

**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR
EL PROCEDIMIENTO PARA LA CONTRATACIÓN DEL
SERVICIO DE MANTENIMIENTO TÉRMICO INTEGRAL,
DURANTE EL PERIODO BIANUAL COMPRENDIDO ENTRE
2024 A 2025**

INDICE

1. OBJETO DEL CONTRATO	3
2. NORMATIVA APLICABLE.....	3
3. OBLIGACIONES GENERALES DEL ADJUDICATARIO	4
4. FALTAS Y SANCIONES	6
5. ÁMBITO DE APLICACIÓN	8
6. REQUISITOS A CUMPLIR POR LAS EMPRESAS LICITADORAS ..	11
7. CONDICIONES MÍNIMAS A GARANTIZAR.....	11
8. PRESTACIONES A REALIZAR POR EL ADJUDICATARIO	13
a. Mantenimiento preventivo	13
b. Asistencia de avisos urgentes.....	15
c. Inspecciones y revisiones periódicas reglamentarias	16
d. Mantenimiento correctivo	18
e. Materiales y medios auxiliares	18
f. Limpieza de elementos y salas técnicas	20
g. Colocación de carteles en salas	20
h. Inventario	21
i. Instalaciones a ejecutar	21

ANEXOS

ANEXO: I - HOJA DE SOLICITUD DE VISITA	26
ANEXO: II - INVENTARIO DE ELEMENTOS POR EDIFICIO	27

1.- OBJETO DEL CONTRATO

El presente pliego tiene por objeto la CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO TÉRMICO INTEGRAL, DURANTE EL PERIODO BIANUAL COMPRENDIDO ENTRE 2024 A 2025.

Su objeto es regular y definir el alcance y condiciones de prestación, junto con los procesos y metodología, normativa, recursos, etc.; que habrán de regir para la contratación del servicio de mantenimiento y conservación de las instalaciones comprendidas en los edificios municipales gestionados por Logroño Deporte S. A..

Se encuentran incluidas también, las intervenciones correctivas a realizar en las instalaciones, logrando su permanencia en el tiempo con un rendimiento óptimo; junto con los repuestos necesarios a suministrar durante el periodo de vigencia del mismo.

La prestación del servicio se efectuará con arreglo a los requerimientos y condiciones que se estipulen en este Pliego de Prescripciones Técnicas, así como en el correspondiente Pliego de Cláusulas Administrativas relativas a esta contratación, de los que se derivarán los derechos y obligaciones de las partes contratantes.

2.- NORMATIVA APLICABLE

En la ejecución de los trabajos contemplados en este pliego se deberá cumplir lo prescrito en las siguientes normas y reglamentos; junto con sus posteriores revisiones y derogaciones, cada una referida al ámbito de aplicación que corresponda. A continuación, se enumeran algunas de ellas, no siendo este listado excluyente:

- Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE) y sus instrucciones Técnicas Complementarias con sus modificaciones posteriores.
- Reglamentos referidos a las instalaciones y aparatos incluidos en el ámbito de aplicación del presente pliego, entendiéndose por tal todas las instalaciones fijas de climatización (ventilación, refrigeración y calefacción) y de producción de agua caliente para usos sanitarios.
- Las secciones y documentos básicos del Código Técnico de la Edificación

que competen a temas incluidos en este pliego.

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 referente a Seguridad e Higiene y en materia de Prevención de Riesgos Laborales, así como toda la que pueda ser de aplicación por las características de los edificios y sus instalaciones.

La empresa adjudicataria, colaborará con los Técnicos de Logroño Deporte S. A., aportando la documentación que le sea requerida en materia de Prevención y Calidad.

3.- OBLIGACIONES GENERALES DEL ADJUDICATARIO

El licitador que resulte adjudicatario del contrato nombrará un delegado que ostentará la representación de la empresa adjudicataria cuando sea necesaria su actuación o presencia en todos los actos derivados del cumplimiento de las obligaciones contractuales. Se facilitará teléfono de contacto permanente de dicho delegado al Área Técnica de Logroño Deporte.

Será responsable del buen funcionamiento de las instalaciones a mantener; además de planificar y controlar todas las prestaciones contractuales, reflejándose los resultados en los informes oportunos cuando sea necesario. En los casos de emergencia los técnicos podrán exigir la presencia del mismo, aunque sea fuera del horario habitual de trabajo.

La empresa adjudicataria deberá tomar las acciones necesarias para que el puesto de delegado esté siempre cubierto. Cualquier sustitución eventual o permanente en dicho puesto deberá ser comunicada a Logroño Deporte con la información necesaria de contacto.

Trabajos muy específicos podrán ser subcontratados para los centros a empresas especializadas y homologadas en su sector, siempre que se tenga la autorización previa de Logroño Deporte. En cualquier caso, la realización correcta de dichos trabajos será responsabilidad de la empresa adjudicataria del pliego.

La empresa adjudicataria deberá dotar a su personal de la herramienta y el material necesario para ejercer las labores de mantenimiento y de seguridad, que cumpla las normas y reglamentos vigentes en materia de Seguridad y Salud. Será responsable de los accidentes que pudieran sobrevenir a su personal (sea propio o subcontratado), por el ejercicio de su profesión en los centros. Debiendo cumplir con

lo que indiquen los Planes Generales de Autoprotección de los Centros que gestiona Logroño Deporte.

