

ARTÍCULO 1: CONDICIONES GENERALES.

1.1. Objeto: 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 del **SUMINISTRO DE SERVICIOS ENERGÉTICOS CON OBJETIVOS DE REDUCCIÓN DE CONSUMO Y DE LAS EMISIONES DE CO₂ Y MANTENIMIENTO CON GARANTÍA TOTAL DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS Y ELÉCTRICAS** de las siguientes instalaciones municipales:

- INSTALACIONES DEPORTIVAS DE GESTIÓN DIRECTA POR PARTE DEL PATRONATO MUNICIPAL DE DEPORTES DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, descritas en el Anexo A del pliego de condiciones técnicas particulares.
- CUALESQUIERA OTRAS INSTALACIONES DEPORTIVAS QUE, TRAS LA ADSCRIPCIÓN DE SU GESTIÓN AL PMD DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO, PUEDA ENCOMENDAR EL PMD AL ADJUDICATARIO, y que se detallan en el Anexo A, Y/ O NUEVAS QUE PUEDAN INCORPORARSE.

1.2. Objetivos: con este contrato se pretende promover la reducción de consumo a través de mejoras en la gestión, incorporación de equipos e instalaciones que fomenten el ahorro de energía y una mayor eficiencia energética.

- Se establece un mínimo de ahorro a lograr en el consumo de energía medido en kWh respecto a los datos de consumo de 2014 de un 10% para el conjunto de las instalaciones objeto del contrato.
- Con el fin de disminuir las emisiones de CO₂, además de la disminución que conllevará la reducción del consumo total, se deberá utilizar energía eléctrica 100% proveniente de fuentes renovables.

1.3. Prestaciones obligatorias: Los Servicios a contratar tienen como finalidad realizar las siguientes prestaciones obligatorias:

- **Prestación P1- (PRINCIPAL) Suministro de energía transformada:** hace referencia al suministro de "energía" en cualquiera de sus formas, incluida la gestión energética necesaria para el funcionamiento correcto de las instalaciones objeto del contrato; gestión del suministro energético, control de calidad, cantidad y uso, y garantías de aprovisionamiento.
- **Prestación P2- Servicio de mantenimiento:** hace referencia a la prestación del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo 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.
- **Prestación P3- Garantía Total:** reparación con sustitución de todos los elementos deteriorados en las instalaciones, incluso la renovación por obsolescencia, bajo la modalidad de Garantía Total.
- **Prestación P4- Obras obligatorias de Mejora y Renovación de las Instalaciones:** ejecución de obras de mejora y renovación de las instalaciones que a propuesta del PMD se especifican en el anexo G del Pliego de Condiciones Técnicas. Con la finalización del contrato, las instalaciones ejecutadas pasarán a ser propiedad del PMD.

- **Prestación P5- Obras voluntarias de Mejora y Renovación de las instalaciones:** se podrán proponer por parte de las empresas licitadoras cambios o mejoras en las instalaciones no contempladas en la prestación P4. Estas instalaciones, serán propuestas, ejecutadas y financiadas por la empresa adjudicataria, siempre con la aprobación previa de los servicios técnicos del PMD, sin tener repercusión económica alguna sobre el presupuesto de este contrato.

Durante la vida del contrato también podrán ser aprobadas por el PMD mejoras propuestas por la empresa adjudicataria en las instalaciones objeto del contrato, debido a cambios de tecnologías u otro tipo de innovaciones que posibiliten ahorros significativos en las instalaciones objeto del contrato.

Será a cargo de la empresa adjudicataria su gestión durante el periodo de contratación, asumiendo el riesgo de la no consecución de los tiempos de retorno y/o amortización de la inversión. Con la finalización del contrato, las instalaciones ejecutadas pasarán a ser propiedad del PMD siempre que su periodo de amortización finalice dentro del periodo de vigencia del contrato. En caso contrario, se realizará un ajuste económico con la empresa adjudicataria estableciendo un valor residual calculado en base a la diferencia entre la inversión realizada y el ahorro obtenido en el periodo de vigencia del contrato.

El abono de la totalidad de las obras e instalaciones de la prestación P5 corresponderá a la empresa adjudicataria, incluida la redacción, en su caso, del correspondiente proyecto de obras o instalación, así como la financiación de dirección de obras, estudio de seguridad y salud, estudio geotécnico y en general todos los gastos asociados a las inversiones a realizar.

ARTÍCULO 2: ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Las instalaciones objeto de este contrato se enumeran en el **Anexo A**: "Relación de Edificios e Instalaciones objeto del Contrato", de este Pliego de Prescripciones Técnicas".

2.1. **Ámbito de actuación:** El ámbito de actuación se extiende a:

- Todas las instalaciones térmicas existentes en los edificios del PMD, desde la toma de carga de combustible energético, hasta el punto de consumo, incluyendo la sala de instalaciones productoras de calefacción, refrigeración y producción de agua caliente sanitaria, con todos sus componentes, acondicionamiento térmico de piscinas, spas y espacios de utilización tanto por usuarios como por personal de las propias instalaciones, según las condiciones señaladas en este Pliego. Igualmente, quedan incluidos los vaciados, llenados y purgados de las instalaciones térmicas siempre que sea necesario efectuarlos.
- Igualmente, a todas las instalaciones eléctricas existentes en los edificios del PMD, desde la entrada a partir de la caja de corte de la compañía suministradora, hasta el punto de consumo final de los diferentes equipos eléctricos incluyendo: centros de transformación, cuadros eléctricos con todos sus elementos, (contactores, diferenciales magnetotérmicos...), motores eléctricos de canastas, gradas, cortinas de separación de pistas, portones..., bombas de achique de pluviales, fecales, cloro, bromo-floculante, focos de iluminación y luminarias de todos los recintos (pistas, piscinas, salas, gimnasios, locales, cafeterías, espacios exteriores, pasillos, vestuarios, almacenes...), iluminación de emergencia y de reemplazamiento de todos los locales y recorridos de evacuación, (incluyendo balizas de escaleras), fuentes de alimentación, tomas de fuerza y todos aquellos otros elementos pertenecientes a la instalación eléctrica o que funcionen con electricidad, incluidos en las instalaciones.

- Todos los equipos y sistemas que influyan y/o mejoren la gestión energética de las instalaciones del PMD en su globalidad aunque no dependan de sistemas basados en consumo de energía directa y/o transformada, englobando sistemas de control de energía, contaje, regulación, medición y sistemas de calidad energética.
- Todas las instalaciones y elementos para la producción, almacenamiento y distribución de agua, sus equipos de medida y distribución, instalaciones generales de fontanería, grifería, instalaciones sanitarias, aljibes de almacenamiento, vasos de piscinas, sistemas de tratamiento físico-químico y de depuración de piscinas y de descalcificación del agua, equipos de presión, etc. Asimismo, los elementos de recogida de aguas tanto grises como fecales, su tratamiento y/o valoración energética, incluidas sus conducciones, elementos de alcantarillado, saneamiento, desagües, bajantes y arquetas que sean propios de los edificios y tratamiento y envío al saneamiento Municipal.

2.2. Aceptación de instalaciones: La Empresa Adjudicataria acepta las instalaciones actuales y tiene conocimiento de las mismas en los siguientes aspectos:

- La naturaleza de los edificios, su estado y sistemas.
- 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.

ARTÍCULO 3: REQUISITOS MÍNIMOS A CUMPLIR POR LAS EMPRESAS LICITADORAS.

Además de lo previsto en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, los licitadores deberán satisfacer las siguientes condiciones mínimas:

- Haber visto y revisado todos los edificios, así como las instalaciones objeto de la presente licitación, no pudiendo prevalerse de las diferencias con los datos facilitados en el presente pliego y sus anexos para pretender un cambio de precio durante el periodo contractual.
- Para visitar las instalaciones se pondrán en contacto con el Departamento de Obras y Mantenimiento del PMD, sellándose el certificado de haberse realizado la visita en cada edificio. Dicho certificado será incluido como anexo VII del sobre "A" (documentación administrativa).

ARTÍCULO 4: OBLIGACIONES A CUMPLIR EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

La empresa contará con personal suficiente en número y cualificación para desarrollar el servicio adecuado. Las empresas licitadoras deberán presentar un organigrama con los recursos humanos dedicados y los horarios de presencia física y efectiva en el edificio, y reparto previsto de dicho horario entre las diferentes tareas de conducción, mantenimiento preventivo y correctivo .

