



R/N: 15/DV/am (Núm. Exp.: 2026/663)

ASSUMPTE: Expedient relatiu a la licitació, per procediment obert simplificat abreujat, del servei de manteniment de les instal·lacions tèrmiques de diversos edificis del Consell Comarcal de l'Alt Empordà

## **PLEC DE CLÀUSULES TÈCNIQUES DE LA CONTRACTACIÓ DEL SERVEI DE MANTENIMENT PREVENTIU I NORMATIU D'INSTAL·LACIONS TÈRMiques DE DIVERSOS EDIFICIS DEL CONSELL COMARCAL DE L'ALT EMPORDÀ.**

### **ANTECEDENTS**

El Consell Comarcal de l'Alt Empordà presta els seus serveis en diversos edificis amb presència de personal. Això fa que aquests edificis siguin dotats de sistemes de climatització pel confort dels usuaris i visitants. Aquests equips necessiten un manteniment preventiu i normatiu, observant especialment el que s'estableix el Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis, on s'avaluen les exigències d'eficiència energètica i seguretat que han de complir les instal·lacions tèrmiques en els edificis destinats a atendre la demanda de benestar i higiene de les persones.

El present Plec de Clàusules Tècniques conté les especificacions tècniques, organitzatives i funcionals pel servei de manteniment de les instal·lacions tèrmiques de diversos edificis del Consell Comarcal de l'Alt Empordà.

### **OBJECTE DEL CONTRACTE**

L'objecte d'aquest Plec és la contractació del servei de manteniment preventiu i normatiu de les instal·lacions tèrmiques, per dur a terme el desenvolupament de les seves activitats en diversos edificis del Consell Comarcal de l'Alt Empordà.

Codi CPV: 50730000-1 (Serveis de reparació i manteniment d'instal·lacions de climatització)

En particular, l'objecte del contracte comprèn:



**Disposar d'un contracte que permeti una gestió global del manteniment de la major part de les instal·lacions tèrmiques del CCAE** que garanteixi el compliment normatiu d'aquest tipus d'instal·lacions i asseguri una capacitat i nivell adequat pel servei, sense interrupcions, amb fiabilitat i garantia de funcionament.

**Optimitzar la gestió i supervisió** per mitjà d'un servei unificat en les dependències comarcals i l'assegurament del compliment de la normativa vigent.

**Ajudar a assolir major agilitat en resolució d'incidències i minimitzar la seva afectació.**

**Contenció de la despesa econòmica** gràcies a un contracte amb un cost econòmic previst i planificat anualment.

Serà un servei que inclourà les prestacions definides i els requisits establerts en aquest plec, per al correcte desenvolupament de:

Manteniment Preventiu

Manteniment Normatiu

Servei de realització d'inspeccions periòdiques

Inventari, gestió de dades de les instal·lacions i llibre de manteniment

Assessorament tècnic

Avaluació de les instal·lacions per planificació de futures inversions

Organització i gestió per a l'execució del servei contractat

Totes les especificacions redactades en el present Plec de Prescripcions Tècniques seran d'obligat compliment per l'empresa adjudicatària en el decurs del contracte.

L'empresa adjudicatària serà responsable de l'execució d'aquestes prestacions, i els Serveis Tècnics del Consell Comarcal de l'Alt Empordà en faran la supervisió, control i



gestió per verificar i assegurar que les prestacions estiguin en condicions de satisfer les exigències del servei.

### **DESCRIPCIÓ I OBJECTIUS DEL SERVEI**

El servei de manteniment objecte d'aquest contracte comprendrà totes les prestacions i especificacions tècniques que s'estableixen en el present Plec, pel total de les instal·lacions dels edificis inclosos en el contracte.

### **MANTENIMENT PREVENTIU I NORMATIU**

L'empresa adjudicatària executarà un pla de manteniment preventiu segons les característiques de cada instal·lació, que com a mínim contemplarà les operacions i periodicitats de manteniment establertes en el present plec, i d'acord amb les instruccions tècniques complementàries IT 3.1, IT 3.2, IT 3.3 i IT 3.4 del Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis, aprovat pel Reial decret 1027/2007 (20 de juliol) i modificat pel Reial decret 178/2021 (23 de març).

#### **Periodicitats de les Revisions:**

##### **Instal·lacions de potència superior a 70 kW (C. Nou 48 i Anicet de Pagès 2)**

###### **Mensuals**

- o Revisió d'unitats terminals de distribució d'aire, revisió i neteja de filtres d'aire.
- o Comprovació de pressions i temperatures de funcionament.
- o Revisió de bombes i ventiladors.

###### **Trimestrals**

- o Revisió de sistemes de regulació i control.
- o Verificació de la qualitat de l'aire interior.
- o Inspecció visual de conductes i aïllaments.
- o Lubricació de components mecànics i revisió de les connexions elèctriques.

###### **Anuals**



- o Revisió completa dels equips.
- o Neteja profunda d'intercanviadors de calor.
- o Comprovació de seguretat en sistemes de gas o fluids frigorífics.

### **Instal·lacions de potència inferior a 70 kW (Clerch i Nicolau 2 i Sant llàtzer 21)**

**Revisió anual:** Inspecció visual de les instal·lacions, neteja de filtres i components, comprovació de la pressió i temperatura dels sistemes, i revisió de les connexions elèctriques.

### **Programa de gestió energètica (IT 3.4) (a tots els edificis):**

**Revisió anual:** Implementació de mesures per millorar l'eficiència energètica i verificació del compliment de la contribució mínima d'energia renovable.