El personal que por su cuenta aporte o utilice la empresa adjudicataria dependerá única y exclusivamente del contratista, el cual tendrá todos los derechos y deberes respecto de dicho personal, con arreglo a la legislación vigente y a la que en lo sucesivo se promulgue, sin que en ningún caso resulte responsable la parte contratante de las obligaciones del contratista respecto a sus trabajadores, aún, cuando los despidos y medidas que adopte, sean consecuencia directa o indirecta del cumplimiento o interpretación del contrato. Ningún trabajador se considerará vinculado directamente a este contrato, considerados los mismos como recursos humanos que la empresa adjudicataria gestiona para cumplir con un contrato de mantenimiento dentro de su sector.

La empresa adjudicataria, estará obligada a uniformar por su cuenta a todo el personal que utilice para la ejecución de los trabajos contratados, debiendo incorporar en el mismo una identificación de la empresa en lugar visible. Dotará también a su personal de todos los medios de seguridad necesarios, obligándose a cumplir con el mismo toda la legislación de Seguridad y Salud Laboral.

Los daños que el personal utilizado por la adjudicataria pueda ocasionar en los locales, mobiliario, instalaciones o cualquier propiedad de los centros, ya sea por negligencia o dolo, serán indemnizados por aquélla.

Cuando el referido personal no procediera con la debida corrección, o fuera evidentemente poco cuidadoso en el desempeño de su cometido, Logroño Deporte podrá exigir de la empresa adjudicataria que sustituya al trabajador que es motivo de conflicto.

En caso de enfermedad, vacaciones y otras situaciones equivalentes, la adjudicataria tomará las medidas oportunas para que el servicio no se encuentre afectado al respecto.

La gestión de almacén correrá a cargo de la empresa adjudicataria, prestando especial atención en la gestión de stocks a las instalaciones y equipos más críticos. El aprovisionamiento de dichos materiales de mantenimiento correrá por cuenta de la adjudicataria.

La empresa adjudicataria deberá indicar cualquier defecto de las instalaciones o equipos que disminuyan su rendimiento, produzca un mayor gasto energético o

pueda ser motivo de una avería futura, debiendo presentar los informes técnico-económicos necesarios para corregirlo con antelación.

Las operaciones o reparaciones cuya ejecución implique parada de instalaciones serán realizadas durante los horarios que señale a estos efectos el Técnico correspondiente, siendo válidos cualesquiera de los incluidos en los turnos de mañana, tarde o noche y en cualquier día de la semana, sea laborable o festivo. Y siempre previo aviso a los mismos.

Se establecerán de común acuerdo entre los responsables de la adjudicataria y los Técnicos de Logroño Deporte; las formas, procesos, sistemas, etc., a seguir en la ejecución de los trabajos de mantenimiento, su seguimiento y control. Registrando los mismos en un libro virtual, dispuesto para tal fin, por cada uno de los centros.

La empresa adjudicataria está obligada a realizar las puestas en marcha y parada de los equipos o instalaciones por cambio de temporada, en los plazos que establezca Logroño Deporte, siempre que tales maniobras sean técnicamente posibles.

4.- FALTAS Y SANCIONES

Se consideran faltas imputables a la empresa adjudicataria, aquellas referidas al incumplimiento de las obligaciones y requisitos marcados en las prescripciones técnicas que rigen el presente pliego; pudiendo concretarse, entre otras, las siguientes:

FALTAS MUY GRAVES

- La demora en el comienzo de la prestación de los servicios en más de un día sobre la fecha prevista, salvo causas de fuerza mayor debidamente justificada por escrito y dentro de los plazos legales de suministro estipulados por Ley.
- La no intervención inmediata y con todos los medios necesarios, tras la puesta en conocimiento de una situación que exija una actuación extraordinaria o urgente; calificada como de emergencia.
- La prestación manifiestamente defectuosa e irregular de los servicios avisada hasta en tres ocasiones mediante la consecución de faltas graves.
- Desobediencia a las órdenes dadas por los Técnicos de Logroño Deporte, previa petición por escrito de las mismas.

- El incumplimiento de cualquiera de las condiciones y plazos establecidos en el presente pliego, sin perjuicio de las acciones posteriores que de ello se deriven.
- Falta de elementos o medidas de seguridad para la prestación del servicio.

Cualquier falta de este tipo deberá ir acompañada de un informe por escrito detallado del Técnico de Logroño Deporte correspondiente; y, la consecución de dos de ellas puede suponer la resolución del contrato vigente, previo informe justificativo emitido por el responsable de Área correspondiente al Consejo de Administración de Logroño Deporte.

FALTAS GRAVES

- El retraso no sistemático en la prestación de los servicios, cada tres amonestaciones del Técnico correspondiente por escrito, se considerará como una falta muy grave.
- Los incidentes del personal perteneciente a la empresa adjudicataria con terceras personas; tanto por trato incorrecto, como por deficiencia de la prestación del servicio; dos incidentes de este estilo será considerado una falta muy grave.
- La reiteración en la comisión de faltas leves, la acumulación de cinco de ellas implicará una de tipo grave.
- La modificación en la prestación del servicio sin causa justificada, ni notificación previa. Dos de este tipo será considerada una de tipo muy grave.