Deberá tener en el momento de la adjudicación su domicilio social o una delegación en la provincia de Gipuzkoa, con personal suficiente para desarrollar el servicio adecuado y garantizar la atención en el caso de ser requerido. En su defecto, compromiso expreso de que la empresa adjudicataria constituirá una delegación en dicho territorio en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor del contrato.

Deberá adjuntar en caso de resultar adjudicataria la titulación del equipo que intervendrá en los edificios.

Deberá de disponer de un ingeniero/a titulado/a técnico o superior, especialista en mantenimiento, como responsable del servicio frente a los responsables del PMD, cuyo nombramiento deberá ser comunicado y aceptado por éste. Los trabajos a desarrollar por dicho/a ingeniero/a serán entre otros:

- Será el/la encargado/a de la relación con las personas responsables del Centro, emitiendo además informes mensuales
- Será responsable del buen funcionamiento de las instalaciones relacionadas en el Anexo A del presente pliego.
- Planificará y controlará todas las prestaciones contractuales, reflejándose los resultados en los libros de mantenimiento o en los informes oportunos cuando sea necesario.
- Tomará todo tipo de decisiones y disposiciones para la consecución de la prestación contratada.

ARTÍCULO 5: CONDICIONES BÁSICAS.

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura de la empresa adjudicataria. La empresa adjudicataria será la responsable del buen funcionamiento de las instalaciones objeto de contrato a mantener.

El PMD no tendrá relación jurídica, ni laboral, ni de otra índole con el personal perteneciente a la empresa adjudicataria durante la vigencia del contrato, ni a su terminación.

ARTÍCULO 6: CONDICIONES TÉCNICAS.

6.1. Cumplimiento de la Reglamentación y Normativa aplicable:

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, de seguridad e higiene y de prevención de riesgos laborales, Medio Ambiente, así como toda la que pueda ser de aplicación por las características de los edificios y sus instalaciones.

La empresa adjudicataria aportará la ingeniería necesaria para llevar a cabo todos los trámites oportunos, con objeto de mantener debidamente legalizadas las instalaciones objeto del contrato, sin costo adicional alguno para el PMD.

Todas las obras de mejora y adecuación de instalaciones, deberán realizarse de acuerdo a las normativas específicas, desde licencias de obras, a proyectos técnicos y de ejecución, documentaciones, certificaciones y OCAs correspondientes, y toda aquella documentación necesaria que impliquen, las obras y/o los edificios objeto de contrato.

La empresa adjudicataria es responsable de la dirección técnica correspondiente a las inversiones y reformas que se contraten, bajo la supervisión de los responsables del PMD. Asimismo, la empresa adjudicataria será el responsable de emitir un certificado final de las instalaciones realizadas.

6.2. Calidad mínima del suministro de las diversas energías aplicables en el contrato:

La calidad de las diversas energías correspondientes al contrato estarán reguladas por las normativas correspondientes aplicables.

6.2.1. Suministro Eléctrico procedente de la Red pública de distribución mediante compañía suministradora.

A todos los efectos, la empresa adjudicataria actuará como compañía suministradora para el PMD. Deberá cumplir los requisitos de la UNE-EN 50160, debiendo ser dichos parámetros monitorizados en continuo mediante analizadores de red de clase A, para certificar su cumplimiento tanto para el PMD como de cara a la empresa suministradora de la empresa adjudicataria con el fin de exigir responsabilidades sobre su suministro, en su caso. La empresa adjudicataria deberá instalar dichos analizadores de red de clase A allí donde no existan actualmente.

Todas las instalaciones dispondrán de contadores de energía primaria consumida por periodos tipo M-bus que permita su gestión remota y control de consumos por periodos, a fin de controlar la gestión de la energía consumida. Se deberán instalar contadores M-bus allí donde no estén instalados.

La energía eléctrica deberá ser 100% procedente de fuentes renovables. Para poder demostrar este punto, la empresa adjudicataria entregará a final de año un listado en el que conste el nombre de cada instalación, la dirección, números CUPS, consumo anual y número de garantías de la energía renovable consumida en ese punto emitidas por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia (CNMC).

6.2.2. Suministro de Gas procedente de la Red pública de distribución mediante compañía suministradora.

A todos los efectos, la empresa adjudicataria actuará como compañía suministradora para el PMD. Deberá cumplir los requisitos del Real Decreto 1434/2002 vigente en cuanto a calidad y continuidad en el suministro, manteniendo informado en todo momento al PMD sobre los valores del suministro establecidos en el citado Real Decreto.

El suministro deberá ser contado mediante elementos de control debidamente certificados que permitan su integración en sistema de gestión energética M-bus permitiendo su contaje tanto en m³ como Kwhpci y pcs de forma remota en su caso, certificando mensualmente el poder calorífico del gas suministrado a cada instalación. Se deberán instalar contadores M-bus allí donde no estén instalados.

Deberán existir igualmente elementos de contaje de las mismas características técnicas que permitan contar consumos de gas en Kwhpcs, en cogeneradores, calderas, calentadores, y aquellos elementos que consuman gas y cuya importancia, de cara al consumo y la gestión integral de la energía de los edificios, haga conveniente disponer de dichos datos con el fin de tener un balance energético de las instalaciones. La empresa adjudicataria será responsable de instalar dichos contadores allí donde no estén instalados.

6.2.3. Suministro de Pellets procedentes de Compañías suministradoras certificadas.

Deberá cumplir los requisitos del Real Decreto 1434/2002 vigente en cuanto a calidad y continuidad en el suministro, actuando en calidad de compañía suministradora para el Patronato Municipal de Deportes y manteniendo informado a éste sobre los diferentes parámetros y sus modificaciones.

El suministro deberá ser contado mediante elementos de control debidamente CERTIFICADOS que permitan su integración en sistema de gestión energética M-bus permitiendo su contaje tanto en m³ como en Kwh pci y pcs de forma remota.

En caso de querer utilizar otro tipo de pellets que no se adapte a la norma y que procedan de astilla de reciclaje, y/u otros usos no especificados deberán cumplir lo estipulado en la UNE-EN 14961-1 y UNE-EN 14961-4 y la normativa medioambiental del Gobierno Vasco. Dicho combustible deberá contar con el visto bueno del Patronato Municipal de Deportes y el Departamento de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Las calderas de pellets y sus subsistemas de distribución deberán disponer en su caso de contadores de energía producida y transformada para el conocimiento continuamente actualizado de su rendimiento y del consumo de los elementos terminales.

6.2.4. Otras materias primas a utilizar para producción de energía.

En el caso de utilización de otro tipo de materia prima no contemplada en las anteriormente descritas que sea de origen no renovable se deberá certificar la calidad de la misma de acuerdo a Normas aprobadas, indicando su poder calorífico, impacto medioambiental y justificación de su aplicación.

Igualmente se podrán utilizar materias primas o sobrantes de energía primaria externa que se puedan incorporar al sistema provenientes de sistemas públicos, como puedan ser "astillas" provenientes de podas de servicios públicos -(certificadas)-, sobrantes de energía térmica, frigorífica de otros edificios no sujetos al contrato, y/u otros sistemas que se puedan plantear.

6.3. Condiciones a Garantizar en los diferentes espacios y usos de la Energía y sistemas:

El objetivo principal del uso de la energía primaria en las instalaciones, es la garantía de los parámetros de Confort, tanto térmicos, como de calidad del aire, acústicos y lumínicos, que son la base del contrato de gestión energética.

Por ello, uno de los objetivos principales de la gestión energética, es mantenerlos dentro de los límites establecidos en este pliego de condiciones técnicas, teniendo en cuenta por un lado, el objetivo de máximo ahorro energético posible, y por otro, el cumplimiento de las normativas específicas que se aplicarán para la garantía y control de dichos parámetros de confort.

6.3.1. ENERGÍA TÉRMICA

a) Parámetros.

Serán parámetros de temperatura, humedad relativa, calidad de aire, ventilación y ruido en los espacios, temperaturas de agua caliente sanitaria en puntos de consumo y retorno y temperatura de agua de piscinas (de acuerdo con los horarios y calendarios de apertura de las instalaciones) los definidos en el Anexo C y, en general, los contemplados en la normativa vigente referida a las instalaciones térmicas en edificios y lugares de trabajo.

b) Ventilación.

