

**PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES QUE
REGEIXEN EL CONTRACTE DELS SERVEIS DE
MANTENIMENT DELS CENTRES D'ATENCIÓ A
PERSONES AMB DISCAPACITAT DEPENDENTS
DELS SERVEIS TERRITORIALS DE BARCELONA
DEL DEPARTAMENT DE DRETS SOCIALS I
INCLUSIÓ PER A L'ANY 2025**

	Doc.original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 1 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

ÍNDEX

1. DEFINICIONS PRÈVIES

1.1. Manteniment preventiu

1.2. Manteniment normatiu-tècnic-legal

1.3. Manteniment correctiu

1.3.1. Manteniment correctiu ordinari

1.3.2. Manteniment correctiu extraordinari

2. OBJECTE DEL PLA DE MANTENIMENT I CONDICIONS GENERALS

3. NECESSITATS ADMINISTRATIVES QUE SATISFÀ EL CONTRACTE I IDONEITAT DEL CONTRACTE

4. SUBJECTES DEL PLA DE MANTENIMENT

4.1. Dependències a mantenir

4.2. Instal·lacions a mantenir

5. EXECUTORS DEL PLA DE MANTENIMENT

5.1. El responsable del CAD

5.2. El personal del CAD

5.3. L'empresa mantenidora

5.4. El Servei de Projectes, Obres i Equipaments de la Secretaria General del Departament

5.5. Els Serveis Territorials a Barcelona del Departament

6. CONDICIONS TÈCNIQUES ESPECÍFIQUES PER ALS PROGRAMES DE MANTENIMENT PREVENTIU I DE CONSERVACIÓ DELS CENTRES

6.1. Instal·lació elèctrica de baixa Tensió

6.1.1. Àmbit d'aplicació

6.1.2. Normativa reguladora

6.1.3. Operacions de manteniment preventiu i conservació que realitzarà l'empresa mantenidora

6.1.4. Operacions de manteniment preventiu i de conservació que realitzarà el personal del centre

6.2. Instal·lació de gas, de calefacció i d'aigua calenta sanitària

6.2.1. Àmbit d'aplicació

6.2.2. Normativa reguladora

6.2.3. Operacions de manteniment preventiu i conservació que realitzarà l'empresa mantenidora

6.2.4. Operacions de manteniment preventiu i de conservació que realitzarà el personal del centre

6.3. Instal·lació de climatització

6.3.1. Àmbit d'aplicació

6.3.2. Normativa reguladora

6.3.3. Operacions de manteniment preventiu i conservació que realitzarà l'empresa mantenidora

6.3.4. Operacions de manteniment preventiu i de conservació que realitzarà el personal del centre

6.4. Instal·lació de detecció i extinció d'incendis

6.4.1. Àmbit d'aplicació

6.4.2. Normativa reguladora

6.4.3. Operacions de manteniment preventiu i conservació que realitzarà l'empresa mantenidora

6.4.4. Operacions de manteniment preventiu i de conservació que realitzarà el personal del centre

6.5. Instal·lació d'alarmes de seguretat

6.5.1. Àmbit d'aplicació

6.5.2. Normativa reguladora

6.5.3. Operacions de manteniment preventiu i conservació que realitzarà l'empresa mantenidora

6.5.4. Operacions de manteniment preventiu i de conservació que realitzarà el personal del centre

6.6. Instal·lació de telefonia

6.6.1. Àmbit d'aplicació

6.6.2. Normativa reguladora

6.6.3. Operacions de manteniment preventiu i conservació que realitzarà l'empresa mantenidora

6.6.4. Operacions de manteniment preventiu i de conservació que realitzarà el personal del centre

6.7. Subsistemes constructius

6.7.1. Àmbit d'aplicació

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

	Doc.original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 2 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

6.7.2. Operacions de manteniment preventiu i conservació que realitzarà l'empresa mantenidora
6.7.3. Operacions de manteniment preventiu i de conservació que realitzarà el personal del centre

7. PLA DE MANTENIMENT PREVENTIU PELS CENTRES
8. SEGURETAT I PROTECCIÓ DE DADES
9. PRESSUPOST
 - 9.1. Pressupost de manteniment
 - 9.2. Pressupost per altres actuacions i gestió dels materials
10. CONDICIONS DE GESTIÓ ECONÒMICA
11. IMPORT DE LICITACIÓ
12. TERMINI D'EXECUCIÓ
13. SIGNATURA
14. ANNEXOS

ANNEX 1.- LOT 4 PLA DE MANTENIMENT PREVENTIU DE LA INSTAL·LACIÓ DE CLIMATITZACIÓ DEL CAD DE BADALONA

ANNEX 2.- LOT 1 PLA DE MANTENIMENT PREVENTIU DE LA INSTAL·LACIÓ DE CLIMATITZACIÓ DEL EQUIP DE VALORACIÓ D'ATULTS DE BARCELONA I CAD INFANTIL DE BARCELONA

ANNEX 3.- LOT 3 PLA DE MANTENIMENT PREVENTIU DE LA INSTAL·LACIÓ DE CLIMATITZACIÓ DEL CDIAP DE PASSEIG SANT JOAN

ANNEX 4.- LOT 5 PLA DE MANTENIMENT PREVENTIU DE LA INSTAL·LACIÓ DE CLIMATITZACIÓ DEL CAD DE TERRASSA

ANNEX 5.- LOT 2 PLA DE MANTENIMENT PREVENTIU DE LA INSTAL·LACIÓ DE CLIMATITZACIÓ DEL CAD DE BADAL

ANNEX 6.- DOCUMENT DE FORMALITZACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA LOPD EN LA PRESTACIÓ DEL SERVEI SENSE ACCÉS A DADES DE CARÀCTER PERSONAL

ANNEX 7.- MODEL DE DOCUMENT D'ACCEPTACIÓ D'OBLIGACIONS RELATIVES A SEGURETAT DE LA INFORMACIÓ I PROTECCIÓ DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL

ANNEX 8.- PROTOCOL DE CONTROL INTEGRAL DE PLAGUES A APLICAR A LES DEPENDÈNCIES DEL DEPARTAMENT DE DRETS SOCIALS I INCLUSIÓ

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

3/41

	Doc.original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 3 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

CONTRACTE DE MANTENIMENT

Plec de prescripcions tècniques

1. Definicions prèvies

1.1. Manteniment preventiu

Consistirà en el conjunt d'operacions periòdiques i programades de manteniment preventiu, previstes pels fabricants dels equips i en les normatives i disposicions legals que les afecten i destinades a conèixer l'estat actual de les instal·lacions, equips i elements, així com per detectar les avaries o defectes i poder-los corregir, regular, substituir, netejar o reparar abans que es puguin produir alteracions en el funcionament i utilització d'aquestes i totes aquelles que siguin necessàries per tal d'assegurar la vida útil i la funcionalitat assignada als equips i aparells que es relacionen a l'annex, donant compliment, tant a les renovacions previstes pels fabricants, com a les especificacions dels reglaments oficials. En tot cas, el servei de manteniment haurà d'estar orientat a la millora de l'estàndard ambiental de les instal·lacions.

Es preveuen actuacions de millora ambiental de les instal·lacions existents corresponents a treballs generalment no programats i que, estrictament, no corresponen a operacions de manteniment. Per aquest contracte es considerarà com a millora ambiental les que afecten al grup electrogen, de les instal·lacions d'il·luminació.

S'inclou en aquest manteniment els treballs i materials del control de plagues de tots els immobles (veure l'Annex 8 – Protocol de control integral de plagues).

1.2. Manteniment normatiu-tècnic-legal

Tècnicament no difereix sensiblement del manteniment preventiu i es portarà a terme sobre les instal·lacions o elements que s'hi troben subjectes, mitjançant cicles preestablerts amb calendari planificat, a fi i efecte d'actuar de conformitat amb la legislació sectorial corresponent.

L'empresa mantenidora es farà càrrec del manteniment reglamentari amb personal propi o amb empreses externes qualificades a tal efecte, (sense cost addicional per al Departament), pel que fa referència a:

- Instal·lacions elèctriques. Inclou una revisió anual, així com, les revisions de les entitats d'inspecció i control quan sigui necessari segons normativa.
- Instal·lacions de climatització. Inclou les comprovacions periòdiques, els certificats i les inspeccions tèrmiques.
- Instal·lacions de fontaneria i clavegueram. Inclou el manteniment preventiu relatiu a la prevenció de la legionel·la en les instal·lacions on es faci necessari, així com la neteja i desinfecció de les instal·lacions quan calgui per normativa i en funció dels resultats de les analítiques.
- Instal·lacions contra incendis. Inclou una revisió anual contra incendis, les proves hidràuliques de les mànegues de les boques d'incendis equipades (a partir d'ara BIE) i el manteniment del parallamps, així com, les revisions de les entitats d'inspecció i control, a partir d'ara EIC, necessàries. I la prevenció de la legionel·la en les instal·lacions on es faci necessari, així com la neteja i desinfecció de les instal·lacions quan calgui per normativa i en funció dels resultats de les analítiques.

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

4/41



Doc. original signat per:
Maria Carmen Esquirol Jimenez
09/05/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U

Data creació còpia:
04/06/2025 08:57:37

Pàgina 4 de 41

- Instal·lacions de seguretat d'intrusió.
- Instal·lacions de gas.
- Elements estructurals.
- Control integral de plagues.
- Altres sistemes: Gòndoles, línies de vida, ancoratges de seguretat..
- Les revisions de les EIC de totes les instal·lacions i sistemes dels immobles que per normativa sigui obligatori.

La descripció detallada d'elements i les operacions i tasques a realitzar en aquests manteniments, així com la freqüència, qualificació dels operaris i el temps previst en cada intervenció, quedaran concretades segons la legislació específica corresponent.

1.3. Manteniment correctiu

Definim com a Manteniment Correctiu totes aquelles intervencions fora del programa preventiu, necessàries per a corregir anomalies o restituir a un estat de bon ús aquells elements que s'hagin deteriorat per l'envelliment dels subsistemes constructius dins de l'ús previst habitual del Centre.

1.3.1. Manteniment correctiu ordinari

Correspon al manteniment correctiu dins de l'horari establert al següent contracte. S'ha previst dins el pressupost de manteniment, unes hores amb personal presencial distribuïdes durant la jornada laboral i tal com s'indica a continuació:

LOCALITAT	DENOMINACIÓ	ADREÇA	PERSONAL DE MANTENIMENT ASSIGNAT I DEDICACIÓ	HORES PRESENCIA PER SETMANA (*)
Barcelona	LOT 1 EVAB/CAD INFANTIL	Av. Paral·lel, 145 08004 Barcelona	6 hores/setmana personal extern	6 h
Barcelona	LOT 2 CAD BADAL	Badal, 102 08014 Barcelona	3 hores/setmana personal extern	3 h
Barcelona	LOT 3 CDIAP SANT JOAN	Passeig de Sant Joan, 100, 3r. 08009 Barcelona	3 hores/setmana personal extern	3 h
Badalona	LOT 4 CAD BADALONA	Av. Marquès de Mont-roig, 58-62 08912 Badalona	3 hores/setmana personal extern	3 h
Terrassa	LOT 5 CAD TERRASSA	Av. Prat de la Riba, 30-32 08222 Terrassa	3 hores/setmana personal extern	3 h

(*) Les hores de presència setmanals es concentraran en un dia setmanal que s'haurà de concretar entre l'Administració i l'empresa adjudicatària.

1.3.2. Manteniment correctiu extraordinari

Correspon al manteniment correctiu fora de l'horari amb operari presencial. Dins del pressupost de manteniment, hi ha una bossa de 100 hores per a totes els centres/lots que anirà a càrrec del personal de l'empresa mantenidora, la qual haurà de fer-se càrrec de la intervenció especialitzada per realitzar treballs de reparació d'avaries, substitució d'equips o altres treballs equivalents, durant les 24 h del dia, amb servei de localització permanent.

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

5/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 5 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

La distribució de les 100 hores entres els diferents centres lots és la següent:

LOCALITAT	DENOMINACIÓ	ADREÇA	HORES CORRECTIU EXTRAORDINARI
Barcelona	LOT 1 EVAB/CAD INFANTIL	Av. Paral.lel, 145 08004 Barcelona	20 h
Barcelona	LOT 2 CAD BADAL	Badal, 102 08014 Barcelona	20 h
Barcelona	LOT 3 CDIAP SANT JOAN	Passeig de Sant Joan, 100, 3r. 08009 Barcelona	20 h
Badalona	LOT 4 CAD BADALONA	Av. Marquès de Mont-roig, 58-62 08912 Badalona	20 h
Terrassa	LOT 5 CAD TERRASSA	Av. Prat de la Riba, 30-32 08222 Terrassa	20 h

En funció de la gravetat del defecte l'actuació haurà de ser més o menys immediata, distingint-se dos nivells de resposta:

Avaries de resolució urgent

S'entén per avaries urgents aquelles que suposin un perill a persones o puguin causar desperfectes greus a equips o instal·lacions. També aquells defectes que suposin aturar la activitat o que suposi un inconvenient greu per a la seva realització.

