uso de los fabricantes y de los instaladores. El *Manual de Uso y Mantenimiento* de la instalación térmica debe contener las instrucciones de seguridad, de manejo y maniobra de la instalación, así como los programas de funcionamiento, mantenimiento preventivo y gestión energética.

El adjudicatario se compromete a mantener en perfectas condiciones y permanentemente actualizada toda la documentación técnica referente a las instalaciones objeto del contrato, incluidos catálogos, instrucciones de montaje y mantenimiento de los equipos instalados, software de equipos programables, etc. Durante la vigencia del contrato, cualquier modificación o alteración que se produzca en las instalaciones deberá ser inmediatamente reflejada en los manuales correspondientes, planos, esquemas y demás documentos afectados.

Las paradas asociadas al mantenimiento preventivo deberán realizarse de acuerdo con la programación aprobada, y deberán realizarse minimizando la afección al funcionamiento de la dependencia. Las revisiones se realizarán siguiendo las determinaciones normativas y las instrucciones del Responsable del Contrato o del personal en quien éste delegue, y serán, al menos, las que se indican en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), teniendo en cuenta que lo indicado en su *INSTRUCCIÓN TÉCNICA 3 MANTENIMIENTO Y USO (IT 3)*, así como el resto de normativa vigente relacionada con este tipo de instalaciones, incluyendo la legislación y normativa de obligado cumplimiento que afecte a este tipo de instalaciones que se incorpore durante la ejecución del contrato. A efectos de la aplicación del RITE, se considerarán instalaciones térmicas a las instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación), destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas.

Las instalaciones 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 que incluyen operaciones de mantenimiento preventivo, un seguimiento de la eficiencia energética del RITE y un registro de las acciones de mantenimiento.

Las labores específicas sobre todos aquellos equipos o componentes que lo requieran por sus características deberán ser efectuadas por personal técnico especializado o por los servicios técnicos oficiales, siguiendo el procedimiento y con la frecuencia especificada por el fabricante en cada caso.

**Las labores de mantenimiento programadas de la instalación de climatización serán como mínimo las especificadas en la IT3 del RITE vigente.**

## **7. OPERACIONES DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO**

El contratista estará obligado a asegurar un *Servicio de Urgencia*, que deberá proceder, dentro de lo posible, a la reparación inmediata de las averías que se produzcan, así como a acompañar al personal designado por el Responsable del Contrato y a facilitar la información que solicite sobre las averías ocurridas a cualquier hora dentro del horario de funcionamiento de la instalación. En todo caso, el contratista deberá reparar diligentemente cuantos desperfectos y averías se produzcan en la instalación.

Correrán a cargo del precio del contrato ofertado todos los costes de prestación del mantenimiento correctivo excepto los materiales de reposición, que serán por cuenta del Ayuntamiento. No obstante lo anterior, correrán igualmente a cargo del precio del contrato los materiales de reposición precisos para la reparación de averías ocasionadas por la defectuosa prestación del servicios por parte del adjudicatario.

Se consideran incluidas en el contrato como incidencias las operaciones de puesta en funcionamiento de instalaciones o equipos existentes.

En las tareas de mantenimiento correctivo los materiales de reposición precisos se valorarán al precio usual de suministro en el momento de su adquisición.

Para aquellas averías que puedan considerarse de gran reparación, tales como fuga de fluidos con intervención de obra civil o roturas de equipos o sistemas, se procederá entregando a la propiedad correspondiente un informe inmediato de la situación de la instalación afectada, diagnostico, solución propuesta, y coste y programa de trabajos para la resolución de la avería.

Las actuaciones extraordinarias que precisen dejar fuera de servicio la instalación deberán ser notificadas al Responsable del Contrato con una antelación mínima de una semana, a efectos del traslado de la información a los concesionarios y usuarios de las instalaciones.

La empresa mantenedora, al igual que en las operaciones de mantenimiento preventivo, confeccionará y llevará al día el registro de dichas operaciones de mantenimiento correctivo, siendo responsable de las anotaciones en el mismo.

La existencia de defectos en los trabajos será declarada, en su caso, por el Responsable del Contrato, y, en caso de disconformidad del contratista, se estará a lo que dictamine el laboratorio oficial competente, nombrado de común acuerdo entre ambas partes, siendo en este caso los gastos de montaje, desmontaje, transporte y ensayos, por cuenta del adjudicatario.

## **8. PROGRAMA DE GESTIÓN ENERGÉTICA Y ASESORAMIENTO ENERGÉTICO**

La empresa mantenedora autorizada realizará un análisis y evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de calor y frío en función de su potencia nominal instalada, midiendo y



registrando los valores, de acuerdo con las operaciones y periodicidades indicadas en la IT3.4 del RITE.