En el cas que durant la vigència del contracte es modifiqués la normativa d'aplicació a aquest tipus d'instal·lacions, l'empresa adjudicatària tindrà l'obligació d'adaptar i aplicar el seu servei al compliment de les especificacions que dicti la nova normativa.

Els Serveis Tècnics del Consell Comarcal podran realitzar la supervisió, verificació i comprovació de les tasques i operacions pel correcte compliment del manteniment i el correcte resultat de la seva realització. Aquesta supervisió serà a partir de les fitxes de manteniment i, si s'escau, amb la presència personal de membres dels Serveis Tècnics del CCAE durant les revisions i inspeccions regulars de les instal·lacions.

L'empresa adjudicatària tindrà la responsabilitat de la bona execució de totes les operacions en tots els components de les instal·lacions, i amb l'objectiu de procurar el benestar dels usuaris dels centres, es prestarà principal atenció a les operacions de revisió i neteja de filtres d'aire, de la revisió i neteja de les unitats d'impulsió i retorn d'aire, i de les unitats terminals de distribució d'aire.

Per aquest motiu, a part de les operacions de la revisió i neteja de filtres, es renovarà les vegades que siguin necessàries els filtres o les mantes filtrants en aquells elements de les



instal·lacions en què la neteja no sigui suficient i s'hagi de procedir a la seva substitució. El cost dels filtres i els materials filtrants per a aquesta substitució quedarà inclòs dins l'import del contracte. La mà d'obra i els materials d'aquesta actuació estaran inclosos dins de la prestació del manteniment preventiu.

En el preu de la proposta econòmica del manteniment preventiu, les empreses licitadores hauran d'haver previst tots els recursos humans i materials, equipaments, eines, vehicles, i qualsevol despesa associada a la realització del manteniment, per al compliment total del servei exigint i les operacions a realitzar per a totes les instal·lacions dels edificis.

El càlcul del cost del manteniment s'ha fet considerant un cost anual sobre les instal·lacions tèrmiques existents en els edificis indicats en el present plec.

### **Pla de manteniment**

Per a l'execució de les operacions de manteniment preventiu de totes les instal·lacions l'empresa adjudicatària desenvoluparà un programa de manteniment que identifiqui les operacions i el calendari de realització.

Relacionat amb aquest pla de manteniment es realitzaran unes fitxes per cada un dels edificis, on s'identificaran: el programa de manteniment a complir, els diferents elements de la instal·lació, les revisions i operacions, les periodicitats, i els registres realitzats i les incidències detectades.

Aquestes fitxes constituïran el llibre de manteniment de les instal·lacions per a cada edifici. També es col·locaran a les instal·lacions el model normalitzat d'etiquetes autoadhesives ITE

Etiqueta de manteniment i inspecció.



A partir de l'elaboració d'aquestes fitxes, es completarà un recull de les dades dels elements de les instal·lacions de manera que serveixi per completar i actualitzar un inventari detallat en què hi consti les característiques de tots els aparells de les instal·lacions. Aquest inventari haurà de ser entregat en format digital abans de finalitzar el tercer mes de l'entrada en vigor del contracte. Durant la vigència del contracte, en cas que sigui necessari, l'empresa haurà de mantenir actualitzat aquest inventari.

Les empreses licitadores hauran de presentar una proposta inicial del pla de manteniment que preveuen aplicar pel compliment del calendari i operacions per a cada edifici. També hauran de presentar el model de fitxes de registre de les operacions segons el tipus d'aparells dels quals consten les instal·lacions.

Quan s'hagi procedit a l'adjudicació i la formalització del contracte es procedirà a la implementació del pla de manteniment i el programa i calendari de revisions serà d'obligat compliment.

Durant la vigència del contracte, i amb l'objectiu de millorar el servei i optimitzar-ne de la seva execució, l'empresa adjudicatària podrà proposar adaptacions i ajustos sobre el programa de manteniment.

L'adjudicatari estarà obligat a efectuar totes aquelles operacions que requereixi la normativa aplicable i les especificacions del present Plec. També podrà proposar, sense cap cost addicional, incrementar i incorporar totes aquelles que segons un criteri d'optimització i amb conformitat dels serveis tècnics del CCAE es consideri necessàries per a un millor funcionament, fiabilitat i seguretat de les instal·lacions.

### **Programa de manteniment**

L'empresa adjudicatària haurà de realitzar les operacions del manteniment preventiu i la resta de prestacions del servei seguint una programació que haurà de quedar definida en un programa de manteniment.



En aquest programa de manteniment es reflectirà la planificació mensual de visites i revisions a cada un dels edificis i les operacions de manteniment preventiu a cada una de les instal·lacions.

El programa de manteniment serà l'eina que detallarà el calendari i les operacions per a l'execució d'aquesta prestació del servei.

L'empresa adjudicatària tindrà l'obligació i es responsabilitzarà de la realització dels treballs programats mensualment, i de presentar les fitxes degudament complimentades de les revisions que s'hagin realitzat.

L'empresa haurà d'ajustar-se als horaris d'obertura dels diferents edificis i destinar la coordinació necessària amb els responsables de cada centre de manera que permetin l'accés dels seus tècnics a cada instal·lació.

Les revisions mensuals s'hauran d'organitzar de manera que minimitzin l'afectació de l'activitat de cada centre i l'ús dels usuaris.

En qualsevol cas, totes les revisions mensuals s'hauran d'haver realitzat abans de cada dia 25 del mes en curs, i l'empresa adjudicatària haurà d'adoptar les mesures organitzatives necessàries i de replanificació quan per motius no previstos no es pugui realitzar o hi hagi alteracions de la programació diària prevista, a fi de no superar el termini màxim.

