

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES
DELS SERVEIS DE:

**INFORME TÈCNIC D'ESTAT ACTUAL I PROPOSTA DE PLA DE
MANTENIMENT DELS APARCAMENTS DE RESIDENTS ON LA
SEVA GESTIÓ ES TROBA TRASPASSADA A UN
ADMINISTRADOR DE FINQUES**

Signat:

ÍNDEX

1.	OBJECTE DEL PLEC TÈCNIC	2
2.	ABAST DEL SERVEI	3
3.	TERMINI	5
4.	DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE	7
<u>4.1.</u>	<u>Objecte</u>	<u>7</u>
5.	TASQUES I OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI	8
6.	LLIURABLES	9
7.	RESPONSABILITATS LEGALS	9
<u>7.1.</u>	<u>Prescripcions Generals</u>	<u>9</u>
<u>7.2.</u>	<u>Penalitzacions</u>	<u>10</u>
<u>7.3.</u>	<u>Normativa</u>	<u>10</u>
<u>7.4.</u>	<u>Facturació</u>	<u>11</u>

1. OBJECTE DEL PLEC TÈCNIC

El present Plec té la finalitat de descriure els treballs a desenvolupar i definir les condicions, necessitats, directrius i obligacions corresponent a la contractació dels Serveis de *redacció informes d'estat actual i de proposta de manteniment dels 16 aparcaments en total anomenats de "Residents", on la gestió es troba traspassada a un Administrador de Finques.*

Entre les diferents modalitats de serveis públics, la normativa preveu la Gestió Directa a través de societats mercantils locals, el capital social les quals sigui íntegrament o majoritàriament de titularitat pública.

Barcelona de Serveis Municipals S.A. (en endavant, BSM) és una societat mercantil local, el capital social de la qual és íntegrament de titularitat pública i, en aquest sentit, constitueix un instrument de descentralització funcional dels serveis municipals competència de l'Ajuntament de Barcelona.

Les normatives relatives al Decret Legislatiu 2/2003, la Carta Municipal de Barcelona i la Llei de Règim Especial de Barcelona atribueixen a les entitats locals catalanes i, en particular, a l'Ajuntament de Barcelona, les competències relacionades amb la mobilitat i l'ordenació del trànsit de persones i vehicles, incloent la potestat normativa facultats d'ordenació, vigilància i control de tots els usos associats a la mobilitat, com ara l'estacionament.

Per la seva part, els Estatuts de BSM (art. 2) inclouen, dintre del seu objecte social, aquelles activitats públiques relacionades amb la mobilitat a Barcelona, incloent tots els serveis i activitats que tinguin relació amb la gestió de l'estacionament de vehicles de tot tipus.

La gestió dels aparcaments per part de BSM queda inclosa, doncs, dins de la seva activitat principal de servei públic, desenvolupada en la modalitat de Gestió Directa de serveis municipals competència de l'Ajuntament de Barcelona.

Per tot plegat, resulta acreditat que l'Ajuntament de Barcelona, en el marc de les seves competències pròpies i en virtut del que disposa l'art. 85 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, va encarregar la Gestió Directa dels aparcaments municipals a BSM. Tant és així que en el Plec de Condicions que regula l'objecte de la Gestió Directa, una de les obligacions de BSM és la de *"mentre sigui titular de la Gestió Directa, mantenir l'aparcament en bones condicions d'ús, conservació i neteja"*.

D'igual mode, *"acomplir les funcions de control del bon ús que facin els usuaris de l'aparcament, inclosa la conservació i manteniment de l'immoble [...]"*, és una altra obligació de BSM.

En aquest sentit, mitjançant Instrucció del 10 de novembre de 2023, el Gerent Municipal de l'Ajuntament de Barcelona implanta el "Pla Endreça", amb l'objectiu d'adoptar mesures per a promoure i fer efectiu aquest Pla pel que fa als edificis, equipaments municipals així com d'altres annexos dels edificis a l'espai públic, interpellant d'aquesta manera a BSM pel que fa a la proposta dels Plans de Manteniment dels diferents aparcaments municipals.

L'objectiu principal és complir el deure conservació i manteniment dels aparcaments municipals i garantir la seguretat de les persones usuàries així com el compliment normatiu. Per tot plegat, abans d'elaborar un Pla de Manteniment per a cadascun d'aquests aparcaments, es fa necessària comptar amb una inspecció tècnica prèvia de l'estat actual de cadascuna d'aquestes instal·lacions.