La notificació d'aquestes avaries es farà per telèfon i per correu electrònic al responsable tècnic que hagi designat l'empresa contractista i/o al SAU, servei d'atenció a l'usuari 24 hores de l'empresa mantenidora.

Les avaries urgents requeriran un temps de resposta inferior a 2 hores. S'entén com a temps de resposta, el temps transcorregut des de l'avís de la incidència fins a la presència en els llocs de l'avaria dels encarregats del manteniment.

Avaries no urgents

Les avaries que no siguin immediates o urgents s'hauran de resoldre en un temps inferior a 48 hores, en el cas d'edificis amb presència contínua o durant la visita periòdica programada en aquells casos d'avaries que no afectin al normal funcionament del sistemes.

2. Objecte del contracte i condicions generals

L'objecte d'aquest contracte és la prestació del servei de manteniment preventiu i correctiu durant l'any 2025 a efectuar als subsistemes constructius i les instal·lacions que comprenen els Centres d'Atenció a persones amb Discapacitat que depenen dels Serveis Territorials de Barcelona del Departament de Drets Socials, d'aquí endavant Departament, a la demarcació de Barcelona.

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

6/41

	Doc.original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 6 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZN9V9SIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

Els serveis a contractar són el manteniment dels edificis que comprenen els Centres d'Atenció a persones amb Discapacitat, a partir d'ara CADS, és a dir, la gestió del manteniment, l'actualització i/o realització per part de l'empresa contractista d'un pla de manteniment per edifici, la realització d'un inventari de les instal·lacions dels cinc edificis, la proposta de millores tècniques, actualització dels llibres oficials, subministrar personal tècnic qualificat per fer les feines, etc.

Així mateix, amb l'objectiu de garantir la millora de l'estàndard ambientals de les instal·lacions, es preveuen actuacions de millora ambiental de les instal·lacions existents corresponents a treballs generalment no programats i que, estrictament, no corresponen a operacions de manteniment. Per aquest contracte es considerarà com a millora ambiental les que afecten al grup electrogen, de les instal·lacions d'il·luminació.

Els serveis a contractar s'emmarquen dins d'allò que disposa la normativa sectorial de les instal·lacions i serveis corresponents, per la qual cosa l'empresa contractista de l'expedient serà la responsable de que el manteniment de les instal·lacions i les reparacions que s'hagin de realitzar siguin les adequades per tal de garantir el seu funcionament, l'ús racional de l'energia i salvaguardar la duració i la seguretat de les mateixes, i en aquest sentit, pot modificar, si ho considera oportú, les instruccions d'ús i manteniment, sempre que es respectin els mínims considerats normativament com a reglamentaris o obligatoris.

L'empresa contractista estarà especialment capacitada per donar una resposta directa als assumptes relacionats amb el manteniment integral dels immobles objecte del contracte i haurà d'aportar solucions tècnic-econòmiques homogènies que facilitin l'organització, direcció, execució i control de la gestió integral de manteniment.

L'empresa contractista ha de mantenir els elements existents originalment sense canviar-ne les característiques essencials, tret que prèviament ho sol·liciti, en justifiqui la necessitat i se li autoritzi reglamentàriament amb l'objectiu de garantir la funcionalitat de les instal·lacions, tenint en compte que aquesta funcionalitat pot estar afectada per variacions del disseny inicial de les instal·lacions, o de mantenir el disseny original per raons de tipus patrimonial tot i que per a alguns elements (aixetes, dutxes, bombetes, fluorescents) que poden no correspondre amb els elements originals es pot proposar mesures de substitució per altres més eficients amb l'objectiu de reduir el consum de recursos.

El contractista ha de valorar les característiques funcionals i proposar la incorporació de mecanismes de millora als elements existents originalment o la seva substitució quan per les seves característiques han quedat obsolets i no hi ha possibilitat de millora.

Tota modificació en aquest sentit requerirà l'autorització corresponent.

3. Necessitats administratives que satisfà el contracte i idoneïtat del contracte

Es considera necessari la contractació de servei de manteniment multitècnic i millora de l'eficiència energètica de les instal·lacions dels CAD dependents dels Serveis Territorials de Barcelona, del Departament per tal de garantir el funcionament dels centres que gestiona. Comprèn tots els treballs necessaris per tal de garantir el funcionament correcte de les instal·lacions i de les funcionalitats dels centres gestionats, tant el manteniment programat com el manteniment no programat o correctiu i les accions de millora que es puguin incorporar.

El servei de manteniment preventiu i correctiu té l'objectiu d'assegurar la conservació, la disponibilitat i el funcionament correcte de les instal·lacions al llarg de la seva vida útil. Inclou els treballs corresponents al manteniment preventiu, conductiu, predictiu, correctiu, d'eficiència energètica i de

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

7/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 7 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

milliores, d'acord amb els terminis i les freqüències fixades en els calendaris d'execució de les tasques de manteniment dels plans executius de conservació i manteniment (PEM)."

4. Subjectes del pla de manteniment

4.1. Dependències a mantenir

Seràn subjectes d'aquest pla els subsistemes constructius i les instal·lacions que comprenen els edificis dels CADS del Departament que tot seguit s'indiquen:

BARCELONA- Lot 1 CAD infantil/EVAB
Av. Paral·lel, 145
08004 Barcelona

BARCELONA – Lot 2 CAD Badal
Badal, 102
08014 Barcelona

BARCELONA – Lot 3 CENTRE DE DESENVOLUPAMENT I ATENCIÓ PRECOÇ Sant Joan
Passeig de Sant Joan, 100, 3r.
08009 Barcelona

BADALONA- Lot 4 CAD Badalona
Av. Marquès de Mont-roig, 58-62
08912 Badalona

TERRASSA – Lot 5 CAD Terrassa
Av. Prat de la Riba, 30-32
08222 Terrassa

Aquests centres depenen dels Serveis Territorials de Barcelona del Departament, a partir d'ara SSTT.

4.2. Instal·lacions a mantenir

Amb caràcter general, les instal·lacions i sistemes objecte del manteniment integral són les següents:

Instal·lacions elèctriques

L'àmbit d'aplicació és el de tota la instal·lació elèctrica de baixa tensió, des de la línia d'enllaç amb l'escomesa de la companyia subministradora, fins a les bases d'endoll i la totalitat de les canalitzacions, l'enllumenat, llampades i lluminàries, llums inclosos, tant de servei com d'emergència. Es consideren també tots tipus de quadres generals i de distribució, xarxes de terra, proteccions de les instal·lacions i la instal·lació de fotovoltàica. Inclou el quadre de protecció de les bombes de climatització, grups de pressió i Aigua Calenta Sanitària.

Instal·lacions informàtiques

Comprèn el cablatge estructurat de veu i de dades des dels panells de connexió dels armaris de connexió fins les caixes terminals dels llocs de treball com es descriuen a l'apartat corresponent.

Reparació de qualsevol tipus d'avaría en els punts de veu i dades a nivell de cablatge estructurat. S'inclouen, les caixes terminals del lloc de treball i punts de consolidació, amb tots els seus mecanismes. També s'inclouen els cables pròpiament dits (de veu i dades) i els panells de connectors RJ45 de la sala d'equips de comunicació.

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

8/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 8 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

Queden exclosos els equips de commutació (Switch) i enrutament (Router) i la seva configuració.

Instal·lacions del sistema de climatització

Inclou tots els sistemes de ventilació, climatització, calderes de gas i gasoil instal·lats en els immobles o dependències objecte d'aquest plec i els seus sistemes de gestió i control (software, equips de camp, joc de sondes, etc.).

Instal·lacions de protecció contra incendis

Inclou totes les instal·lacions de lluita i protecció contra incendis: Sistemes automàtics de detecció i alarma d'incendis, sistema manual d'alarma d'incendis, extintors d'incendis, boques d'incendi equipades (BIE), sistemes fixes d'extinció, sistemes d'abastament d'aigua contra incendis, columnes seques, etc.

Instal·lacions de seguretat d'intrusió

Inclou el manteniment de totes les instal·lacions i equips dels sistemes de detecció d'intrusió i CTTV instal·lats en els immobles o dependències objecte d'aquest plec.

Instal·lacions de gas i gasoil

Inclou tota la instal·lació des de l'escomesa de la companyia subministradora, fins a les instal·lacions d'acumulació, quan n'hi hagi, i la distribució fins al punt de consum dels immobles o dependències objecte d'aquest plec.

Instal·lacions de fontaneria i clavegueram

Compren totes les instal·lacions generals de fontaneria, l'aixetam, les instal·lacions sanitàries, els elements de clavegueram, desguassos, baixants i arquetes que siguin propis de l'immoble fins a la canonada de la companyia.

Subsistemes funcionals

Comprenen aquells de caire general que pel seu ús pateixen un deteriorament i requereixen d'un manteniment que garanteixi el correcte funcionament. Inclou la generalitat dels terres, parets, sostres, terrasses interiors, terrasses exteriors i balcons. Inclou també petites reparacions d'oficis com del ram de paleta, retocs de pintura i revestiments, persianes, portes, finestres, reixes, així com la fusteria, tancaments metàl·lics, mobles, panys, baldes, frontisses i vidres.

Control integral de plagues

S'inclou els treballs i materials del control de plagues de tots els immobles. Inclouent el control de la legionel·la.

Altres sistemes

Inclouen tots els sistemes automatitzats de les portes d'accés a l'edifici, tant les de vidre, com les de persiana, sistemes basculants o batents.

El sistema de humidificació de l'edifici.

Les màquines detectores de metalls i les màquines de raigs X.

Els sistemes de control d'accessos tant de persones com de vehicles.

Els sistemes de control d'enllumenat i climatització.

Els sistemes d'alimentació ininterrompuda (SAI's).

La ventilació de les instal·lacions sanitàries i dels soterranis, incloent tot el sistema de detecció de òxid de carboni (CO)

La xarxa de televisió

El sistema de megafonia.

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

9/41

	Doc.original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 9 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZN9FV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

Gòndoles, línies de vida, ancoratges de seguretat, plataformes elevadores de discapacitats i plataformes mòbils elevadores de persones.
La revisió dels punts d'ancoratge
El manteniment de la instal·lació del parallamps

5. Executors del pla de manteniment

A continuació es relacionen els executors d'aquest pla de manteniment i es defineixen llurs funcions:

5.1. El responsable del CAD

Les funcions del responsable del centre són sense perjudici de les de la persona responsable del contracte. És l'encarregat del funcionament del centre i s'ocuparà de la coordinació administrativa d'aquest pla de manteniment.

Vetllarà pel compliment de les condicions contractuals amb l'empresa mantenidora, i conformarà i canalitzarà la facturació que es generi.

Coordinarà les activitats del personal del Centre implicat en els programes de manteniment i requerirà el suport del Servei de Projectes, Obres i Equipaments quan s'escaigui, trametent-li la informació que requereix el seguiment tècnic del pla.

Sol·licitarà als organismes del Departament corresponent les inspeccions periòdiques de les instal·lacions, per indicació de l'empresa mantenidora.

El responsable del centre informarà per escrit un cop l'any, als Serveis Territorials de Barcelona del Departament i al Servei de Projectes, Obres i Equipaments, sobre el seguiment del pla i el grau de satisfacció del servei prestat per l'empresa mantenidora, proposant si s'escau les millores i modificacions que consideri convenients introduir al centre.

5.2. El personal del CAD

Vetllarà pel bon estat del Centre i realitzarà les tasques de vigilància, avís i les petites operacions d'entreteniment específiques, dels programes de manteniment preventiu i de conservació indicades en el capítol 6è. d'aquest pla.

5.3. L'empresa mantenidora

L'empresa mantenidora haurà d'estar acreditada com a empresa instal·ladora davant del Departament corresponent de la Generalitat de Catalunya.

Executarà les tasques periòdiques de manteniment correctiu i manteniment preventiu i de conservació que estan reglamentades. L'empresa mantenidora assignarà un operari de manteniment del grup 5è que realitzarà aquestes tasques de manera presencial durant el període contractat i distribuïdes, tal com s'indica a continuació:

LOCALITAT	DENOMINACIÓ	ADREÇA	PERSONAL DE MANTENIMENT ASSIGNAT I DEDICACIÓ	HORES PRESENCIA PER SETMANA (*)
Barcelona	LOT 1 EVAB/CAD INFANTIL	Av. Paral·lel, 145 08004 Barcelona	6 hores/setmana personal extern	6 h

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

10/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 10 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZN9V9SIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

Barcelona	LOT 2 CAD BADAL	Badal, 102 08014 Barcelona	3 hores/setmana personal extern	3 h
Barcelona	LOT 3 CDIAP SANT JOAN	Passeig de Sant Joan, 100, 3r. 08009 Barcelona	3 hores/setmana personal extern	3 h
Badalona	LOT 4 CAD BADALONA	Av. Marquès de Mont-roig, 58-62 08912 Badalona	3 hores/setmana personal extern	3 h
Terrassa	LOT 5 CAD TERRASSA	Av. Prat de la Riba, 30-32 08222 Terrassa	3 hores/setmana personal extern	3 h

L'horari serà els dies laborables de 12:00 a 15:00 amb caràcter general, no obstant això, aquest horari és orientatiu i, previ acord amb el Responsable del centre i l'empresa mantenidora, podran fer-se variacions. Aquestes variacions el Responsable del centre les haurà de comunicar al Servei de Coordinació dels SSTT.

