

PLIEGO TÉCNICO ESPECÍFICOS MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES DEL CENTRO DE INVESTIGACIÓN APÍCOLA Y AGROAMBIENTAL DE MARCHAMALO (CIAPA) EN LA PROVINCIA DE GUADALAJARA.

Expediente: 2024/005491

LOTE 2.4 MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES EN GUADALAJARA Y PROVINCIA

1- Objeto del contrato:

MANTENIMIENTO DE EDIFICIO E INSTALACIONES DEL CENTRO DE INVESTIGACIÓN APÍCOLA Y AGROAMBIENTAL DE MARCHAMALO (CIAPA) EN GUADALAJARA

El objetivo que se persigue es mantener las instalaciones y el edificio permanentemente operativo, cumpliendo con las exigencias legales para cada una de las instalaciones.

Alcance:

El alcance del contrato es la totalidad de las operaciones necesarias para llevar a cabo el mantenimiento preventivo, correctivo y legal del conjunto de las instalaciones para un correcto uso.

Consiste en la realización del mantenimiento preventivo, correctivo y técnico legal de las siguientes instalaciones del centro:

1. Mantenimiento de los sistemas de calefacción.
2. Mantenimiento de sistemas de climatización.
3. Mantenimiento de transformadores eléctricos, línea alta tensión, grupos electrógenos, cuadros eléctricos y toma de tierra, pararrayos.
4. Mantenimiento de averías en fontanería, goteras, albañilería, pintura, etc.

1. -MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS DE CALEFACCIÓN Y CONTROL DE LEGIONELA

1- Objeto del contrato: Servicio de mantenimiento de los sistemas de calefacción.

Descripción Sistemas de calefacción:

- 1 Caldera Marca Roca 334,3 kw (escuela-residencia)
- 1 CALDERA Calefacción ROCA 81.40 KW (Taller) Quemador Tecno 28-L
- 1 Caldera de Agua Caliente ROCA de 170,30 KW para residencia.



MANTENIMIENTO PREVENTIVO:

Condiciones del Servicio: El Servicio a realizar por la empresa de mantenimiento consistirá en:

Con anterioridad a la recepción de las instalaciones, hará una visita de inspección con el fin de subsanar las posibles anomalías o deficiencias, antes de responsabilizarse del buen funcionamiento de las mismas.

Reparar todas las averías de la sala de máquinas, siendo de su cuenta y cargo el coste de la mano de obra, dentro del horario laboral. Las visitas de días y horas no laborables se facturarán aparte.

El mantenimiento consistirá en revisiones **periódicas mensuales** de aquellas instalaciones que estén en funcionamiento (**octubre a diciembre y enero a mayo**) y se efectuarán los servicios según RITE-ITE 3.3 Y IT 3.4 (MENSUALES) (octubre a DICIEMBRE inclusive).

En las revisiones periódicas que la empresa realice en cada uno de los servicios de mantenimiento citados expedirá el parte de trabajo, del cual dejará constancia en el centro objeto de la revisión.

MANTENIMIENTO CORRECTIVO

Queda incluida la reparación de todo tipo de averías y resolución de incidencias que se puedan producir por el normal uso de las instalaciones de calefacción objeto del contrato.

El mantenimiento correctivo puede ser planificado o no planificado, en función de si está o no planificado se establecen unos tiempos máximos de respuesta y resolución de incidencias.

No planificado: Incluye la reparación de todo tipo de averías y resolución de incidencias, cualquiera que sea su causa, que puedan provocar daños de consideración al resto de las instalaciones, reduzcan la seguridad del edificio, o puedan generar problemas graves o moderados de confort, o paro en el desarrollo de las actividades propias del edificio.

Los tiempos máximos de atención y resolución de incidencias para este tipo de mantenimiento varían en función de la gravedad de la incidencia y son:

- **nivel muy grave:** atención inmediata, máximo 1 hora y resolución incidencias máximo 6 horas.
- **nivel grave:** atención inmediata, máximo 1 hora y resolución incidencias máximo de 12 horas





Castilla-La Mancha

IRIAF

Instituto Regional de Investigación y Desarrollo
Agroalimentario y Forestal

Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural

Planificado: se refiere a actuaciones previamente planificadas o que pueden planificarse. Son las derivadas de averías o fallos que no causen daños graves o moderados a las instalaciones, sino que generan problemas leves en el desarrollo en la actividad de la instalación.

Estas actuaciones se clasifican en dos tipos en función de la prioridad de atención y resolución de la incidencia, el tiempo máximo de atención y resolución de incidencias en este caso serán:

- actuaciones **prioritarias:** 1 semana
- actuaciones **normales:** 1 mes

MANTENIMIENTO TÉCNICO LEGAL

Este mantenimiento consistirá en la asistencia activa y asesoramiento durante las inspecciones periódicas reglamentarias y obligatorias que realicen los Órganos de Control Acreditados.