2. ABAST DEL SERVEI

Els treballs a realitzar per part de l'Adjudicatari consisteixen en redactar **informes individuals** per a cadascun dels 16 aparcaments de Residents, detallant **l'estat actual** de cadascun d'ells així com el **pla de manteniment** que han de realitzar a curt (inferior a 1 any), mig (entre 2-3 anys) i llarg (entre 4-5 anys) termini.

Els 16 aparcaments sobre els quals s'ha de realitzar aquests informes són:

Aparcament	Adreça
Sol de Baix	Carrer Gerard Piera, 7
Carrer Valldaura	Carrer Tisó, 35
Plaça Verneda	Plaça Verneda / Carrer Puigcerdà
Plaça dels Porxos	Plaça dels Porxos, 13
Canyelles	Parc de Canyelles
Plaça Palmeres	Plaça Palmeres, 1
Font Castellana	Carrer Camèlies, 72
Onze de Setembre	Rambla Onze de Setembre, 2
Plaça Roquetes	Carrer Mina de la Ciutat, 70
Parc de Sant Martí	Carrer Menorca, 17
Tunel de la Rovira	Carrer de les Ciències
Olesa-Felip II	Carrer Olesa-Felip II, 35
Gran Via-Selva de Mar	Gran Via amb Carrer Selva de Mar
Miguel Hernández	Carrer Miguel Hernández, 7-9
Garigliano	Carrer Garigliano, 23-27
Passeig Valldaura	Plaça Otero Pedrayo, 1

ESTAT ACTUAL

Com a part introductòria a l'informe, s'haurà de fer constar:

- Fotografia accés o accessos principals a l'aparcament i de l'espai on se situa
- Número de plantes i/o entrades de vehicles i peatonals
- Número total de places (cotxe i moto, si n'hi ha)
- Si consta o no amb ascensor/s
- Si compleix o no la normativa BT
- Si compleix o no la normativa de Bombers
- Si compleix o no el Codi d'accessibilitat
- D'altres característiques generals que, a criteri de l'Adjudicatari i encara que puguin ser particular d'algun dels aparcaments, pugui resultar rellevant

Les diferents categories que s'hauran d'analitzar són:

- Estructura
- Impermeabilització
- Revestiments i paviments
- Accessibilitat/evacuació (ascensor/s, si n'hi ha/n, estat sortides d'emergència, estat portes vehicles i d'accessos peatonals)
- Instal·lació elèctrica
- Il·luminació
- Sistemes de protecció d'incendis
- Sistema de ventilació
- Existència de possibles punts de recàrrega individuals per a vehicles elèctrics o híbrids endollables (*)

(*) Respecte a aquest darrer punt, és necessari comprovar si el punt es troba realitzat seguint la normativa tècnica vigent, als efectes de garantir que no suposa cap risc per a la seguretat de la resta de persones usuàries així com per a la resta d'instal·lacions comunitàries.

D'igual mode, el Licitador haurà de fer un recopilatori documental, mitjançant requeriments als diferents Administradors de Finques (les dades les facilitarà BSM), respecte a:

- Documentació relativa a la instal·lació elèctrica (contracte de manteniment i certificació d'inspecció favorable més recent)
- Documentació relativa a la protecció contra incendis (contracte de manteniment i informes de revisions actuals)
- Documentació relativa a la ventilació (contracte de manteniment)
- Documentació relativa a l'ascensor o ascensors, si n'hi ha/n (contracte de manteniment i certificació d'inspecció favorable més recent)
- Documentació d'altre tipus: còpia pòlissa multirisc i de RC; contracte de manteniment de les portes vehiculars; contracte de manteniment de la bomba d'aigua; i contracte de manteniment de la neteja

PLA DE MANTENIMENT

En aquest sentit, l'Adjudicatari haurà d'estudiar i diferenciar en l'informe 2 grans blocs:

- **Quin és l'estat de l'aparcament i la possible gravetat de les incidències, que en el seu cas, detecti, diferenciant entre:**
 - Sense Deficiències
 - Deficiències estètiques
 - Deficiències lleus que no siguin estètiques
 - Deficiències greus però que no afecten directament a la seguretat de les persones
 - Deficiències molt greus i que afecten directament a la seguretat de les persones
- **Quin és el pla de manteniment a curt, mig i llarg termini, desenvolupant aquest detall en base a les diferents tipologies de manteniment (preventiu, correctiu i predictiu)**

D'igual mode, el Pla de Manteniment haurà d'incloure els mateixos elements analitzats a l'estat actual, així com d'altres que pugui detectar l'Adjudicatari, analitzant el manteniment des de les seves diferents tipologies:

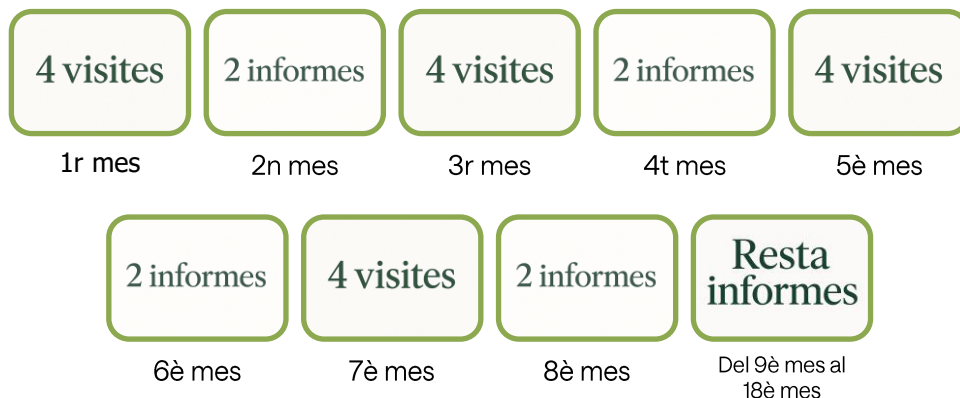
- a) Manteniment preventiu: es persegueix anticipar potencials avaries i finalització de vida útil dels elements tècnics, preparant un programa que faciliti un inventari de les mesures per controlar i anticipar-se a potencials deficiències i/o fi de la vida útil dels elements.
- b) Manteniment correctiu: l'objectiu és fer reparar els equips i instal·lacions avariades evitant el deteriorament dels actius i minimitzant el seu impacte per a les persones usuàries de l'aparcament.
- c) Manteniment predictiu: en aquest punt, s'ha d'alertar de potencials problemes per a poder actuar a temps, tenint en compte totes les accions de manteniment que es registrin, per a que es pugui realitzar recomanacions de possibles futures reparacions.

3. TERMINI

La previsió del termini de prestació global dels serveis de Redacció d'Informes de l'estat actual i proposta de manteniment d'aquests aparcaments és de 18 mesos distribuïts de la següent manera (*):

-Les visites als aparcaments es realitzaran de forma mensual i, preferentment, per paquets de 4 aparcaments (1 visita per setmana aproximadament)

-La proposta que es suggereix és la d'intercalar, entre els diferents mesos que durin les visites, mesos on es vagin avançant esborranys dels informes de la visita del mes anterior; en aquest sentit, el model de treball proposat és aquest:



D'aquesta manera es van rebent lliurables durant l'execució de l'encàrrec, als efectes d'anar notificant i sol·licitant aquestes actuacions de manteniment i/o correcció als diferents aparcaments.

(*) La planificació pot variar en funció de la disponibilitat dels Administradors/Presidències dels aparcaments, a l'hora de permetre l'accés a les diferents instal·lacions. Es tracta, però, de tenir un model estructurat de treball, amb independència que pugui patir canvis durant el procés de la seva execució.

L'ordre dels aparcaments, de cara a les visites, serà aquest:

Número APA	Aparcaments
4	Passeig Valldaura
	Olesa-Felip II
	Sol de Baix
	Tunel de la Rovira
4	Carrer Valldaura
	Pl. Porxos
	Canyelles
	Pl. Palmeres
4	Font Castellana
	Pl. Verneda
	Onze Setembre
	Parc Sant Martí
4	Pl. Roquetes
	Garigliano
	Miguel Hernández
	Gran Via Selva Mar

És responsabilitat de l'Adjudicatari complir amb la planificació establerta en aquest Plec en relació a la redacció dels informes. El no compliment d'aquesta obligació pot comportar penalitzacions.

4. DESCRIPCIÓ DE L'INFORME

4.1.Objecte

El present Plec té la finalitat de descriure els treballs a desenvolupar i definir les condicions, necessitats, directrius i obligacions corresponents a la contractació dels serveis de: *redacció informes d'estat actual i de proposta de manteniment dels 16 aparcaments en total anomenats de "Residents", on la gestió es troba traspassada a un Administrador de Finques.*

La motivació del projecte és la redacció d'un **Informe tècnic i Pla de Manteniment** per valorar l'estat actual així com possibles actuacions a realitzar per a preservar la conservació i bon estat dels esmentats aparcaments.