L'empresa mantenidora proporcionarà el Llibre de Manteniment del Centre i n'esdevindrà el responsable..Registrarà en el Llibre de Manteniment les incidències derivades de l'execució d'aquest pla, on ha de figurar la següent documentació:

- Titular de la instal·lació
- Titular del manteniment
- Número d'ordre de la operació
- Data d'execució del manteniment
- Operacions realitzades i nom de l'operari
- Relació de materials substituïts
- Observacions

Assessorarà i supervisarà les tasques de manteniment preventiu i de conservació executades pel personal del Centre, i els subministrarà material per a les operacions d'entreteniment que els corresponen.

Indicarà les inspeccions periòdiques a realitzar pel Departament corresponent de la Generalitat de Catalunya per a cada instal·lació, per tal que la direcció del Centre pugui sol·licitar-les.

Assistirà i col·laborarà en les inspeccions que faci l'autoritat competent.

En conseqüència, aquesta empresa quedarà com a responsable tècnic de la instal·lació.

Un cop l'any i per escrit informarà de forma global al responsable dels serveis Territorials de Barcelona, sobre el seguiment del pla, l'estat de conservació de les instal·lacions i subsistemes afectats, proposant les millores necessàries.

Facilitarà al Servei de Projectes, Obres i Equipaments la documentació tècnica actualitzada de les variacions de les instal·lacions produïdes en les seves intervencions.

L'empresa mantenidora haurà de disposar de tots els mitjans tècnics i humans necessaris per a poder realitzar totes les tasques de manteniment. I haurà de fer-se càrrec d'intervencions d'urgència durant 24 hores al dia, amb servei de localització per busca persones o telèfon permanent. Els diumenges i festius es valorarà la urgència o gravetat de l'avaria, acudint a efectuar la reparació si aquella ho requerís o ajornant-la si la urgència o necessitat no quedés suficientment acreditada. En tot cas, i mentre l'avaria no estigui reparada, es donaran al centre les instruccions necessàries per evitar riscos

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

11/41

	Doc.original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	Pàgina 11 de 41

per als usuaris i se li notificarà el dia i l'hora previstos per a realitzar la intervenció. Per fer aquestes feines de manteniment correctiu extraordinari el contracte preveu una bossa de 20 hores per a cada centre/lot en els quals l'empresa mantenidora no podrà cobrar ni la mà d'obra ni els desplaçaments, un cop exhausta, l'empresa mantenidora cobrarà la mà d'obra quan hagi de fer un treball fora de l'horari presencial.

El temps màxim d'intervenció davant una avaria serà el següent:

- Avaries urgents: 2 hores per donar resposta i 24 hores màxim de resolució.
- Avaries no urgents: 48 hores per donar resposta i 7 dies naturals màxim de resolució.

El temps màxim d'actuació davant d'un pressupost de manteniment correctiu acceptat per la direcció del centre serà el següent:

10 dies naturals màxim d'inici des de la seva acceptació.

L'empresa contractista designarà un tècnic de grau mig (branca de construcció o enginyeria), per a actuar com a interlocutor directe amb el centre per a garantir la bona marxa del servei i resoldre els problemes que puguin sorgir.

Així mateix garantirà un mínim de plantilla amb continuïtat de dos operaris amb categoria mínima d'oficial de primera per a realitzar les feines de manteniment preventiu.

L'empresa contractista aportarà totes les eines necessàries per tal de desenvolupar els serveis contractats.

Són elements i materials inclosos expressament dintre del manteniment preventiu, sense càrrec per la propietat, el següents:

- Filtres d'aire
- Olis i greixos per a lubricar els equips ordinaris
- Productes de neteja de peces i elements de reparació
- Discs abrasius i paper de vidre
- Draps de neteja de peces i equips
- Estopa, cinta de "teflon" i similars
- Aigua destil·lada
- Gasos frigorífics per a les revisions programades.
- Nitrògen per a proves d'estanqueïtat i similars
- Propà o altres combustibles per a les eines de soldadura
- Estany o similars com a metall d'aportació a les soldadures del elements de clima
- Junes d'estanqueïtat, pasta segelladora i similars
- Perns, cargols ordinaris i claus
- Petit material divers que componen el manteniment preventiu

En aquelles instal·lacions i maquinària que el manteniment sigui preceptiu d'empreses especialistes i amb homologacions concretes, com son el cas de telefonia, alarmes de seguretat, desinsectacions, desratitzacions o altres, l'empresa mantenidora haurà de subcontractar, amb el vistiplau del Servei de Projectes, Obres i Equipaments, a empreses acreditades i legalment homologades per cobrir les necessitats que s'especifiquen en aquest pla, en cas que l'empresa contractista no sigui especialista o no estigui habilitada.

En el cas concret d'empreses de control de plagues (desinsectació, desratització o desinfecció) l'empresa subcontractada ha de reunir les condicions especificades en el "Protocol d'actuació en el control de plagues" realitzat pel servei de prevenció del Departament, que es troba a l'annexe 8.

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

12/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 12 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZN9V9SIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

La responsabilitat davant del Departament, de l'execució dels treballs subcontractats, serà de l'empresa mantenidora titular.

D'aquesta forma exercirà el control tècnic de tot el sistema constructiu.

L'empresa de manteniment encarregada de dur a terme aquest programa haurà d'ofertar una proposta tècnica- econòmica d'acord amb les condicions establertes.

Subrogació de personal: no es preveu la subrogació del personal. L'actual personal de manteniment preventiu extern als CADS dependents dels Serveis Territorials de Barcelona, no té dedicació exclusiva al centre, i no és personal subrogat de l'anterior empresa adjudicatària. Els diferents treballadors de l'empresa contractista realitzen visites periòdiques amb freqüència normalment setmanal per realitzar les revisions del manteniment de les instal·lacions.

Tanmateix, als efectes de garantir l'aplicació i manteniment de les condicions laborals, el conveni col·lectiu sectorial de referència és el Conveni col·lectiu de treball del sector de la indústria siderometal·lúrgica de la província de Barcelona per als anys 2022-2024 (codi de conveni núm. 08002545011994) publicat el 13 de gener de 2023 al Butlletí Oficial de la Barcelona.

Mesures mediambientals

Pel que fa a les mesures mediambientals i en relació amb les actuacions a realitzar sobre el les instal·lacions a mantenir, l'empresa s'haurà de fer càrrec de la gestió correcta dels residus que es generen en les activitats i en les operacions que són objecte de contracte.

S'ajustaran els horaris de treball a les necessitats del centre per minimitzar les molèsties que puguin ocasionar l'execució de determinats treballs de manteniment, i s'utilitzaran eines i maquinària el més silencioses possible, ja que el cas del soroll en espais interior es tractat com un tema d'higiene laboral.

Quan es tracta el tema del manteniment d'instal·lacions d'un edifici, el tema del soroll és per tant un aspecte de salut laboral i cal tenir en compte alguns elements concrets. Les instal·lacions d'un edifici poden ser una font de soroll i les actuacions de manteniment poden ser rellevants per a la seva prevenció.

D'altra banda, en altres instal·lacions de funcionament regular (com els equips de climatització o aparells elevadors) pot ser convenient fer un control per evitar desviacions del que ha de ser el funcionament regular adequat.

L'empresa contractista en l'execució del contracte ha de garantir el menor impacte de la contaminació ambiental i acústica disposant d'un pla de vigilància ambiental (PVA a partir d'ara) dels seus serveis de manteniment comprometent-se a complir-lo en tots els aspectes mediambientals que els impliqui (preventius i correctius).

Pel que fa al manteniment energètic, caldrà presentar propostes d'adaptació de manera eficient als paràmetres de disseny dels equips i instal·lacions, amb un detallat pla amb principis i objectius i amb un gestor energètic fix a l'edifici, mitjançant una correcta diagnosi i auditoria d'energia elèctrica, a tenir en compte també el sistema de mesures i supervisió, obtenció de les mesures dels punts idonis i/o crítics.

Gestió de residus

L'empresa es fa responsable de la gestió dels residus tòxics i perillosos quan es produeixi el cas i haurà de disposar del material i estris necessaris per la recollida de tots aquells materials que per les

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

13/41

	Doc.original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 13 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

seves característiques contaminants i tòxiques hagin de ser emmagatzemats adequadament en contenidors específics.

Totes les peces i recanvis que es canvien seran portats a l'abocador autoritzat i es demanarà el certificat com que ha estat dipositat a l'abocador que serà presentat als tècnics del Departament quan sigui requerit.

Contaminació acústica

També s'ajustaran els horaris de treball a les necessitats del centre per minimitzar les molèsties que puguin ocasionar l'execució de determinats treballs de manteniment, i s'utilitzaran eines i maquinària el més silencioses possible, ja que el cas del soroll en espais interior es tracta com un tema d'higiene laboral.

Quan es tracta el tema del manteniment d'instal·lacions d'un edifici, el tema del soroll és per tant un aspecte de salut laboral i cal tenir en compte alguns elements concrets. Les instal·lacions d'un edifici poden ser una font de soroll i les actuacions de manteniment poden ser rellevants per a la seva prevenció.

D'altra banda, en altres instal·lacions de funcionament regular (com els equips de climatització o aparells elevadors) pot ser convenient fer un control per evitar desviacions del que ha de ser el funcionament regular adequat.

Legionel·losis

Un dels aspectes de risc associat als sistemes de climatització i que requereixen una atenció especial en el seu manteniment és el de la legionel·losi.

La legionel·la és un bacteri amb un elevat potencial de risc per a la salut humana, que pot colonitzar els sistemes d'aigua de climatització de l'edifici des d'on es poden propagar i provocar problemes de salut importants per a les persones del seu entorn. Les actuacions preventives consisteixen a fer un bon manteniment i una neteja adequada. Per això s'ha desenvolupat la normativa corresponent que descriu les tasques a desenvolupar en les instal·lacions.

L'elaboració d'un informe sobre prevenció de la legionel·losi. L'adjudicatari haurà de presentar en un termini de 3 mesos des de l'inici del contracte, un informe detallat sobre aquest factor de risc. Els treballs consistiran en la identificació dels punts crítics per a la proliferació i transmissió de la legionel·la, la descripció de les actuacions de manteniment i neteja adequades, la freqüència i els productes a emprar.

En quan a manteniment d'instal·lacions elèctriques i de climatització i aparells elevadors:

Ús d'olis amb certificat d'etiqueta ecològica

Utilitzar olis lubricants que compleixin amb els requisits pel que fa a compostos químics en la formulació del producte (substàncies tòxiques, biodegradabilitat i ecotoxicitat i limitació de substàncies perilloses), tal com es descriuen a l'Etiqueta ecològica europea o altres ecoetiquetes tipus I equivalents. L'empresa ha d'incloure en la seva oferta la fitxa de producte i de seguretat dels olis que utilitzarà acompanyada dels certificats corresponents, del certificat d'etiqueta ecològica del producte (Etiqueta ecològica europea, Àngel Blau, o equivalent), d'una declaració del fabricant o d'una altra evidència documental amb referència específica dels criteris esmentats

Ús de dissolvents recuperats o "fàcilment biodegradables"

Utilitzar dissolvents recuperats o qualificats com a «fàcilment biodegradables» segons les normes de l'OCDE (tests 301- B, C, D o F, segons OECD Guideline for Testing of Chemicals, 1992) o equivalent (p. ex. Normes UNE-EN ISO 14593:2006 o ISO 10708). L'empresa ha d'incloure en la seva oferta la fitxa de producte i de seguretat dels dissolvents que utilitzarà acompanyada dels certificats

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

14/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 14 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

corresponents, d'una declaració del fabricant o d'una altra evidència documental amb referència específica dels criteris esmentats.

Instal·lar dispositius d'anàlisi de les xarxes elèctriques.

L'objectiu ha de ser realitzar una diagnosi del funcionament de la xarxa (buits, interrupcions, fluctuacions, harmònics, etc.) i propostes de millora amb i sense inversió. L'empresa ha d'incloure aquest aspecte en la seva oferta, acompanyat de la descripció o fitxa dels dispositius i d'una breu descripció de l'abast de la diagnosi

5.4. El Servei de Projectes, Obres i Equipaments de la Secretaria General del Departament

Realitzarà el seguiment tècnic d'aquest pla i donarà suport tècnic quan sigui requerit formalment pels SSTT.