El lliurament de totes les fitxes de revisió s'haurà de realitzar abans del dia 30 del mes en curs.

Quan un centre romangui tancat durant un període de llarga durada, si els serveis tècnics del Consell Comarcal ho sol·liciten, l'empresa adjudicatària haurà de prestar un servei d'assistència tècnica per deixar aturada la instal·lació fins a la reobertura del centre. Aquest servei no representarà cap cost addicional i quedarà inclosa en la prestació del servei.

En aquest programa de manteniment, també quedaran reflectits els tècnics que l'empresa disposarà en els diferents horaris de la jornada diària destinats a atendre les avaries que puguin sortir en els diferents edificis.



Si durant les tasques de manteniment preventiu s'apreciés risc d'avaría o accident, els operaris hauran d'interrompre el funcionament dels aparells i es comunicarà de forma immediata a la persona responsable dels serveis tècnics del CCAE.

## **Operacions mínimes de manteniment preventiu i normatiu**

### **Manteniment Preventiu**

Revisió i neteja de filtres d'aire: Neteja o substitució dels filtres d'aire per assegurar una correcta qualitat de l'aire i eficiència energètica.

Revisió i neteja de les unitats d'impulsió i retorn d'aire: Neteja de les unitats per evitar acumulació de pols i garantir un flux d'aire òptim.

Revisió de les unitats terminals de distribució d'aire: Comprovació del correcte funcionament i neteja de les unitats terminals.

Inspecció visual de les instal·lacions: Inspecció visual per detectar possibles anomalies o desgast en les instal·lacions.

Comprovació de la pressió i temperatura dels sistemes: Mesura i ajust de la pressió i temperatura per assegurar el correcte funcionament dels sistemes.

Lubrificació de components mecànics: Aplicació de lubricants en components mecànics per reduir el desgast i evitar avaries.

Revisió de les connexions elèctriques: Comprovació i ajust de les connexions elèctriques per evitar riscos d'incendi i assegurar la seguretat elèctrica.

### **Manteniment Normatiu**

Inspeccions periòdiques segons IT 3.1, 3.2, 3.3: Realització d'inspeccions segons les instruccions tècniques complementàries del Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis.



Programa de gestió energètica segons IT 3.4: Implementació de mesures per millorar l'eficiència energètica de les instal·lacions.

Actualització de l'inventari de les instal·lacions: Revisió i actualització de l'inventari de les instal·lacions per assegurar que totes les dades són correctes i actualitzades.

Elaboració i manteniment del llibre de manteniment: Registre de totes les operacions de manteniment realitzades, incidències detectades i accions correctives aplicades de manera continuada.

### **Implementació del Pla de Manteniment**

1. L'empresa adjudicatària haurà d'implementar el pla de manteniment detallat, identificant les operacions específiques i les seves periodicitats.
2. Fitxes de Manteniment: Crear fitxes per cada edifici, identificant el programa de manteniment, els elements de la instal·lació, les revisions, les operacions, les periodicitats, els registres realitzats i les incidències detectades.
3. Supervisió i Verificació: La direcció tècnica del Consell Comarcal realitzarà una supervisió constant de les tasques i operacions per assegurar el correcte compliment del manteniment.
4. Informe de Manteniment: L'empresa adjudicatària haurà de presentar informes mensuals detallant les operacions realitzades, les incidències detectades i les accions correctives necessàries.

### **Operacions de canvi de règim de funcionament FRED-CALOR**

En el marc de les tasques de manteniment preventiu, s'inclouran les operacions necessàries per al canvi de règim de funcionament de Fred a Calor i viceversa en les instal·lacions que ho requereixin, conforme al Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis (RITE), aprovat pel Reial decret 1027/2007 i modificat pel Reial decret 178/2021.



Els responsables dels serveis tècnics del Consell Comarcal, en funció de les condicions climatològiques, comunicaran a l'empresa adjudicatària les dates per a la realització d'aquests canvis de règim. Aquestes dates podran coincidir amb les revisions mensuals programades en el pla de manteniment o bé ser diferents.

En cas que la data del canvi de règim no coincideixi amb la revisió mensual programada, l'empresa adjudicatària estarà obligada a efectuar el canvi de règim i a efectuar les operacions de comprovació necessàries per assegurar el correcte funcionament de les instal·lacions, d'acord amb les instruccions tècniques complementàries IT 3.1, IT 3.2, IT 3.3 i IT 3.4 del RITE. Aquestes operacions no comportaran cap cost addicional i estaran incloses en l'import del manteniment preventiu.

#### **SERVEI D'ASSESSORAMENT TÈCNIC PER AVARIA**

L'empresa adjudicatària prestarà un servei d'assessorament tècnic per avaria quan sigui sol·licitat pels representants del Consell Comarcal, conforme al Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis (RITE), aprovat pel Reial decret 1027/2007 i modificat pel Reial decret 178/2021.

Es considerarà avaria qualsevol incidència que provoqui un mal funcionament o una aturada parcial o total de les instal·lacions tèrmiques d'un edifici. L'empresa adjudicatària haurà de disposar dels recursos humans i materials necessaris per atendre aquestes incidències i desplaçar-se a l'edifici afectat sempre que sigui sol·licitat aquest servei.

El canal de comunicació per sol·licitar aquest servei serà a través de personal dels Serveis Tècnics del Consell Comarcal de l'Alt Empordà. L'empresa haurà d'oferir un horari de visita per avís d'avaría que cobrirà **de dilluns a divendres, de 08:00 h a 17:00 h**.

