



Expedient núm.: 145/2019

Procediment: Escola Bressol municipal de Vallromanes

ABAST DE L'OBLIGACIÓ DE MANTENIMENT DE LES INSTAL·LACIONS

La clàusula 25.7 Obligació de manteniment de les instal·lacions del PCAP estableix :

"El contractista està obligat a mantenir en bon estat i notificar a l'Ajuntament, amb la periodicitat que aquest estableixi, la relació de desperfectes i actuacions de manteniment realitzades per l'adjudicatari. Entre d'altres, es farà càrrec de la neteja diària i del manteniment ordinari del conjunt de les instal·lacions i mobiliari, del manteniment preventiu, del manteniment correctiu (petites reparacions) i del manteniment derivat de les disposicions jurídiques i administratives vigents. Així mateix haurà de pintar l'interior de les instal·lacions cada vint-i-quatre mesos".

CONSIDERACIONS

CONSIDERACIONS

L'obligació de manteniment que es desprèn de la clàusula transcrita té els següents objectius:

Procurar la seguretat: cal assegurar-se que en cap cas, per trencament, manca o manteniment inadequat o vandalisme, es posi en perill la seguretat dels usuaris de la instal·lació.

Tècnic: les intervencions hauran de realitzar-se correctament, complint tot allò establert al CTE i normatives vigents.

Procurar l'habitabilitat i confort: cal assegurar que els equipaments mantindran els nivells d'habitabilitat i confort adients al tipus d'usuari i ús de l'equipament.

Procurar l'estalvi energètic: en totes les intervencions s'haurà de complir allò establert al CTE, i normatives en vigor tant municipals com estatals, autonòmiques i europees de cara a aconseguir la reducció de consums elèctrics, de gas i d'aigua als equipaments.

Estètic: les intervencions hauran de realitzar-se de forma correcta tant a nivell tècnic com d'acabats, i s'hauran d'adaptar als diferents materials i estils de l'equipament.

Les operacions de manteniment es classifiquen en dos grups d'intervenció:

1.- El primer grup inclou les operacions que s'han de dur a terme per a mantenir l'edifici i les operacions que derivin del funcionament del servei.

2.- El segon grup inclou les operacions de manteniment tècnic de les instal·lacions industrials i tecnosanitàries establerts per la legislació sectorial, entre les quals es troben les instal·lacions d'electricitat, aigua, gas, calefacció, climatització i control i prevenció de la legionel·la.

Alhora aquest manteniment, referent als dos grups d'intervenció, pot ser correctiu o preventiu. Tot seguit es passa a concretar què ha d'interpretar-se per manteniment correctiu i preventiu., a efectes de terminar o fixar allò que correspon ser assumit



econòmicament per l'empresa concessionària del servei.

Al present doc. Annex 3 s'ajunta el present programa de manteniment preventiu, que detalla en cadascun dels dos grups d'intervenció aquelles tasques que han de realitzar-se i la seva periodicitat. D'entrada cal destacar que en el programa de manteniment preventiu de les instal·lacions industrials i tecnicosanitàries s'ha exclòs les revisions periòdiques de les empreses col·laboradores de l'administració (ECA), les quals han de ser responsabilitat de l'ajuntament i han de corre a càrrec del mateix ja que l'ajuntament és el titular de l'equipament educatiu, objecte de la concessió.

a) MANTENIMENT CORRECTIU

Dintre del manteniment correctiu es considera que resten incloses aquelles operacions que han d'efectuar-se quan es produeix alguna avaria que requereixi l'actuació de l'empresa contractista per tal de restablir la normalitat a l'equipament. Aquest, inclou aquelles tasques no programades que siguin de reparació d'avaries i substitució dels elements que es vagin deteriorant per la seva utilització i funcionament.

El manteniment correctiu implica que hi ha la disponibilitat per part del contractista per a una actuació de correcció ràpida, en funció de les necessitats d'ús de la instal·lació o element de l'equipament, mitjançant els medis materials i personals més adients.

Per a l'adequat compliment de l'anterior, l'empresa contractista haurà d'atendre les avaries, inclòs en dies festius, en el termini màxim de les 24 hores següents al moment en què hagin estat detectades.

