



PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES QUE HA DE REGIR EL CONTRACTE PER AL SERVEI DE MANTENIMENT I REPARACIÓ DEL SISTEMA DE CLIMATITZACIÓ DE LA SALA ALBENIZ.

PRIMERA.- Objecte

El present plec de prescripcions tècniques té com a objecte definir les condicions i especificacions per al manteniment integral dels equips de climatització de la Sala Albéniz, situada al carrer Isaac Albéniz número 12, garantint-ne el correcte funcionament, eficiència energètica i compliment de la normativa vigent dels següents equips:

- 2 plantes refredadores marca DAIKIN, model EWYQ050CWP (60 kW en fred, 59 kW en calor), amb grup hidrònic i alta eficiència.
- 1 UTA model CAF 310 (30.000 m³/h), amb silenciadors en impulsió i tornada.

SEGONA.- Necessitat i idoneïtat

La naturalesa i extensió de les necessitats que pretenen cobrir-se, així com la idoneïtat del seu objecte i contingut per satisfer-les, es concreten en garantir el bon funcionament del sistema de climatització.

TERCERA.- Serveis a realitzar

3.1. Acceptació de les instal·lacions

L'empresa adjudicatària accepta les instal·lacions actuals, fent-se càrrec de les mateixes en les condicions actuals de cadascun dels seus elements. Aquesta acceptació l'obliga a mantenir els elements de tota classe instal·lats sense que puguin ser substituïts per altres de diferent tipus, llevat prèvia autorització de l'ajuntament, la qual haurà de ser sol·licitada per l'adjudicatari de forma raonada i per escrit. Tots els elements de les instal·lacions de climatització es troben incloses dins de la contracta de manteniment, excepte que estiguin en període de garantia. En el supòsit de dubte de si l'element que precisa el manteniment està en període de garantia, es prioritzarà efectuar l'operació de manteniment requerida. L'empresa efectuarà la consulta prèvia als serveis tècnics municipals que determinaran l'acció a efectuar.

L'empresa adjudicatària no podrà al·legar desconeixement d'aquesta disposició per justificar la demora, o inexistència de manteniment a les noves instal·lacions, durant el termini de garantia de les mateixes.

3.2. Verificació de l'estat de les instal·lacions

L'empresa adjudicatària, en el termini màxim de 1 mes comptats des de la signatura



del contracte, presentarà un informe exhaustiu amb la descripció de l'estat de les instal·lacions de climatització, quines anomalies o incompliments de normativa hi ha, i les millores o modificacions que proposa, així com la elaboració dels informes necessaris requerits pels Serveis Tècnics Municipals per a dur a terme el control i seguiment dels treballs a executar.

Tots els elements de les instal·lacions de climatització hauran de complir amb les disposicions de la normativa aplicable vigent.

3.3. Relació de maquinària

Inventariar tota la maquinària i els seus elements, conjuntament amb les seves característiques, així com també disposar de totes les dades i manuals del fabricant. Aquesta maquinària s'haurà d'estar etiquetada degudament.

3.4. Protocol de manteniment

Segons la instrucció tècnica IT3 del reglament d'instal·lacions tèrmiques en edificis, aquesta conté les exigències que tenen que complir les instal·lacions tèrmiques amb la fi d'assegurar el bon funcionament al llarg de la seva vida útil, que es realitzi amb la màxima eficiència energètica, garantint la seguretat la durabilitat i la protecció del medi ambient, així com les exigències establertes en el projecte o memòria tècnica de la instal·lació final realitzada.

La instal·lació tèrmica es mantindrà d'acord amb un programa de manteniment preventiu i correctiu que compleixi amb el apartat IT 3.3 i amb la taula 3.1, que marca les operacions de manteniment preventiu i la seva periodicitat. Aquest haurà de ser lliurat a l'inici del servei al tècnic designat per l'Ajuntament de Tiana.