L'empresa generarà un informe on s'indicarà la gravetat i l'abast de l'avaría, i presentarà una proposta econòmica signada digitalment, detallant el cost de les hores de feina i materials necessaris per a la reparació. Els responsables dels serveis tècnics del Consell Comarcal valoraran la proposta i comunicaran a l'empresa si procedeixen a la seva contractació.



Les reparacions derivades d'aquest assessorament no estan incloses en el present contracte i es contractaran individualment en cas d'aprovació dels tècnics del Consell Comarcal de l'Alt Empordà (CCAIE).

### **Classificació d'Avaries**

**Avaria per desajust:** Incidències que provoquin una aturada del funcionament de la instal·lació o de part d'un edifici, causades per un desajust o interrupció esporàdica de funcionament, sense que suposi una avaria d'algun element de la instal·lació que requereixi reparació.

**Avaria Lleu:** Incidències que provoquin una aturada del funcionament de la instal·lació o de part d'un edifici, que puguin ser resoltes i restablir les condicions normals de funcionament en un termini màxim de 48 hores des del moment en què s'autoritzi la reparació.

**Avaria Greu:** Incidències que provoquin una aturada del funcionament de la instal·lació o de part d'un edifici, que puguin ser resoltes i restablir les condicions normals de funcionament en un termini màxim de 72 hores des del moment en què s'autoritzi la reparació.

**Avaria Molt Greu:** Incidències que provoquin una aturada del funcionament de la instal·lació o de part d'un edifici i que, a causa de l'abast de la reparació i al cost econòmic, no s'autoritzi a realitzar i quedi pendent de la decisió dels tècnics del CCAIE.

L'àrea de Serveis Tècnics del Consell Comarcal de l'Alt Empordà podrà sol·licitar tants serveis d'assessorament tècnic per avaria com siguin necessaris durant la vigència total del contracte i per qualsevol de les instal·lacions sobre les que es fa el manteniment, sense cap cost addicional en quant a les hores dels operaris en avaluar una avaria subjecta a l'autorització de reparació.

### **INVENTARI, GESTIÓ DE DADES I LLIBRE DE MANTENIMENT**

Serà obligació i responsabilitat de l'empresa adjudicatària contrastar i complementar l'inventari inicial, que servirà de punt de partida, relacionat a l'annex del present document, de dades de totes les instal·lacions incloses en el present contracte. Aquest inventari



haurà de contenir les dades i característiques completes de totes les màquines, elements i components que formen les instal·lacions, i s'haurà d'anar revisant a mesura que es faci el servei de manteniment preventiu durant els tres primers mesos del contracte, conforme al RITE (RD 1027/2007, RD 178/2021).

Serà obligació de l'adjudicatari gestionar aquest inventari i actualitzar-lo periòdicament si es detecten errors o dades incompletes, i quan hi hagi canvis en els elements de la instal·lació. Les dades d'aquest inventari complementaran el llibre de manteniment de les instal·lacions i les fitxes de les dades de les revisions, d'acord amb les IT 3.1, IT 3.2, IT 3.3 i IT 3.4 del RITE.

El termini per haver realitzat aquest inventari detallat per a cada un dels edificis serà de tres mesos des de l'inici del contracte, moment en què es lliurarà una còpia en paper o preferentment en format digital a la persona responsable dels serveis tècnics del Consell Comarcal. Es preveu la possible instal·lació de nous aparells. Quan al llarg del contracte hi hagi actualitzacions de l'inventari, es lliurarà una nova còpia en els mateixos formats al Consell Comarcal.

### **ASSESSORAMENT TÈCNIC**

L'empresa adjudicatària tindrà l'obligació i responsabilitat de prestar un servei d'assessorament tècnic al llarg de tota la vigència del contracte. Aquest servei inclourà assessorament constant i, sempre que se li demani, sobre el servei de manteniment, la seguretat de les instal·lacions, les reparacions i la modernització dels aparells.

Sempre que els serveis tècnics del Consell Comarcal ho sol·licitin, l'empresa adjudicatària haurà d'assessorar tècnicament sobre les instal·lacions existents, o actuar com a intermediari amb els serveis tècnics de les empreses fabricants dels components de les instal·lacions o amb altres tècnics especialitzats amb els quals l'empresa estableixi col·laboracions. Aquest servei estarà destinat a obtenir tota la informació necessària per al coneixement de les instal·lacions, l'optimització del funcionament dels elements que les componen, o per a la millora del servei de manteniment prestat per l'empresa.



L'empresa adjudicatària també haurà de col·laborar amb els serveis tècnics del Consell Comarcal en la recopilació de dades referents al registre de les instal·lacions i als tràmits que s'estableixin amb els organismes de control autoritzats.

Sempre que se li sol·liciti, haurà d'obtenir i proporcionar tota la documentació tècnica i manuals dels elements de les instal·lacions incloses en el servei, i incloure-les en la documentació de l'inventari que haurà anat elaborant.

També haurà d'aportar propostes de millora i renovació de les instal·lacions existents, i col·laborar amb els serveis tècnics del Consell Comarcal per planificar possibles inversions necessàries en els diferents edificis del Consell Comarcal.

Davant de possibles noves incorporacions d'instal·lacions al contracte del servei, es podrà sol·licitar prèviament a l'empresa adjudicatària que faci les visites prèvies necessàries i elabori un informe tècnic d'avaluació de les instal·lacions i de dictamen tècnic, el qual s'haurà de lliurar en un termini màxim de 15 dies des de la seva sol·licitud.

## **GESTIÓ I SEGUIMENT DE L'EXECUCIÓ DEL SERVEI**

L'àrea de serveis tècnics del Consell Comarcal actuarà com a departament tècnic responsable en la gestió, direcció, seguiment i control de totes les prestacions del servei de manteniment.