La solució de qualsevol avaria, desperfecte o trencament que pugui comportar un perill per als usuaris de l'equipament, haurà de donar-se de forma immediata; i en la resta de casos, a la setmana següent com a màxim.

L'adjudicatari està obligat a reparar totes les avaries, trencaments i desperfectes que es produeixin a l'equipament municipal sempre que no tinguin un caràcter estructural. Aquestes reparacions inclouran els treballs i materials necessaris per retornar la zona, element o instal·lació al seu funcionament o estat inicial.

En cas que es detectin en les revisions periòdiques de manteniment de l'edifici avaries o deficiències estructurals, el concessionari informará l'Ajuntament, el qual decidirà si es tracta d'un defecte estructural i en conseqüència assumirà el cost d'aquesta reparació. Com a defecte estructural s'entén p.ex. goteres, desprendiments etc.

En general, el tipus de material a utilitzar en les reparacions serà de la mateixa qualitat que l'existent abans de l'avaria. En qualsevol cas, s'haurà de notificar als Serveis Tècnics Municipals, quan hi hagi necessitat de canviar alguns elements, per tal d'autoritzar el sistema i el tipus de material a emprar.

Els treballs que puguin produir molèsties o sorolls, caldrà realitzar-los de la forma que ocasionin el mínim possible d'incomoditats, essent preferible realitzar-los fora dels horaris de funcionament de l'equipament, respectant el que fixa la normativa vigent en matèria de soroll.

Per tal que l'ajuntament estigui informat de la realització d'aquests treballs de manteniment correctiu, l'empresa concessionària bimestralment informará a l'ajuntament sobre els mateixos, tret de l'excepció referent als treballs de manteniment correctiu de les instal·lacions industrials i tecnosanitàries, en les quals es proposa el procediment d'actuació que tot seguit s'indica.



a.1) Desenvolupament del manteniment correctiu de les instal·lacions industrials i tecnosanitàries.

Des dels serveis tècnics municipals s'estima convenient concretar d'avançat un procediment d'actuació per fer front a les avaries de les instal·lacions industrials i tecnosanitàries de l'escola bressol, per tal d'evitar al màxim les eventuais pertorbacions en la bona marxa del servei davant situacions d'aquest tipus. Es considera procedent establir un protocol clar d'actuació aplicable a les parts contractants d'aquesta concessió, com a instrument definidor de les actuacions que són necessàries realitzar davant aquestes situacions crítiques, la qual cosa acaba afectant negativament els usuaris del servei.

Davant qualsevol avaria que es produeixi en el funcionament de les instal·lacions industrials i tecnosanitàries incloses en el grup 2 de l'annex 1 d'aquest informe, l'empresa ha de comunicar-ho a l'ajuntament tan bon punt la mateixa sigui detectada.

En aquests casos l'ajuntament un cop coneixedor de l'avaria, intervindrà mitjançant els seus serveis tècnics municipals els quals directament o indirectament per mig d'una empresa externa especialitzada, determinaran l'abast de l'avaria, les intervencions concretes que han de dur-se a terme per a la seva reparació i el pressupost de despesa de la mateixa.

Fruit d'aquesta intervenció municipal podrà determinar-se si els treballs de reparació són simplement correctius o bé tenen un caire extraordinari. En aquest darrer cas, el cost dels mateixos haurà de ser assumit per l'Ajuntament, el qual es farà càrrec de la contractació dels mateixos i del seu pagament. Quan l'ajuntament contracti aquests treballs informará a l'empresa concessionària del servei, als efectes de coordinar adequadament l'execució d'aquests treballs.