La empresa notificará al IRIAF cualquier cambio de legislación que pueda implicar la modificación total o parcial de las instalaciones y por lo tanto del servicio prestado

La empresa dispondrá de los recursos materiales (herramientas, medios de transporte, etc.) y técnicos idóneos para una adecuada ejecución del mantenimiento correspondiente.

2. MANTENIMIENTO DE SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN Y CÁMARAS FRIGORÍFICAS

Descripción:

Servicio de mantenimiento de los equipos de climatización y cámaras frigoríficas.

1 Equipo A.A Carrier compacto horizontal aire-aire.
14 aparatos Split A/A
Cámaras frigoríficas.

El servicio de mantenimiento consistirá:

MANTENIMIENTO PREVENTIVO

A) MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE SISTEMAS DE AIRE ACONDICIONADO:

En las revisiones se ejecutarán las tareas correspondientes al mantenimiento preventivo establecido en el "Manual de Uso y Mantenimiento" así como sus periodicidades, según el Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE).



B) MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE CÁMARAS FRIGORÍFICAS:

Se realizarán **3 REVISIONES ANUALES** (inicio de primavera, inicio de verano y final del mismo) en las que se ejecutarán las tareas correspondientes al mantenimiento preventivo establecido en el “Manual de Uso y Mantenimiento” así como periodicidades, según el Reglamento de Seguridad para Instalaciones Frigoríficas.

C) MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE LA LEIGIONELLA:

En los sistemas de aire acondicionado se hará un mantenimiento preventivo de la lesiónela.

D) DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

El servicio de mantenimiento consistirá en todas las operaciones que reglamentariamente sean exigibles en función del tipo de instalaciones a que afecten, en cumplimiento de la normativa sobre instalaciones térmicas, para asegurar su funcionamiento a lo largo de la vida útil, con la

Mensualmente:

- Comprobación de la estanqueidad y niveles de refrigerante y aceite en equipos frigoríficos
- Revisión del vaso de expansión
- Revisión de los sistemas de tratamiento de agua
- Comprobación de niveles de agua de circuitos
- Comprobación de tarado de elementos de seguridad
- Revisión y limpieza de filtros de aire
- Revisión de aparatos de humectación y enfriamiento evaporativo
- Revisión de bombas y ventiladores

Una vez por temporada:

- Limpieza de evaporadores.
- Limpieza de condensadores
- Comprobación de estanqueidad de circuitos de tuberías.
- Revisión de baterías de intercambio térmico
- Revisión y limpieza de unidades de impulsión y retorno de aire
- Revisión del estado del aislamiento térmico

Dos veces por temporada: una al inicio de la misma y otra a la mitad del periodo en uso

- Comprobación y estanqueidad de válvulas de interceptación
- Revisión y limpieza de filtros de agua
- Revisión y limpieza de aparatos de recuperación de calor
- Revisión de unidades terminales agua-aire
- Revisión de unidades terminales de distribución de aire
- Revisión del sistema de control automático

SUMINISTROS INCLUIDOS:

- Aceites y grasas para engrase de equipos ordinarios.
- Productos de limpieza de piezas y elementos de reparación.
- Trapos para limpieza de piezas y equipos.





Castilla-La Mancha

IRIAF
Instituto Regional de Investigación y Desarrollo
Agroalimentario y Forestal
Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural

- Guarnición de prensaestopas en calidad ordinaria para reparaciones de equipos aislados.
- Estopa, cinta de teflón.
- Gases refrigerantes de reposición
- Filtros.
- Correas.
- Rodamientos
- Fusibles.
- Productos de limpieza de batería.
- En general todos los repuestos considerados como fungibles.

Queda incluida la reparación de todo tipo de averías y resolución de incidencias que se puedan producir por el normal uso de las instalaciones de climatización y cámaras frigoríficas objeto del contrato.

Los tiempos máximos de atención y resolución de incidencias para este tipo de mantenimiento varían en función de la gravedad de la incidencia y son:

- **nivel muy grave:** atención inmediata, máximo 1 hora y resolución incidencias máximo 6 horas.

- **nivel grave:** atención inmediata, máximo 1 hora y resolución incidencias máximo de 12 horas

Planificado: se refiere a actuaciones previamente planificadas o que pueden planificarse. Son las derivadas de averías o fallos que no causen daños graves o moderados a las instalaciones, sino que generan problemas leves en el desarrollo en la actividad de la instalación.

Estas actuaciones se clasifican en dos tipos en función de la prioridad de atención y resolución de la incidencia, el tiempo máximo de atención y resolución de incidencias en este caso serán:

- actuaciones **prioritarias:** 1 semana

- actuaciones **normales:** 1 mes

3. MANTENIMIENTO DE TRANSFORMADORES ELÉCTRICOS Y LÍNEA DE ALTA TENSIÓN, GRUPOS ELECTRÓGENOS, CUADROS ELÉCTRICOS Y TOMA DE TIERRA.