Per aquest motiu, s'establirà una metodologia d'obligat compliment per part de l'adjudicatària que permetrà la inspecció, el seguiment periòdic i la correcta coordinació del servei. Aquesta metodologia inclourà els següents aspectes:

**Canals de comunicació:** Especificació dels canals de tramesa d'informació, tant els establerts en el present plec com els proposats per les empreses en la licitació. Utilització d'eines digitals per a la gestió i seguiment de les incidències.

**Informes de seguiment:** Presentació d'informes semestrals per part de l'empresa adjudicatària, detallant les operacions de manteniment realitzades, les incidències detectades i les accions correctives aplicades.

**Auditories i inspeccions:** Els Serveis Tècnics del Consell Comarcal podran realitzar auditories i inspeccions periòdiques per verificar el compliment de les



obligacions contractuals per part de l'empresa adjudicatària. Les auditories podran ser internes o externes, i els resultats seran comunicats a l'empresa adjudicatària per a la seva esmena, si s'escau.

### **EQUIPAMENT I SISTEMA INFORMÀTIC PER A LA GESTIÓ DE L'EMPRESA**

L'empresa adjudicatària haurà de disposar d'un equipament i d'un sistema de gestió informatitzat per a la creació de tota la documentació digital, registre de dades i elaboració de fitxes de revisions que s'exigirà per al desenvolupament del servei contractat, i l'inventari de les instal·lacions. Aquest sistema haurà de tenir prou capacitat per un òptim registre digital de totes les actuacions de manteniment preventiu i d'altres registres relacionats amb el desenvolupament del contracte.

El sistema haurà de permetre obtenir un registre d'històrics d'incidències produïdes en cada un dels aparells i de les operacions de manteniment preventiu que es realitzin segons les operacions previstes. A més, haurà de garantir la traçabilitat de totes les actuacions acomplertes.

L'empresa adjudicatària haurà d'aplicar una metodologia que, a més de tota la documentació en paper que elabori, permeti tractar i gestionar en formats digitals totes les dades que defineixin el llibre de manteniment de les instal·lacions. Aquestes dades hauran de ser accessibles i lliurades sempre que siguin sol·licitades pels serveis tècnics del Consell Comarcal.

Per assegurar la qualitat i la seguretat de la informació, el sistema de gestió informatitzat haurà de complir amb les normatives vigents en matèria de protecció de dades i seguretat de la informació.

### **RECURSOS DESTINATS AL SERVEI**

L'empresa adjudicatària haurà de disposar en tot moment d'una estructura i capacitat per destinar tots els recursos humans, tècnics, logístics i materials, i de les qualificacions per al correcte desenvolupament i compliment de totes les prestacions del servei de manteniment.



## **RECURSOS HUMANOS**

L'empresa adjudicatària tindrà sempre disponible un tècnic propi de l'empresa, amb plena qualificació, que actuarà com a representant de manteniment i interlocutor amb els responsables de l'àrea de serveis tècnics del Consell Comarcal. Aquest tècnic haurà d'estar en disposició d'acudir de forma immediata i sempre que se li requereixi a qualsevol dels centres o a les dependències del departament tècnic responsable de la direcció del contracte.

L'empresa disposarà de l'equip administratiu, comercial i de direcció adequat per poder aportar la resposta i agilitat en totes les tasques que es requereixin.

L'empresa haurà de disposar i destinar en tot moment la quantitat d'operaris i tècnics necessaris per al compliment de les prestacions i actuacions definides en aquest plec i en els terminis establerts. Aquests operaris tindran una qualificació i formació tècnica adequada per a les feines que hauran de desenvolupar, així com formació en matèria de seguretat i prevenció. Tots els operaris aniran uniformats amb roba de treball identificativa de l'empresa i amb els equips de protecció individual (EPI) pertinents.

L'empresa adjudicatària haurà de destinar els mateixos operaris i tècnics de forma continuada al servei de les instal·lacions incloses en el present contracte, amb la finalitat que assoleixin un ple coneixement de les instal·lacions, que s'optimitzi el servei prestat i s'obtingui el màxim rendiment en el desenvolupament de les operacions. En cas que la direcció tècnica del Consell Comarcal apreciés un inapropiat servei o baix rendiment per part d'aquests operaris, se li comunicarà al representant del servei i l'empresa adjudicatària estarà obligada a substituir-los per altres operaris o tècnics en plantilla de l'empresa que compleixin amb el nivell exigint del servei contractat.

El personal que presti el servei haurà de disposar del certificat de competència per a la manipulació de gasos fluorats en equips de qualsevol càrrega de refrigerants fluorats, (Art. 3 RD 115/2017)

Durant períodes festius o davant d'una situació de vaga laboral, l'empresa aplicarà en tot moment l'organització necessària per mantenir el servei i la capacitat de resposta d'execució de totes les prestacions requerides pel contracte.



### **EQUIPAMENTS, EINES I MITJANS**

En tot moment l'empresa adjudicatària dotarà i ampliarà, si fos necessari, l'equipament, les eines, instrumentació i mitjans tecnològics per al correcte desenvolupament de les tasques dels seus operaris a fi que es dugui a terme un treball de qualitat, amb continuïtat, segur i sense aturades que provoquin un retard en el temps d'execució de les tasques preventives o reparacions, amb la consegüent afectació en el funcionament de les instal·lacions.

### **DISPOSICIÓ I APROVISIONAMENT DE RECANVIS**

L'empresa adjudicatària disposarà en tot moment de la possessió o adquisició als recanvis de filtres o altres materials i de la previsió de les necessitats de manera que es mantingui la capacitat de manteniment en tot moment.