Supervisarà tècnicament, autoritzarà i, si s'escau, dirigirà les diferents operacions de manteniment correctiu que se li proposin, d'acord amb el que s'indica al capítol 5è. d'aquest pla.

Podrà inspeccionar el Centre i emetre informes sobre l'assistència tècnica apreciada i el desenvolupament dels programes.

Analitzarà i avaluarà la informació rebuda sobre l'estat de conservació dels Centres i la utilitzarà per introduir pautes en la gestió del pla de manteniment o per a la programació d'arranjaments subsidiaris.

Examinarà les propostes de millora i les Actes d'Inspecció de l'autoritat competent, i canalitzarà els arranjaments que se'n derivin a través del propi pla de manteniment o com actuacions de millora.

5.5. El Serveis Territorials a Barcelona del Departament

Aprovarà, si s'escau, les peticions i propostes de millora sol·licitades pel Servei de Projectes, Obres i Equipaments i/o pel responsable del Centre.

6. Condicions tècniques particulars específiques per als programes de manteniment preventiu i de conservació dels centres

Les condicions tècniques que es relacionen a continuació fan referència als conceptes en els que s'actuarà en aquest programa.

6.1. Instal·lació elèctrica de baixa tensió.

6.1.1. Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació és el de tota la instal·lació elèctrica de Baixa Tensió, tant interior com exterior. Des de la línia d'enllaç amb l'escomesa de la Companyia, fins a les bases d'endoll i la totalitat dels punts de llum, llums inclosos, tant de servei com d'emergència.

Inclou el quadre de protecció de les bombes de climatització, grups de pressió i Aigua Calenta Sanitària.

6.1.2. Normativa reguladora

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

15/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 15 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

Les condicions tècniques específiques del manteniment i conservació s'ajustaran al que està establert en les diferents normatives vigents que són d'aplicació i d'obligat compliment, que són:

Reglament Electrotècnic per a Baixa Tensió i Instruccions Complementàries. Decret 842/2002, del Ministeri de Ciència i Tecnologia

DB SI Seguretat en cas d'incendi. RD 314, de 17 de març de 2006 del Ministerio de Vivienda (Codi Tècnic de l'Edificació)

HE 3 Eficiència energètica de les instal·lacions d'il·luminació. RD 314, de 17 de març de 2006 del Ministerio de Vivienda (Codi Tècnic de l'Edificació)

SU 4 Seguretat en front al risc causat per il·luminació inadecuada. RD 314, de 17 de març de 2006 del Ministerio de Vivienda (Codi Tècnic de l'Edificació)

6.1.3. Operacions de manteniment preventiu i conservació que realitzarà l'empresa mantenidora

En general, el manteniment de la instal·lació serà l'adequat per tal d'assegurar el seu bon funcionament i que es mantinguin dins dels límits indicats en la normativa vigent.

L'empresa mantenidora realitzarà, amb periodicitat semestral, les següents operacions:

- Comprovació d'inexistència de contactes directes.
- Comprovació del funcionament dels mecanismes de protecció contra contactes indirectes (tant del Q.G.D. com del Q.S.D.), provocant corrents de fuga a terra i test manual.
- Comprovació de la posta a terra: continuïtat i el seu estat de conservació i lectura de valors. Lectura resistència a terra.
- Comprovació dels aïllaments, del seu estat de conservació i lectura de valors.
- Comprovació del funcionament dels interruptors de tall i contra sobrecàrregues als conductors (fusibles, magnetotermes i I.C.P.). Connexió i desconnexió manual dels interruptors.
- Observació visual de l'estat de conservació de la instal·lació d'enllaç (que està precintada) amb comunicació, si s'escau, de deficiències observades.
- Comprovació del correcte funcionament i del bon estat de l'enllumenat d'emergència i senyalització.
- Comprovació de l'estat de la bateria.
- Comprovació del funcionament i neteja de les lluminàries i làmpades (interiors i exteriors). Substitució, quan s'escaigui, de lluminàries i làmpades especials (interiors i exteriors).
- Subministrament de làmpades comuns per a l'ús del personal del Centre.

6.1.4. Operacions de manteniment preventiu i de conservació que realitzarà el personal del centre

Autoritzarà a l'empresa mantenidora les intervencions de manteniment correctiu, tal com es defineix en el capítol 5è. de gestió econòmica.

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

16/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 16 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZN9V9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

Guàrdia i custòdia del Llibre de Manteniment del Centre, que el tindrà a disposició de l'empresa mantenidora i dels organismes del Departament corresponent de la Generalitat de Catalunya en cas d'inspecció, i dels manuals d'instruccions de la maquinària.

Estar present a les visites periòdiques de manteniment preventiu i correctiu que realitzi l'empresa mantenidora, posar-la al corrent de les incidències observades, facilitar-li l'accés a les diferents dependències que ocupa la instal·lació i, si s'escau, prestar suport complementari de mà d'obra, material, eines, bancs de treball, etc.

Tindrà cura de que la sala de màquines, l'habitació del quadre elèctric, la sala del grup electrogen i tots els espais ocupats per la instal·lació, estiguin sempre nets i sense emmagatzematge de materials combustibles ni de desguàs de cap mena.

Lectura de comptadors, anotant les dades setmanalment.

Rearmament de fusibles, magnetotèrmics i diferencials que hagin saltat. Si un cop rearmats tornen a saltar, s'ha d'avisar a l'empresa mantenidora, prevenint al personal o usuaris del Centre de la zona afectada d'evitar contactes. Comprovar si hi ha algun aparell endollat a la zona afectada, desendollar-lo i esperar.

Comprovar el funcionament de l'endollat d'emergència i senyalització, interior i exterior del centre. El pilot testimoni ha de mantenir-se encès, sinó s'avisarà a l'empresa mantenidora.
Un cop al mes, prova de funcionament real. Tall de corrent i comprovació de l'encesa dels pilots.

Vetllarà per a que l'enllumenat exterior estigui net i en correcte funcionament.
Vetllarà per a que l'enllumenat interior estigui net i en correcte funcionament, substituint les làmpades quan s'escaigui.

En el cas que hi hagi grup electrogen, es comprovarà el seu funcionament un cop per setmana.
Notificarà les deficiències observades a l'empresa mantenidora.

En cap cas el personal del Centre podrà manipular la instal·lació sense coneixement de l'empresa mantenidora, al marge de les operacions detallades. Qualsevol reparació, variació de coneixent de línies, caixes, punts de presa, etc., requerirà la intervenció de l'empresa de manteniment.

6.2. Instal·lació de gas, de calefacció i d'aigua calenta sanitària

6.2.1. Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació és la totalitat dels elements que integren la instal·lació de gas i calefacció, tant de producció com de distribució i radiació de calor, així com la producció i distribució d'Aigua Calenta Sanitària.

6.2.2. Normativa reguladora

Les condicions tècniques específiques del manteniment i conservació s'ajustaran en tot a l'establert en les diferents normatives vigents que li són d'aplicació i d'obligat compliment, relacionades a continuació:

Real Decret 1027/2007, del 20 de juliol, pel que s'aprova el Reglament d'Instal·lacions Tècniques als Edificis (RITE) i les seves instruccions tècniques complementaries.

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

17/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 17 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

Instrucció 04/2008 que regula els requeriments que han de complir les instal·lacions tèrmiques en els edificis a Catalunya i instrucció 05/2008 que aprova els models normalitzats d'impresos per a la tramitació administrativa de les instal·lacions tèrmiques en els edificis.

Reial Decret 1826/2009 , de 27 de novembre, pel qual es modifica el Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis.

Reial Decret 238/2013 , de 5 d'abril , pel qual es modifiquen determinats articles i instruccions tècniques del reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis.

HE 2 Rendiment de les instal·lacions tèrmiques. RD 314, de 17 de març de 2006 del Ministerio de Vivienda

Codi Tècnic de l'Edificació, Document Bàsic HS: Salubritat, Secció HS 4: Subministrament d'aigua

6.2.3. Operacions de manteniment preventiu i conservació que realitzarà l'empresa mantenidora

En general, el manteniment de la instal·lació serà l'adequat per tal d'assegurar el seu bon funcionament i que es mantinguin dins dels límits indicats en la normativa vigent.

Les comprovacions mínimes a realitzar per al manteniment queden reflectides en cada cas segons la tipologia de la instal·lació i els criteris de les NTE i IT.IC.

L'empresa mantenidora facilitarà el manual d'instruccions de la instal·lació, en cas que no existís, amb l'esquema i les instruccions corresponents, per tal d'identificar correctament la maquinària. També deixarà inscrites a les pròpies màquines, amb xapa metàl·lica adequada o full plastificat, les normes que afectin a la seguretat de la instal·lació.

6.2.3.1. Manteniment instal·lació de combustible

El manteniment de la instal·lació de combustible és aplicable a la total extensió de la instal·lació de conducció, deixant al marge tota la maquinària que li pugui ser connectada, és a dir, només afecta a les conduccions, valvuleria i d'altres dispositius de la instal·lació com poden ser els tancs d'emmagatzematge, etc.

La maquinària connectada serà motiu, quan s'escaigui, d'altres apartats de manteniment (per exemple els elements de producció de calor en instal·lacions de calefacció).

6.2.3.1.1. Instal·lació de gas canalitzat (natural o manufacturat)

Comprovació de l'estanqueïtat de totes les unions i tubs amb aigua sabonosa o producte similar cada dos anys

Comprovació de l'estanqueïtat de totes les vàlvules i comptador amb el mateix sistema d'aigua sabonosa cada dos anys

En cas de tenir purgador, es netejarà una vegada a l'any en temps fred i quan es detectin irregularitats de l'arribada de gas als aparells

En cas de tenir tub flexible de connexió als aparells, es canviarà cada dos anys i quan presenti greus deficiències o abans de la seva data de caducitat

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

18/41

	Doc.original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 18 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZN9V9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

En cas de realitzar-se un canvi en el subministrament del tipus de gas o de la pressió en més d'un 30%, o modificació o ampliació de la instal·lació, es farà la prova d'estanqueïtat

6.2.3.2. Manteniment caldera i circuit primari

6.2.3.2.1. Calderes de gas

6.2.3.2.1.1. Natural o ciutat

Mesura de la temperatura de gasos de combustió, semestralment

Mesura de contingut de CO₂ (diòxid de carboni) als fums, semestralment

Mesura de contingut de CO (monòxid de carboni) en els fums, semestralment

Control del tiratge en la sortida de la caixa de fums de la caldera, semestralment

Control del nivell sonor a la sala de màquines davant sospites de sorolls a nivell de molèstia

Neteja anual de la caldera i el seu circuit de fums a principi de temporada

Comprovació anual i reparació, si s'escau, del material refractari cada inici de temporada

Comprovació anual de l'estanqueïtat del tancament de la caldera i de la unió al cremador cada inici de temporada

Comprovació de la tara de tots els elements de seguretat, semestralment

Independentment de les verificacions periòdiques anteriors, es prendran mesures necessàries per a que els valors estiguin dins els límits normals, quan hi hagi senyals clars que existeix un funcionament irregular de la instal·lació, com l'expulsió de fums negres, etc.

6.2.3.2.2. Calderes elèctriques

Control del nivell sonor en la sala de màquines davant sospites de sorolls a nivell de molèstia

Comprovació anual i reparació de les resistències cada inici de temporada

Comprovació de nivells d'oli, gas, ..., dels equips, semestralment

Control de consum d'energia en relació a la potència de l'equip, semestralment.

