

PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES PER A LA CONTRACTACIÓ DELS SERVEIS DE MANTENIMENT, COMANDAMENT I GESTIÓ DE LES INSTAL·LACIONS DE L'EQUIPAMENT DURANT EL PRIMER ANY DE FUNCIONAMENT DE LA BIBLIOTECA DE DISTRICTE I EQUIPAMENT DE BARRI, AL PASSEIG VALLDAURA, AL BARRI DE LA PROSPERITAT, AL DISTRICTE DE NOU BARRIS, A BARCELONA

1. OBJECTE

L'objecte del present Plec és establir els requisits, concretar els treballs i definir les obligacions que corresponen a la contractació de l'equip que ha de prestar el servei de manteniment i comandament i gestió de les instal·lacions de l'Equipament, a la biblioteca Ideal Flor de Districte i equipament de barri, al Passeig valldaura, al barri de la Prosperitat, al Districte de Nou Barris, a Barcelona, considerades de tipus singular i complexa.

S'entendrà com a **serveis de manteniment, comandament i gestió de les instal·lacions de l'equipament** tots aquells treballs necessaris per a fer funcionar les instal·lacions de l'equipament de forma correcta adaptant-les a les necessitats de l'usuari garantint la funcionalitat d'aquestes. Executar el pla de manteniment de l'edifici que figura a l'annex de projecte i que s'haurà d'ajustar d'acord amb els criteris de futur mantenidor de l'equipament.

La finalitat del servei és establir un correcte us i procediment de manteniment de tot l'equipament, això com transmetre el coneixement profund i exhaustiu de la totalitat de les instal·lacions de l'edifici al futur gestor i a l'equip mantenidor de l'equipament.

S'encarregarà de gestionar íntegrament les instal·lacions durant el primer any garantint la funcionalitat d'aquestes i el manteniment i una formació contínua del gestor i dels equips mantenidors de l'equipament.

Les instal·lacions dels nous edificis públics han experimentat una evolució tecnològica creixent, tornant-se cada cop més sofisticades i tècnicament avançades. La voluntat de millorar l'eficiència energètica ha comportat un augment significatiu en la seva arquitectura tècnica, amb una gran implicació sobre el seu posterior manteniment. Aquesta sofisticació, tot i ser necessària per assolir els objectius d'estalvi energètic i reducció d'emissions, presenta reptes importants en la gestió i operació diària dels edificis.

La complexitat associada a la gestió d'instal·lacions avançades fa necessari disposar d'un servei de manteniment especialitzat i amb gran coneixement de l'edifici que garanteixi que el funcionament real de les instal·lacions s'ajusta als criteris definits en fase de projecte i a les necessitats efectives de l'edifici. En aquest sentit, el servei objecte del present contracte té com a finalitat assegurar l'adequada adequació entre el disseny projectat i l'ús real de les instal·lacions, evitant desviacions de funcionament que puguin afectar negativament l'eficiència energètica, el confort dels usuaris i el correcte rendiment global de l'edifici.

Per abordar aquesta problemàtica, és essencial implementar diverses mesures i estratègies, que en aquest cas consisteixen en donar continuïtat al perfil de l'empresa contractista i executora de les instal·lacions i que sigui aquesta qui realitzi les tasques associades al manteniment i comandament de l'edifici sempre de forma coordinada amb el gestor de l'edifici i **l'equip mantenidor i sota la supervisió del tècnic la posada en servei d'instal·lacions (TPSI)**, i que sense caràcter limitatiu son:

- a) Totes aquelles establertes en el pla de manteniment de l'edifici, fixat al projecte i adaptat de forma coordinada amb el futur mantenidor.
- b) Formació especialitzada: Realitzar les jornades de formació al gestor i al futur mantenidor i realitzar una formació continuada durant el primer any al futur mantenidor en totes les operacions i ajustos de l'edifici.
- c) Sistemes de gestió integrats: Adaptar el pla de manteniment proposat a projecte al pla de manteniment que generi el futur mantenidor mitjançant el seu sistema de Gestió de Manteniment Assistit per Ordinador (GMAO).
- d) Ajustos dels paràmetres, horaris, o altres del Building Management Systems (BMS) segons els requeriments del gestor i usuari final per millorar el funcionament de les instal·lacions.
- e) Col·laboració entre actors: Fomentar una estreta col·laboració entre totes les parts implicades: TPSI, futur mantenidor, gestor equipament, etc.
- f) Monitorització i avaluació contínua: Suport TPSI per a establir sistemes de seguiment per avaluar regularment el rendiment de les instal·lacions i identificar àrees de millora.