### **DISPOSICIÓ D'OFICINES, MAGATZEM I TALLER**

Amb la finalitat d'obtenir unes condicions òptimes per al servei contractat, garantint la millor atenció directa, capacitat de resposta i immediatesa en el compliment de les prestacions requerides, l'empresa adjudicatària haurà de disposar d'unes dependències amb oficina i magatzem situats a la província de Girona. Aquesta proximitat a les instal·lacions dels edificis comarcals permetrà minimitzar el temps de resposta, optimitzar els recursos i el temps destinat a les operacions, i assegurar el compliment adequat del servei contractat.

Aquestes dependències hauran de tenir prou superfície per emmagatzemar tot l'estoc de materials, recanvis, equips, vehicles, eines i instruments necessaris. A més, hauran de disposar d'un taller per realitzar reparacions i una zona administrativa adequadament equipada.

En aquestes oficines haurà d'existir un servei d'atenció directa al Consell Comarcal i a l'àrea de serveis tècnics. Aquest servei haurà d'estar sempre atès per una persona capacitada tècnicament, que pugui atendre en idioma català totes les consultes, queixes, comunicacions d'avaries, etc. El servei estarà organitzat de manera que pugui atendre immediatament les peticions del Consell Comarcal de l'Alt Empordà (CCAÉ).



### **VEHICLES**

L'empresa adjudicatària haurà de disposar en tot moment dels vehicles adequats per al transport de persones i material per al desenvolupament de les activitats destinades al compliment del servei.

### **REQUERIMENTS DE CARÀCTER GENERAL**

Adicionalment, als requeriments de les prestacions del servei de manteniment i conservació descrites anteriorment, hi ha un conjunt de requeriments vinculats i associats al servei, que són generals i que l'adjudicatari haurà de garantir.

### **ACTITUD PROACTIVA**

L'empresa adjudicatària haurà de mantenir una actitud proactiva en tots els àmbits dels serveis objecte del contracte, actuant com a soci tècnic i tecnològic del Consell Comarcal.

Això implica:

**Informació continua:** Informar de manera constant sobre canvis normatius, nous serveis, instal·lacions o equipaments que puguin ser d'interès o adients en l'àmbit objecte del contracte. Aquesta informació haurà de ser proporcionada de manera proactiva i no només quan sigui sol·licitada.

**Propostes de millora:** Presentar propostes de millora contínua per optimitzar els processos de manteniment i incrementar l'eficiència del servei. Aquestes propostes hauran de ser presentades als serveis tècnics del Consell Comarcal per a la seva aprovació i implementació.

**Innovació tecnològica:** Proposar incorporar innovacions tecnològiques que puguin millorar la qualitat del servei, com ara l'ús de sistemes de gestió informatitzats, sensors per al monitoratge en temps real de les instal·lacions, i altres tecnologies avançades.

**Formació i capacitat:** Cal assegurar que el personal de l'empresa rebi formació contínua en les últimes tecnologies i normatives aplicables, així com en pràctiques de seguretat i eficiència energètica.



**Sostenibilitat:** Promoure pràctiques sostenibles en totes les operacions, incloent-hi l'ús de vehicles elèctrics o híbrids, la implementació de mesures d'eficiència energètica i la reducció de l'impacte ambiental de les activitats de manteniment.

**Col·laboració i comunicació:** Fomentar una col·laboració estreta i una comunicació fluida amb els responsables del Consell Comarcal, establint canals de comunicació clars i efectius per a la coordinació, intercanvi d'informació i resolució d'incidències.

**Adaptabilitat:** Ajustar el servei objecte del contracte en funció de les necessitats i requisits canviants del Consell Comarcal, assegurant que el servei prestat sigui sempre de la màxima qualitat i compleixi amb les expectatives de la corporació.

### **PROVISIÓ DEL SERVEI DE MANTENIMENT**

Els imports proposats per a la provisió dels serveis i de les prestacions requerides han de ser pel compliment de les prestacions establertes en el plec, és a dir, han d'incloure tots els possibles elements de cost associats al desplegament, implantació i execució del servei: estructura de l'empresa, mitjans materials, immobles, vehicles, eines, equipament, instrumentació, materials i recanvis per les tasques incloses en el manteniment preventiu, accessoris, dispositius, el temps de mà d'obra o altres addicionals incorporats en l'oferta. A més, s'hauran d'incloure els costos de formació del personal, manteniment dels vehicles i sistemes de gestió informatitzats.

Els costos associats al desplegament, implantació i compliment del servei contractat a l'adjudicatària, costos associats a canvis i adaptacions inicials en el programa de manteniment preventiu de les instal·lacions, hauran d'haver estat previstos i inclosos en l'import final d'adjudicació i quedaran prorratejats durant la durada del contracte. Per assegurar la transparència, s'implementarà un sistema de seguiment dels costos amb informes periòdics que detallin les despeses realitzades i les previsions futures.

És a dir, el Consell Comarcal no assumirà cap altre cost associat al desplegament dels serveis, equipaments addicionals que precisi l'empresa i d'altres necessitats per al compliment del servei contractat. Qualsevol cost addicional que pugui sorgir durant la vigència del contracte haurà de ser justificat i aprovat pel Consell Comarcal mitjançant un procediment clar d'avaluació.



Per tal que es puguin valorar en detall totes les possibles despeses, costos de desplegament, implantació del servei, requisits tècnics, equipaments a disposar per l'empresa, previsió de les millores sobre el servei a oferir, programació de les actuacions, estimació de temps per les actuacions, configuració del programa de manteniment i l'abast del servei, les empreses licitadores podran fer una visita a les instal·lacions amb prèvia inscripció. A més, es realitzaran visites de seguiment periòdiques per avaluar l'eficàcia del servei i identificar possibles millores o ajustos necessaris.