Si d'aquesta intervenció municipal es desprèn que es tracta d'una simple actuació de manteniment correctiu, es comunicarà a l'empresa concessionària de forma escrita les actuacions que és necessari efectuar i el pressupost de les mateixes. En aquest supòsit l'empresa concessionària podrà optar entre encarregar aquests treballs de reparació a l'empresa externa que hagi elaborat el pressupost d'actuació per compte de l'ajuntament o, encarregar aquestes actuacions a una empresa diferent. En qualsevol d'aquestes dos opcions correspondrà a l'empresa concessionària el pagament de les despeses derivades d'aquests treballs de manteniment correctiu, i la factura d'aquests treballs s'haurà d'emetre a nom de la mateixa.

b) MANTENIMENT PREVENTIU

Constitueixen aquest grup de prestacions aquelles que hauran d'efectuar-se de manera periòdica, amb unes freqüències en funció de la tipologia de cada instal·lació o elements constructiu.

S'entendrà com manteniment preventiu el conjunt d'operacions periòdiques de comprovació, arranament, prevenció i control que garanteixin la conservació i l'ús òptim de les instal·lacions i elements que formen l'equipament i que es relacionen als annexos 3.1 i 3.2 d'aquest document

En aquest sentit en **els annexos 3.1 i 3.2** que s'adjunten s'inclou un **programa de**



manteniment preventiu, diferenciant dos grups de tasques de manteniment, en primer lloc aquelles que fan referència a l'edifici i les que deriven del funcionament del servei, i en segon lloc es contempla un segon grup referent a les tasques de manteniment **preventiu** de les instal·lacions industrials i tecnosanitàries.

Cal destacar que en el programa de manteniment preventiu de les instal·lacions industrials i tecnosanitàries s'ha exclòs les revisions periòdiques de les empreses col·laboradores de l'administració (ECA), les quals han de ser responsabilitat de l'ajuntament i han de corre a càrrec del mateix ja que l'ajuntament és el titular de l'equipament educatiu, objecte de la concessió.

Es considera que el compliment d'aquest programa per part de l'empresa concessionària donaria satisfacció a la obligació contemplada en l'apartat c) de la clàusula 26, apartat 2.2 del PCAP.

b.1) Desenvolupament de les tasques de manteniment PREVENTIU de l'edifici i les que es deriven del funcionament del servei.

En el desenvolupament d'aquestes tasques el concessionari hauria de realitzar les tasques indicades en el programa adjunt (annex 3.1, grup 1) i en la periodicitat que s'indica.

Per tal que l'ajuntament estigui informat de la realització d'aquestes tasques, el concessionari ha d'informar al mateix tan bon punt les hagi realitzat. O prèviament en el cas que la reparació comportés la necessitat de canviar alguns elements, per tal d'autoritzar el sistema i el tipus de material a emprar.

b.2) Desenvolupament del manteniment PREVENTIU de les instal·lacions industrials i tecnosanitàries.

Si bé els costos derivats d'aquests manteniments de **tipus preventiu** i la seva gestió són a càrrec de l'empresa concessionària, en relació al manteniment preventiu de les instal·lacions industrials i tecnosanitàries (Annex1, grup 2) és convenient que els mateixos fossin gestionats directament des de l'ajuntament, amb la intervenció dels serveis tècnics municipals, assumint l'empresa concessionària el cost dels mateixos.

Això garanteix un millor control per part de l'ajuntament de la realització d'aquests manteniments tant pel que respecta a la periodicitat de les actuacions que hagin de realitzar-se en cada cas, com del tipus de tasques desenvolupades. Tenint en compte les fitxes adjuntes de les diferents instal·lacions industrials a mantenir, l'ajuntament ha pressupostat el global d'aquest manteniments pel període compres entre 1 d'agost de 2012 fins el 31 de juliol de 2013, en 2.348,20 euros, IVA inclòs, segons el següent desglossament:

1. Instal·lacions elèctriques.....160 €
2. Instal·lacions d'aigua.....160 €
3. Instal·lacions de gas.....200 €
4. Instal·lacions de calefacció.....320 €
5. Instal·lacions de climatització.....350 €



6. Control i prevenció de la legionel·la....800 €

TOTAL : 1.990 + 18% IVA = 2.348,20 €

Per facilitar l'execució d'aquests manteniments i el seu control per part de l'ajuntament, serà el mateix ajuntament qui encarregui els mateixos i assumeixi en primer terme el seu pagament. Posteriorment l'ajuntament alhora d'efectuar el pagament dels rebuts mensuals de l'empresa concessionària corresponents al curs en què s'hagin fet aquestes despeses, liquidarà en forma de compensació les despeses derivades d'aquests manteniments preventius, i en tot cas la xifra que compensarà en la seva globalitat, d'aquests rebuts mai serà superior a l'indicada anteriorment, al menys pel que respecta en el primer any de durada del contracte.