FALTAS LEVES

- Todos los demás casos no previstos anteriormente y que de algún modo signifiquen detrimento de las condiciones establecidas en este pliego, con perjuicio no grave de los servicios o que den lugar a deficiencias en el aspecto del personal o de los medios utilizados.

La calificación de cualquier falta dentro de los apartados anteriores, corresponde única y exclusivamente a los Técnicos de Logroño Deporte; debiendo ser comunicadas siempre por escrito al delegado de la empresa adjudicataria por ellos, e, indicando de forma clara en el encabezado el tipo de falta cometida. Con cuantos datos, fotos y documentación sea necesaria aportar para tal fin.

Cualquier falta no prevista en los párrafos anteriores será clasificada de acuerdo a su gravedad dentro de los apartados anteriores por los Técnicos de Logroño Deporte.

El Técnico emisor será quien tendrá potestad para reunirse con cuantos representantes por parte de la empresa considere necesarios para aclarar los motivos de dicha falta, o, una vez estudiada la respuesta dada por la empresa: retirar, mantener o elevar el grado de la misma.

5. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las instalaciones objeto de los contratos anteriores son las que albergan los edificios que se relacionan a continuación, teniendo que mantener cualquier máquina o elemento que pueda ser susceptible de ser incluido en los mismos.

<i>EDIFICIO</i>	<i>DIRECCIÓN</i>
CDM Lobete	Albia de Castro, 5
CDM La Ribera	Paseo del Prior, 10
CDM Las Norias	Camino de las Norias, 7
CDM Las Gaunas	República Argentina, 66
Campo de Fútbol de Las Gaunas	Avd. de La Sierra s/n
Ciudad del Fútbol Pradoviejo	Serradero, 23
Campo de Fútbol La Estrella	Asientos s/n
Campo de Fútbol de Varea	Canicalejo s/n
Campo de Fútbol El Salvador	Francia, 3
Frontón Titín III	Serradero, 27
Frontón San Pío X	Río Alhama, 1
Frontón Varea	Estanislao del Campo, 6
Frontón Doctores Castroviejo	Duques de Nájera, 113-115
Frontón del Revellín	Norte, 21 – Bajo
Piscinas del Cortijo	Barbazán s/n
Piscinas de Varea	Sector Río Batán
PM Madre de Dios	San Millán, 15
PM Caballero de la Rosa	Madre de Dios, 51
PM Obispo Blanco Nájera	Obispo Fidel García, 2 - Bajo
PM San Francisco	San Francisco, 3
PM Bretón de los Herreros	Villamediana, 30
PM Gonzalo de Berceo	Estambreira, 28
PM General Espartero	Avda. de España, 13
PM Duquesa de la Victoria	Duquesa Victoria, 64
PM Ruiz de Lobera	General Urrutia, 8
PM IX Centenario	República Argentina, 62



PM Madrid Manila	República Argentina, 54
PM Juan Yagüe	Pamplona, 46
PM Vicente Ochoa	Poniente, 9
PM Murrieta	Oca y Merino esq. Murrieta
PM Milenario de la Lengua	Ramírez de Velasco, 1
PM Valdegastea	Francia, s/n

El ámbito de actuación se extiende desde la toma de carga o abastecimiento de combustible energético, hasta su salida en la sala de máquinas; incluyendo la misma sala o salas anexas e instalaciones de: ventilación, calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria.

Se consideran incluidas cuantas instalaciones puedan ser objeto de un mantenimiento del estilo al descrito en el presente pliego de prescripciones técnicas, como pueden ser las que a continuación se citan, sin ser el presente listado excluyente:

- Calderas y quemadores
- Bombas de circulación
- Sistemas de producción de ACS compuesto por:
 - Intercambiadores de placas o inter acumuladores
 - Depósitos de almacenamiento de ACS
 - Bombas de carga y retorno
 - Vasos de expansión
- Sistema de alimentación de combustible (grupo de presión de gasóleo, toma de gas, etc.)
- Climatizadoras y enfriadoras con sus válvulas y elementos
- Des humectadoras de piscina con sus válvulas y elementos auxiliares
- Tuberías y válvulas ubicada en dichas salas de instalaciones
- Sistema de regulación de los equipos anteriores, incluyendo:
 - Sondas
 - Termostatos y presostatos
 - Termómetros y manómetros
 - Válvulas de regulación de caudal
 - Centralitas electrónicas de control
- Instalaciones solares de apoyo al calentamiento de ACS; incluidos colectores, acumuladores, bombas, válvulas, etc.
- Instalaciones geotérmicas para ACS y climatización con todos sus elementos auxiliares y de apoyo
- Termas, sauna, baño de vapor, duchas ciclónicas... y cuantos elementos están incluidos en el espacio hidrotermal del CDM Lobete

- Los sistemas de mantenimiento de condiciones ambientales y de utilización de la pista de hielo del CDM Lobete