Se asegurará la ventilación y la calidad de aire interior de los locales tanto como sea necesario, y a una velocidad del aire adecuada, según la naturaleza y uso de los edificios y/o establecimientos equipados de las instalaciones, de acuerdo con la normativa vigente y los parámetros establecidos en el anexo C.

c) Producción de Agua Caliente Sanitaria (A.C.S.).

Se asegurará la producción de agua caliente sanitaria durante todo el año para los edificios o establecimientos equipados de las instalaciones adecuadas, de acuerdo con su uso y las normativas aplicables.

d) Criterios de las Condiciones Ambientales y de Confortabilidad a mantener.

d1) Calefacción, Refrigeración y Humedad Relativa (HR)

La empresa adjudicataria mantendrá en los locales con calefacción y/o refrigeración, una temperatura interior y humedad relativa y velocidad del aire de acuerdo con la normativa vigente y las condiciones de confort relacionadas en el anexo C, y según la naturaleza y uso de los edificios o zonas.

Su medición se realizará de acuerdo al RITE 2007 y sus especificaciones técnicas (ITEs) y sus posteriores modificaciones o normativa que lo sustituya.

Los sistemas funcionarán durante el tiempo que las instalaciones permanezcan abiertas al público y aún permaneciendo cerradas al público cuando se estén realizando trabajos dentro de las mismas o se esté llevando a cabo cualquier actividad que lo requiera. También podrán permanecer en funcionamiento total o parcial los diferentes equipos, si por motivos de mantenimiento o adecuación de espacios o por diferentes motivos es necesario mantener los equipos en marcha.

La empresa adjudicataria arrancará o parará la calefacción o refrigeración en las veinticuatro horas siguientes a la petición del PMD, confirmándolo por correo electrónico en el plazo más breve posible.

d2) Producción de Agua Caliente Sanitaria.

La empresa adjudicataria preparará el agua caliente para usos sanitarios a la temperatura mínima que resulte compatible con su uso, considerando las pérdidas en la red de distribución y cumpliendo las exigencias de la normativa vigente, en especial en la que afecta a la prevención de la legionelosis.

d3) Piscinas, wellnes , spas,

La empresa adjudicataria mantendrá la temperatura del agua de las piscinas, wellnes y *spas* y las condiciones ambientales de los recintos de acuerdo a los parámetros establecidos en el Anexo C, teniendo en cuenta la renovación diaria del agua de piscinas, wellnes y spas, vaciado de vasos, recuperación de calor de las mismas, y demás circunstancias que puedan influir en dichas condiciones.

d4) Límites de Garantía de Temperaturas.

Las temperaturas interiores de calefacción y refrigeración definidas anteriormente serán garantizadas mientras la temperatura exterior no sea inferior a 0° C durante la temporada de calefacción, y superior a 27° C durante la temporada de refrigeración, en la estación meteorológica de IGELDO.

Cuando se superen los valores, por debajo o encima, respectivamente, de dichos límites inferior y superior, la empresa adjudicataria asegurará las mejores condiciones de calefacción y refrigeración posible compatible con la potencia de las instalaciones y la seguridad de su funcionamiento.

e) Detectores de fugas.

La empresa adjudicataria deberá comprometerse a controlar y mantener en perfecto funcionamiento y vigilancia los detectores de gas instalados en las salas de calderas. La instalación, mantenimiento, renovación, etc., de las alarmas y detectores de gas, instalados en las salas de máquinas serán por cuenta de la empresa adjudicataria.

Se deberán integrar dichos detectores en un sistema de telegestión que permita su control remoto por parte tanto de la empresa adjudicataria como del PMD.

6.3.2. ENERGÍA ELÉCTRICA

a) Parámetros generales

Se mantendrán los parámetros de acuerdo a la R.E.B.T. en líneas de tierra, pararrayos, iluminación de emergencia, iluminación de evacuación, iluminación de reemplazamiento, aislamientos de líneas o cuadros, así como las iluminaciones de salas, pistas deportivas, gimnasios, zonas de trabajo, oficinas, etc de acuerdo a las normativas específicas para cada caso.

Se deberán respetar igualmente los parámetros no específicos del consumo eléctrico, (temperaturas, humedad relativa, velocidad del aire, etc.), pero que estén directamente relacionados con el consumo eléctrico, no pudiendo modificarlos mediante reducciones de consumo directo, salvo que se presente alternativa que no modifique el parámetro y suponga ahorro de energía eléctrica.

b) Parámetros de iluminación

Se asegurarán los niveles de iluminación en cada espacio o local de todas las instalaciones objeto del concurso, de acuerdo con la normativa vigente y las condiciones de iluminación mínimas establecidas en el anexo C del presente pliego de condiciones técnicas.

En el caso de que estos niveles no cumplan y/o superen los valores establecidos para los espacios interiores de trabajo en la Ley 31/1995 de Seguridad e higiene en el Trabajo o con los valores establecidos en la Guía Técnica para la evaluación y riesgos relativos a la utilización de lugares de trabajo, o cualquier otra legislación vigente, se deberán realizar las reformas oportunas en las instalaciones de iluminación, cuyo importe se incluirá en el precio de la prestación P4.

En el caso de espacios deportivos se cumplirán con los niveles de iluminación recomendados en la norma UNE-EN12193: iluminación "*Alumbrado de Instalaciones Deportivas*" o la reglamentación federativa oportuna si existiera, actuando del mismo modo anterior en caso de que no se cumpla con los valores establecidos.

Una vez realizadas las inversiones especificadas en la prestación P4 correspondientes a sustitución de luminarias, y antes del fin del primer año de contrato, se deberá realizar un estudio lumínico de todas las instalaciones objeto del contrato al objeto de comprobar el cumplimiento de los parámetros lumínicos establecidos en el anexo C del presente pliego y la normativa aplicable.

c) Condiciones de Suministro Eléctrico en baja o media tensión y mantenimiento de equipos.

c1) Centros de Transformación, Fuerza e iluminación.

La empresa adjudicataria mantendrá los edificios de acuerdo a las condiciones de suministro energético adecuado para el mantenimiento de los edificios e instalaciones, pudiendo fluctuar los valores de energía trifásica sólo entre 380- 400 V y los de energía monofásica entre 240- 260 V.

Los centros de transformación propios del PMD deberán suministrar la energía de acuerdo a la normativa vigente, debiendo para ello realizarse el mantenimiento según la normativa de aplicación, incluyendo las revisiones por Organismos de Control Autorizado.

La empresa adjudicataria garantizará el suministro de energía durante las 24 h los 365 días del año, de tal forma que se cubran todas las necesidades de las diferentes actividades que se desarrollen en las instalaciones deportivas incluyendo las actividades extraordinarias. Para ello deberá disponer de servicio 24 h que atenderá todas las averías que puedan suponer riesgo para las personas y/o impidan el uso normal de las instalaciones producidas, en un plazo no superior a 1/2 hora.

Se podrán optimizar los encendidos y apagados de iluminación de las instalaciones deportivas, siempre que queden garantizados los niveles de iluminación y de uniformidad mínimos exigidos por las correspondientes normativas, las normas UNE, los reglamentos deportivos y las federaciones correspondientes.

c2) Cuadros eléctricos

La empresa adjudicataria será responsable del buen mantenimiento de los cuadros eléctricos de las instalaciones objeto del servicio. Anualmente se deberán revisar todos los cuadros de las instalaciones incluyendo los de fuerza, climatización y piscinas, conciertos, cuadros de pistas, canastas, gradas telescópicas, bares, etc. realizando pruebas de disparo de diferenciales mediante procedimientos normalizados con máquina homologada, realización de termografías, apriete de bornas, etc, emitiendo informe anual de cada cuadro y diferencial magnetotérmico a fin de proceder a su posterior reparación a cuenta de la empresa adjudicataria.

c3) Líneas eléctricas

En general, se consideran incluidas en el contrato, incluso en el concepto de garantía total, las líneas eléctricas. Como excepción, se consideran excluidas del precio del contrato, únicamente en el concepto de garantía total P3, las líneas eléctricas que quedan ocultas y que por tanto no se puede conocer su estado a la firma del contrato. A tales efectos, únicamente se considerarán como ocultos los elementos empotrados que requieran de obra civil de rotura y reparación (no se considerará rotura el desmontaje y montaje de lamas, falsos techos y similares).