S'haurà de realitzar allò previst a l'apartat d'Abast del Servei, tenint present que s'ha de fer constar a cadascun dels informes individualitzats:

- Les característiques generals de l'aparcament revisat en qüestió
- L'estat de conservació actual de l'aparcament, indicant les deficiències detectades i la seva qualificació (sense deficiències, deficiències estètiques, deficiències lleus, deficiències greus i deficiències molt greus)
- La previsió de les recomanacions necessàries per a realitzar un manteniment preventiu, correctiu i predictiu

Els termini de redacció de la Documentació Tècnica no es podran veure afectats per casuístiques pròpies de l'adjudicatari. L'adjudicatari es comprometrà i serà el màxim responsable a posar els recursos necessaris a disposició del contracte per tal de complir les fites marcades.

5. TASQUES I OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI

L'Adjudicatari iniciarà les seves **tasques**, mitjançant una reunió inicial amb els tècnics de BSM on es repassaran tots els aspectes a modificar i projectar, i es realitzarà una visita "in situ" en l'àrea d'actuació de Barcelona.

L'ADJUDICATARI restarà obligat a complir les condicions que es determinen en el present Plec Tècnic.

L'ADJUDICATARI, a més a més de complir les indicades condicions, haurà de seguir en tot moment les directrius i instruccions de BSM per al desenvolupament dels treballs.

Les **obligacions** que adquireix l'ADJUDICATARI són, amb caràcter general, les que es descriuen a continuació:

- Donar compliment a tots els requeriments dels Tècnics de BSM, quedant reflectits en la Documentació Tècnica que redactin, en quan a qualitat i termini.
- Donar compliment, tant a la normativa vigent que sigui d'aplicació, garantir les condicions mínimes de seguretat i el correcte manteniment posterior.
- L'Adjudicatari assumeix les responsabilitat de la Documentació Tècnica a nivell tècnic i normatiu, sempre informant als Gestors de BSM de tot els intercanvis d'informació i documentació que esdevinguin.
- Garantir a BSM que la redacció de l'informe es finalitzarà en el termini establert.
- Realitzar les gestions que li siguin encomanades per BSM en relació a l'objecte de l'encàrrec i els seus tràmits administratius.
- L'adjudicatari respondrà davant de BSM dels danys causats per la seva negligència en la prestació dels treballs, en conseqüència li serà d'aplicació la normativa relativa a la responsabilitat professional pel rescabament dels danys causats. L'adjudicatari serà responsable de les faltes, errors o negligències comeses en el seu treball d'acord amb el present Plec i la Llei aplicable. Per tant, en cas de falta, error, omissió o insuficiència dels treballs degudament comprovades, l'adjudicatari respondrà davant de BSM dels danys causats per la seva negligència en la prestació dels treballs, i en conseqüència li serà d'aplicació la normativa relativa a la responsabilitat professional pel rescabament dels danys causats.
- L'adjudicatari no podrà utilitzar per a si, ni proporcionar a tercers, cap dada dels treballs contractats sense autorització escrita de BSM, enfront de la que hagués de respondre directament pels danys i perjudicis que poguessin derivar-se'n, com a conseqüència de l'incompliment d'aquesta obligació

6. LLIURABLES

La documentació a entregar, sense caràcter limitatiu, serà:

- a) S'entregarà en **format PDF** l'informe d'estat actual i pla de manteniment
- b) S'entregarà en imatges separades amb gran qualitat i via OneDrive o Sharepoint el suport fotogràfic i/o videogràfic adjunt a l'informe
- c) S'entregarà igualment còpia del pla de manteniment en **format EXCEL** als efectes de que les diferents Comunitats d'Usuaris dels esmentats aparcaments puguin omplir-ho a mida que realitzin les actuacions preventives, correctives i predictives
- d) S'entregarà **els arxius en format editable**, acordat amb els responsables de B:SM.

Tots els documents hauran d'anar signats pel tècnic competent.

7. RESPONSABILITATS LEGALS

7.1. Prescripcions Generals

El licitador, presentant la seva oferta, accepta donar compliment a aquest Plec Tècnic.

La prestació dels SERVEIS es portarà a terme amb l'equip ofertat per l'Adjudicatari. Aquest estarà compost pels tècnics necessaris per la realització de l'encàrrec.

B:SM es reserva la possibilitat de sol·licitar el canvi d'algun dels membres de l'equip. L'Adjudicatari es compromet a efectuar el canvi d'immediat. Així mateix, si l'Adjudicatari hagués de canviar algun membre de l'equip, haurà de comptar amb la prèvia aprovació de B:SM.