Así mismo la empresa mantenedora asesorará al titular, recomendando mejoras o modificaciones de la instalación así como en su uso y funcionamiento que aporten una mayor eficiencia energética.

La empresa mantenedora se hará cargo de gestión de la aplicación informática que controla las instalaciones, de forma directa o asesorando al Responsable del Contrato si éste así lo solicitase.

## **9. REGISTRO DE LAS OPERACIONES DE MANTENIMIENTO**

Toda instalación térmica dispondrá de un registro en el que se recojan las operaciones de mantenimiento y las reparaciones que se produzcan en la instalación. Para ello, se incorporará al registro un informe mensual de todas las actuaciones realizadas ese mes, así como de las incidencias detectadas con propuesta de reparación valorada, elaborado por el técnico asignado a las instalaciones.

Además de lo anterior, el citado informe será comunicado al Ayuntamiento en los primeros 10 días del mes, sirviendo a estos efectos la comunicación de aquel por vía telemática al Responsable del Contrato o persona en quien delegue.

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. La empresa mantenedora confeccionará y llevará al día el registro, siendo responsable de las anotaciones en el mismo.

## **10. RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA**

### **10.1. RESPONSABILIDAD DE DAÑOS PRODUCIDOS POR LAS INSTALACIONES**

El contratista será responsable de los accidentes o daños de cualquier naturaleza causados directamente por las instalaciones o como consecuencia de fallos o defectos en su funcionamiento, así como de los posibles perjuicios que pueda producir a terceros o a los bienes municipales.

El contratista será asimismo responsable de los accidentes, daños y perjuicios que puedan ocasionarse con motivo de la realización de los trabajos que exige el presente contrato, excepto cuando los daños sean producidos por actos de vandalismo, fenómenos meteorológicos u otras causas producidas por terceros.

Los gastos ocasionados por la reparación de daños o rupturas producidos en las instalaciones y que sean responsabilidad de contratista, deberán ser asumidos por éste, sin que pueda reclamar cantidad alguna al Ayuntamiento.

## 10.2. RESPONSABILIDAD RESPECTO AL CONTROL Y FUNCIONAMIENTO

El contratista será responsable por la calidad de los trabajos técnicos que se efectúen en las instalaciones, debiendo contar para ello con personal responsable y preparado para la realización de los trabajos incluidos en el contrato.

El contratista será responsable por la adecuación y puesta a punto de todos los trabajos que exige el control de las instalaciones y de las deficiencias de funcionamiento, tanto por lo que respecta a las interrupciones totales o parciales en el servicio que no sean imputables a la falta de energía o causa de fuerza mayor, como de la calidad de los trabajos que exige el mantenimiento y conservación de las instalaciones.

## 10.3. PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

El adjudicatario será responsable de cumplir la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales. A tal efecto, el personal deberá estar dotado de los equipos de protección colectiva e individual necesarios, y trabajar conforme a los procedimientos y protocolos definidos por la normativa técnica vigente en materia de prevención de riesgos.

El adjudicatario será responsable del resarcimiento o subsanación de los daños personales o materiales que se pudieran producir sobre las instalaciones o edificios como consecuencia de incumplimiento de alguno de los extremos descritos en el párrafo anterior.

El adjudicatario se compromete a cumplir todas las obligaciones que se le imponen al empresario en las distintas leyes de aplicación y toda la reglamentación y normativa en prevención de riesgos laborales, entre otras:

- Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales y Real Decreto 171/2004, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales.
- Real Decreto 39/1997, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención y modificaciones posteriores.

A todas las empresas (contratistas y subcontratistas) que intervienen en las obras de construcción les es de aplicación la **Ley de Prevención de Riesgos Laborales (LPRL)** y el **Reglamento de los Servicios de Prevención (RSP)**

Por lo tanto, el contratista adjudicatario, así como los subcontratistas y trabajadores autónomos que a su vez contrate, cumplirán la actual legislación en Prevención de Riesgos Laborales, incluyendo en su Plan de Prevención, la **Evaluación de Riesgos y el Plan de Medidas Preventivas adecuados a las diferentes unidades constructivas, oficios intervenientes, maquinaria a emplear y medios auxiliares**.

Concluye la redacción del presente documento en la ciudad de A Coruña, el 27 de septiembre de 2016.

El Jefe de Servicio de Edificación

Alberto Manuel Vázquez Aguiar  
Firmado por: BELEN SANCHEZ  
EVA - DNI 53166184M

Fecha y hora: 21/02/2017 13:33:08