Se consideran incluidos en dicho mantenimiento cuantos vaciados, llenados y purgados sean necesarios; así como las instalaciones solares existentes en algunos edificios para precalentamiento de agua (CDM Lobete, CF de La Estrella, CF de Varea, CF El Salvador y piscinas de Varea). Y, cuantos productos haya que reponer para mantenerlas en condiciones óptimas de funcionamiento (glicol, anticongelante, filtros de aire, correas de ventiladores, gases refrigerantes, etc.). **Logroño Deporte, sólo pagará las tasas de impuesto correspondientes a recargas de refrigerantes exigidas por Ley.**

En el caso del sistema de control de equipos informatizado de la marca Johnson Control que se encuentra en el CDM Lobete, se deberá realizar una puesta a punto anual y siempre previa consulta al Técnico de Logroño Deporte. Los gastos ocasionados en su contratación o por desplazamientos y dietas del técnico correrán a cargo del adjudicatario.

Finalmente, también se debe realizar una revisión semestral, una de ellas previa a la temporada de apertura de la pista de hielo, con técnico especializado de la casa y mediante presentación de un informe por su parte a modo de certificado de los parámetros técnicos completos de las dos máquinas enfriadoras ubicadas en la azotea del CDM Lobete y que controlan la pista de hielo del mismo.

A efectos de adjudicación del servicio objeto del presente pliego, se consideran tanto el mantenimiento preventivo, como el correctivo de las instalaciones de los edificios citados, así como la gestión de recursos humanos y materiales.

La empresa adjudicataria, por el hecho de presentar su oferta, acepta las máquinas y elementos cuyo mantenimiento le es encomendada en el estado en que se encuentran actualmente. Las cuales se consideran en óptimo estado de mantenimiento, no teniendo derecho a réplica respecto a antiguos mantenedores o problemas achacables a anteriores defectos en la realización de los mismos.

Se realizará una reunión conjunta para resolución de dudas, previa remisión de la solicitud incluida en el anexo: I del presente pliego; correctamente cumplimentada, al correo electrónico indicado a continuación: juanluis.ortega@logronodeporte.com.

Se admitirán solicitudes hasta las 15:00 h del sexto día natural, a contar desde el día siguiente a la publicación del pliego en el perfil del contratante de la página web de Logroño Deporte:

<https://www.logronodeporte.es/perfil-del-contratante>

En las 24 horas siguientes se remitirá correo electrónico indicando lugar y hora concertado para dicha reunión a los solicitantes. La misma se realizará única y exclusivamente en el horario y fecha indicada; no realizándose visitas, ni reuniones individualizadas, fuera de esa fecha. Se ruega puntualidad en la asistencia a la misma.

Solamente podrán asistir aquellos representantes de las empresas que lo hayan indicado en la hoja incluida en el anexo.

6. REQUISITOS A CUMPLIR POR LAS EMPRESAS LICITADORAS

Estar clasificado como mantenedor oficial en el ámbito de aplicación de este pliego; presentando para ello, previo a la firma del contrato, la documentación que así lo certifique, emitida por los órganos oficiales acreditados y con vigencia actualizada.

La empresa licitadora deberá contar con la plantilla suficiente, en número y cualificación, para desarrollar un servicio adecuado; garantizando la atención necesaria, en recursos y medios.

Además, tendrá su domicilio social o una delegación en Logroño, disponiendo de local físico; provisto de teléfono con contestador automático, fax y correo electrónico que esté operativo en la fecha de firma del contrato.

7. CONDICIONES MÍNIMAS A GARANTIZAR

Temporada de calefacción

- La empresa adjudicataria arrancará o parará la calefacción en las 24 horas siguientes a la recepción por e-mail de la orden pertinente emitida por el Técnico de Logroño Deporte.
- El periodo de calefacción en los edificios estará comprendido entre octubre y mayo, ambos inclusive, programando encendidos y apagados de los sistemas. Dichas fechas, pueden variar según necesidades y demanda, siempre previo aviso del Técnico de Logroño Deporte competente.

- Dentro de esta temporada de calefacción el servicio deberá quedar siempre cubierto durante las horas en que permanezcan abiertas las instalaciones, salvo causa justificada; y, comunicada con suficiente anterioridad a los Técnicos responsables de Logroño Deporte.
- Se podrá interrumpir la calefacción, si las condiciones climatológicas fuesen favorables, principalmente al principio y final de cada temporada. Siempre previa autorización del Técnico de Logroño Deporte, velando por el ahorro de combustible y a favor de la eficiencia energética.

Producción de agua caliente sanitaria (A.C.S.)

- Se asegurará la producción de agua caliente sanitaria durante todo el año para los edificios de acuerdo con su uso y temporada de utilización. Para ello se deberá disponer de un stock mínimo de repuestos de elementos que así lo garanticen.
- El adjudicatario será responsable de mantener el agua caliente a la temperatura mínima requerida que resulte compatible con su uso, considerando las pérdidas en la red de distribución y cumpliendo siempre con la normativa vigente que le pueda afectar, en especial aquella referente a la prevención de la legionelosis.
- El ACS estará siempre en funcionamiento y disponible, a una temperatura de acumulación mínima de 60°C. Se deberá tener en cuenta que durante los meses de verano (junio a agosto, ambos inclusive) se pararán dichas instalaciones, debido a su no uso, salvo alguna excepción.