Implementant aquestes estratègies, podrem garantir que les instal·lacions complexes dels nostres edificis públics funcionin segons el previst, maximitzant l'eficiència energètica i assegurant un entorn confortable per als usuaris.

L'adjudicatari del servei portarà a terme el lideratge en el correcte ús i manteniment de les instal·lacions durant el primer any de funcionament de l'equipament, es coneixerà amb detall l'obra executada i resoldrà totes les incidències no associades a garanties/obra defectuosa durant aquest període corresponent al primer any de vida de funcionament del edifici.

El prestador del servei durà a terme diverses tasques per garantir que l'usuari /operador final i l'equip de manteniment compreguin el funcionament de l'edifici durant el primer any després de l'entrega. Aquesta funció de posada en marxa representa una execució i un acompanyament durant el període d'un any després de la recepció de l'edifici per tal de que es faci un traspàs de tota la informació necessària per la realització d'un correcte ús i manteniment.

S'ha de garantir que es faci un traspàs correcte de tota la informació relativa al correcte ús, funcionament i manteniment de les instal·lacions executades dins del marc d'aquesta actuació amb l'objectiu d'aconseguir una gestió eficient durant la vida de l'equipament. Cal tenir en compte que l'augment de la complexitat de les instal·lacions i del seu nivell de prestacions, de la documentació tècnica i dels requeriments normatius fan cada cop més palesa la necessitat de vetllar per a un traspàs òptim de la informació i d'incorporar els criteris relacionats amb la gestió del cicle de vida dels edificis, tot amb la finalitat de que es faci un traspàs de tota la informació necessària per la realització d'un correcte manteniment.

2. PERFIL DE L'EQUIP PRESTADOR DEL SERVEI I RECURSOS MATERIALS

L'adjudicatari haurà de disposar dels equips humans, eines, mitjans de transport, medis auxiliars, i elements materials i informàtics adequats per poder fer front a les tasques descrites en el present plec.

Serà indispensable garantir la continuïtat dels equips d'obra durant la realització del servei: encarregat obra, tècnics de posada en marxa de cadascuna de les instal·lacions, tècnics de programació del BMS, etc.

Donada l'ampli ventall d'instal·lacions i la seva singularitat, es podrà sol·licitar la incorporació d'algun tècnic especialista addicional de reforç en el cas que el TPSI així ho sol·liciti com a suport per a garantir una correcta prestació del servei.

3. DURADA DE LA PRESTACIÓ DELS SERVEIS

L'adjudicatari del serveis portarà a terme la prestació del serveis objecte d'aquesta contractació **durant el primer any de funcionament de la biblioteca i equipament de barri**, a comptar a partir de la data de recepció definitiva del mateix.

La dedicació de l'equip de manteniment i gestió de les instal·lacions serà PARCIAL, amb una disponibilitat total durant tot el període de prestació dels serveis, en base a sessions de treball equivalents a mitges jornades de treball (amb una durada de 5 hores aproximadament per sessió, així com possibles consultes online o mitjançant altre mitjà alternatiu, si escau) tant per a la prestació dels serveis manteniment i comandament de les instal·lacions de l'equipament, com per a la prestació dels serveis de formació especialitzada i assessorament al mantenidor i a l'operador final.