Se consideran incluidos en el precio del contrato y, por lo tanto, serán por cuenta de la empresa adjudicataria, las líneas que deban realizarse para la reparación (excepto en casos de robo o vandalismo) de los diferentes equipos, cuadros, focos, luminarias, emergencias, enchufes, las líneas ocultas de distribución desde centros de transformación, a cuadros generales, cuadros parciales, motores, equipos, y todas aquellas necesarias para que la energía eléctrica alimente a los diversos elementos de las instalaciones.

c4) Proyectoros, focos de halogenuros, luminarias con fluorescencia, downlight, led, bajo consumo, y equipos que provean de iluminación artificial.

Se deberá realizar un mantenimiento preventivo de las iluminaciones de todas las instalaciones, pistas polideportivas, gimnasios, velódromo, pistas de atletismo, frontones cubiertos, pistas exteriores, y todas aquellas instalaciones relacionadas en el anexo A, de tal forma que no permanezca fundido más de un foco al mismo tiempo y durante un periodo superior a 48 horas.

Se tendrán especialmente en cuenta en la programación del mantenimiento las instalaciones que requieran de medios "especiales" para su mantenimiento (grúas, elevadores, etc.), para sustituir aquellos elementos (lámparas, arrancadores, reactancias, etc.), cuya vida útil acabe antes del plazo de la siguiente puesta a punto prevista, con el fin de entorpecer lo mínimo posible el uso de las instalaciones y siempre con la autorización previa del PMD.

Los cambios de marcas o modelos de equipos, por descatalogación de los mismos, o nuevos sistemas de iluminación que supongan ahorro del consumo, deberán contar con la previa autorización del PMD.

En el caso de las luminarias mediante fluorescencia se mantendrán los mismos criterios que para los focos de halogenuros debiendo homogeneizar los modelos a la hora de la sustitución tanto de las luminarias como de los tubos, así como la sustitución de reactancias por balastos electrónicos a fin de mejorar la eficiencia energética. Asimismo, en las luminarias con tecnología LED se mantendrá el mismo criterio de homogeneización de los modelos a la hora de su sustitución.

c5) Luces de emergencia, recorridos de evacuación y balizamiento.

Se deberán mantener en perfecto orden de funcionamiento las luces de emergencia, recorridos de evacuación y balizamiento de las instalaciones a fin de garantizar las condiciones de evacuación de los edificios sujetos al contrato y que sean de pública concurrencia. Los modelos a sustituir serán consensuados con el PMD a fin de su homogeneización. Todo ello sin perjuicio de las revisiones semestrales que realice el PMD del estado de dichos equipos, e independientemente de las revisiones que se realicen por la Autoridad competente en materia de pública concurrencia.

c6) Mecanismos, enchufes, conectores, interruptores, tomas de fuerza, motores de canastas, motores de gradas, fines de carrera, bombas dosificadoras de diversos productos de piscina, elevadores eléctricos de piscinas, etc.

Se deberán mantener en perfecto estado los enchufes, tomas de fuerza, motores, fines de carrera de diferentes equipos, bombas dosificadoras, medidores de cloro, ph, bromo, turbidez, elevadores eléctricos de piscinas, etc., con conexiones para alimentación de los diferentes equipos que funcionan en las instalaciones objeto del contrato, a fin de garantizar el servicio y cumplir el R.E.B.T e impedir los posibles contactos indirectos que puedan ocasionar accidentes a los usuarios.

6.3.3. SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES, GRISES Y PLUVIALES

a) Red de saneamiento de aguas fecales y grises

Se deberán mantener de forma adecuada para la prevención de atascos y olores los sistemas generales de saneamiento de los diferentes edificios e instalaciones que se relacionan en el anexo A, utilizando para ello los medios y la tecnología disponible en cada momento. Para ello se deberán establecer los procedimientos de mantenimiento preventivo, sus frecuencias, informes de gestión, etc.

Igualmente, y con los mismos criterios de mantenimiento preventivo, las redes de aguas grises se mantendrán de forma adecuada pudiendo en su caso realizar aprovechamientos del calor latente de aguas de piscinas, duchas, etc., así como reutilizaciones de las mismas, siempre que se cumpla la normativa de aplicación y que se cuente con el informe favorable del departamento de Medio Ambiente del Ayuntamiento de San Sebastián.

b) Red de aguas pluviales

El agua de lluvia que transcurre por cubierta y sus canalones, se consideran fuera del contrato, el resto de las redes de aguas pluviales (incluidas bajantes) que se introduzcan dentro de las instalaciones objeto del contrato y cuyas tuberías transcurran por los mismos, se considerarán parte del saneamiento general del edificio y deberán ser mantenidas de forma adecuada para prevenir roturas, atascos, etc., de tal forma que el agua circule de forma adecuada a los sistemas generales del municipio o se reutilice.

6.3.4. RED DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA FRÍA

a) Agua Fría general, incluida red de fluxores

Se deberán mantener las redes de agua fría de los edificios desde su acometida a las instalaciones desde la red general Municipal. En la misma se incluyen armarios, contadores totales y parciales, su certificación metrológica, los sistemas de tuberías de distribución, sus aislamientos, piezas de unión, rácores, sujeciones, grifería, fluxores, sistemas de control de llenado de piscinas, spas, etc., automatismos, boyas, rociadores, y todos aquellos sistemas y elementos que permitan distribuir el agua a los puntos de consumo, así como las posibles labores complementarias que permitan realizar dichas labores de mantenimiento tanto preventivo como correctivo.

La empresa adjudicataria instalará filtros anti legionella en las acometidas principales de abastecimiento de agua en aquellas instalaciones donde no se disponga de dicho filtro exigido por la reglamentación.

b) Sistema de Riego

Se deberán mantener los sistemas de riego de los edificios, donde se incluye los sistemas de alimentación de la red, pozos de recogida de aguas tanto de lluvia como de red, sus sistemas de llaves, boyas, válvulas motorizadas, sistemas de gestión electrónica e integración en ELESTA, incluyendo los diferentes tipos de rociadores y sus arquetas.

6.3.5. RED DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA CALIENTE

Se deberán mantener los sistemas y canalizaciones de distribución de agua caliente entre los diversos equipos de producción y consumo, donde se incluyen todo tipo de elementos y equipos para su correcta distribución, control y/o ajuste y dosificación.

Así, se incluyen llaves, bridas, manómetros y termómetros, bombas de distribución, antiretornos, elementos de compensación de circuitos, vasos de expansión, bombas de recirculación y/o distribución, intercambiadores, sondas, antivibratorios, elementos de calorifugado de los diferentes elementos que permiten minimizar las emisiones de calor y el ahorro energético, válvulas termostáticas motorizadas, así como sus tuberías de distribución en los diferentes materiales que se componen de acuerdo a las normativas aplicables.

6.3.6. SISTEMAS DE FILTRACIÓN DE PISCINAS, SPAS, WELLNES, JACUZZIS, RECUPERADORES DE CALOR, ETC

Se deberán mantener los sistemas completos de filtración y depuración de agua de las instalaciones de piscinas, wellnes, spas, y cualquier equipo que se instale para el tratamiento mecánico del agua, donde se incluyen los equipos de filtración del agua, sus elementos constitutivos, llaves, bridas, servos, válvulas motorizadas, manómetros, flujostatos, bombas de filtración, antiretornos, boyas, etc., incluidas las conexiones de tuberías y las conexiones eléctricas que hacen que dichos elementos funcionen.

Igualmente, se deberán mantener todos elementos asociados eléctricos, neumáticos, etc. necesarios para que el sistema funcione, como cuadros eléctricos, compresores, válvulas y actuadores neumáticos, sistemas de boyas de llenado de agua y parada de bombas, fotómetros manuales, sistemas de gestión y elementos de medición tanto de contaje como de temperatura, turbidez, conductividad del agua, etc., que permitan tener el agua en las condiciones sanitarias adecuadas para el uso.