Les tasques d'inspecció i neteja seran bàsicament les següents i totes les establertes a la taula 3.1 de la IT3.3 que resultin necessàries:

- Neteja dels evaporadors.
- Neteja dels condensadors.
- Comprovació de l'estanquitat i nivells de refrigerant i oli en equips frigorífics.
- Comprovació i neteja, si es procedent, de circuit de fums de calderes.
- Comprovació i neteja, si es procedent, de conductes de fums de calderes.
- Neteja del cremador de la caldera.
- Revisió del vas d'expansió.
- Comprovació d'estanquitat de tancament entre cremador i caldera.
- Revisió general de caldera de gas.
- Comprovació de nivells d'aigua en circuits.
- Comprovació de nivell d'estanquitat de circuits de canonades.
- Comprovació d'estanquitat de vàlvules d'intercepció.
- Comprovació de defectes d'elements de seguretat.
- Revisió i neteja de filtres d'aigua.
- Revisió i neteja de filtres d'aire.
- Revisió de bateries d'intercanvi tèrmic.
- Revisió i neteja d'aparells de recuperació de calor.
- Revisió d'unitats terminals aigua-aire.





TIANA

- Revisió d'unitats de distribució d'aire.
- Revisió i neteja d'unitats d'impulsió i retorn d'aire.
- Revisió d'equips autònoms.
- Revisió de bombes i ventiladors.
- Revisió de l'estat de l'aïllament tèrmic.
- Revisió dels sistema de control automàtic.

Anualment es realitzarà una neteja de la sala de màquines i tots els aparells que en formen part de cadascun dels equipaments i d'altres que pugui afegir l'Ajuntament de Tiana posteriorment segons indica el punt 4.5.

Segons la ITE 3.4.1. es realitzarà un anàlisi i avaluació periòdica del rendiment dels equips generadors de calor en funció de la seva potència tèrmica nominal, mesurant i registrant els valors d'acord amb les operacions i periodicitat segons indiquin les taules corresponents de l'ITE en funció dels equips.

Segons la ITE 3.4.2, es realitzarà un anàlisi i avaluació periòdica del rendiment dels equips generadors del fred en funció de la seva potència tèrmica nominal, mesurant i registrant els valors d'acord amb les operacions i periodicitat segons indiquin les taules corresponents de l'ITE en funció dels equips.

L'adjudicatari, en els primers quinze dies d'execució del contracte, presentarà una planificació completa i exhaustiva de totes les tasques a realitzar en cada instal·lació al llarg d'un any de contracte, extensiu al segon. Aquest document rep el nom de "Programa de manteniment preventiu i reglamentari", que haurà de rebre el vistiplau dels serveis municipals i servirà per a guiar totes les tasques previstes al contracte. El document haurà de comprendre, com a mínim, totes les operacions de manteniment que s'hauran de fer en totes les instal·lacions objecte d'aquest contracte, i com a mínim amb les freqüències i expressió de registres que s'especifiquen a la normativa exposada a l' inici d'aquest punt, sense perjudici d'altres documents que es demanen al llarg d'aquest plec.

3.5. Manteniment preventiu, normatiu i correctiu

3.5.1. Manteniment Preventiu

Definim com a manteniment preventiu el conjunt de les operacions sistemàtiques i programades sobre les instal·lacions i els equips per mantenir-los en perfectes condicions de treball amb l'objectiu de què no es produeixin interrupcions d'ús, alteracions en la seva funció o pertorbacions als seus paràmetres de funcionament i/o resultats, allargant la seva vida útil i mantenint el seu rendiment a nivells similars als del seu disseny.

Les instal·lacions tèrmiques es mantindran com a mínim d'acord amb les operacions i periodicitats contingudes en el programa de manteniment preventiu ajustat al que disposa la instrucció tècnica IT3 del RITE (Real Decret 1027/2007 de 20 de Juliol,



pel qual s'aprova el reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis). Pel manteniment preventiu de les instal·lacions, es seguiran les instruccions de la guia tècnica núm. 1 de l'IDAE "Manteniment de les instal·lacions tèrmiques". Es tindran en compte les periodicitats de les actuacions de manteniment de la guia tècnica en qüestió.