Comprovació de la tara de tots els elements de seguretat, semestralment

Independentment de les verificacions periòdiques anteriors, es prendran les mesures necessàries per a que els valors estiguin dins els límits normals quan hi hagi senyals clars de que existeix un funcionament irregular de la instal·lació

6.3.3.3. Manteniment d'instal·lacions de calefacció

6.3.3.3.1. Per aigua i radiadors

Control de la temperatura d'anada respecte al que hauria de ser segons la regulació automàtica que existeix, semestralment

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

19/41

	Doc.original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 19 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

Control de la temperatura de distribució, semestralment

Tolerància de les variables que controlen els termostats presostats, semestralment

Comprovació de la tara de tots els elements de seguretat, semestralment

Revisió i neteja de filtres d'aigua, semestralment

Presa de mesures necessàries per a corregir les vibracions, fuites d'aigua, vapor, ..., que es vagin produint amb l'ús de la instal·lació, semestralment. En particular, es mantindrà el degoteig dels prensaestopes de les bombes que existeixen i ho requereixen en els seus justos límits

Reequilibrat periòdic de la instal·lació (detentors), quan s'observi la seva necessitat

Interpretació de les dades obtingudes per l'encarregat del manteniment del centre en la lectura setmanal de les temperatures del Centre, per tal de procedir, si s'escau, als retocs necessaris de la regulació, semestralment

Revisió i neteja de les bombes acceleradores de la instal·lació i comprovació de la seva estanqueïtat cada fi de temporada

Revisió completa de la instal·lació cada 2 anys, reparant o substituint els elements en mal estat o funcionament deficient, fuites i deficiències de funcionament

Revisió del vas d'expansió cada temporada

Inversió de bombes dobles de calefacció i A.C.S. d'acord amb el Manual d'Instruccions

6.3.3.3.2. Per aigua i terra radiant

Control de la temperatura d'anada respecte al que hauria de ser segons la regulació automàtica que existeix, semestralment

Control de la temperatura de distribució, semestralment

Tolerància de les variables que controlen els termostats pesostats, semestralment

Comprovació de la tara de tots els elements de seguretat, semestralment

Revisió i neteja de filtres d'aigua, semestralment

Presa de mesures necessàries per a corregir les vibracions, fuites d'aigua, vapor, ..., que es vagin produint amb l'ús de la instal·lació, semestralment. En particular, es mantindrà el degoteig dels prensaestopes de les bombes que existeixen i ho requereixen en els seus límits justos

Reequilibrat periòdic de la instal·lació (detentors), quan s'observi la seva necessitat

Interpretació de les dades obtingudes per l'encarregat del manteniment del centre en la lectura setmanal de les temperatures del Centre per tal de procedir, si s'escau, als retocs necessaris de la regulació, semestralment

Revisió i neteja de les bombes acceleradores de la instal·lació i comprovació de la seva estanqueïtat cada fi de temporada

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

20/41

	Doc.original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 20 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

Revisió completa de la instal·lació cada dos anys, reparant o substituint els elements en mal estat o funcionament deficient, fuites i deficiències de funcionament

Purgament periòdic de la instal·lació a l'inici de cada temporada

Comprovació de la temperatura superficial del terra dins els paràmetres de la IT.IC.02.1.1.

Revisió del vas d'expansió cada temporada

Inversió de bombes dobles de calefacció i A.C.S. d'acord amb el Manual d'Instruccions.

6.3.3.3. Elèctric terra radiant

Tolerància de les variables que controlen els termostats presostats, semestralment

Comprovació de la tara de tots els elements de seguretat, semestralment

Interpretació de les dades obtingudes per l'encarregat del manteniment del centre en la lectura setmanal de les temperatures del centre, per tal de procedir, si s'escau, als retocs necessaris de la regulació, semestralment

Comprovació de l'aïllament elèctric dins els paràmetres de REBT, semestralment

6.3.3.4. Plaques elèctriques

Veure Operacions de manteniment a realitzar per l'empresa mantenidora en les Condicions Tècniques Específiques de la Instal·lació Elèctrica de Baixa Tensió.

6.3.3.4. Aqua calenta sanitària (ACS)

Revisió completa de la instal·lació cada any, reparant totes aquelles canonades, accessoris i equips que presentin mal estat o funcionament deficient

Prova d'estanqueïtat i funcionament cada dos anys

Comprovació de les temperatures d'aigua en els punts de consum cada any

Comprovació del bon estat de funcionament del/s dipòsit/s acumulador/s, cada any

Control de la temperatura d'anada respecte al que hauria de ser segons la regulació automàtica que existeix, semestralment

Control de la temperatura de distribució, semestralment

Comprovació de la tara de tots els elements de seguretat, semestralment

Revisió i neteja de filtres d'aigua, semestralment

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

21/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 21 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

Preses de les mesures necessàries per a corregir les vibracions, fuites d'aigua, vapor, ..., que es vagin produint amb l'ús de la instal·lació, semestralment. En particular, es mantindrà el degoteig dels prensaestopes de les bombes que existeixen i ho requereixen en els seus justos límits

Revisió del vas d'expansió cada any

Reequilibrat periòdic de la instal·lació (detentors) quan s'observi la seva necessitat

Inversió de bombes dobles de calefacció i A.C.S. d'acord amb el Manual d'Instruccions.

6.2.4. Operacions de manteniment preventiu i de conservació que realitzarà el personal del centre

Autoritzarà a l'empresa mantenidora les intervencions de manteniment correctiu, tal com es defineix en el capítol 9è. de gestió econòmica.

Guàrdia i custòdia del Llibre de Manteniment del Centre, que el tindrà a disposició de l'empresa mantenidora i dels organismes competents de la Generalitat de Catalunya, en cas d'inspecció, i dels manuals d'instruccions de la maquinària.

Estar present a les visites periòdiques de manteniment preventiu i correctiu que realitzi l'empresa mantenidora, posar-la al corrent de les incidències observades, facilitar-li l'accés a les diferents dependències que ocupa la instal·lació i, si s'escau, prestar suport complementari de mà d'obra, material, eines, bancs de treball, etc.

Tindrà cura de que la sala de màquines i tots els espais ocupats per la instal·lació, estiguin sempre nets i sense emmagatzematge de materials combustibles ni de desguàs de cap mena.

Comprovació diària de que la instal·lació està en càrrega i els manòmetres indiquen els valors preestablerts al Llibre d'Instruccions.

Control temperatures ambient de cada planta, anotant les dades setmanalment

Detecció de radiadors que no escalfin. Purgatge puntual dels mateixos i avís a l'empresa mantenidora en cas de que, un cop purgats, segueixin sense escalfar.

Vetllar per la neteja periòdica dels purgadors automàtics: dos cops l'any.
(D'acord amb el Manual d'Instruccions).

En cas de pèrdua d'aigua a la xarxa de distribució, localitzar el muntant, tancar-lo, buidar la part instal·lació compromesa i avisar a l'empresa mantenidora.

Tancar radiadors a dependències on no facin falta.

Moviment de les aixetes dels radiadors, tancant i tornant a obrir un parell de cops, per evitar encavallaments deguts a dipòsits de calci. Aquesta operació es realitzarà un cop per temporada.

En cap cas el personal del Centre podrà manipular la instal·lació sense coneixement de l'empresa mantenidora, al marge de les operacions detallades. Qualsevol reparació o variació de la instal·lació, requerirà la intervenció de l'empresa de manteniment.

6.3. Instal·lació de climatització

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

22/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 22 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZN9V9SIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

6.3.1. Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació és la totalitat dels elements que integren la instal·lació de climatització del centre.

6.3.2. Normativa reguladora

Les condicions tècniques específiques del manteniment i conservació s'ajustaran en tot a l'establert en les diferents normatives vigents que li són d'aplicació i d'obligat compliment, relacionades a continuació:

Real Decret 1027/2007, del 20 de juliol, pel que s'aprova el Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques als Edificis (RITE) i les seves instruccions tècniques complementaries.

Instrucció 04/2008 que regula els requeriments que han de complir les instal·lacions tèrmiques en els edificis a Catalunya i instrucció 05/2008 que aprova els models normalitzats d'impresos per a la tramitació administrativa de les instal·lacions tèrmiques en els edificis.

Reial Decret 1826/2009, de 27 de novembre, pel qual es modifica el Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis.

Reial Decret 238/2013, de 5 d'abril, pel qual es modifiquen determinats articles i instruccions tècniques del reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis.

HE 2 Rendiment de les instal·lacions tèrmiques. RD 314, de 17 de març de 2006 del Ministerio de Vivienda

6.3.3. Operacions de manteniment preventiu i conservació que realitzarà l'empresa mantenidora (veure annexos I, II, III, IV i V)

En les condicions tècniques específiques es determina el seu àmbit d'aplicació, la normativa vigent i les operacions dels executors d'aquest programa.

La instrucció tècnica IT3 del RITE estableix la obligatorietat de dissenyar programes específics de manteniment de les instal·lacions tèrmiques dels edificis, que hauran de contenir la programació de les feines necessàries, així com els procediments de documentació i arxiu de totes les actuacions preventives i de reparació que tinguin lloc a cada instal·lació concreta. Els programes de manteniment, així com els registres previstos en ells, permetran que tercers puguin comprovar que es mantenen les prestacions previstes a cada instal·lació.

L'objectiu principal d'aquest document és aportar les pautes, recomanacions i referències que permeten als tècnics dedicats a la organització, planificació i gestió de manteniment, aplicar criteris comuns i procediments coherents en la definició i configuració dels PLANS DE MANTENIMENT PREVENTIU (d'ara endavant PMP) racionals, enfocats amb garanties d'èxit a la consecució dels fins que la pròpia definició del Manteniment estableix.

6.3.3.1 Recopilació d'informació tècnica.

La documentació definitiva "segons construït" (as built) ha de formar part del Llibre de l'Edifici i ser tinguda en compte per a la implementació del PMP, com informació imprescindible per aconseguir la correcta explotació de qualsevol instal·lació i valiosíssima per a determinar els criteris de manteniment predictiu i preventiu idonis que haurien d'aplicar-se en cada cas, junt amb altra informació posterior, que també ha d'estar recollida en el Llibre de l'Edifici, tal com: els arxius corresponents a qualsevol

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

23/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 23 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZN9V9SIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

servei de manteniment prestat amb anterioritat, les modificacions efectuades sobre les instal·lacions després de la seva posada en marxa inicial, els informes d'estat de la instal·lació, els històrics de avaries etc.

Les empreses instal·ladores estan reglamentàriament obligades a facilitar a les propietats la documentació que s'ha referit en els paràgrafs anteriors i a més, com informació complementària, la relativa a procediments de manteniment recomanats pels fabricants dels principals equips. A la majoria dels casos aquesta informació sobre instruccions de manteniment no és imprescindible pels mantenidors, ja que habitualment és coneguda i d'ús bastant comú. No obstant és convenient disposar d'ella, per adaptar protocols genèrics, i sobre tot quan es refereix a equips molt específics o nous, on les pautes de manteniment puguin haver quedat fora dels protocols de revisió.

6.3.3.2. Inventari d'instal·lacions.

S'han identificat els sistemes que componen cada instal·lació, després dels subsistemes que s'integren en cada sistema i finalment enumerant els elements i components subjectes a manteniment dins de cada subsistema.

L'inventari s'ha confeccionat amb tota la minuciositat i exhaustivitat que ha estat possible, compilant la informació sobre cada equip que resulti necessària per a complimentar, acte seguit o paral·lelament, una fitxa tècnica per a cada element o família subjecte a manteniment.

6.3.3.3 Complimentació de Fitxes Tècniques.

L'empresa contractista haurà de portar a la fi la confecció i complimentació de fitxes tècniques específiques de cada element i equip component de les instal·lacions on el seu PMP s'està definint.

Per a la confecció de fitxes tècniques podrà utilitzar-se qualsevol tipus de format o formulari preestablert, del tipus que es representa en la figura següent:

Les fitxes han de disposar de tots els camps necessaris per a recollir, com a mínim, les dades relatives a:

- Identificació de l'equip en cada sistema i funció a la que es destina. Convé ordenar-los també per famílies.
- Dades i característiques tècniques de cada element. Dades del fabricant.
- Components singulars que el configuren.
- Freqüències de revisió que s'assignen, segons les recomanacions del seu fabricant o bé segons els protocols de manteniment que s'apliquen posteriorment. Característiques d'estat en que se troben.

Per a la complimentació de les fitxes serà molt valuosa l'aportació dels tècnics de l'empresa contractista que tinguin experiència en el manteniment de l'element concret o d'elements similars, sobre tot en lo referent a les necessitats d'atenció que puguin ser requerides, i a les seves particularitats de manipulació. Aquesta informació pot quedar recollida en camps destinats a notes o comentaris.

S'hauran d'afegir la informació referent als recanvis recomanats per a cada element o equip, que hauran de facilitar els fabricants.

La fase de complimentació de fitxes tècniques determinarà si és necessari completar la informació recalcada en camp portant a terme visites complementàries a les instal·lacions.

Com a complement de les fitxes tècniques s'hauran de confeccionar formularis o protocols de presa de dades de funcionament per a tots els equips i elements components on el seu manteniment preventiu els faci precisos.

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

24/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 24 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

6.3.3.4. Plantejament del servei.

Serà responsabilitat dels mantenidors la complimentació i actualització dels plans, a partir del registre en el PMP de totes les actuacions, tant preventives com correctives, que es vagin efectuant, segons estableix la IT 3 del RITE. S'hauran d'incorporar al PMP còpies de tots els informes de treballs, intervencions e informes periòdics d'estat que es vagin generant, en els terminis que es defineixen en la citada IT 3. Els registres d'actuacions es conservaran durant cinc anys.

6.3.4. Operacions de manteniment preventiu i de conservació que realitzarà el personal del centre

Autoritzarà a l'empresa mantenidora les intervencions de manteniment correctiu, tal com es defineix en el capítol 9è. de gestió econòmica.

Guàrdia i custòdia del Llibre de Manteniment del Centre, que el tindrà a disposició de l'empresa mantenidora i dels organismes competents de la Generalitat de Catalunya, en cas d'inspecció, i dels manuals d'instruccions de la maquinària.