6.3.7. SISTEMA CONTROL Y TRATAMIENTO QUÍMICO DE AGUA DE PISCINAS Y JACUZZIS

Se deberán mantener los sistemas eléctricos y electrónicos que controlan la calidad del agua de las piscinas, wellnes y spas, bien mediante bombas dosificadoras de productos, sus enchufes y demás elementos eléctricos asociados. Igualmente los elementos de control y/o activación de dichas bombas dosificadores, sus certificaciones anuales mediante el fabricante y/o empresa externa de certificación, sus sondas diversas (cloro, bromo, ph, temperatura, turbidez, conductividad, etc.), los aparatos de desinfección del agua mediante diversos tipos de lámparas, incluyendo sus repuestos por desgaste, avería, rotura...(excepto en caso de robo o acto vandálico). Las reposiciones y sustituciones que se tengan realizar serán por equipos de igual marca y similares características que las exigencias. En caso contrario, se deberá contar con la autorización de los servicios técnicos del PMD.

Se deberá realizar el mantenimiento y sustitución de los aparatos destructores de cloraminas (incluidas las lámparas) que se indican a continuación:

Instalación	Fotoquímicas		Ultravioletas	
	Nº	Características	Nº	Características
INTXAURRONDO interior pequeña	2	400W (T.III)	3	200 W
ETXADI interior grande	3	400W (T.III)	6	200 W
ETXADI interior pequeña	2	400W (T.III)	3	200 W
BENTABERRI interior grande	3	400W (T.III)	6	200 W
ALZA interior pequeña	3	400W (CLI)	9	30 W
BIDEBIETA interior grande	12	400W (CLI)	36	30 W
BIDEBIETA interior pequeña	3	400W (CLI)	9	30 W
YOLDI interior pequeña	3	400W (T.III)	6	200 W

Las lámparas fotoquímicas deben sustituirse semestralmente y las ultravioletas anualmente. Las nuevas lámparas instaladas serán de las mismas marcas y características que las existentes. En caso contrario, se deberá contar con la autorización de los servicios técnicos del PMD.

6.3.8. SISTEMA DE CONDUCTOS DE DISTRIBUCIÓN DEL AIRE

Se deberán mantener de acuerdo a la normativa los elementos de distribución de aire (conductos, rejillas, bocas de impulsión y retorno en general), de tal manera que se cumpla la normativa sobre higienización de sistemas de conducción de acuerdo a la UNE 100012 y/o normas asociadas específicas. Igualmente, se mantendrá la estanqueidad de los conductos, la no oxidación de los mismos, sus calorifugados y todo aquello que se establezca de acuerdo a la normativa. A tal efecto, se deberán habilitar bocas en los conductos de ventilación que posibiliten un mantenimiento adecuado de todos los tramos de los mismos.

Quedará incluido asimismo en este apartado el mantenimiento de las compuertas cortafuegos de los conductos de ventilación.

6.3.9. SISTEMAS DE REGULACIÓN ELESTA Y OTROS SISTEMAS

Se deberán mantener los sistemas de regulación de las instalaciones de climatización, electricidad, depuración, contaje, reguladores, sais, ordenadores y todos aquellos elementos que gestionan los programas de control (ELESTA, KNX). Donde se incluye el software, sus password de acceso, sus actualizaciones y copias de seguridad. Asimismo, queda incluida entre las obligaciones de la empresa adjudicataria la asunción de los gastos que puedan implicar eventuales cambios en los programas de control por cambios de diseño incorporación de nuevos equipos o eliminación de existentes, modificaciones en los equipos, etc.

Los programas se deben considerar abiertos para el PMD, y por ello la empresa adjudicataria debe entregar documento de disposición de acceso a dichos programas que permitan una gestión de acuerdo a las necesidades del PMD.

Se deberán instalar contadores M-bus y analizadores de red de clase A en aquellos puntos que carezcan de ellos y que estén contemplados en las inversiones de la prestación P4.

6.4. Condiciones de Gestión administrativa y de control del contrato.

6.4.1. EQUIPOS INTERDISCIPLINARES DE GESTIÓN DEL CONTRATO

Se deberá establecer un organigrama específico para la totalidad del contrato, donde quede claramente establecida la persona responsable del contrato e interlocutora válida frente al PMD para la interpretación, seguimiento y control del contrato a disposición permanente del mismo.

Esta persona será la responsable de mantener las reuniones pertinentes con el PMD, como mínimo bimensualmente, para el análisis y seguimiento del contrato.

Dependiendo de dicha persona responsable se podrán establecer las personas responsables de área por cada parte del contrato en función de las diversas áreas de actividad. Dichas personas responsables serán claramente identificadas dentro de su área específica estableciéndose el sistema de interlocución con las áreas correspondientes del PMD.

6.4.2. SISTEMAS DE GESTIÓN DEL MANTENIMIENTO PREDICTIVO, PREVENTIVO Y CORRECTIVO

El mantenimiento tanto predictivo, preventivo como correctivo es indispensable para la consecución de los objetivos de ahorro energético de las instalaciones del PMD.

La empresa adjudicataria gestionará el mantenimiento predictivo, preventivo y correctivo de las instalaciones mediante algún programa de gestión del mantenimiento (tipo PRISMA 3 o similar), donde se mantengan permanentemente actualizados los equipos, las gamas, los históricos y todos aquellos parámetros para el mantenimiento y que cuente con sistemas de predicción y control "inteligente" de parámetros que permitan actuar a los sistemas de forma automática, obteniendo mejoras en el funcionamiento global de las instalaciones.

El PMD tendrá disposición de visualización e interacción de este sistema de gestión del mantenimiento.

6.4.3. SISTEMAS DE GESTIÓN DE LA ENERGÍA Y CERTIFICACIONES

Para una gestión adecuada de la energía es necesario la disposición de datos de consumo de los diversos sistemas, datos de evolución de los mismos, de las temperaturas, niveles de calidad de aire, electricidad, etc. que permita en su sistema integrado poder tomar decisiones bien de forma automática mediante programas de gestión inteligente, bien mediante otro tipo de toma de decisiones.

Por ello, se debe establecer un sistema de gestión integral para todo el contrato de acuerdo a estándares internacionales de medición y certificación (ISO 50001, protocolo internacional de medida y verificación (EVO), etc.).

El PMD tendrá disposición de visualización e interacción del sistema de gestión de la energía.

6.4.4. SISTEMA DE AUDITORIAS EXTERNAS Y VALORACIÓN.

Se establecerá un sistema de comprobación y seguimiento correcto del contrato, sus mediciones, parámetros y máquinas de acuerdo a los criterios de medición establecidos en el sistema de gestión de la energía global, de tal forma que permita valorar el estado de ejecución del contrato en los parámetros y en las fechas que se especifiquen. Como mínimo se realizará una auditoria externa el segundo año de contrato (una vez realizadas las inversiones obligatorias) y otra al final del contrato.

ARTÍCULO 7: PRESTACIONES MÍNIMAS DEL CONTRATO.

7.1. Prestación P1: Suministro de energías (Gestión energética).

La empresa adjudicataria se compromete a hacer suministrar, a su cuenta y bajo su responsabilidad, los combustibles necesarios y la energía eléctrica necesaria en cantidad y calidad suficiente para asegurar el funcionamiento y la utilización normal de los edificios e instalaciones definidos en el anexo A del presente Pliego de Condiciones Técnicas.

Para ello, suscribirá y gestionará todas las pólizas de abono necesarias y los contratos de suministro de las diferentes energías, notificando al PMD el estado de los mismos.

La empresa adjudicataria controlará tanto la cantidad como la calidad de los aprovisionamientos en combustible y del suministro de energía, así como su uso óptimo en las instalaciones tomadas a su cargo, según las condiciones definidas en este Pliego de Condiciones Técnicas.

Las garantías de calidad en el suministro y aprovisionamiento dadas por la empresa adjudicataria serán las que especifiquen las normativas y las que garanticen en su caso los organismos o empresas distribuidoras o comercializadoras.

La empresa adjudicataria podrá negarse únicamente a suministrar energías cuando existan graves disturbios, o cuando por cualquier causa se ponga en juego la seguridad de las instalaciones que le han sido confiadas o afecten totalmente o en parte a las instalaciones sometidas a las prescripciones del presente Pliego de Condiciones Técnicas. Igualmente, cuando las circunstancias afecten a la seguridad de las personas o de los transportes.