Aquesta solució es considera que contribueix a millorar el funcionament del servei de l'escola bressol, amb l'objecte d'evitar la producció d'avaries que tinguessin el seu origen en un deficient manteniment de les instal·lacions, i possiblement en cas d'avaria permetria de manera ràpida detectar la seva causa i determinar si la reparació ha de ser assumida per l'Ajuntament, per tractar-se d'una avaria de caire estructural o simplement perquè es deguda a l'esgotament de la vida útil de la instal·lació.

En el present document s'adjunten els següents **ANNEXES:**

Annex 3.1.- On es recull el PROGRAMA DE MANTENIMENT PREVENTIU, tant pel que respecta al manteniment de l'edifici (Grup 1), com pel que respecta a les instal·lacions industrials i tecnosanitàries (Grup 2).

Annex 3.2.- On s'adjunten les fitxes corresponents a cadascuna de les instal·lacions industrials i tecnosanitàries, en cadascuna es detallen les operacions de manteniment preventiu mínim i obligatori, quina despesa correspon assumir a l'empresa concessionària, i que en la seva totalitat s'han pressuposat per un import de 2.348,20€.

ANNEX 3.1: PROGRAMA DE MANTENIMENT PREVENTIU

1.- Grup 1: Tasques de manteniment de l'edifici i les que derivin del funcionament del servei

1. Xarxa de sanejament interior i xarxa de reg

Anualment, el contractista farà una inspecció de l'estat de tota la xarxa de sanejament interior de l'Escola Bressol, tant la suspesa com la soterrada, fins a l'escomesa al clavegueram principal, obrint tots els registres i comprovant el seu estat. També revisarà una vegada a l'any la totalitat de la xarxa de reg efectuant una prova d'estanqueïtat. Es revisarà els aspersors i es farà els ajustaments necessaris. Igualment es comprova la programació dels possibles programadors instal·lats.

2. Cobertes, terrats, claraboies

Es farà una inspecció anual revisant els següents punts:



Cobertes planes no transitables: Es comprovarà el recobriment de grava, i si fos necessari, s'estendrà grava fins a aconseguir un gruix adients a criteri dels serveis tècnics. Es revisaran i netejaran els morrons, boneres i juntes. S'inspeccionaran baranes, pretils, balustrades, sortides de fums, ventilacions i tot tipus de sortides a coberta.

Cobertes planes transitables: Es comprovarà l'estat del paviment i del minvell. Es revisaran i netejaran els morrons, boneres i juntes. S'inspeccionaran baranes, pretils, balustrades, sortides de fums, ventilacions i tot tipus de sortides a coberta.

Cobertes inclinades: Es comprovarà l'estat de les teules, planxes de fibrociment, o qualsevol altre tipus de material de coberta. Es revisaran i netejaran els baixants, canaleres i aiguafons. S'inspeccionaran les sortides de fums, ventilacions i tot tipus de sortides a coberta.

Claraboies: Es comprovarà l'estat de la membrana impermeable, els elements de subjecció i el segellat de juntes.

En general es procedirà a la inspecció, neteja i retirada de tots els elements estranys tipus pilotes, herbes i acumulacions de sediments.

Prèviament al inici de les inspeccions es realitzarà un calendari d'inspeccions.

Posteriorment a la revisió es facilitarà un informe escrit i documentat amb fotografies de cada teulada revisada.

3. Sorral, patis i jardineria

Tres vegades a l'any, abans del començament del curs escolar, a les vacances de Nadal i a les vacances de setmana santa, es revisarà l'estat dels sorral, reomplint-los amb la sorra que hi hagi als voltants. En cas necessari s'aportarà sorra rentada de riu per arribar a la cota. Si fos necessari es procedirà primer al rebaix o buidat del sorral i a omplir-ho després.