En las llamadas instalaciones de cabecera (CDM La Ribera, CDM Las Norias, CDM Lobete y CDM Las Gaunas), esta parada se realizará exclusivamente durante la “*parada técnica*” de las mismas para su limpieza y desinfección.

Piscinas

- Las piscinas y zonas hidrotermales se deberán mantener dentro de las temperaturas y parámetros de humedad designados por la normativa sanitaria vigente.

Pista de hielo

- En la pista de hielo se mantendrán las temperaturas de suelo y ambiente necesarias para tener la misma en condiciones óptimas de uso y utilización, de manera que no influya en el desarrollo normal de la actividad o evento que tenga lugar en su interior.

Su periodo de uso normal comprende desde septiembre a abril, ambos inclusive; salvo excepciones comunicadas al respecto por los técnicos.

Placas solares

- El adjudicatario será responsable de tapar mediante el uso de lonas adecuadas, las placas solares para calentamiento de agua existentes en las instalaciones indicadas, durante los períodos que no se usen y en especial en verano; evitando de esta forma, que se produzcan deterioros en las mismas por sobre calentamientos.

8. PRESTACIONES A REALIZAR POR EL ADJUDICATARIO

El adjudicatario, se compromete por el presente pliego a prestar los siguientes servicios:

a. Mantenimiento preventivo

Efectuar las operaciones y verificaciones de mantenimiento preventivo necesarias, determinadas por la normativa vigente y las consensuadas con los Técnicos de Logroño Deporte, en función de los diferentes elementos y su uso. Estas operaciones se realizarán con la frecuencia mínima indicada, mediante visitas programadas de técnicos y oficiales de mantenimiento debidamente acreditados; con todas las herramientas, material fungible y consumible, junto con los equipos de medida necesarios para desarrollar dichas tareas.

En líneas generales, realizará:

- Los arranques y paros de las instalaciones (si se dispone de sistemas automáticos programables).

- Los referidos a la pista de hielo existente en el CDM Lobete, realizándolos inercialmente y siempre bajo la supervisión del técnico correspondiente; tanto en el caso de la pista, como en su ambiente.
- Las regulaciones y equilibrados necesarios, siempre con las limitaciones existentes en la instalación.
- El seguimiento de los parámetros de funcionamiento de los diferentes equipos, realizando cuantos ensayos y maniobras de verificación del correcto funcionamiento de los mismos sean necesarios.
- Realizar todos los calibrados y verificaciones de los diferentes elementos de las instalaciones (termómetros, manómetros, etc.), para su correcto funcionamiento; emitiendo cuantos certificados de calidad sean necesarios para ello y subiéndolos a la Red Virtual.
- Se deberá realizar una inspección visual anual del aislante de los diferentes tubos de las máquinas y de las instalaciones, con objeto de repasar con pintura aislante o reponer el aislamiento en aquellos que se encuentren deteriorados. Se considerará incluido en el contrato y su reposición correrá por cuenta del adjudicatario.
- Se realizará una limpieza anual de los diferentes intercambiadores de las instalaciones, con el fin de mantener su eficiencia, con coste cero para Logroño Deporte.

Se elaborará un libro de mantenimiento para cada instalación en formato PDF; en el mismo, se anotarán las acciones realizadas en cada visita sobre la misma y será subido a la Red Virtual para su control, cada vez que se actualice. Se incluirá como mínimo la siguiente información:

- Una tabla de revisiones obligatorias de cada uno de los elementos
- Identificación de todos los elementos y componentes de la misma
- Se indicará de forma clara la fecha en que se le realizó la última visita y quien la realiza

Esta relación de operaciones de mantenimiento preventivo, suponen tan sólo una guía sobre la cual el adjudicatario elaborará el programa de mantenimiento preventivo consensuado con los Técnicos de Logroño Deporte. Para ello realizará un

dossier con un calendario pormenorizado, por meses y centros, donde especificará claramente los tipos de revisiones a realizar y su periodicidad; y, dará una descripción pormenorizada de cada una de ellas.

Suministrará también, una relación de las gamas y operaciones a efectuar en cada elemento con objeto de alimentar la Red Virtual de mantenimiento preventivo utilizado por Logroño Deporte S. A..

Emitirá certificados y registros informatizados, estilo check list, con las operaciones realizadas; subiéndolos a dicha Red, y, una vez realizado el preventivo, se remitirá por correo electrónico a los Técnicos de Logroño Deporte un resumen con los defectos encontrados a solucionar en cada instalación.

Para los edificios que así lo requieran se deberá elaborar un **libro de control de gases** donde figuren las recargas y actuaciones realizadas en cada centro. Además, se encargará de actualizarlos y tenerlos al día.

Deberá ayudar a la empresa encargada del tratamiento de legionelosis en todo lo necesario para realizar los choques térmicos, facilitando los mismos e informando a los Técnicos de Logroño Deporte de su desarrollo. Para ello se coordinará con dicha empresa para realizarlos sin inmiscuirse en los temas que no le conciernan. Deberá estar disponible para posibles requerimientos al respecto siempre indicados por los Técnicos competentes.