### **COMUNICACIÓ ENTRE EMPRESA I EL CONSELL COMARCAL**

L'empresa adjudicatària aportarà atenció i disposició a la relació entre el seu representant i els responsables del Consell Comarcal, per establir un bon desenvolupament del servei en l'àmbit de coordinació, de comunicació, d'intercanvi d'informació, documentació tècnica i de tracte en els diferents àmbits durant l'execució del servei objecte del contracte. Per assegurar una comunicació eficient i efectiva, es prendran les següents mesures:

**Canals de comunicació eficients:** S'establiran canals de comunicació clars i eficients, incloent-hi l'ús d'eines digitals com plataformes de gestió de projectes, correu electrònic, i aplicacions de missatgeria instantània per a la comunicació en temps real.

**Reunions regulars:** Es programaran reunions periòdiques entre els representants de l'empresa i els responsables del Consell Comarcal per revisar l'estat del servei, discutir incidències i planificar accions futures.

**Informes periòdics:** Es presentaran informes periòdics detallats sobre les activitats acomplertes, les incidències detectades i les accions correctives proposades.

**Realimentació contínua:** S'establirà un sistema de retroacció continu per part del Consell Comarcal, de manera que permeti que els responsables puguin proporcionar comentaris i suggeriments sobre el servei prestat.

**Documentació i arxiu:** S'implementarà un sistema de documentació i arxiu digital per assegurar que tota la informació rellevant estigui disponible i sigui fàcilment accessible per a totes les parts implicades (pressupostos, informes, etc.).



**Confidencialitat de dades:** Es garantirà la confidencialitat de totes les dades intercanviades durant l'execució del servei, complint amb la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals. Aquesta llei regula el tractament de dades personals i assegura la protecció dels drets dels individus en relació amb les seves dades personals.

### **SERVEIS ASSOCIATS A L'EXECUCIÓ DEL MANTENIMENT**

Es consideraran els següents serveis associats a l'execució del manteniment:

1. Relació entre Consell Comarcal i l'empresa adjudicatària
2. Pla de seguretat i prevenció
3. Compliment de normativa
4. Control de qualitat i de nivells d'acord de servei del contracte (SLA's)
5. Facturació
6. Millores del servei

### **Relació entre el Consell Comarcal i l'empresa adjudicatària**

S'establirà la correcta relació entre el Consell Comarcal i l'empresa adjudicatària per obtenir el màxim rendiment i compliment del servei contractat, amb uns canals d'interlocució pel que fa a gestió i direcció tècnica, gestió tècnica-comercial, supervisió i seguiment del servei, i gestió administrativa del servei, els quals sempre es faran a través de l'àrea responsable.

A l'inici de contracte, l'empresa adjudicatària per mitjà del seu responsable de manteniment comunicarà els telèfons de contacte i adreces de correu que s'utilitzaran per la comunicació entre l'empresa i les persones responsables de Consell Comarcal.

L'únic canal de comunicació per sol·licitar l'assistència tècnica per avís d'avaría serà a través de les persones responsables de Consell Comarcal. Aquesta comunicació es farà a través del telèfon d'assistència de l'empresa adjudicatària o per mitjà de correu electrònic.



Des dels serveis tècnics del Consell Comarcal també s'establiran els canals de comunicació i interlocució per al desenvolupament i execució de les prestacions del servei i els procediments que s'han definit en apartats anteriors d'aquest plec, per la direcció i gestió tècnica, gestió comercial, de supervisió i seguiment, i del control del servei. De la mateixa manera, des d'aquesta àrea s'establirà la relació en l'àmbit administratiu amb l'empresa adjudicatària.

### **Seguretat i prevenció de riscos laborals**

L'empresa adjudicatària haurà de disposar d'una avaluació de riscos i un pla de seguretat propis, així com d'un servei de prevenció, sigui propi, mancomunat o aliè, d'acord amb la Llei 31/1995, de 8 de novembre, de prevenció de riscos laborals. Es coordinaran les activitats empresarials entre el servei de prevenció de l'empresa adjudicatària i el servei de prevenció del Consell Comarcal des del moment d'inici del servei, tal com estableix el Reial decret 171/2004, de 30 de gener. Amb la regularitat que sigui convenient o sempre que se li sol·liciti, l'empresa haurà d'aportar la documentació relacionada amb aquesta matèria.

Durant la vigència del contracte, l'empresa adjudicatària es compromet a vetllar en tot moment per la seguretat i la prevenció, i a disposar de la documentació referent a la formació en matèria de seguretat i salut del personal que intervingui en els treballs, així com dels mitjans utilitzats, el registre d'entrega dels equips de protecció individual, els certificats d'aptitud mèdica, o el justificant del seu oferiment, i tota la documentació que acrediti el compliment de la normativa relacionada, segons el que disposa la Llei 31/1995.

### **Compliment de normativa**

Durant el transcurs de contracte de manteniment es complirà la normativa i la reglamentació vigent específica en instal·lacions tèrmiques en edificis, així com qualsevol altra normativa relacionada amb aquest tipus d'instal·lacions, o de nova normativa que es publiqui durant la vigència del contracte.

Com a mínim, es donarà compliment a la següent legislació:

Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis.



Reial decret 178/2021, de 23 de març, pel qual es modifica el Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis.

Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.

Reial decret 732/2019, de 20 de desembre, pel qual es modifica el Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març.