Estar present a les visites periòdiques de manteniment preventiu i correctiu que realitzi l'empresa mantenidora, posar-la al corrent de les incidències observades, facilitar-li l'accés a les diferents dependències que ocupa la instal·lació i, si s'escau, prestar suport complementari de mà d'obra, material, eines, bancs de treball, etc.

Tindrà cura de que la sala de màquines i tots els espais ocupats per la instal·lació, estiguin sempre nets i sense emmagatzematge de materials combustibles ni de desguàs de cap mena.

En cas de pèrdua d'aigua a la xarxa de distribució, localitzar el muntant, tancar-lo, buidar la part instal·lació compromesa i avisar a l'empresa mantenidora.

Tancar radiadors a dependències on no facin falta.

En cap cas el personal del Centre podrà manipular la instal·lació sense coneixement de l'empresa mantenidora, al marge de les operacions detallades. Qualsevol reparació o variació de la instal·lació, requerirà la intervenció de l'empresa de manteniment.

6.4. Instal·lació de detecció i extinció d'incendis

6.4.1. Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació és la totalitat dels elements que integren la instal·lació de detecció i extinció d'incendis del centre.

6.4.2. Normativa reguladora

Les condicions tècniques específiques del manteniment i conservació s'ajustaran en tot al que està establert en les diferents normatives vigents que li són d'aplicació i d'obligat compliment.

Com a criteri general, es té en compte:

Codi Tècnic de l'Edificació. Document Bàsic SI: seguretat en cas d'incendi.

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

25/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 25 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

Codi Tècnic de l'Edificació. Document Bàsic SUA 8: seguretat enfront del risc causat per l'acció del llamp.

Real Decret 513/201, pel que s'aprova el Reglament de Instal·lacions de Protecció Contra Incendis (RIPCI).

Ordre de 16 d'abril de 1998 sobre normes de procediment i desenvolupament del Reial Decret 1942/1993, de 5 de novembre, pel qual s'aprova el reglament de instal·lacions de protecció contra incendis i es revisa l'annex i i els apèndixs.

6.4.3. Operacions de manteniment preventiu i conservació que realitzarà l'empresa mantenidora

En general, el manteniment de la instal·lació serà l'adequat per tal d'assegurar el seu bon funcionament i que es mantingui dins dels límits indicats en les NBE-CPI 96 i la normativa específica del municipi.

6.4.3.1. Instal·lació de detecció automàtica

Comprovació anual del correcte funcionament de cada detector. Aquesta comprovació es farà amb la instal·lació elèctrica fixa.

Neteja i comprovació anual del funcionament de tots els detectors.

En cas d'incendi, comprovació i reparació, si s'escau, del sistema.

6.4.3.2. Instal·lació de boques equipades d'incendi

Comprovació anual de l'accessibilitat i senyalització de les boques d'incendi.

Inspecció visual anual de tots els elements que constitueixen les boques.

Comprovació anual de l'estanqueïtat dels elements de tall.

Comprovació visual anual de la pressió a la xarxa a través del manòmetre.

En cas d'incendi, comprovació i reparació, si s'escau, del sistema.

6.4.3.3. Instal·lació d'extintors mòbils

Comprovació anual del pes, pressió i estat dels mecanismes

Càrrega i retimbrat anual dels extintors.

I, en general, realitzar les operacions previstes en les instruccions del fabricant o instal·lador, i d'acord amb el reglament d'aparells de pressió del Ministeri d'Indústria i Energia.

En cas d'incendi, comprovació i reparació, si s'escau, del sistema.

6.4.3.4. Instal·lació d'alarma

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

26/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 26 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZN9V9SIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

Comprovació anual del bon estat i funcionament de la totalitat del sistema.

En cas d'incendi, comprovació i reparació, si s'escau, del sistema.

6.4.3.5. Instal·lació polsadors de seguretat

Comprovació de la correcta transmissió de senyals a la unitat central de control.

Canvi de bateries de l'equip RCBPR44 i bateria de la unitat central de control cada 2 anys.

6.4.4. Operacions de manteniment preventiu i de conservació que realitzarà el personal del centre

Autoritzarà a l'empresa mantenidora les intervencions de manteniment correctiu, tal com es defineix en el capítol 9è. de gestió econòmica.

Guàrdia i custòdia del Llibre de Manteniment del Centre, que el tindrà a disposició de l'empresa mantenidora i dels organismes competents de la Generalitat de Catalunya en cas d'inspecció, i dels manuals d'instruccions de la maquinària.

Estar present a les visites periòdiques de manteniment preventiu i correctiu que realitzi l'empresa mantenidora, posar-la al corrent de les incidències observades, facilitar-li l'accés a les diferents dependències que ocupa la instal·lació i, si s'escau, prestar suport complementari de mà d'obra, material, eines, bancs de treball, etc.

Tindrà cura de que la sala de màquines i tots els espais ocupats per la instal·lació estiguin sempre nets i sense emmagatzematge de materials combustibles ni de desguàs de cap mena.

En cap cas el personal del Centre podrà manipular la instal·lació sense coneixement de l'empresa mantenidora, al marge de les operacions detallades. Qualsevol anomalia, reparació o variació de la instal·lació, requerirà la intervenció de l'empresa de manteniment.

Realitzarà les següents operacions, depenent del tipus instal·lació existent:

Instal·lació de detecció automàtica: Comprovació diària de l'encesa de pilots i el funcionament dels senyals acústics, posant en marxa l'equip de control i senyalització.

Instal·lació de boques equipades d'incendi: Comprovació diària de la seva accessibilitat i senyalització (lliure d'obstacles) i comprovació setmanal del correcte aspecte exterior de les boques.

Instal·lació d'extintors mòbils: Comprovació diària de la seva existència i accessibilitat (lliure d'obstacles) i comprovació setmanal del correcte aspecte exterior dels extintors.

Instal·lació d'alarma: Comprovació diària del funcionament de la instal·lació, posant en marxa l'equip de control i senyalització.

6.5. Instal·lació d'alarmes de seguretat

6.5.1. Àmbit d'aplicació

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

27/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 27 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZN9V9SIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

L'àmbit d'aplicació és la totalitat dels elements que integren la instal·lació d'alarmes de seguretat del centre.

6.5.2. Normativa reguladora

Les condicions tècniques específiques del manteniment i conservació s'ajustaran en tot al que està establert en les diferents normatives vigents que li són d'aplicació i d'obligat compliment.

Com a criteri general, es té en compte:

Orden Ministerial sobre el funcionamiento de los sistemas de alarma en el ámbito de la seguridad privada (INT/316/2011 de 1 de febrero - BOE 42 de 18 de febrero de 2011)

Les disposicions generals de seguretat ciutadana de la Direcció General de Policia

Les prescripcions de la Generalitat de Catalunya amb aquestes competències.

6.5.3. Operacions de manteniment preventiu i de conservació que realitzarà l'empresa mantenidora

En general, el manteniment de la instal·lació serà l'adequat per tal d'assegurar el seu bon funcionament i que en tot moment les instal·lacions es trobin en perfecte estat de vigilància.

L'empresa mantenidora realitzarà una visita preventiva anual del Sistema de Seguretat en la que es realitzaran les següents operacions:

Comprovació del bon estat i funcionament dels equips de control.

Comprovació del bon estat i funcionament dels nivells de càrrega de les bateries.

Comprovació del bon estat i funcionament de les sirenes exteriors/interiors.

Revisió i ajustament, segons el cas, dels detectors de moviment (Passiu/Radar), i detectors magnètics, o altres.

Revisió de teclats, dispositius de control i connexió/desconnexió.

Comprovació dels equips de transmissió a centrals receptores d'alarma.

Independentment de les verificacions periòdiques anteriors, es prendran les mesures necessàries a través del control i gestió bidireccional de les instal·lacions (via telèfon/radio) sempre que hi hagi senyals d'un funcionament irregular de la instal·lació.

En cas d'activació del sistema de seguretat, comprovació, rearmament i si s'escau reparació del sistema.

6.5.4. Operacions de manteniment preventiu i de conservació que realitzarà el personal del centre

Autoritzarà a l'empresa mantenidora les intervencions de manteniment correctiu, tal com es defineix en el capítol 9è. de gestió econòmica.

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

28/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 28 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

Guàrdia i custòdia del Llibre de Manteniment del Centre, que el tindrà a disposició de l'empresa mantenidora i dels organismes competents de la Generalitat de Catalunya en cas d'inspecció, i dels manuals d'instruccions de la maquinària.

Estar present a les visites periòdiques de manteniment preventiu i correctiu que realitzi l'empresa mantenidora, posar-la al corrent de les incidències observades, facilitar-li l'accés a les diferents dependències que ocupa la instal·lació i, si s'escau, prestar suport complementari de mà d'obra, material, eines, bancs de treball, etc.

Tindrà cura de que la sala de màquines i tots els espais ocupats per la instal·lació estiguin sempre nets i sense emmagatzematge de materials combustibles ni de desguàs de cap mena.

En cap cas el personal del Centre podrà manipular la instal·lació sense coneixement de l'empresa mantenidora, al marge de les operacions detallades. Qualsevol anomalia, reparació o variació de la instal·lació, requerirà la intervenció de l'empresa de manteniment.

Connexió i desconnexió diària del sistema de seguretat.

Comprovació diària del funcionament de la instal·lació, posant en marxa l'equip de control i senyalització.

Inspecció visual diària del funcionament de tots els elements del sistema de seguretat, (detectors, polsadors d'alarma, teclats de controls...)

6.6 Instal·lació de telefonia

6.6.1. Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació és la totalitat dels elements que integren la instal·lació de telefonia del centre.

6.6.2. Normativa reguladora

Les condicions tècniques específiques del manteniment i conservació s'ajustaran en tot al que està establert en les diferents normatives vigents que li són d'aplicació i d'obligat compliment.

Com a criteri general, es té en compte que la instal·lació consta de:

- Línies telefòniques externes.
- Central telefònica.
- Aparells de telefonia.
- Instal·lació línies telefòniques internes.

I que les normatives d'aplicació seran les relacionades a continuació:

- Reial Decret 401/2003, de 4 d'abril, pel qual s'aprova el reglament regulador de les infraestructures comunes de telecomunicacions per a l'accés als serveis de telecomunicació a l'interior dels edificis i de l'activitat d'instal·lació d'equips i sistemes de telecomunicacions.

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

29/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 29 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

6.6.3. Operacions de manteniment preventiu i conservació que realitzarà l'empresa mantenidora

En general, el manteniment de la instal·lació serà l'adequat per tal d'assegurar el seu bon funcionament.

L'empresa realitzarà les següents operacions:

6.6.3.1. Instal·lació de línies telefòniques externes

Vetllarà per que l'estat de conservació de l'escomesa sigui l'adequat a les disposicions de la Companyia Telefònica i en cas contrari ho notificarà al responsable del Centre.

Les línies externes de telefonia, una vegada canalitzades, només podran ser manipulades per la Companyia Telefònica, o per empreses autoritzades.

6.6.3.2. Instal·lació central telefònica

Comprovarà el seu bon estat i funcionament, així com les fixacions, corrosions i que hi hagi absència d'humitats en els armaris d'enllaç, de base i de registre.

Comprovarà el bon estat i funcionament de les bateries d'acumuladors.

6.6.3.3. Instal·lació dels aparells de telefonia

Comprovarà el bon estat i funcionament de tots els aparells de telefonia existents al Centre.

Comprovarà el bon estat i funcionament de les connexions de les línies amb els aparells de telefonia.

6.6.3.4. Instal·lació línies telefòniques internes

Vetllarà pel bon estat i funcionament de les línies telefòniques internes en general.

Comprovarà el correcte funcionament de les connexions de les línies amb la central i els aparells de telefonia.

Inspecció visual de les canalitzacions, tenint cura de que estiguin en bon estat de conservació i que les condicions ambientals siguin les adequades.

6.6.4. Operacions de manteniment preventiu i de conservació que realitzarà el personal del centre

Autoritzarà a l'empresa mantenidora les intervencions de manteniment correctiu, tal com es defineix en el capítol 9è. de gestió econòmica.

Guàrdia i custòdia del Llibre de Manteniment del Centre, que el tindrà a disposició de l'empresa mantenidora i dels organismes competents de la Generalitat de Catalunya en cas d'inspecció, i dels manuals d'instruccions de la maquinària.

Estar present a les visites periòdiques de manteniment preventiu i correctiu que realitzi l'empresa mantenidora, posar-la al corrent de les incidències observades, facilitar-li l'accés a les diferents dependències que ocupa la instal·lació i, si s'escau, prestar suport complementari de mà d'obra, material, eines, bancs de treball, etc.

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

30/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 30 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

Tindrà cura de que tots els espais ocupats per la instal·lació estiguin sempre nets i sense emmagatzematge de materials combustibles ni de desguàs de cap mena.

En cap cas el personal del Centre podrà manipular la instal·lació sense coneixement de l'empresa mantenidora, al marge de les operacions detallades. Qualsevol anomalia, reparació o variació de la instal·lació, requerirà la intervenció de l'empresa de manteniment.