El adjudicatario, tomará todas las medidas necesarias para que las operaciones de mantenimiento afecten lo mínimo posible al funcionamiento normal de los edificios y a sus usuarios. Dichas revisiones se realizarán previo aviso y consentimiento de los Técnicos competentes.

En todo momento los Técnicos de Logroño Deporte tendrán plenas facultades para inspeccionar los trabajos que deberá efectuar la empresa adjudicataria a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el presente pliego e incluso cambiar las fechas y horarios de realización de los mismos

b. Asistencia de avisos urgentes

El adjudicatario deberá atender los avisos de averías o incidencias graves realizados durante las 24 horas del día, los 365 días del año.

Para ello, el adjudicatario organizará un servicio permanente de emergencias, con los medios de comunicación e intervención inmediata adecuados. Facilitando números de teléfono de contacto de los mismos.

El plazo máximo de asistencia técnica al lugar de la avería o incidencia será de **1 hora a partir de la recepción de los mismos**. La asistencia técnica comprende la mano de obra, transporte, herramientas, medios auxiliares y equipos de medida necesarios; así como: material fungible y consumible para la corrección de la anomalía en el menor tiempo posible, sin coste adicional para Logroño Deporte.

Si la avería no puede ser corregida, por ser necesario material de repuesto de coste considerable; primero se realizarán, todas las tareas necesarias para eliminar cualquier riesgo a las personas o bienes, y en segundo lugar, se reparará el resto de temas pendientes a la mayor brevedad posible, **quedando solucionada la avería en menos de 24 horas**

c. Inspecciones y revisiones periódicas reglamentarias

El adjudicatario, estará obligado a realizar las revisiones periódicas obligatorias especificadas en los diferentes reglamentos (OCAs).

Los costes derivados de estos controles reglamentarios correrán por cuenta del adjudicatario, así como los resultantes de realizar los registros y gestiones necesarias para realizar los cambios en los Boletines de Industria indicando que son los encargados de realizar dicho mantenimiento.

A continuación, se da una tabla con el estado de revisión en el que se encuentran dichas OCAs a fecha de la realización del presente pliego.

<i>EDIFICIO</i>	<i>CL</i>	<i>PRÓXIMA REVISIÓN GENERADOR</i>	<i>PRÓXIMA REVISIÓN COMPLETA</i>
CDM Lobete	0005022	CALOR 22/03/2026 FRIO 22/06/2027	22/06/2038
CDM La Ribera	0004848	CALOR 28/05/2022 FRIO 28/05/2023	10/03/2036
CDM Las Gaunas	0003062	CALOR 18/11/2026 FRIO 11/09/2024	01/05/2029
CDM Las Norias	0002097	CALOR 28/06/2026	28/05/2033
Ciudad del Fútbol de Pradoviejo			
Edificio Principal	0002250	CALOR 28/06/2026	29/05/2033
Pabellón 01	0004842	CALOR 28/06/2026	
Pabellón 02	0004749	CALOR 28/06/2026	
Cafetería	0004737	FRIO 14/06/2026	
Estadio de Las Gaunas	0003433	CALOR 22/03/2026 FRIO 19/07/2027	24/02/2033
Campo de Fútbol de Varea	0005769	CALOR 22/04/2026	17/02/2026
Frontón Titín III	0005621	CALOR 28/11/2026	01/05/2029
PM Juan Yagüe	0002094	CALOR 15/02/2024	01/04/2034
PM Valdegastea	0005247	CALOR 22/03/2026	24/02/2033

Igualmente, se encargará en nombre de Logroño Deporte de estar presente en las inspecciones que cada cinco años realiza la empresa distribuidora de gas. Para ello se encargará de recepcionar, en su nombre, las hojas de revisión y abrir al inspector; subiendo las mismas a la Red Virtual para su control.

El adjudicatario será el encargado de emitir cualquier certificado de carácter legal que en su momento pudiese ser requerido por la autoridad competente, además de emitir toda la documentación técnica de diseño y dimensionado de las instalaciones: boletines, informes, legalización e incluso realización de proyectos, de ser necesarios; para tener todas las instalaciones existentes en los edificios completamente puestas al día, registradas y legalizadas en relación a la normativa vigente.

Si aparecen defectos a raíz de revisiones o inspecciones, en los que sea necesario emplear material de repuesto adicional al incluido en el presente contrato el adjudicatario, tendrá la obligación de elaborar un presupuesto para corregir las anomalías detectadas; el cual, deberá ser presentado a los Técnicos a la mayor brevedad posible para su estudio.

d. Mantenimiento correctivo

A raíz del programa de mantenimiento preventivo, avisos de avería, revisiones e inspecciones reglamentarias realizadas por la Empresa Distribuidora u Organismo Competente, podrá surgir la necesidad de un mantenimiento correctivo.

Este deberá ser resuelto con el personal y medios que el adjudicatario pone a disposición del pliego. Estos trabajos y las piezas que se empleen NO supondrán coste adicional para Logroño Deporte, se encuentran incluidos en el precio global ofertado por el adjudicatario. Su plazo de resolución será de un día natural como máximo, desde su comunicación a los Técnicos de Logroño Deporte, salvo causa expresa comunicada y debidamente justificada.