4. TREBALLS A REALITZAR DURANT LA PRESTACIÓ DELS SERVEIS

Per una banda, el Suport Tècnic consistirà bàsicament en la realització de les següents tasques:

1. Formació especialitzada i Assessorament al gestor i al futur mantenidor

- Formació del Personal: Explicació de l'ús correcte de les instal·lacions.
- Formació de l'Equip de Manteniment: Instrucció en l'ús i la resolució de problemes dels sistemes de l'edifici.
- Protocols d'Operació: Definició de rutines per a l'ús eficient dels espais i equips (il·luminació, HVAC, so, etc.).
- Gestió d'Incidències: Establiment d'un procediment per informar i resoldre avaries o problemes.

2. Realització del manteniment

- Tasques de manteniment descrites a l'annex DN 9.10 amb les instruccions d'ús i manteniment de projecte i, per altra banda la periodicitat de les operacions descrites dins l'apartat de "Requeriments Municipals", al punt DM 10.18 el pla de manteniment.
- El detall d'aquestes actuacions s'ajustarà amb el pla de manteniment detallat del futur mantenidor i de les específiques que pugui detallar el fabricant d'alguns equips concrets.
- Programació de Revisió Periòdica: Definició de la freqüència de les inspeccions de les instal·lacions.

3. Suport Tècnic i Optimització

- Ajustos en l'operació segons les necessitats del gestor.
- Resolució d'incidències: Ajustos en climatització, il·luminació i altres sistemes
- Optimització del Consum Energètic: Ajust de la programació dels equips per reduir costos operatius.
- Monitoratge del rendiment dels sistemes: Mesurament de l'eficiència en el primer any i recomanacions de millora.

Aquestes tasques busquen assegurar que l'edifici funcioni de manera òptima i que tant gestor com l'equip de manteniment puguin operar les instal·lacions de manera eficient un cop acabat el primer any de funcionament.

Per altra banda, aquesta col·laboració es centrarà també en els següents àmbits d'assistència:

- ✓ Coneixement detallat de la instal·lació executada.
- ✓ Seguiment dels sistemes de control i regulació.
- ✓ Vetllar per l'acompliment dels objectius d'eficiència energètica definits en el projecte.
- ✓ Traspasar tota la informació necessària per al correcte manteniment de l'edifici.
- ✓ Realitzar la formació necessària per al correcte manteniment de les instal·lacions, així com de les eines de control i gestió.
- ✓ Adequar l'inventari i les famílies a aplicar en cas necessari.
- ✓ Assessorar als tècnics de BIMSA en tots aquells aspectes que tinguin incidència en el període de posada en servei i durant el primer any de manteniment de l'edifici.
- ✓ Especial dedicació en cada període de transició climàtica, ajust de temporada de temperatures i cabals.
- ✓ Seguiment detallat del primer cicle estacional complet de funcionament de l'edifici.
- ✓ Formació extensa i detallada a la futura empresa mantenidora i en diferents períodes de funcionament de la instal·lació.
- ✓ Optimització de la instal·lació construïda.
- ✓ Col·laboració i recolzament en l'elaboració de procediments d'ús..
- ✓ Resolució de les incidències d'instal·lacions.
- ✓ Proposar les millores que cregui convenients per a garantir les condicions idònies de les instal·lacions.

La prestació de serveis inclourà:

- Visita inicial per conèixer el futur personal de manteniment i el TPSI.
- Visita setmanal:
 - Es comprovarà in situ, que tot funciona segons el projecte
 - Es resoldran dubtes de funcionament i problemes que puguin sorgir.
 - Es realitzaran les tasques de manteniment.

S'emetrà un informe mensual, indicant les visites presencials realitzades, i de cadascuna d'aquestes es farà una descripció del que s'ha revisat, de les incidències i/o tasques executades, avaluant l'estat i el seu avanç, dels dubtes sorgits, i de com aquests afecten a gestió de l'equipament, i s'indicarà si ha quedat algun punt pendent per resoldre.

5. FACTURACIÓ DELS TREBALLS

Caldrà justificar cada factura amb el seguiment de la prestació mitjançant registre de jornades i material emprat sempre prèvia validació i aprovació del TPSI.

Barcelona, a data de la signatura electrònica.

Esteve Piazuolo Làzaro
Director Tècnic de Producció