Comprovarà diàriament el funcionament general de la instal·lació.

Realitzarà les següents operacions:

Línies telefòniques externes: Comprovació diària del funcionament. En cas d'irregularitats en la línia, s'avisarà al servei d'averies de la Companyia Telefònica.

Central telefònica: Comprovació diària del funcionament, i en cas d'observar alguna anomalia, s'avisarà a l'empresa mantenidora.

Aparells de telefonia: Comprovació diària del funcionament, i en cas de que algun aparell hagi sofert alguna avaria o desperfecte, s'avisarà a l'empresa mantenidora i vetllarà pel bon estat de conservació i ús dels aparells de telefonia en general.

Instal·lació línies internes: Vetllarà per que l'estat de les línies internes i les seves canalitzacions siguin les correctes, vigilant de no crear condicions adverses pel bon funcionament d'aquestes. En cas d'observar alguna anomalia, avisarà a l'empresa mantenidora.

6.7. Subsistemes constructius

6.7.1. Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació són aquells subsistemes constructius de caire general que pel seu ús pateixen d'un deteriorament, i requereixen d'un manteniment preventiu i conservació per al seu bon funcionament.

Aquest Pla de manteniment preventiu i de conservació inclou la instal·lació de fontaneria (aixetam ...), clavegueram (desguassos, baixants, arquetes ...), cobertes (en el cas de cobertes planes), fusteria, vidres, les instal·lacions de ventilació i extracció i la instal·lació de megafonia del centre.

6.7.2. Operacions de manteniment preventiu i de conservació a realitzar per l'empresa mantenidora

Revisió i comprovació anual de les instal·lacions que es consideren dins de l'àmbit d'aplicació, per tal de garantir el seu bon funcionament.

Assessorarà i supervisarà les tasques de manteniment preventiu i de conservació executades pel personal del centre, i els subministrarà material per a les operacions d'entreteniment que els corresponen.

Aquesta visita d'inspecció consistirà en:

- Comprovació del bon estat i funcionament de l'aixetam i dels elements de desguàs, baixants i arquetes que siguin propis del centre.

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

31/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 31 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

- Comprovació del bon estat de la coberta: revisió dels morrions, canalons i tots els elements de desguàs.
- Revisió de la fusteria i vidres del centre: Comprovació del funcionament dels panys, baldes, frontisses, i si ajusten bé (tant de fusta com de ferro). Comprovació de l'ancoratge i bon estat de les baranes, així com la comprovació de la inexistència de punts d'oxidació.
- Revisió de les instal·lacions de ventilació i extracció: comprovació del funcionament de la instal·lació i del bon estat dels conductes i reixes, tant de ventilació natural com forçada.
- Revisió i comprovació del bon funcionament de la instal·lació de megafonia. Comprovació del seu funcionament així com la inexistència de contactes elèctrics i interferències.
- Revisió i comprovació de l'estat de les zones ajardinades:
Realització dels treballs dels treballs necessaris de les zones ajardinades, arbrat i plantes arbustives, tant de poda com de tractament químic corresponent.
Replantació en cas necessari d'arbrat i plantes arbustives.
A les zones dures, aplicació dels tractaments químics corresponents per mantenir-les netes de males herbes.
- Portes:
 - Portes de vianants automàtiques: Trimestralment per a ús intens (aforament superior a 100 persones) d'acord amb les instruccions del "Manual d'usuari" subministrat pel fabricant o l'empresa instal·ladora i segons la norma UNE 85121 EX "Portes de vianants automàtiques, instal·lació, ús i manteniment".
 - Portes resistents al foc: Semestralment i d'acord amb a S I3-4.1 es realitzaran les següents operacions de manteniment:
 - a) Revisar les folgances perimetral i central i ajustar-les si és necessari, dins de les toleràncies. Verificar que no existeixen elements que impedeixin el correcte tancament de la porta, tals com obstacles en el recorregut de les fulles, etc.
 - b) Revisar les juntes intumescent
 - c) Revisar si el vidre té trencaments, esquerdes o defectes generals. Revisar la subjecció i la junta del vidre.
 - d) Revisar i regular el dispositiu de tancament controlat (tancaportes) conforme a UNE-EN 1154:2003.
 - e) En portes de dues fulles, revisar el dispositiu de coordinació del tancament de les portes conforme a UNE-EN 1158:2003 i ajustar-lo si fos necessari.
 - f) Quan existeixi, revisar el dispositiu de retenció electromagnètica conforme a UNE-EN 1155:2003.

6.7.3. Operacions de manteniment preventiu i de conservació que realitzarà el personal del centre

Autoritzarà a l'empresa mantenidora les intervencions de manteniment correctiu.

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

32/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 32 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

Guàrdia i custòdia del llibre de manteniment del centre, que el tindrà a disposició de l'empresa mantenidora i dels organismes competents de la Generalitat de Catalunya en cas d'inspecció, i dels manuals d'instruccions de la maquinària.

Estar present a les visites periòdiques de manteniment preventiu i correctiu que realitzi l'empresa mantenidora, posar-la al corrent de les incidències observades, facilitar-li l'accés a les diferents dependències que ocupa la instal·lació i si s'escau, el personal del centre encarregat de les petites operacions d'entreteniment, vigilància i avís, prestarà suport complementari de mà d'obra, material, eines, bancs de treball, etc.

Tindrà cura de que les sales de maquinària, armaris de comptadors i armaris instal·lacions estiguin sempre nets i sense emmagatzematge de materials combustibles ni de desguàs de cap mena.

Vetllarà per la neteja periòdica de terrasses i teulades planes, baixants, morrions i canalons, sobretot després de pluja.

Comprovarà diàriament del funcionament general de les instal·lacions.

A requeriment del responsable del centre, netejarà i efectuarà petites reparacions de caire domèstic:

- desemboçament de desguassos (lavabos, piques, canalons, morrions ...)
- neteja dels terrats i balcons, tant de la seva superfície com de les buneres, comprovant la inexistència de fulles, papers,...
- neteja dels mecanismes de les fusteries (portes, finestres ...) així com greixat en cas necessari.
- revisió de les baranes i del seu estat de conservació, tant de pintura com d'oxidacions.
- reparacions de l'aixetam (canvi de gomes, rosques, capçals ...)
- neteja de conductes de ventilació, reixes i filtres.
- comprovació del bon funcionament de la instal·lació de megafonia.
- regar les zones ajardinades i l'arbrat i mantenir aquestes zones netes de papers, plàstics,...

En cap cas el personal del centre podrà manipular la instal·lació sense coneixement de l'empresa mantenidora, al marge de les operacions detallades. Qualsevol reparació o variació de la instal·lació, requerirà la intervenció de l'empresa de manteniment.

7. Pla de manteniment preventiu dels centres

A continuació es relacionen:

- els centres que són objecte del Pla
- els programes específics de manteniment de cada establiment.
- el nombre mínim d'inspeccions de manteniment preventiu exigits per a cada programa.
- el nombre mínim de visites per manteniment preventiu exigits per a cada centre

TIPUS	CENTRE	PROGRAMES	Nº INSP. MÍNIMES
CAD	BARCELONA – LOT 1 EVAB	.Baixa Tensió	2
	CAD infantil		
	Av.Paral.lel, 145	.ACS	2
	08004 BARCELONA	.Climatització	12

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

33/41

	Doc.original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 33 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		062F4EA6ZN9V9SIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

TIPUS	CENTRE	PROGRAMES	Nº INSP. MÍNIMES
CAD	Tlfn.: 93 4252244	.Extinció	1
	Tlfn.: 93 4248204	.Alarma de seguretat	1
CAD	BARCELONA – LOT 2 CAD Badal Badal, 102 08914 BARCELONA Tlfn.: 93 331 21 62	.Telefonia	1
		.Subs. constructius	1
		.Baixa Tensió	2
		.Gas i ACS	2
		.Extinció	1
		.Telefonia	1
		.Subs. constructius	1
		.Alarma de seguretat	1
		.Climatització	12
CDIAP	BARCELONA – Lot 3 CDIAP Sant Joan Passeig de Sant Joan, 100, 3r 08009 BARCELONA Tlfn.: 93 207 23 12	.Baixa Tensió	2
CAD	LOT 4 CAD BADALONA Av. Marquès de Montroig, 58-62 08912 BADALONA Tlfn.: 93 387 41 08	.Gas i ACS	2
		.Climatització	12
		.Detecció i extinció	1
		.Telefonia	1
		.Subs. constructius	1
CAD	TERRASSA-Lot 5 CAD Terrassa Av. Prat de la Riba, 30-32 08222 TERRASSA Tlfn.: 93 785 83 00	.Baixa Tensió	2
		.Gas i ACS	2
		.Climatització	12
		.Detecció i extinció	1
		.Telefonia	1
		.Subs. constructius	1

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

	Doc.original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			Pàgina 34 de 41
		062F4EA6ZN9V9SIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

8. Seguretat i protecció de dades

Prestació sense accés a dades personals o relatives a l'estat dels usuaris del centre. En qualsevol cas, l'empresa adjudicatària vetllarà pel compliment de les disposicions sobre protecció de dades que s'indiquen en els annexos d'aquest Plec (6 i 7)

9. Pressupost

El pressupost de licitació està desglossat en dos apartats: pressupost de manteniment i pressupost per altres actuacions i gestió de materials.

9.1. Pressupost de manteniment

En el pressupost de manteniment estan incloses les despeses o els conceptes següents:

- L'empresa mantenidora assignarà un operari del grup 5è que hi serà de manera presencial durant tres hores setmanals, tal com diu l'apartat 5.3., en el CAD Badal, CDIAP Sant Joan, CAD Badalona i CAD Terrassa i 6 hores setmanals en l'EVAB/CAD Infantil, atès que aquest últim ocupa un edifici de dues plantes, una per a cada servei diferenciat.
- Les despeses de la bossa de 20 hores de mà d'obra fora de l'horari establert al punt superior per a cadascun dels centres/lots, tal com diu l'apartat 5.3.
- Les despeses derivades de la recopilació del coneixement i dels traspàs del servei, de la direcció tècnica, de la recopilació i l'elaboració de la documentació i de l'assessorament especificades en aquest Plec.
- Totes les despeses necessàries per a la realització dels manteniments normatiu, preventiu, conductiu i correctiu ordinari de les instal·lacions i sistemes objecte d'aquest contracte.
- Les despeses dels desplaçaments i la mà d'obra per a la realització de qualsevol actuació de manteniment preventiu, normatiu-tècnic-legal i correctiu en el qual s'inclou el personal presencial i les actuacions previstes a aquest contracte.
- Les despeses dels equips de protecció individual (EPI) necessaris per al desenvolupament de les tasques de manteniment.
- La reposició de tots els petits materials i consumibles necessaris per al manteniment i per al correcte funcionament de les instal·lacions. Alguns exemples, no limitatius, d'aquests materials inclosos són:
 - Olis i greixos no específics, aplicables a operacions de manteniment de tipus genèric.
 - Draps, escombres, raspalls, pinzells, brotxes, rodets de pintar, etc.
 - Broques, fulles de serra, cargols, juntes, materials d'estopada (bombes i vàlvules amb tanques convencional), elèctrodes, detergents i productes per a neteja tècnica, pintures per a reparacions, materials de paleta per a reparacions i en principi qualsevol material que els plans preventius en prevegin la seva substitució programada o aleatòria.
 - La neteja, el canvi o la substitució de filtres.
- S'inclouen també, les bastides, escales, màquines i altres mitjans auxiliars que siguin necessaris per a la realització dels treballs de manteniment, com ara, eines de mà i de taller, equips de comunicacions, equips electrònics d'amidaments, etc.
- Les despeses derivades del Servei d'Atenció d'Usuaris (SAU) 24 hores 365 dies l'any.

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

35/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 35 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

- Les despeses per a la disponibilitat del servei d'assistència 24 hores 365 dies l'any per cobrir les avaries o incidències fora de l'horari laboral de dilluns a divendres de 07:00 a 22:00 hores.
- Les despeses per a la disponibilitat del servei d'assistència 24 hores 365 dies l'any, per desplaçar el personal necessari a l'immoble afectat.
- Les despeses de les revisions de les entitats d'inspecció i control de totes les instal·lacions i sistemes dels immobles que per normativa sigui obligatori, com per exemple: els certificats dels punts d'ancoratge, el sistema contra incendis, les revisions de baixa tensió, la revisió del parallamps, control de plagues i legionel·la, els certificats ITE6, les inspeccions tèrmiques, etc.