1- Objeto del contrato: Servicio de mantenimiento de los dos Centros Transformadores y línea de alta tensión, grupos electrógenos, cuadros eléctricos y toma tierra y pararrayos.

2- Descripción:

Mantenimiento de un centro de transformación de 250 KVA y una línea aérea de alta tensión.

MANTENIMIENTO PREVENTIVO:

El Servicio a realizar por la empresa adjudicataria consistirá:

A) Realizar una revisión anual según el siguiente programa:





Castilla-La Mancha

IRIAF

Instituto Regional de Investigación y Desarrollo
Agroalimentario y Forestal

Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural

- Control y envejecimiento del aceite.
- Medidas de las resistencias y puesta a tierra de la instalación en los puntos de mando y protección con la correspondiente comprobación de continuidad.
- Medidas de aislamiento de B.T., tanto entre fases y tierras, como entre fases.
- Maniobra de apertura y cierre de los seccionadores, así como de los interruptores comprobando situación de trabajo de los contactos. Engrase y aligeramiento de mandos mecánicos, enclavamientos.
- Comprobación de calibrado y tratado de los elementos de protección.
- Medidas de intensidad, secciones, calentamientos en la línea de baja tensión.
- Limpieza del centro de transformación.

B) Cuadros de distribución

- Medir masa de tierra.
- Medir aislamiento
- Comprobar tensiones.
- Comprobar consumos.
- Comprobar funcionamiento disyuntores.
- Comprobar funcionamiento diferenciales.
- Comprobar conexiones eléctricas y cableado.
- Limpieza de polvo.

C) Grupos electrógenos

Cambios de aceite y filtros.

C) Se efectuará la reposición de todos aquellos aparatos y elementos de la instalación que el contratista considere defectuosos por su mal funcionamiento o desgaste por el uso, pasando previamente presupuesto de los mismos.

En las revisiones periódicas que la empresa realice en cada uno de los servicios de mantenimiento citados expedirá el parte de trabajo, del cual dejará constancia en el centro objeto de la revisión.

Queda incluida la reparación de todo tipo de averías y resolución de incidencias que se puedan producir por el normal uso de los centros

de transformación y de las líneas de alta y media tensión objeto del contrato. El mantenimiento correctivo puede ser planificado o no planificado, en función de si está o no planificado se establecen unos tiempos máximos de respuesta y resolución de incidencias.

No planificado: Incluye la reparación de todo tipo de averías y resolución de incidencias, cualquiera que sea su causa, que puedan provocar daños de consideración al resto de las instalaciones, reduzcan la seguridad del edificio, o puedan generar problemas graves o moderados de confort, o paro en el desarrollo de las actividades propias del edificio.

Los tiempos máximos de atención y resolución de incidencias para este tipo de mantenimiento varían en función de la gravedad de la incidencia y son:





Castilla-La Mancha

IRIAF

Instituto Regional de Investigación y Desarrollo

Agroalimentario y Forestal

Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural

- **nivel muy grave:** atención inmediata, máximo 1 hora y resolución incidencias máximo 6 horas.

- **nivel grave:** atención inmediata, máximo 1 hora y resolución incidencias máximo de 12 horas

Planificado: se refiere a actuaciones previamente planificadas o que pueden planificarse. Son las derivadas de averías o fallos que no causen daños graves o moderados a las instalaciones, sino que generan problemas leves en el desarrollo en la actividad de la instalación.

Estas actuaciones se clasifican en dos tipos en función de la prioridad de atención y resolución de la incidencia, el tiempo máximo de atención y resolución de incidencias en este caso serán:

- actuaciones **prioritarias:** 1 semana
- actuaciones **normales:** 1 mes

MANTENIMIENTO TÉCNICO LEGAL

Este mantenimiento consistirá en la asistencia activa y asesoramiento durante las inspecciones periódicas reglamentarias y obligatorias que realicen los Órganos de Control Acreditados.

La empresa notificará al IRIAF de cualquier cambio de legislación durante la vigencia del contrato que pueda implicar la modificación total o parcial de las instalaciones y por lo tanto del contrato.

La empresa adjudicataria dispondrá de los recursos materiales (herramientas, medios de transporte, etc.) y técnicos idóneos para una adecuada ejecución del mantenimiento correspondiente.

4. MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN DE AVERÍAS EN FONTANERÍA, GOTERAS, ALBAÑILERA, PINTURA, ETC.

Objeto del contrato: Servicio de mantenimiento, reparación y conservación de las averías surgidas en instalaciones de fontanería, goteras, albañilería, pintura, etc.

2- Descripción:

Reparación de averías en fontanería, albañilería, pintura, etc., de los edificios.

En Tomelloso, a la fecha de la firma

EL DIRECTOR DEL IRIAF
(Decreto 258/2023, 12/09)