El pla de manteniment preventiu mantindrà les instal·lacions tèrmiques d'acord, com a mínim, amb les operacions i periodicitats contingudes en la taula 3.1 del RITE esmentat.

L'empresa adjudicatària haurà de presentar als 15 dies de l'adjudicació del contracte un programa de manteniment preventiu que especificarà les operacions a realitzar, el calendari de revisions proposat, els treballs a realitzar, indicant la freqüència de les operacions de manteniment per cada element i la seva duració en funció de l'oferta presentada.

El contractista haurà de complimentar les Ordres de Treball Preventiu (OTP) amb indicació de totes les incidències detectades i un resum de les observacions cada vegada que es realitzi una revisió. En el cas que es detectin anomalies en les revisions de manteniment preventiu, caldrà adjuntar també una recomanació d'actuació que serà sotmesa a consideració i decisió dels Serveis Tècnics Municipals.

Anualment l'empresa mantenidora autoritzada realitzarà el certificat anual de manteniment, que inclourà els continguts següents:

- Identificació de la instal·lació.
- Identificació de l'empresa mantenidora.
- Els resultats de les operacions realitzades segons I.T.3.
- Declaració de que la instal·lació ha estat mantinguda d'acord amb el manual d'ús i manteniment, que compleix amb els requisits de I.T.3.

Les despeses que d'aquesta prestació se'n derivin en concepte de reparació i reposició, inclosa la mà d'obra, el desmuntatge i muntatge, el transport i els petits materials deteriorats seran a càrrec del contracte, i per tant, per compte de l'adjudicatari. Els materials necessaris per a la seva execució, seran pressupostats prèviament tenint present el preus de la Base de Dades d'Elements Constructius de l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (ITeC) i aprovats els amidaments pels Serveis Tècnics Municipals que es reserven el dret a sol·licitar altres pressupostos per a la mateixa actuació, sense que en cap cas l'acceptació dels mateixos suposi perjudici algun.

De cada revisió, l'empresa adjudicatària realitzarà un informe detallat i raonat tècnicament que serà entregat a serveis tècnics, mencionant: les proves realitzades, resultats obtinguts, deficiències detectades, on s'especifiqui si la instal·lació compleix o no amb el que estableix la normativa vigent, possibles solucions, observacions, incloent-hi el pressupost de reparació completament desglossat. Així mateix es complimentarà el Llibre de Manteniment o Registre.



3.5.2. Manteniment normatiu

El manteniment normatiu té l'objecte de dur a terme totes les operacions de manteniment i d'inspecció, amb les freqüències establertes per la normativa legal vigent, per garantir la seguretat de les persones i de les instal·lacions, així com el compliment de les lleis vigents.

Serà obligació de l'adjudicatari la realització d'aquest manteniment, el qual haurà de realitzar les tasques necessàries per tenir actualitzats els llibres de manteniment, i tota aquella documentació a què obligui la normativa vigent. A més, haurà d'informar de tots els canvis de les normatives que afecten sensiblement a les instal·lacions, advertint els serveis tècnics municipals de totes aquelles modificacions que s'hagin de realitzar a les instal·lacions, per tal d'acomplir en tot moment la normativa vigent. Tècnicament no diferirà del manteniment preventiu i també serà dut a terme mitjançant cicles restablerts subjectes a calendari planificat a lliurar pels oferents, segons sigui indicat pels diferents organismes oficials. La diferència consistirà en què, si bé en el manteniment preventiu cada licitador proposarà, segons el seu criteri professional, els serveis concrets de manteniment per a cada element, en el cas del manteniment normatiu s'aplicarà de forma rigorosa el que prescriu la normativa vigent.

Per tant, l'empresa adjudicatària del servei farà el manteniment de les instal·lacions efectuant les verificacions i correccions que calguin per tal de mantenir-les dins el que disposa la reglamentació vigent, així com disposar de tota la informació i els llibres oficials actualitzats a la data de la darrera revisió normativa duta a terme, i posarà la informació a disposició de l'Ajuntament. També s'encarregarà de gestionar els tràmits davant de les entitats i laboratoris oficials, prèvia conformitat de l'Ajuntament, de les inspeccions objecte del servei.

