

Ús i conservació de la explotació de la Granja Avícola

Les naus i les instal·lacions que conformen la explotació s'utilitzaran adequadament de conformitat amb les instruccions d'ús, abstenint-se de fer-ne un ús incompatible amb el previst. Els adjudicataris elaboraran un pla de manteniment i posaran en coneixement de l'Ajuntament qualsevol anomalia que s'observi en el funcionament normal de l'explotació. En cas de realitzar obres de conservació i manteniment, ampliació i/o millora de les instal·lacions caldrà sol·licitar autorització prèvia a l'Ajuntament i aportar la justificació tècnica de la proposta.

Les naus i les instal·lacions s'han de conservar en bon estat mitjançant un adequat manteniment. Això suposarà la realització de les següents accions:

- dur a terme el pla de manteniment, encarregant a un tècnic competent, si es cau, les operacions programades per al manteniment del mateix i de les seves instal·lacions.
- realitzar les inspeccions reglamentàriament establertes i conservar la seva corresponent documentació.
- documentar al llarg de la vida útil de la explotació totes les intervencions, ja siguin de reparació, reforma o rehabilitació realitzades sobre el mateix, consignant en el Llibre de l'Edifici.

Manteniment dels diferents elements i parts de la explotació de la Granja Avícola Torres**1. Fonaments**

Inspecció dels fonaments: Quan sigui possible es realitzarà una inspecció directa. Quan aquests quedin ocults es valorarà el seu estat a partir de l'observació d'anomalies en altres elements estructurals i tancaments.

Periodicitat: 5 anys

Comprovació de l'estat general dels murs de contenció i el bon funcionament dels conductes de drenatge i de desguàs, així com l'absència d'humitats. Quan sigui possible es realitzarà una inspecció directa. Quan aquests quedin ocults es valorarà el seu estat a partir de l'observació d'anomalies en altres elements estructurals i tancaments.

Periodicitat: 6 mesos i cada vegada que hi hagi precipitacions i/o tempestes

2. Estructura metàl·lica

Es realitzarà una inspecció cada 10 anys. El manteniment de l'estructura metàl·lica es farà extensiu als elements de protecció, especialment als de protecció davant incendi. Les activitats de manteniment s'ajustaran als terminis de garantia declarats pels fabricants (de pintures, per exemple).

3. Elements estructurals (murs, terres, façanes i cobertes), protecció enfront la humitat

S'han de realitzar les operacions de manteniment que, juntament amb la seva periodicitat, s'inclouen en la taula i les correccions pertinents en el cas que es detectin defectes.

Operacions de manteniment		
	Operació	Periodicitat (anys)
Murs	Comprovació del correcte funcionament de les canals i baixants d'evacuació dels murs parcialment estancs	1 ⁽¹⁾
	Comprovació de que les obertures de ventilació de la càmera dels murs parcialment estancs no estan obstruïdes	1
	Comprovació de l'estat de la impermeabilització inferior	1
Terres	Comprovació de l'estat de la neteja de la xarxa de drenatge i d'evacuació	1 ⁽²⁾
	Neteja de les arquetes	1 ⁽²⁾
	Comprovació del terra de les bombes de buidatge, incloent les de reserva, si hagués estat necessària la seva implantació per poder garantir el drenatge	1
	Comprovació de l'existència de filtracions per fissures i esquerdes	1
Façanes	Comprovació de l'estat de conservació del revestiment: possible aparició de fissures, desprendiments, humitats i taques	1
	Comprovació de l'estat de conservació dels punts singulars	1
	Comprovació de la possible existència d'esquerdes i fissures, així com desploms o d'altres deformacions en la fulla principal	1
	Comprovació de l'estat de neteja de les nafres o de les obertures de ventilació de la cambra	1
Cobertes	Neteja dels elements de desaigua (boneres, canals, sobreexidors) i comprovació del seu estat correcte de funcionament	1 ⁽¹⁾
	Recol·locació de la grava	1
	Comprovació de l'estat de conservació de la protecció o teulada	1
	Comprovació de l'estat de conservació dels punts singulars	1

⁽¹⁾ A més a més ha de realitzar-se cada vegada que hi hagi hagut tempestes importants.

⁽²⁾ Ha de realitzar-se cada any al final de l'estiu

Degut a la ubicació de la explotació es netejaran els canals de les cobertes cada 6 mesos i abans de que es prevegin precipitacions i/o tempestes

En les Cobertes inclinades de les naus es comprovarà l'estat de la protecció superficial de la planxa metàl·lica i inspecció dels ancoratges i de l'encavalcament entre les peces amb una periodicitat anual.

4. Instal·lacions d'aigua i dipòsit d'aigua

Les operacions de manteniment relatives a les instal·lacions de fontaneria recolliran detalladament les prescripcions contingudes per a aquestes instal·lacions al Reial decret 865/2003 sobre criteris higiènic-sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi, i particularment tot el que fa referència al seu Annex 3.

5. Instal·lacions d'evacuació d'aigua

Les canals de drenatge que es troben en les entrades als corrals caldrà que es trobin sempre netes i sense restes de matèria orgànica que puguin provocar obturacions a la xarxa de clavegueram i/o infeccions a l'aviram per sobreixir al corral. Es netejarà la reixa de fosa nervada de qualsevol brutícia periòdicament

Cada 6 mesos es netejarà i revisarà el pou d'aigües negres.