Entonces, deberá avisar al PMD en el plazo más corto, y conjuntamente decidirán las medidas a tomar para restablecer las condiciones normales de suministro y uso.

El servicio de gestión energética comprende:

- Los aprovisionamientos de energía.
- La gestión y el pago de las facturas de energía eléctrica y combustibles. A tal fin, la empresa adjudicataria realizará los trámites precisos para cambiar a su favor tanto la titularidad de los contratos de suministro vigentes o los que se puedan suscribir, como los datos de domiciliación de las facturas de consumo eléctrico. Estos contratos volverán a ser titularidad del PMD una vez concluido el contrato de servicios energéticos objeto de este pliego.
- La empresa adjudicataria permitirá que el PMD o el Ayuntamiento solicite los datos de los consumos energéticos directamente a las empresas suministradoras; para ello, proporcionará el listado de CUPS suministrados y, si fuera necesario, una autorización por escrito.

- La gestión de los contratos con las empresas distribuidoras o comercializadoras de energía.
- El compromiso de “garantía de confort” (temperatura y humedad relativa del ambiente, horario de funcionamiento, temperatura del agua caliente sanitaria, temperatura del agua de las piscinas, niveles de iluminación, etc.), manteniendo las condiciones adecuadas a cada instalación, según lo especificado en el anexo C de este Pliego de Condiciones Técnicas.
- El compromiso de suministrar la energía térmica y eléctrica necesaria a un precio fijo, que evolucionará únicamente según la variación del coste de la energía (y no en función del consumo energético, en el que regirá el principio de riesgo y ventura de la empresa adjudicataria), para cubrir las necesidades de calefacción, refrigeración, agua caliente sanitaria e iluminación del conjunto de los edificios objeto del contrato.
- Realización de certificaciones energéticas de los edificios e instalaciones dentro del ámbito del contrato, una vez efectuadas las inversiones obligatorias establecidas en el pliego y las voluntarias que la empresa adjudicataria hubiera ofertado.
- Asunción del coste de realización de auditorías energéticas de las instalaciones por parte de una entidad de control certificada independiente. Se realizará una auditoría a los 5 años del comienzo del contrato y una al final del mismo. En las auditorías se realizará un seguimiento de indicadores del contrato, y una valoración del estado de mantenimiento y amortización de la maquinaria dispuesta en el inventario, incluyendo ahorros conseguidos de acuerdo al Plan de medición y verificación (M&V) aprobado, parámetros de confort e indicadores de mantenimiento (disponibilidad, recursos).

El anexo D proporciona los consumos energéticos del año 2014 para las distintas energías utilizadas, siendo este dato no exhaustivo, ni vinculante de forma contractual, teniendo únicamente carácter orientativo para los licitadores.

7.2. Prestación P2: mantenimiento predictivo, preventivo y correctivo.

En el precio ofertado de la prestación P2 se incluyen todos los gastos correspondientes a los medios humanos y materiales requeridos por la empresa adjudicataria al objeto de asegurar las prestaciones de mantenimiento predictivo, preventivo y correctivo previstas.

La empresa adjudicataria realizará bajo su responsabilidad, sobre el conjunto de las instalaciones técnicas de los edificios e instalaciones definidas en el anexo A, las prestaciones siguientes:

7.2.1. CONDUCCIÓN Y VIGILANCIA DE LAS INSTALACIONES.

- La conducción y vigilancia incluyen todo el conjunto de tareas que permiten el control y dominio del funcionamiento de las instalaciones. Para llegar a esta finalidad, la empresa adjudicataria deberá cumplir con lo siguiente:
 - Implantar un sistema de gestión y servicio de conducción y mantenimiento integral, flexible y capaz de centralizar homogéneamente el control conjunto de los edificios e instalaciones.
 - Aportar el personal cualificado necesario en las dependencias de los edificios a mantener con el apoyo de la propia organización y con los programas informáticos propios para actuar en la dirección, control y gestión y ejecución de la conducción y mantenimiento.
 - Aportar los medios humanos y materiales necesarios para llevar a cabo la totalidad de las prestaciones definidas en este pliego.

- La empresa adjudicataria 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.
- La empresa adjudicataria 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 correctivo, por la empresa adjudicataria.

7.2.2. SERVICIOS 24H/365D.

- La empresa adjudicataria deberá asegurar las intervenciones, en caso de avería o de disfuncionamiento, en el plazo máximo de media hora (1/2 h), en horario de apertura del establecimiento afectado y de dos horas (2 h), fuera de dicho horario, en aquellas averías críticas que afecten de forma directa a los usuarios. En el resto de casos se atenderá antes de las 24h siguientes al aviso.
- La empresa adjudicataria tomará todas las medidas para que dichas operaciones afecten lo mínimo posible al funcionamiento normal de los edificios y usuarios.
- Para ello, la empresa adjudicataria organizará un servicio de atención 24h/365d, donde se establezcan los procedimientos y gestión de alarmas críticas, sistemas de visualización de las mismas por los servicios 24h correspondientes, procedimientos de verificación y comunicación entre la empresa adjudicataria y el PMD.
- En ocasiones, en los recintos del PMD, por las condiciones excepcionales de la actividad, deportiva o de otra índole (conciertos y espectáculos), a criterio del PMD se requiere la presencia de personal técnico de mantenimiento de forma permanente (retén) durante el montaje, desarrollo y desmontaje de la actividad, para garantizar el suministro durante el mismo. Estos retenes extraordinarios se facturarán al precio/hora que la empresa adjudicataria haya ofertado durante el proceso de licitación del contrato.
- En ocasiones, el PMD podrá requerir a la empresa adjudicataria la realización de trabajos ajenos a las prestaciones del contrato pero que resulten complementarios de las mismas como en caso de reformas, ampliaciones, etc. Los gastos de personal de estos trabajos extraordinarios se facturarán al precio/hora que la empresa adjudicataria haya ofertado durante el proceso de licitación del contrato

7.2.3. MANTENIMIENTO PREVENTIVO SISTEMÁTICO.

- La empresa adjudicataria 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, y en especial las especificadas e el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (Real Decreto 1027/2007) y el Reglamento Eléctrico de Baja Tensión (Real Decreto 842/2002). Quedan incluidas expresamente las operaciones del RITE de reciente incorporación al mismo (R.D. 238/2013), operaciones 38 y 39 de la tabla 3.3 de la IT 3.3 del RITE.

- La empresa adjudicataria tomará todas las medidas para que dichas operaciones afecten lo mínimo posible al funcionamiento normal de los edificios y usuarios, en coordinación con el PMD y de acuerdo con las normativas aplicables.
- Las operaciones de mantenimiento mínimas a realizar serán las indicadas en el anexo E.
- Si la empresa adjudicataria, por propia iniciativa y sin el previo consentimiento del responsable del contrato del PMD, efectuase trabajos de mejora o que superasen el alcance que este pliego establece para la reparación con la finalidad de evitar reiteradas actuaciones sobre un elemento deteriorado, estos trabajos serán también considerados incluidos en el precio del contrato sin que supongan un coste adicional.

7.2.4. MANTENIMIENTO PREVENTIVO CONDICIONAL Y CORRECTIVO.

- El mantenimiento preventivo condicional interviene principalmente a partir de las observaciones derivadas de la conducción y vigilancia de las instalaciones.
- La frecuencia y la naturaleza de las observaciones, los parámetros y criterios de decisión son de la responsabilidad e iniciativa de la empresa adjudicataria.
- La empresa adjudicataria realizará las intervenciones de mantenimiento correctivo en un plazo inferior a 2 horas y tomará todas las medidas para que dichas operaciones afecten lo mínimo posible al funcionamiento normal de los edificios y usuarios.
- Además de solucionar las posibles anomalías y reparaciones que requieran, tanto el edificio como sus instalaciones, este mantenimiento comprende también el apoyo del trabajo que lleven a cabo las empresas externas, así como atender las solicitudes y dar asistencia técnica necesaria para los montajes, actividades y eventos de diversa índole, que se dispongan a través de los responsables técnicos del PMD.