Serà l'empresa adjudicatària l'encarregada de controlar quan s'han de dur a terme aquestes inspeccions, i de sol·licitar a l'EIC corresponent (previ acord amb el tècnic municipal). El cost d'aquestes inspeccions anirà a càrrec de l'adjudicatari.

L'empresa adjudicatària serà l'encarregada d'acompanyar a l'inspector a l'hora de realitzar-les i es responsabilitzarà de la realització, i/o modificació, de tot tipus de documentació necessària per donar compliment a la normativa, així com de lliurar còpia de les actes d'inspecció de les EIC als serveis tècnics municipals, acompanyada del corresponent pressupost del que fos necessari fer per donar compliment a la normativa, en un termini no superior a una setmana, des de la realització de la inspecció i recepció de l'acta de la mateixa. El cost corresponent també anirà a càrrec de l'adjudicatari sempre que la incidència a esmenar inclosa a l'acta oficial obeeixi a defectes en les operacions de manteniment.

Una vegada corregits els possibles defectes sorgits de la inspecció, l'adjudicatari lliurarà en el termini màxim d'una setmana als serveis tècnics municipals la carta de comunicació a l'EIC (segellat per l'IEC) de la correcció de dits defectes.

Les operacions de manteniment (i reparació), neteja i desinfecció per a la prevenció de la legionel·losi que es realitzin, hauran de disposar d'uns registres, on s'anotin les tasques, productes utilitzats i metodologia emprada, segons uns determinats models que el contractista proposarà i que hauran de rebre el vistiplau municipal. Caldrà que





TIANA

l'adjudicatari faciliti a l'Ajuntament tota aquesta documentació, en format digital i paper, a mesura que es vagi generant i a la finalització del contracte.

Les operacions de manteniment relatives a la prevenció i control de la legionel·losis es farà complint els aspectes establerts al Reial decret 487/2022, de 21 de juny, modificat pel Reial decret 614/2024.

3.5.3. Manteniment correctiu

Entenem com a manteniment correctiu el conjunt d'operacions i treballs no planificats com a manteniment preventiu i/o normatiu, de les diferents especialitats i que esdevenen necessàries per a reparar i resoldre les avaries o deficiències en el seu funcionament o prestacions.

Consisteix en la reparació d'avaries o anomalies que es puguin produir i que repercuteixin en el desenvolupament normal de les activitats de l'edifici. L'empresa adjudicatària haurà de portar a terme una anàlisi de les causes de les avaries, presa de mesures preventives abans de l' inici de la reparació, reparació de l'avaria, restitució de les condicions normals de funcionament i informe de les actuacions realitzades.

L'Empresa adjudicatària informará a l'Ajuntament de les avaries que es produeixin en les instal·lacions, objecte d'aquest contracte, de forma immediata i eficient, amb independència del seu origen o causa prèvia.

Tot el manteniment correctiu que es realitzi quedarà reflectit a la corresponent ordre de treball. Per part de l'Ajuntament s'establirà quines ordres de treball han de ser prèviament autoritzades, en funció del pressupost presentat prèviament per part de l'empresa adjudicatària.

El preu dels serveis de manteniment correctiu es formula en termes de preus unitaris referits als diferents components de la prestació que s'executin. La quantia total no es defineix amb exactitud, perquè estarà subordinada a les necessitats de l'Ajuntament, fins a un màxim de mil euros (1000€) exclòs l'IVA.

Totes les avaries hauran de ser objecte d'una aprovació i autorització escrita del seu pressupost, per part dels serveis tècnics municipals, per poder procedir a la seva reparació.

En el cas que el pressupost de reparació ascendeixi a un valor superior a 1.000 € I.V.A. exclòs, l'Ajuntament es reserva el dret a sol·licitar tres pressupostos a altres empreses del sector, amb l'objectiu d'obtenir un preu orientatiu del mercat a partir de la mitja de les ofertes. Aquest preu de mercat serà presentat a l'empresa adjudicatària, que haurà d'ajustar el pressupost al màxim presentat abans de realitzar l'obra.