Les responsabilitats que adquireix l'Adjudicatari són, amb caràcter general, les que es descriuen a continuació:

- L'Adjudicatari haurà de garantir que cada fase de l'Informe tingui la coherència corresponent que permeti poder realitzar amb garanties la fase següent.
- L'Adjudicatari, assumeix la responsabilitat de la Documentació Tècnica a nivell tècnic i normatiu, sempre informant als gestors de B:SM de tots els intercanvis d'informació i documentació que esdevinguin.
- L'Adjudicatari és l'únic responsable dels treballs, amb independència que compti amb col·laboradors, i assumeix davant B:SM la responsabilitat final de l'execució dels Informes.
- L'Adjudicatari haurà de garantir el compliment dels terminis establerts. En cas que hi hagi un incompliment, es penalitzarà a l'Adjudicatari tal com s'exposa en aquest capítol.
- L'Adjudicatari serà responsable dels mesuraments i lloguers dels aparells tècnics (luxímetre, analitzador de xarxes, pinces amperimètriques, etc...) que siguin necessaris per fer les comprovacions necessàries per a la correcta redacció de la Documentació Tècnica.

El projecte garantirà el correcte manteniment dels aparcaments municipals així com el seguiment del seu estat de conservació a curt, mig i llarg termini, segons la previsió legal que marca l'Ajuntament de Barcelona.

- L'Adjudicatari serà responsable de les faltes, errors o negligències comeses en el seu treball d'acord amb el present Plec i la Llei aplicable. Per tant, en cas de falta, error, omisió o insuficiència dels treballs degudament comprovats, l'Adjudicatari respondrà davant de B:SM dels danys causats per la seva negligència en la prestació dels treballs, i en conseqüència li serà d'aplicació la normativa relativa a la responsabilitat professional pel rescabament dels danys causats.
- L'Adjudicatari no podrà utilitzar per a si, ni proporcionar a tercers, cap dada dels treballs contractats sense autorització escrita de B:SM.
- L'Adjudicatari serà responsable de disposar de les eines necessàries, així com llicències, software i hardware necessari per la redacció del projecte.

7.2. Penalitzacions

L'incompliment del termini de lliurament de qualsevol dels documents, per causes pròpies al projectista, es penalitzarà segons el criteri inclòs en el PCP. En el seu defecte serà:

1 setmana	1.5% de l'import de l'adjudicació
2 setmanes.....	5% de l'import de l'adjudicació
3 setmanes.....	10% de l'import de l'adjudicació
Superior a 3 setmanes.....	10%+2% de l'import de l'adjudicació per setmana excedida.

7.3. Normativa

Els projectes hauran d'ajustar-se, des del punt de vista urbanístic, a allò disposat en el Pla General Metropolità i, des del punt de vista tècnic, hauran de seguir les directrius emeses pel Gestor de Projecte de de B:SM.

Hauran de respectar totes les normes vigents, reglaments i d'altres disposicions que siguin d'aplicació. Sense caràcter limitatiu, s'assenyalen:

- Ordenances Municipals de l'Excm. Ajuntament de Barcelona i especialment:
Ordenança de protecció contra incendis als edificis.
Ordenança del Medi Ambient Urbà.
- Instrucció de formigó estructural, EHE.
- Decret 135/95, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.
- Decret 1627/97, sobre disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció.
- Instrucció IAP-96, d'accions a considerar en el Projecte de Ponts per a Carreteres.
- Código Técnico de la Edificación. (CTE)

- Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i Instruccions Complementàries.
- Manual de qualitat de les obres de l'Ajuntament de Barcelona, aprovat per decret d'Alcaldia el 17 de maig de 1999, i el Manual d'aplicació per a la nova tanca d'obres, de desembre de 2008.
- Decret d'alcaldia 399/2009, sobre l'Ambientalització.
- RD 486/1997 s'estableixen las disposicions mínimes de seguretat i salut en llocs de treball.
- Nova Llei Arquitectura (novembre 2017).
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.
- Prescripcions Tècniques de l'Espai Urbà.

<https://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/ca/serveis/la-ciutat-es-transforma/prescripcions-tecniques/consideracions-generals>

S'haurà de respectar tota la normativa vigent, en cas que alguna de les anteriors patís modificacions o actualitzacions o n'apareguin de noves.

7.4. Facturació

A continuació es detalla la forma de facturació aplicable:

- **Informes tècnics estat actual i Plans de manteniment**.....es facturarà un màxim del 80% de l'import adjudicat per aparcament a l'entrega dels esborranys i el 20% restant en el lliurament definitiu i aprovat pel tècnic de BSM.