7.2.5. SUMINISTRO Y GESTIÓN DE PRODUCTOS CONSUMIBLES.

- Para el desarrollo de las prestaciones de mantenimiento corriente, la empresa adjudicataria debe asegurarse el suministro y gestión de diversos consumibles, pequeños suministros mecánicos y eléctricos, en particular: aceites, grasas, trapos, teflón, cinta adhesiva, bombillas, pilotos, fusibles, correas, filtros, decapantes, desincrustantes, deshidratantes, refrigerantes, aceite para compresoras, sales para descalcificación, luminarias, emergencias, etc., y, en general, todos aquellos elementos que le sean precisos para efectuar un correcto mantenimiento, garantizando la disponibilidad de estos componentes, con el fin de evitar demoras o retrasos en el desarrollo de las prestaciones
- En el marco del mantenimiento preventivo condicional y correctivo, la empresa adjudicataria debe realizar la sustitución de las piezas y equipos defectuosos y de todo aquel elemento que se haya deteriorado por otro de características como mínimo equivalentes al deteriorado, en el conjunto de las instalaciones definidas en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas.
- El suministro y colocación de los repuestos, materiales o equipos, así como cualquier otro gasto necesario, se consideran dentro de la Garantía Total y serán por cuenta de la empresa adjudicataria.

7.2.6. ASISTENCIA TÉCNICA PARA LOS CONTROLES REGLAMENTARIOS (OCAS Y CERTIFICACIONES).

- Se considera dentro de la prestación la realización de todos aquellos controles reglamentarios (OCAs) a los que estén obligados los diferentes sistemas y equipos (baja tensión, centros de transformación, cogeneradores, calderas, depósitos, etc.) en la normativa vigente actual y futura durante la duración del contrato.
- Igualmente, se consideran dentro de la prestación las diversas certificaciones (auditorías energéticas, medioambientales, metrológicas de diversos aparatos de medición, etc.).
- La empresa adjudicataria asistirá al PMD en el transcurso de las visitas reglamentarias realizadas por un organismo de control acreditado o por el propio PMD.
- Los costes derivados de los controles reglamentarios, como reparaciones, sustituciones, cambios por modificaciones normativas, etc.,(excepto en casos de actos vandálicos) correrán por cuenta de la empresa adjudicataria.

7.2.7. ACTUALIZACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DE MANTENIMIENTO.

- La empresa adjudicataria pondrá al día, para cada edificio, el libro de mantenimiento en conformidad con la legislación vigente. Este libro de mantenimiento se elaborará en base a un programa informático de mantenimiento que la empresa adjudicataria se encargará de gestionar y completar, y donde vendrán relacionadas:
 - Las visitas de mantenimiento preventivo sistemático.
 - Las intervenciones preventivas condicionales y correctivas.
 - Las modificaciones y trabajos realizados a su iniciativa o a la del PMD.
 - El resultado de las mediciones y ensayos realizados.
- Para cada operación se mencionarán:
 - La fecha, hora de comienzo y finalización.
 - El tipo de operación.
 - Las sustituciones de piezas realizadas.
 - Las observaciones pertinentes.
- El programa de mantenimiento para el seguimiento del conjunto de las instalaciones objeto del presente Pliego de Prescripciones Técnicas, quedan a disposición del PMD para consultarlos en todo momento.
- Igualmente se incluye la obligación de la empresa adjudicataria de mantener actualizada la documentación siguiente, en formato informático:
 - Esquemas de funcionamiento de todas las salas máquinas (formato dwg).
 - Emplazamiento de los mecanismos y elementos de seguridad (formato dwg).
 - Esquemas unifilares de la instalación eléctrica (formato dwg).
 - Esquemas de funcionamiento de las instalaciones complementarias en cada sala: cuadros, depósitos, bombas, etc. (formato dwg).
 - Inventario de equipos y elementos básicos de las salas de máquinas perfectamente actualizado y valorizado (formato excel).
 - Inventario de lámparas y luminarias perfectamente actualizado y valorizado (formato excel y dwg).
 - Distribución de sistemas de climatización y esquemas funcionales (formato dwg).
 - Sistemas de gestión ELESTA, KNX, sus alarmas, pantallas, planos, copias de programas, etc.
- Los gastos derivados de estos trabajos de Documentación Técnica serán a cargo de la empresa adjudicataria.

7.2.8. MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE LAS SALAS DE MÁQUINAS, CUADROS ELÉCTRICOS, MAQUINARIA Y EQUIPOS.

- La empresa adjudicataria asegurará el orden y 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, así como de los equipos y máquinas, de manera que su aspecto estético sea ordenado y limpio, debiendo realizar para ello y mínimamente de forma anual las labores de limpieza general, incluso pintura de suelos, paredes, chapas, etc.
- Independientemente de la limpieza general, se mantendrán en todo momento criterios de orden y limpieza para la realización de las diversas tareas de mantenimiento debiendo dejar los espacios utilizados limpios y sin restos de materiales. En las salas de calderas, ACS, grupos de cogeneración y electrógenos, salas de máquinas, etc., se realizará como mínimo una limpieza al mes.
- Además de la limpieza, la empresa adjudicataria estará obligado a realizar labores de acondicionamiento básico de las salas de máquinas y equipos, que incluirán un pintado de la sala como mínimo cada 5 años y a requerimiento del PMD.
- Los equipos, luminarias y climatizadoras se mantendrán limpios acorde a los protocolos que se establezcan para su mantenimiento específico, en base a su rendimiento lumínico.
- En la gestión de los residuos de mantenimiento, obra y reparaciones se priorizará la prevención y el reciclado. Los residuos se gestionarán a través de gestores autorizados. La empresa adjudicataria constará como la productora de los residuos, y se encargará de obtener las autorizaciones o de realizar las inscripciones en los registros necesarios. La empresa adjudicataria pondrá a disposición del PMD los datos relacionados con la generación y gestión de los residuos generados en las instalaciones del PMD.

7.2.9. GESTIÓN DE LAS PRESTACIONES.

a) Consideraciones globales:

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

- Establecer anualmente la lista provisional de los trabajos que serán realizados por la empresa adjudicataria en el marco de la Garantía Total.
- Preparar los estudios técnicos y financieros necesarios para la preparación del presupuesto anual provisional en colaboración con los Servicios Técnicos del PMD.
- Realizar anualmente la actualización de la lista de instalaciones y equipos objeto de la presente licitación.

b) Informe inicial:

Las instalaciones objeto del presente concurso, con independencia del informe general previo, serán comprobadas por la empresa adjudicataria durante el primer mes de vigencia del contrato. Al finalizar dicho período, elaborará un informe detallado sobre eventuales anomalías y deficiencias observadas que puedan afectar al cumplimiento del contrato. Dicho informe tendrá la consideración de exclusivo, por lo que todo lo que no quede reflejado en él será aceptado tácitamente por la adjudicataria como idóneo,

pudiendo serle exigido con posterioridad las obligaciones que se dimanan de esta contratación sobre tales instalaciones, equipos o partes admitidas como correctas. El informe se presentará al PMD, acompañado de una valoración económica de subsanación de las anomalías o defectos detectados.

En el caso de exposición de anomalías, el PMD valorará bien mediante informe de sus servicios técnicos o bien encargando dicho informe a un tercero la existencia de dichas anomalías. En el caso de que se admitan las mismas, el PMD podrá optar entre corregirlas o bien no proceder a la reparación pertinente, quedando salvada entonces la responsabilidad de la empresa adjudicataria en cuanto al funcionamiento de las instalaciones en las que se hayan denunciado anomalías.

c) Inventario de las instalaciones:

En el anexo E de este pliego se describen, a título informativo, las instalaciones objeto del mantenimiento. Sin embargo, en un periodo no superior a dos meses, desde el inicio de la prestación del contrato, la empresa adjudicataria tendrá que elaborar y presentar al PMD un inventario completo de las instalaciones para su correcta gestión e identificación.

El inventario tendrá que incluir como mínimo y por cada uno de los equipos de cada instalación, la información que se describe acto seguido:

- Marca, modelo y características técnicas.
- Número de unidades que configuran los diversos equipos, como por ejemplo pantallas, tubos fluorescentes, detectores de incendios y similares.
- Ubicación de cada una de las unidades de los equipos.
- Estado y vida útil de estos equipos y/o instalaciones.
- Valoración económica aproximada en el estado actual.