En el pressupost del manteniment descrit estan exclores les despeses o els conceptes següents:

- Els materials, la maquinària, les peces i els elements a reposar com a conseqüència de les actuacions de manteniment correctiu, sempre que la seva reparació o reposició no siguin com a conseqüència de defectes del manteniment preventiu.
- Els materials, la maquinària i la mà d'obra de qualsevol modificació o ampliació o remodelació dels edificis o de les seves instal·lacions i sistemes que no puguin ser considerades de manteniment i els derivats de desperfectes ocasionats per inundacions, tempestes, incendis, manifestacions, vagues, actes de sabotatge o ús negligent o malintencionat, per personal aliè a l'adjudicatari.
- Els fluids o energies necessàries per al funcionament de les instal·lacions com són, aigua, gas, electricitat, etc.
- La mà d'obra fora de l'horari establert al punt 5.3 una vegada exhaurides les 100 hores de la bossa de manteniment extraordinari.

Per tal de fer front a aquestes exclusions s'estableix una dotació econòmica fixa en el pressupost del contracte que s'especifica a l'apartat 9.2 i que no quedarà subjecte a baixa en l'oferta.

9.2. Pressupost per altres actuacions i gestió dels materials.

Inclou el manteniment correctiu extraordinari de les instal·lacions, amb exclusió de la mà d'obra i els desplaçaments (a l'apartat 9.1 hi ha inclosa una bossa de 20 hores per a cada centre/lot) sempre que les reparacions no siguin com a conseqüència de deficiències del manteniment preventiu.

El pressupost de per altres actuacions i gestió dels materials comprèn el conjunt d'actuacions facturables excloses de l'apartat 9.1 i els següents conceptes: modificacions, o millores de les instal·lacions o sistemes o remodelacions de determinades àrees de les dependències, gestió dels materials, etc.

En aquest apartat s'inclou, també, la facturació dels materials de reposició conseqüència de les actuacions del manteniment integral, sempre que la seva reparació o reposició no sigui com a conseqüència de defectes del manteniment preventiu.

Per a la realització d'aquests treballs facturables, així com per al pagament dels materials necessaris per al manteniment integral i no essent possible determinar amb exactitud el nombre i la valoració de les actuacions a realitzar durant el període de vigència d'aquest contracte, s'ha estimat una quantitat de 4.000 euros per centre, es a dir 20.000 euros en total, que s'ha d'entendre com a màxima i orientativa, sense que representi cap compromís per al Departament d'executar-la en la seva totalitat.

Aquesta quantitat la gestionarà de forma global, els Serveis Territorials de Barcelona amb la supervisió del Servei de Projectes, Obres i Equipaments del Departament de Drets Socials. El

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

36/41

	Doc.original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 36 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

Departament es reserva el dret de consulta a d'altres empreses i, si escau, proposar l'execució o el subministrament fora del marc d'aquest contracte.

La prestació d'aquests tipus de treballs es realitzarà, sempre, a instàncies de la persona interlocutora del departament i s'executaran per actuacions unitàries encarregades per escrit, seguint el següents criteris:

- Preus unitaris de mà d'obra.
- Preus unitaris dels materials emprats per als diferents tipus d'actuacions. Per a l'aplicació dels preus dels materials comuns i materials específics, com els recanvis originals de la maquinària existent o aquells que convingui que siguin d'una marca o model determinat es facturaran al preu que figuri als catàlegs dels fabricants, aplicant el coeficient de descompte proposat a l'oferta.
- Preus unitaris per intervenció i dia en concepte de desplaçaments, realitzats fora de l'horari de dilluns a divendres de 7:00 a 22:00 hores, considerant incloses les parts proporcionals de despeses per quilometratge, autopistes i dietes.

A efectes de facturació es tindrà en compte el següent:

- No es podrà facturar mà d'obra fins que no s'exhaureixi la bossa de 100 hores que esta inclosa a l'apartat 9.1
- No es podrà facturar cap desplaçament per a la realització dels treballs objecte d'aquest plec, llevat dels realitzats fora de l'horari de dilluns a divendres de 7:00 a 22:00 hores que es facturaran d'acord amb els preus fixats a l'oferta.

La mà d'obra es comptarà des de l'arribada al centre i es facturarà d'acord amb els preus fixats a l'oferta.

La mà d'obra de les actuacions que es desenvolupin en dissabtes o en horari de 22:00 a 7:00, i els diumenges i festius, es facturaran d'acord amb els preus que es fixin a l'oferta.

- Per a l'aplicació dels preus dels materials comuns i materials específics, com els recanvis originals de la maquinària existent o aquells que convingui que siguin d'una marca o model determinat es facturaran al preu que figuri als catàlegs dels fabricants, aplicant el coeficient de descompte proposat a l'oferta.

10. Condicions de gestió econòmica

La dotació econòmica atorgada a cada Centre s'utilitzarà en operacions de manteniment que l'afectin a ell i, puntualment, es podran facturar reparacions d'altres Centres a compte d'aquesta dotació, sempre que ho demanin els Serveis Territorials de Barcelona.

Quan el pressupost d'una reparació sigui d'import superior a la dotació existent per a manteniment, l'arranjament es tractarà com una inversió pel que fa a procediment i es licitarà d'acord amb els procediments de contractació que corresponguin fora d'aquest contracte; si bé anirà amb càrrec al capítol pressupostari de manteniment, si així ho requereix la naturalesa de l'obra.

En esgotar-se la dotació econòmica ordinària del Pla, el Servei de Projectes, Obres i Equipaments podrà sol·licitar ofertes a les altres empreses i, si s'escau, proposar-les-hi l'execució de l'arranjament fora del marc de gestió d'aquest pla.

Durant la primera quinzena de novembre s'efectuarà un estat de comptes de cada centre i en aquell que no s'hagi consumit la totalitat de la seva dotació anual, es podrà dedicar la diferència a alguna intervenció de millora, de comú acord amb el responsable del Centre, i sempre dins de l'àmbit dels sistemes constructius que són objecte del Pla.

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

37/41

	Doc.original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 37 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

El tràmit ordinari d'autorització econòmica del manteniment correctiu s'executarà seguint les pautes que s'indiquen a continuació, en funció de l'import i de la reparació.

10.1. Treballs d'import estimat inferior a 450,00 €, IVA inclòs.

Per a la realització d'aquests treballs, l'empresa mantenidora haurà d'obtenir únicament la conformitat del responsable del centre i justificar-ho convenientment un cop realitzat, sempre que el ròssec de la dotació assignada ho permeti.

10.2. Treballs d'import superior a 450,00 €, IVA inclòs.

Per a la realització d'aquests treballs, l'empresa mantenidora haurà d'obtenir conformitat dels Serveis Territorials de Barcelona sempre que el ròssec de la dotació assignada ho permeti i justificar-ho convenientment un cop realitzada.

En cap dels casos descrits anteriorment els arranjaments proposats significaran algun dels supòsits del punt 10.3.

10.3. Els treballs que signifiquin una variació dels esquemes de principi de les instal·lacions, variacions a les xarxes, canvis significatius en la constitució dels subsistemes constructius, variacions funcionals o increments dels equipaments, sempre seran tractats com a inversions per millores.

L'empresa mantenidora facturarà mensualment els treballs realitzats, especificant el centre on hagi intervingut, el nombre i el tipus dels treballs executats i el detall del seus preus. Les factures s'han d'emetre en format electrònic.

Per a la tramitació de la facturació, caldrà que l'empresa de manteniment justifiqui amb comunicats de treball les intervencions realitzades.

Aquest comunicats estaran conformats, segons el cas, pel responsable del centre.

Pel que fa al manteniment correctiu, l'empresa mantenidora ofertarà:

Preus unitaris de mà d'obra oficial de primera de qualsevol especialitat, sense IVA.
Preus unitaris per intervenció i dia en concepte de desplaçament, considerant incloses les parts proporcionals de despeses per quilometratge, autopistes, dietes, despeses generals i benefici industrial, sense IVA.

En la composició dels preus dels arranjaments es tindran en compte els rendiments vigents fixats en els quadres de composició de preus de l'I.T.E.C. per a operacions assimilables.

A efectes de facturació es tindrà en compte:

- la mà d'obra es facturarà des de l'arribada al centre. No es podrà facturar la mà d'obra fins que no s'exhaureixi la bossa de 100 hores per manteniment correctiu extraordinari indicada a l'apartat 5.3
- El preu per intervenció i dia es gravarà únicament amb el corresponent I.V.A

A efectes de facturació, aquests es gravaran únicament amb el corresponent I.V.A.

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

38/41

	Doc. original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 38 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZN9V9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	

11. Import de licitació

Pressupost de licitació d'aquest expedient, desglossat en els apartats corresponents (Apartat 8):

Des de l'1 de gener de 2025 fins el 31 de desembre de 2025:

LOT 1 EVAB/CAD INFANTIL

Pressupost manteniment	Apartat 9.1	12.055,27 €
Pressupost correctiu*	Apartat 9.2	4.600,00 €
PRESSUPOST TOTAL		16.655,27 €
IVA		3.497,61 €
TOTAL LOT 1		20.152,88 €

LOT 2 CAD BADAL

Pressupost manteniment	Apartat 9.1	7.930,71 €
Pressupost correctiu*	Apartat 9.2	4.600,00 €
PRESSUPOST TOTAL		12.530,71 €
IVA		2.631,45 €
TOTAL LOT 2		15.162,16 €

LOT 3 CDIAP SANT JOAN

Pressupost manteniment	Apartat 9.1	7.930,71 €
Pressupost correctiu*	Apartat 9.2	4.600,00 €
PRESSUPOST TOTAL		12.530,71 €
IVA		2.631,45 €
TOTAL LOT 3		15.162,16 €

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

39/41

LOT 4 CAD BADALONA

Pressupost manteniment	Apartat 9.1	7.930,71 €
Pressupost correctiu*	Apartat 9.2	4.600,00 €
PRESSUPOST TOTAL		12.530,71 €
IVA		2.631,45 €
TOTAL LOT 4		15.162,16 €

LOT 5 CAD TERRASSA

Pressupost manteniment	Apartat 9.1	7.930,71 €
Pressupost correctiu*	Apartat 9.2	4.600,00 €
PRESSUPOST TOTAL		12.530,71 €
IVA		2.631,45 €
TOTAL LOT 5		15.162,16 €

(*)La dotació del pressupost de reformes (apartat 9.2) és fixa i invariable en el pressupost i preu final del contracte i per tant no es veurà afectada per cap baixa de les ofertes presentades pels licitadors. Així mateix aquest import s'ha d'entendre com a màxim i orientatiu, sense que representi cap compromís per al Departament d'executar-la en la seva totalitat.

El valor total del contracte es de 66.788,11 € sense IVA que correspon a la suma del valor del punt 9.1 i del punt 9.2.:

	PREVENTIU	CORRECTIU	TOTAL	VEC PARCIAL
CAD BADAL	7.930,71	4.600,00	12.530,71	37.592,13
CAD TERRASSA	7.930,71	4.600,00	12.530,71	37.592,13
CAD BADALONA	7.930,71	4.600,00	12.530,71	37.592,13
CDIAP SANT JOAN	7.930,71	4.600,00	12.530,71	37.592,13
EVAB	12.055,27	4.600,00	16.655,27	49.965,81
TOTALS	43.778,11	23.000,00	66.778,11	200.334,33

Valor estimat del contracte

2025: 66.778,11 €
2026: 66.778,11 €
2027: 66.778,11 €

Total VEC: 200.334,33 €

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

40/41



Doc.original signat per:
Maria Carmen Esquirol Jimenez
09/05/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



062F4EA6ZN9V9SIFKQ5Z6QN4CEGCA3U

Data creació còpia:
04/06/2025 08:57:37

Pàgina 40 de 41

APLICACIÓ PRESSUPOSTÀRIA: D/210000100/315A/0000

CENTRE GESTOR: BE0190 (SERVEIS TERRITORIALS DE BARCELONA)

12. Termini d'execució

El termini d'execució del contracte de manteniment preventiu i correctiu dels edificis del Departament, és de l'1 de gener fins el 31 de desembre de 2025. En el cas de que el contracte se signi en data posterior a 1 de gener de 2025 i abans del darrer mes d'execució, si el dia de signatura és primer dia de mes, l'execució s'iniciarà el mateix dia; si el dia de signatura no és primer de mes, l'execució s'iniciarà el dia 1 del mes següent a la data de signatura del contracte.

Una vegada acabat aquest període es podrà prorrogar aquest contracte per dos anys.

En cas que el Departament desocupi algun dels centres que formen part dels lots del contracte, ja sigui per reestructuració del Govern, trasllat de dependències o finalització del contracte d'arrendament, el Departament deixarà d'abonar les factures corresponents des de la data en què es produeixi la desocupació i cessament efectiu de la prestació del servei.

13. Signatura

Barcelona,

Carme Esquirol Jiménez
Directora dels Serveis Territorials

Carrer Tarragona, 141-147
08014 Barcelona
Tel. 93 567 51 60

41/41

	Doc.original signat per: Maria Carmen Esquirol Jimenez 09/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/06/2028	Data creació còpia: 04/06/2025 08:57:37 Pàgina 41 de 41
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  062F4EA6ZNFV9VSIFKQ5Z6QN4CEGCA3U	