Incluido también dentro de este trabajo correctivo se considerarán determinados trabajos de fontanería, arreglos de fugas, desagües, codos, etc.; cuya prioridad será determinada por los técnicos de Logroño Deporte y remitidos al responsable de realizarlos a través de un correo electrónico con una periodicidad semanal, excepto cuando se trate de algo de carácter urgente. Estos trabajos serán realizados en instalaciones que no cuenten con personal de mantenimiento permanente y serán ordenados exclusivamente por los técnicos de Logroño Deporte.

Los mismos no podrán ser facturados ni en lo referente a recursos humanos o técnicos, ni respecto a los materiales usados para subsanar los mismos. Entendiendo que se tratarán de pequeñas averías de fácil solución.

e. Materiales y medios auxiliares

Materiales de repuestos

Los repuestos usados serán suministrados e instalados por el adjudicatario según los siguientes requisitos:

- Su calidad será igual o superior a los actualmente instalados; y, de último diseño, de fabricantes cualificados y acreditados.
- Las piezas que realicen funciones similares deberán proceder del mismo fabricante a fin de reducir espacio de almacenamiento; y, se intentará, siempre que sea posible, unificar marcas y modelos.
- Serán nuevos y tendrán el marcado CE, no se admitirán materiales sin el certificado actualizado según la normativa vigente y, llevarán estampadas o

grabadas en una placa las características: marca del fabricante y sello de calidad.

- Serán inspeccionados, revisados y custodiados por el adjudicatario cuando le sean entregados, cerciorándose de que llegan en perfectas condiciones de servicio.
- Estarán adecuadamente protegidos desde su recepción hasta el momento del montaje. Se tomarán disposiciones para prevenir daños de cualquier equipo o elemento debidas a condiciones meteorológicas adversas, corrosión, humedad, suciedad, daños físicos u otras causas que le pueden afectar durante su almacenamiento.
- El manejo, instalación y pruebas de todos los materiales y equipos se efectuarán de estricto acuerdo con las recomendaciones del fabricante y las prácticas de ingeniería reconocidas como buenas.
- Los materiales o equipos defectuosos; o, que resulten averiados en el transcurso de un año, serán sustituidos o reparados a efecto de la garantía.

En todo momento, los Técnicos, tendrán plenas facultades para cambiar cualquier partida que a su juicio no cumpla con las características exigidas en el presente pliego.

Esta partida de materiales de repuesto incluida en el presente pliego con coste al adjudicatario estará compuesta del siguiente material: bombas de retorno, calefacción y ACS, detectores de gas, mezcladoras termostáticas, retenedores, válvulas de esfera, retención y mariposa, válvulas de seguridad, vasos de expansión, etc.

La partida de repuestos para la vigencia del contrato se encuentra valorada en un coste anual de **25.000 €**, I.V.A. aparte; y, la misma se encuentra incluida en el precio final de licitación.

La forma de proceder a la hora de realizar correctivos será la siguiente:

- Se valora el material necesario para solucionar la avería a corregir y se envía presupuesto al técnico competente para su aprobación.

Dicho presupuesto no podrá incluir: ni mano de obra, ni desplazamiento, ni medios auxiliares en sus partidas; puesto que estos conceptos están contemplados ya en el precio global del contrato.

Únicamente contendrá los elementos a sustituir, indicando precio por partida y unidad de cada uno de ellos. Además, estos presupuestos serán originales de las empresas proveedoras del adjudicatario.

- El técnico competente revisará las piezas a sustituir y la valoración enviada por el adjudicatario, aprobando o mandando corregir lo que no cumpla con los criterios especificados.
- Una vez aprobado el presupuesto se realizará dicha sustitución de piezas; y, se descontará la cantidad del total anual indicado en piezas de repuesto para el año vigente, hasta terminar con el saldo anual estimado.
- Si no se llega a gastar el saldo total, los técnicos de Logroño Deporte indicarán en que material se invierte dicha cantidad sobrante.

Medios auxiliares

Para el desarrollo de las prestaciones concernientes a este pliego, tanto en labores de preventivo, como de correctivo; los medios auxiliares y en especial: máquinas, plataformas elevadoras o andamiajes; serán por cuenta del adjudicatario.

f. Limpieza de elementos y salas técnicas

El adjudicatario asegurará la limpieza de los equipos y cuadros ubicados en los diferentes edificios; así como de las superficies de los mismos. Limpiando derrames, suciedad, polvo acumulado, etc. Además de la sala técnica correspondiente.

Se responsabilizará de la limpieza de cada uno de los equipos, máquinas o elementos de las instalaciones, con objeto de asegurar su mejor estado de presentación y conservación.

g. Colocación de carteles en salas técnicas

El adjudicatario tendrá la obligación de colocar en las puertas de acceso a las salas técnicas un cartel similar al siguiente:



Donde se indicará de forma clara e inequívoca el nombre, dirección y teléfono de contacto de la empresa mantenedora para cualquier incidencia que se pueda dar.

h. Inventario

Colaborará con Logroño Deporte proporcionando la documentación que se le solicite con objeto de actualizar los inventarios de que se dispone.

i. Instalaciones a ejecutar

Durante el primer año desde la firma del contrato por parte del adjudicatario, se realizarán las actuaciones a continuación indicadas:

- ❖ Desmontar los circuitos solares de los pabellones 1 y 2 de la Ciudad del Fútbol de Pradoviejo, consistente en los siguientes elementos:

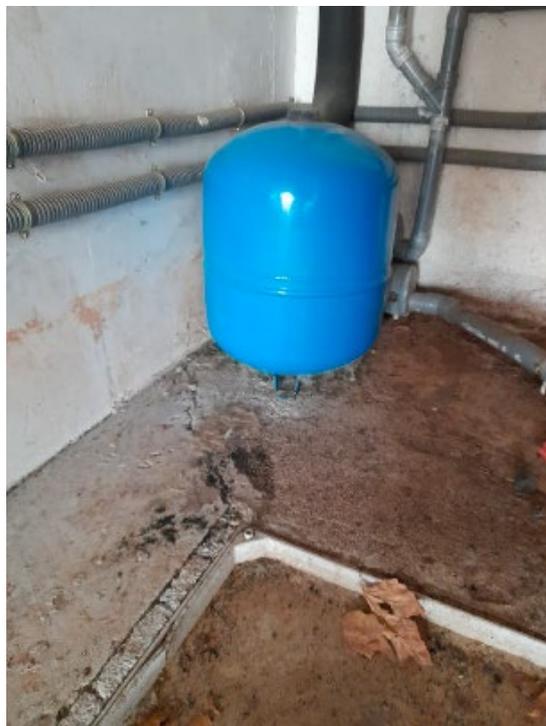
Pabellón: 1

- Un inter acumulador de 3.000 litros
- Un vaso de expansión de 50 litros
- Una bomba de impulsión
- Un reductor de aire para circuito de 1'2 litros
- Dos vasos de expansión de 80 litros
- Un depósito de polyester: Remosa Registrat
- Retirada del circuito solar actual existente en la sala de calderas

Pabellón: 2

- Un inter acumulador de 3.000 litros
- Un vaso de expansión de 50 litros
- Una bomba de impulsión
- Un reductor de aire para circuito de 1'2 litros
- Dos vasos de expansión de 80 litros
- Un depósito de poliéster: Remosa Registrat
- Retirada del circuito solar actual existente en la sala de calderas

Se realizará un correcto reciclaje de todos estos elementos, llevando los mismos a gestores autorizados. A continuación, se adjuntan fotos de los elementos a retirar. Dicha actuación se estima valorada en unos **1.000 €**, **I.V.A. aparte**.



- ❖ Saneado de tubos de ventilación oxidados en zona de balneario y piscina del CDM Lobete.

La actuación consiste en lijar las zonas oxidadas, raspado de las mismas, aplicación de una mano de imprimación acrílica e impermeable. Medios auxiliares y mano de obra de empresa de trabajos en altura incluidos. Se adjuntan fotos del estado actual de la misma:



Todas las actuaciones a realizar se estiman valoradas en unos **14.000 €, I.V.A. aparte.**

La ejecución de dichas instalaciones se podrá adelantar dentro del periodo marcado mediante orden por escrito dada por los Técnicos competentes por razones de premura u otras causas debidamente justificadas; el coste de ellas se considera incluido en el global a ofertar y será asumido por el adjudicatario.

En Logroño, a 16 de octubre de 2023
EL RESPONSABLE DE OFICINA
TÉCNICA Y EFICIENCIA ENERGÉTICA



Fdo.: Juan Luis Ortega Hernández

ANEXOS

ANEXO: I
HOJA DE ASISTENCIA A LA REUNIÓN

ANEXO: II
INVENTARIO DE ELEMENTOS POR EDIFICIO

ANEXO: I - HOJA DE ASISTENCIA

A LA REUNIÓN

Para asistir a la misma se deberán rellenar los espacios marcados en gris y remitirla a la siguiente dirección de correo: juanluis.ortega@logronodeporte.com.

Se recuerda que **por cada empresa sólo podrán asistir un máximo de dos personas**. Si no se recibe la hoja en tiempo y forma no se podrá asistir a la reunión por razones organizativas.

Contrato:	SERVICIO DE MANTENIMIENTO TÉRMICO INTEGRAL, DURANTE EL PERIODO BIANUAL COMPRENDIDO ENTRE 2024 A 2025
------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------

Lugar reunión:	Hall entrada CDM Lobete C\ Albía de Castro, nº 5 Logroño
-----------------------	----------------------------------------------------------------

Empresa:	
-----------------	--

Asistentes:	

Correo electrónico de contacto:	
----------------------------------------	--

Observaciones:	
-----------------------	--

Logroño, a _____ de _____ del 20____

ANEXO: II – INVENTARIO DE ELEMENTOS POR EDIFICIO

En un documento aparte se da un listado con los elementos más críticos a mantener en cada instalación, el mismo no es excluyente puesto que puede ser que algún elemento se haya omitido por error. Sólo se da para tener una idea global de los elementos incluidos en los diferentes edificios.

Se adjunta en el mismo esquema de principio de las instalaciones.

Se considera incluido cualquier máquina o elemento perteneciente al ámbito de aplicación del presente pliego, desde el suministro de combustible, hasta su salida en los puntos finales o elementos de cada una de las salas y estancias de los mismos.