Este inventario se tendrá que mantener actualizado en todo momento.

d) Plan de mantenimiento

Durante el primer trimestre del contrato la empresa adjudicataria presentará un Plan de Mantenimiento básico, donde se relacionen las tareas de mantenimiento preventivo y normativo, detallando las actividades a realizar y su periodicidad. El plan debe contener una ficha para cada instalación, la cual incluirá la descripción y las características técnicas de cada instalación.

Este plan no será excluyente y será suficientemente abierto para poderlo adaptar a las necesidades de los edificios y para la redacción del plan de mantenimiento definitivo se facilitará al adjudicatario, para su análisis, el acceso a la documentación que se disponga, relativa a la obra y a las instalaciones.

La actuación por parte del personal propio o ajeno al ámbito del mantenimiento tiene que basarse íntegramente en su contenido y seguir sus indicaciones. La estructura de este manual debe ser flexible y capaz de incorporar las nuevas aplicaciones que surjan con el paso del tiempo.

Estos planes tienen que ser aprobados por el PMD.

e) Libros oficiales

La empresa adjudicataria tendrá que disponer de todos los libros oficiales de mantenimiento que sean necesarios durante el primer mes del contrato.

f) Informe trimestral

Trimestralmente la adjudicataria presentará informe, en soporte digital, del estado de las instalaciones que contenga las tareas de revisiones y mantenimiento, en el que se incluya el equipo revisado, fecha de la realización y resultado, el porcentaje de cumplimiento del Plan de Mantenimiento y las observaciones correspondientes. Así como las propuestas de mejora al Plan de Mantenimiento o a las instalaciones, de acuerdo con el siguiente guión de mínimos:

- Plan de Mantenimiento: actualización de fichas técnicas y mejoras propuestas.
- Actividades realizadas: equipo, fecha, técnico que ha realizado los trabajos, resultados, medidas correctoras, y en su caso, valoración económica de dichas medidas si no estuvieran incluidas.
- Distribución de actividades por tipo de mantenimiento y porcentaje de horas
- Registro de consumos y datos de análisis realizados en el periodo.
- Actualización de equipos e instalaciones con modificaciones en el periodo.
- Certificaciones o inspecciones realizadas y previstas para el siguiente periodo.

g) Informe anual

Al final del año natural, e independientemente de los informes trimestrales, se entregará un informe resumen que constará de las mismas secciones que el informe trimestral.

Además, en el informe anual se incluirá un listado en el que conste el nombre de cada instalación, la dirección, números CUPS, consumo anual y número de garantías de la energía renovable consumida en ese punto emitidas por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia (CNMC).

Toda esta documentación se facilitará en soporte informático.

7.3. Prestación P3: de la garantía total (mantenimiento correctivo con sustituciones).

La Garantía Total se entenderá en sentido global amplio, considerando que los edificios y sus sistemas que están dentro del contrato deben funcionar de forma permanente en cualquier situación, salvo causas de fuerza mayor, de tal forma que a la finalización de la vida útil de los mismos, se dispongan de equipos renovados similares en funcionamiento a los existentes. Atendiendo a este criterio general:

- La empresa adjudicataria se compromete a realizar los trabajos de reparación, sustitución y renovación necesarios para garantizar el buen estado de funcionamiento de las instalaciones y equipos definidos en el anexo F del presente Pliego de Prescripciones Técnicas.
- Para ello, asume la completa y entera responsabilidad de la consecución del buen estado de funcionamiento de las instalaciones, efectuando las reparaciones y reposiciones de todo tipo de materiales precisos tanto en casos de desgaste normal como accidental, por cualquier razón que sea.

- Los gastos que de esta prestación se deriven en concepto de reparación y reposición, incluida la mano de obra, el desmontaje y montaje, el transporte y por supuesto el costo del material de reposición y reparación, serán por cuenta de la empresa adjudicataria.
- Si en el marco de esta obligación, la empresa adjudicataria se viese conducido a sustituir en su conjunto un equipo o un conjunto de materiales, deberá primero avisar al PMD, para que éste decida, si lo estima oportuno, teniendo en cuenta la evolución de la técnica y la valoración económica de las dos opciones, la conveniencia de sustituirlos por equipos de concepción o de potencia más adaptada a su utilización y explotación futuras.
- En función de las soluciones adoptadas el PMD podrá, si lo cree conveniente, participar en los costes de sustitución o concretar con la empresa adjudicataria un nuevo acuerdo con un acta adicional, o sugerir cualquier otra solución, previa modificación del contrato.
- En el caso de dificultades en la elección de la solución técnica a adoptar, podrán dirigirse a un organismo técnico cualificado aceptado por las dos partes.
- Las intervenciones de la empresa adjudicataria en el marco de su obligación de garantía total deberán realizarse con la mayor diligencia y a su entera iniciativa y responsabilidad.
- La empresa adjudicataria informará al PMD y acordará con él la fecha de paro parcial de las instalaciones para minimizar las incidencias de dichas intervenciones sobre las condiciones de funcionamiento.
- Todo tipo de materiales, elevadores, grúas, camiones cisternas, cámaras termográficas, y cualquier elemento y/o equipo necesario para el cumplimiento del contrato será a cuenta de la empresa adjudicataria.

7.4. Prestación P4: Obras obligatorias de mejora y renovación de las instalaciones.

La empresa adjudicataria se compromete a financiar y ejecutar las obras de mejora y renovación de las instalaciones que se relacionan en el Anexo G del presente pliego, propuestas por el PMD, y que tienen objetivo, por un lado, mejorar las condiciones de confort de diferentes espacios y, por otro, mejorar la eficiencia energética de las instalaciones, en base a conseguir el mayor ahorro posible en las instalaciones del contrato.

La empresa adjudicataria se compromete además a ejecutar dichas obras durante el primer año de duración del contrato.

La calidad de los equipos instalados y el diseño de las instalaciones deberán permitir a las instalaciones alcanzar el máximo nivel en eficiencia energética y ahorro energético, así como la fiabilidad en el tiempo de las instalaciones.

7.5. Prestación P5: Obras voluntarias de mejora y renovación de las instalaciones.

Las empresas licitadoras podrán proponer la realización de aquellas otras obras de mejora y renovación que supongan una mejora en las instalaciones o un ahorro energético siempre que sean ejecutadas y financiadas a costa de la empresa resultada adjudicataria, mediante los ahorros conseguidos dentro del periodo de vigencia del contrato, y no tendrán repercusión económica sobre el presupuesto del contrato.

Estas mejoras deberán tener un interés suficiente para el PMD, entendiéndose este interés bien por significar una clara mejora en la calidad del servicio, bien por conllevar una mejora en las instalaciones y edificios, así como aquello que redunde en la eficiencia energética de los mismos.

Cualquier inversión planteada de forma voluntaria por la empresa adjudicataria en las instalaciones del PMD deberá incluir una justificación de los ahorros energéticos que se obtendrán de ejecutar la inversión.

Cualquier inversión propuesta por la empresa adjudicataria deberá contar con el consentimiento del PMD, teniendo éste la potestad para admitir o rechazar la ejecución de dicha inversión.

No se valorará el importe de aquellas inversiones que no cumplan este requisito a criterio de los servicios técnicos del PMD.

ARTÍCULO 8: DISPOSICIONES PARTICULARES.

8.1. Exclusiones a la prestación de garantía total (P3):

Estarán excluidas de la Garantía Total:

- Las canalizaciones hidráulicas y eléctricas de distribución ocultas dentro o fuera de los locales térmicos. A tal efecto, se entenderán por ocultas las canalizaciones que discurran empotradas en techos, suelos o paredes de los recintos, no considerándose ocultas en el resto de casos, incluso aquellos conductos que discurran por los falsotechos de los recintos.

8.2. Medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de obra:

Cuando el adecuado cumplimiento de cualquiera de las prestaciones objeto del contrato exija la ejecución de obra civil, la empresa adjudicataria deberá adoptar especiales medidas de seguridad en orden a evitar o minimizar emisiones tanto de ruidos como de polvo u otras partículas que puedan incidir que manera negativa en los servicios que presta el PMD.

A tal fin, con carácter previo a su ejecución, la empresa adjudicataria convendrá con el PMD los horarios en que se llevarán a cabo los trabajos así como las medidas de seguridad a adoptar.