Reglament (UE) núm. 517/2014 del Parlament Europeu i del Consell, de 16 d'abril de 2014, sobre els gasos fluorats d'efecte hivernacle i pel qual es deroga el Reglament (CE) núm. 842/2006.

Directiva 2012/27/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 d'octubre de 2012, relativa a l'eficiència energètica, per la qual es modifiquen les Directives 2009/125/CE i 2010/30/UE, i per la qual es deroguen les Directives 2004/8/CE i 2006/32/CE.

Reial decret 56/2016, de 12 de febrer, pel qual es transposa la Directiva 2012/27/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 d'octubre de 2012, relativa a l'eficiència energètica, en el que fa referència a auditories energètiques, acreditació de proveïdors de serveis i auditors energètics i promoció de l'eficiència del subministrament d'energia.

Decret 192/2023, de 7 de novembre, de la seguretat industrial dels establiments, les instal·lacions i els productes.

Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals.

Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

#### **Facturació del servei**

El sistema de facturació de l'adjudicatària ha de permetre les següents facilitats:



La factura inclourà el màxim detall possible i ha de permetre determinar les tasques executades en cada centre.

La factura s'emetrà i es registrarà en format electrònic d'acord amb el reglament del Consell Comarcal de factures electròniques.

La factura inclourà els imports corresponents relatius als costos segons proposta econòmica. La informació de la factura ha d'estar en un format tractable informàticament i podrà ser processada posteriorment pels tècnics comarcals per tal de verificar-ho.

L'adjudicatari no podrà, sense el consentiment de l'àrea de serveis tècnics, canviar de forma unilateral els formats, continguts i altres aspectes dels fitxers de facturació en format electrònic ni tampoc el format de la informació amb el qual es lliura la factura.

La facturació serà mensual i a mes vençut, i només es podran presentar per registre electrònic un cop realitzat el servei.

La facturació s'aplicarà a partir de la data, que en el moment de la formalització del contracte, s'hagi establert per a l'inici del servei efectiu i la incorporació de l'empresa adjudicatària a l'execució del manteniment per a cada una de les instal·lacions dels edificis.

La facturació dels diferents serveis corresponents a cada centre haurà de ser coincident amb l'inventari i la documentació actualitzada per l'adjudicatària així com dels informes d'avaluació del control de qualitat del servei.

#### **SEGURETAT I CONFIDENCIALITAT**

L'adjudicatari estarà obligat a mantenir la més absoluta confidencialitat i reserva de totes aquelles dades i documents als quals accedeixi o treballi, sobre els quals tindran accés exclusivament aquelles persones estrictament imprescindibles per al desenvolupament de les tasques inherents al servei.

Totes les persones que tinguin accés a documents i dades del servei seran advertides del caràcter confidencial i reservat de la informació.



CONSELL COMARCAL  
DE L'ALT EMPORDÀ

Tots els fitxers que es posin a disposició del personal de l'empresa, per l'execució dels serveis contractats són propietat del Consell Comarcal i estan registrats i sotmesos a la salvaguarda que estableix la legislació vigent, en especial la relativa a la protecció de dades personals (LOPD).

Tota utilització amb propòsit diferent del contractat i, en especial, tota cessió d'informació a tercers serà perseguida davant dels tribunals.

L'adjudicatari estarà obligat a posar en coneixement dels responsables designats pel Consell Comarcal, immediatament després de ser detectat, qualsevol sospita d'errors eventuals que es puguin produir en el sistema de seguretat de la informació.

Document signat i datat electrònicament.

Roger Calvó i Perxas  
Tècnic redactor

David Vilà Pagès  
Cap de l'àrea de Serveis Tècnics



## **ANNEX 1: RELACIÓ DE CENTRES ON PRESTAR SERVEI**

Dependències del CCAE afectades:

**Edifici Seu del Consell Comarcal de l'Alt Empordà** — Carrer Nou, núm. 48,  
17600 Figueres (Alt Empordà).

**Edifici de Joventut i Esports** — Carrer Anicet de Pagès, núm. 2, 17600  
Figueres (Alt Empordà).

**Oficines de Promoció Econòmica i Turisme** — Carrer Clerch i Nicolau, 2e,  
17600 Figueres (Alt Empordà).

**Oficines de Medi Ambient** — Carrer Sant Llàtzer, 21, 17600 Figueres (Alt  
Empordà)



## ANNEX 2: Inventari d'instal·lacions a considerar, per ubicacions

<b>Edifici central</b>	
<b>EQUIP</b>	<b>UNITATS</b>
Unitat exterior: Multisplit o refredadora ( <= 20kW)	1
Unitat exterior multisplit o refredadora (>20kW i <= 70kW)	9
Unitat interior: split o fan-coil (conductes, paret, casset, terra, cortina d'aire, etc.)	39
Split 1x1 (unitat exterior i interior)	2
<b>Edifici joventut</b>	
<b>EQUIP</b>	<b>UNITATS</b>
Unitat exterior: Multisplit o refredadora ( <= 20kW)	1
Unitat interior: split o fan-coil (conductes, paret, casset, terra, cortina d'aire, etc.)	3
Split 1x1 (unitat exterior i interior)	7
Caldera gasoil (>=70 kW), instal·lacions ACS i calefacció associades	1
<b>Edifici promoció econòmica</b>	
<b>EQUIP</b>	<b>UNITATS</b>
Unitat exterior: Multisplit o refredadora ( <= 20kW)	4
Split 1x1 (unitat exterior i interior)	3
<b>Edifici Medi Ambient</b>	
<b>EQUIP</b>	<b>UNITATS</b>
Unitat exterior: Multisplit o refredadora ( <= 20kW)	1
Split 1x1 (unitat exterior i interior)	4