Dins de les tasques de manteniment correctiu, sempre i quan la reparació de les avaries ho permeti, es podran realitzar també treballs de millora tècnica i d'eficiència energètica i estalvi, modificació, i complementació de les instal·lacions.



Tots els materials emprats en el manteniment correctiu seran de primera qualitat, és a dir, recanvis originals o equivalents reconeguts, si aquells estan descatalogats.

3.6. Nombre de visites

L'empresa mantenidora farà les visites necessàries segons normativa que indiquen les taules vigents del RITE, segons equipaments i instal·lacions, en cap cas inferiors. Aquestes respectaran la planificació presentada a l'inici del contracte, i es pactarà l'horari de visita amb el responsable directe del centre: el tècnic de cultura.

3.7. Disponibilitat

Caldrà una resposta d'assistència tècnica a consultes telefòniques, per correu electrònic o altres mitjans, realitzades pel servei municipal en un termini de 12 hores com a màxim, a la comunicació de la consulta o incidència en horari laboral o festiu.

3.8. Registre oficial de manteniment

En aquest registre s'indicarà les tasques de manteniment realitzades, con constarà:

- Titular de la instal·lació.
- Emplaçament de la instal·lació.
- Titular del manteniment.
- Núm. d'ordre de l'actuació.
- Dades de l'execució.
- Treballs realitzats.
- Nom dels operaris que han fet la feina.
- Llistat de materials utilitzats.
- Observacions.

Per dur a terme el control, per part dels serveis tècnics municipals, de la correcta realització dels treballs i gestió de les incidències, s'establiran els següents mecanismes:

A. Que l'adjudicatària posi a disposició del servei municipal un informe mensual dels treballs realitzats el mes anterior i programació pel següent mes i successius per via informàtica.

3.9. Seguiment del contracte

Reunió trimestral del Tècnic responsable de l'empresa adjudicatària (que serà nomenat per l'empresa adjudicatària) amb el tècnic de cultura amb assistència del tècnic municipal, a fi de fer el seguiment de les autoritzacions, incidències del servei, inspeccions, etc. En aquesta reunió es lliurarà un registre d'operacions de manteniment de tot tipus, especificat al punt 3.2 i 3.3 d'aquest Plec Tècnic.





TIANA

Sempre que ho demani l'empresa mantenidora o l'Ajuntament de Tiana es faran reunions de treball per fer el seguiment d'aspectes com:

- Problemes operatius sorgits durant l'exercici.
- Anàlisi de l'evolució dels indicadors tècnics.
- Propostes de millores en les instal·lacions.
- Compliment normatiu i de prevenció de riscos laborals.

QUARTA.- Condicions dels serveis

4.1. Notificacions a l'Ajuntament de Tiana

L'empresa mantenidora comunicarà a l'Ajuntament de Tiana les possibles averies que es puguin originar amb la suficient antelació possible com per poder fer una actuació preventiva i que afecti en la menor mesura del possible el funcionament ordinari del Servei de Cultura. En el cas que la reparació no es pugui fer dins les primeres 12h, l'empresa mantenidora haurà d'informar dels terminis de reparació.

També haurà de notificar de forma immediata als serveis tècnics qualsevol incidència que es produeixi en la prestació del servei.

4.2. Visites

Les visites es pactaran amb el responsable de l'àrea de cultura per coordinar l'obertura del centre, acord a la prèvia planificació de cadascun dels manteniments segons instal·lació, afectant al seu funcionament ordinari el mínim en la mesura del possible.

4.3. Modificació / Ampliacions i exclusions del servei

El contractista està obligat a prestar el servei a tots aquells noves instal·lacions que es doti l'equipament. En aquests casos, s'incrementarà el preu de la contractació d'acord amb la valoració econòmica del nou servei, pactada prèviament amb l'empresa adjudicatària.



4.4. Assessorament tècnic

L'empresa contractada tindrà el deure de donar assessorament tècnic específic al tècnic de cultura o a la persona (o persones) que designi en cas de necessitat.