Cada 6 mesos es netejaran i revisaran els col·lectors i/o canals suspesos

Cada 6 mesos es netejaran boneres dels locals humits i les caixes sifòniques.

Anualment es revisaran els col·lectors suspesos, es netejaran les arquetes de captació i la resta de possibles elements de la instal·lació com ara pous de registre, bombes d'elevació.

Cada 10 anys es procedirà a la neteja d'arquetes de peu de baixant, de pas i sifòniques o abans si s'apreciessin olors.

Es mantindrà l'aigua permanentment en les boneres, caixes sifòniques i sifons individuals per evitar males olors.

Per un correcte funcionament de la instal·lació de sanejament, s'ha de comprovar periòdicament l'estanquitat general de la xarxa amb les seves possibles fuites, l'existència d'olors i el manteniment de la resta d'elements.

6. Senyals d'evacuació d'ocupants

Els senyals han de ser visibles fins i tot en cas de fallada en el subministrament de l'enllumenat normal. Quan siguin fotoluminiscent, han de complir el que estableixen les normes UNE 23035-1:2003, UNE 23035-2:2003 i UNE 23035-4:2003 i el seu manteniment es realitzarà conforme al que estableix la norma UNE 23035-3:2003

7. Instal·lacions electricitat.

Comprovació del funcionament de tots els interruptors del quadre de comandament i protecció, verificant que son estables en les seves posicions d'obert i tancat.

Periodicitat: cada any

Revisió general, comprovant l'estat del quadre de comandament i protecció, els mecanismes allotjats i connexions.

Comprovació mitjançant inspecció visual de l'estat de l'interruptor de tall i dels fusibles de protecció, l'estat enfront de la corrosió de la porta de l'armari i la continuïtat del conductor de posada a terra del marc metàl·lic de la mateixa.

Verificació de l'estat de conservació de les cobertes aïllants dels interruptors i bases d'endoll de la instal·lació, reparant-se els defectes oposats.

Periodicitat: cada 2 anys

Comprovació dels dispositius de protecció contra curtcircuits, contactes directes i indirectes, així com les seves intensitats nominals en relació amb la secció dels conductors que protegeixen, reparant-se els defectes trobats.

Revisió de la rigidesa dielèctrica entre els conductors.

Periodicitat: cada 5 anys

Revisió general de la instal·lació. Tots els temes de cablejat son exclusius de la empresa autoritzada.

Periodicitat: cada 10 anys

8. Il·luminació

Per garantir en el transcurs del temps el manteniment dels paràmetres luminotècnics adequats i l'eficiència energètica de la instal·lació VEEI (valor de l'eficiència energètica de la instal·lació), l'empresa adjudicatària elaborarà un pla de manteniment de les instal·lacions d'il·luminació que contemplarà, entre altres accions, les operacions de reposició de llums amb la freqüència de reemplaçament, la neteja de lluminàries amb la metodologia prevista i la neteja de la zona il·luminada, incloent en ambdues la periodicitat necessària. Aquest pla també ha de tenir en compte els sistemes de regulació i control utilitzats en les diferents zones.

9. Grup Electrogen

L'empresa adjudicatària elaborarà un pla de manteniment del grup electrogen.

Prescripcions:

- L'àmbit on s'ubiqui el grup electrogen ha de quedar net i lliure d'obstacles
- L'oli i els filtres d'oli del motor, hauran de canviar-se en l'interval de temps recomanat.
- Quan l'indicador ho adverteixi, haurà de substituir-se el filtre de l'aire del motor.
- Haurà de prestar-se una atenció periòdica a l'estat dels debanaments, especialment quan els generadors hagin estat inactius durant un llarg temps.
- Haurà de comprovar-se periòdicament el desgast o pèrdua d'oli dels coixinets, reemplaçant-los si fos necessari i en qualsevol cas, seran substituïts després de 40000 hores en servei.
- S'examinarà la posició de les escombretes, havent de reemplaçar-se quan s'hagi gastat una quarta part de la seva longitud.
- Els anells rozants haurien de netejar-se de forma cíclica, llevant-los tot la pols o brutícia que els cobreixi, especialment quan es canvien les escombretes.
- La bateria haurà d'emplenar-se, ja que l'ús normal i la càrrega de bateries tindrà com efecte una evaporació de l'aigua.

Prohibicions:

- Està prohibit manipular, modificar, o reparar la instal·lació per personal que no sigui instal·lador autoritzat.

Manteniment:

- Control del nivell de l'oli del motor.
- Comprovació i ajust de les corretges d'elements auxiliars.
- Substitució del refrigerant i rentat del sistema de refrigeració en el mateix moment.
- Substitució del filtre de combustible.
- Omplert de les bateries.
- Comprovació de la càrrega de la bateria mitjançant un densímetre.
- Periodicitat: cada any

10. Tancament volader amb malla de nylon 20x20 mm

Repàs de subjeccions de la malla de nylon del volader, recol·locació o reposició de clips,
revisió de la tensió del cables tensors de suport i neteja superficial de malles.

Periodicitat: cada 6 mesos

Documentació annexa:

- Llibre de l'edifici i llista de contactes de les actuacions realitzades en la Granja segons el Projecte de Millores Exp. 11932/2016 finalitzades en l'any 2017
- Plànols as-built del Projecte de Millores Exp. 11932/2016 finalitzades en l'any 2017
- Programa de Qualitat del Projecte de Millores Exp. 11932/2016 finalitzades en l'any 2017