Durant el mes d'agost es faran tasques de manteniment dels patis dels centres educatius, aportant els materials necessaris (sauló, terres, etc.).

L'empresa mantenidora realitzarà dues visites preventives anuals (tardor-primavera), en la que es realitzaran les següents operacions:

Tardor: Es realitzaran els treballs de tractament necessaris per tal de preparar les zones enjardinades, l'arbrat i les plantes arbustives per a la parada hivernal.

En quant a les zones enjardinades i de la gespa, es realitzaran els treballs de tractament per millorar l'aireig i al mateix temps aportar els nutrients d'origen orgànic necessaris.

En quant a les zones d'arbrat i plantes arbustives, es procedirà a la poda d'aquestes.

Primavera: Es realitzaran els treballs de tractament necessaris per tal de preparar les zones enjardinades, l'arbrat i les plantes arbustives per al seu perfecte desenvolupament.

En quant a les zones enjardinades i de la gespa, es realitzaran les aportacions de nutrients d'origen mineral, per així completar l'equilibri adient per al seu perfecte desenvolupament.



Tant a les zones enjardinades i de gespa com a l'arbrat, i per completar el cicle, es realitzaran els tractaments fitosanitaris corresponents

A les zones dures i per tal de mantenir-les netes de males herbes, es realitzarà anualment l'aplicació dels tractaments químics corresponents.

4. Lavabos, sanitaris i vestidors

Un cop al mes es revisaran els lavabos, sanitaris i vestidors de tota la llar d'infants comprovant les aixetes, fluxors, cisternes, etc.

5. Fusteria, finestres i manyeria

Una vegada a l'any es comprovaran aquestes instal·lacions i es faran els ajustos i substitucions necessàries per a assegurar el bon funcionament d'aquestes instal·lacions.

6. Pintura

El concessionari haurà de pintar l'interior de les instal·lacions cada vint-i-quatre mesos.

7. Instal·lacions i aparells de la cuina

El concessionari farà el manteniment preventiu periòdic segons les especificacions dels fabricants de tots els aparells existents a la cuina (rentavaixelles, descalçificador etc.) i mantindrà aquests aparells en un bon estat.

8. Instal·lacions de telecomunicació, instal·lació d'alarmes d'intrusió i porter automàtic

El concessionari periòdicament revisarà les instal·lacions de telefonia, xarxes de comunicació i els seus equips connectats. Aquest manteniment també inclou el manteniment del programari, WEB i altres instal·lacions relacionats.

9. Instal·lacions de contraïncendis i alarmes

El concessionari periòdicament revisarà les instal·lacions de contraïncendis amb les tasques i periodicitats establerts a la normativa d'aplicació (RD 1942/1993 de 5 de novembre i RD314, d'17 de març de 2006):

- Detecció automàtica
- Boques d'incendi
- Extintors mòbils
- Alarma d'incendi

10. Manteniments D.D.D. i pla de neteja



El concessionari periòdicament segons la normativa d'aplicació, establirà programes de desinfecció, desratització i desinsectació de tot l'Escola Bressol i espais exteriors. Disposarà d'un pla de neteja diari que serà accessible al públic i en el qual queden registrades, les operacions realitzades, els espais afectats, els productes utilitzats, les incidències del servei i la persona encarregada.

2.- Grup 2: Tasques de manteniment de les instal·lacions industrials i tecnosanitàries.

7. Instal·lacions elèctriques
8. Instal·lacions d'aigua
9. Instal·lacions de gas
10. Instal·lacions de calefacció
11. Instal·lacions de climatització
12. Control i prevenció de la legionel·la

S'adjunten les fixes de les diferents instal·lacions industrials a mantenir amb les periodicitats i les tasques de manteniment preventiu assenyalades.

ANNEX. 3.2

S'adjunten les fixes de les diferents instal·lacions industrials a mantenir amb les periodicitats i les tasques de manteniment preventiu assenyalades.

Vallromanes, 11 de març de 2019.

L'Alcalde,
David Ricart i Miró