



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies

43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idetsa@idetsa.net

www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona

Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

SERVEI DE CONSERVACIÓ I MANTENIMENT DELS EDIFICIS D'IDETSA

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES

PROCEDIMENT OBERT – TRAMITACIÓ ORDINÀRIA

EXPEDIENT 70/2026



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

1	OBJECTE	1
1.1	Model contractual	1
2	ÀMBIT D'APLICACIÓ	1
2.1	Àmbit general	1
2.2	Tipologia d'actuacions incloses	2
2.3	Classificació de les instal·lacions i sistemes.....	2
2.3.1	Instal·lacions elèctriques	2
2.3.2	Instal·lacions de climatització, calefacció i ventilació	3
2.3.3	Instal·lacions de fontaneria i sanejament.....	3
2.3.4	Instal·lacions de gas i combustibles	3
2.3.5	Instal·lacions de protecció contra incendis (PCI)	4
2.3.6	Instal·lacions especials	4
2.3.7	Instal·lacions d'energia renovable	4
2.3.8	Elements constructius	4
2.3.9	Altres sistemes	5
2.4	Abast sobre els elements.....	5
2.5	Incorporació i baixa d'instal·lacions	5
2.6	Exclusió d'elements	5
3	ABAST DELS TREBALLS	6
3.1	Consideració general del servei	6
3.2	Manteniment conductiu	6
3.3	Manteniment preventiu.....	7
3.4	Manteniment normatiu	7
3.5	Manteniment correctiu	8
3.5.1	Criteris de classificació de prioritat	9
3.5.2	Control i traçabilitat	9
3.5.3	Límits econòmics i criteris d'actuació	9



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

3.5.4	Repetibilitat d'avaries	10
3.6	Manteniment modificatiu	10
3.7	Treballs inclosos en el manteniment	10
3.7.1	Criteris d'inclusió	10
3.8	Treballs no inclosos	11
4	GESTIÓ DEL MANTENIMENT ASSISTIDA PER ORDINADOR (GMAO)	11
4.1	Definició i objecte del sistema	11
4.2	Obligació d'ús del GMAO	11
4.3	Contingut mínim de les ordres de treball	11
4.4	Planificació i programació	12
4.5	Inventari i gestió d'actius	12
4.6	Informes i explotació de dades	12
4.7	Accés i propietat de la informació	12
4.8	Mitjans tecnològics	12
4.9	Implantació del sistema	12
5	ASSESSORAMENT TÈCNIC	13
5.1	Objecte de l'assessorament	13
5.2	Abast de l'assessorament	13
5.3	Detecció de deficiències i propostes de millora	13
5.4	Relació amb la vida útil dels equips	14
5.5	Assessorament en optimització tècnica i energètica	14
5.6	Suport en la presa de decisions	15
5.7	Limitacions del servei d'assessorament	15
6	DOCUMENTACIÓ TÈCNICA I CONTROL DEL SERVEI	15
6.1	Consideració general	15
6.2	Llibre de manteniment per edifici	16
6.3	Documentació tècnica de les instal·lacions	16
6.4	Informes periòdics del servei	17



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

6.5	Informes específics	17
6.6	Documentació normativa	17
6.7	Control del servei i explotació de dades	17
6.8	Documentació complementària	18
6.9	Control i verificació.....	18
6.10	Propietat de la documentació.....	18
7	ORGANITZACIÓ DEL SERVEI I PERSONAL	18
7.1	Consideració general	18
7.2	Responsable tècnic del contracte.....	18
7.3	Equip de treball i especialitats	19
7.4	Organització operativa del servei	19
7.5	Disponibilitat i cobertura del servei.....	20
7.6	Oficina tècnica	20
7.7	Control del personal i qualitat del servei.....	20
7.8	Mitjans materials	20
7.9	Identificació del personal.....	21
7.10	Substitucions i continuïtat del servei	21
8	CONDICIONS D'OBLIGAT COMPLIMENT	21
8.1	Consideració general	21
8.2	Aplicació informàtica (GMAO).....	21
8.3	Compliment de la normativa vigent	21
8.4	Urgències i emergències.....	22
8.5	Recanvis, materials i estris	22
8.6	Obligacions generals i terminis d'entrega d'informes	22
8.7	Gestió de subministraments i estalvi energètic.....	22
8.8	Criteris mediambientals i de gestió.....	23
8.9	Garantia i responsabilitat dels treballs.....	23
9	RÈGIM ECONÒMIC, CERTIFICACIÓ I FACTURACIÓ	23



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

9.1	Pressupost de licitació i import del contracte.....	24
9.2	Conceptes inclosos en la part fixa.....	24
9.3	Materials inclosos en la quota fixa.....	25
9.4	Part variable del contracte	25
9.5	Procediment obligatori per a la part variable	26
9.6	Llindars econòmics i aprovació prèvia.....	26
9.7	Certificació mensual i documentació justificativa	27
9.8	Validació i control de la facturació	27
9.9	Vinculació entre facturació i KPI.....	28
10	SISTEMA DE KPI, CONTROL I PENALITZACIONS	28
10.1	Consideració general	28
10.2	Seguiment dels KPI	29
10.3	Mesures correctores i plans de millora	29
10.4	Sistema global de control i avaluació del contracte	30
	ANNEX I – LLISTAT D'EDIFICIS.....	31
	ANNEX II – INVENTARI D'INSTAL·LACIONS	32
	ANNEX III – GAMMES DE MANTENIMENT	33
	ANNEX IV – MODELS D'INFORMES.....	49
	ANNEX V – SISTEMA GMAO (GESTIÓ DEL MANTENIMENT ASSISTIT PER ORDINADOR).....	55
	ANNEX VI – CRITERIS PER A L'ELABORACIÓ I VALIDACIÓ DE PRESSUPOSTOS	58
	ANNEX VII – CERTIFICACIÓ I VALIDACIÓ DEL SERVEI	59
	ANNEX VIII. DEFINICIÓ, INTERPRETACIÓ I CÀLCUL DELS KPI.....	61
	ANNEX IX – ORGANITZACIÓ DEL SERVEI I DEDICACIÓ DE RECURSOS	63
	ANNEX X – OBJECTIUS DE CONFORT I CONDICIONS DE SERVEI	64
	ANNEX XI – PRESSUPOST BASE ANUAL DE LICITACIÓ DEL SERVEI.....	66



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies

43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idgetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona

Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

1 OBJECTE

El present Plec de Prescripcions Tècniques té per objecte la definició de les condicions tècniques que han de regir la contractació del servei de manteniment integral dels edificis, instal·lacions i elements constructius gestionats per IDETSA.

El servei inclourà les següents tipologies de manteniment:

- Manteniment conductiu
- Manteniment preventiu
- Manteniment normatiu
- Manteniment correctiu
- Manteniment modificatiu
- Gestió energètica

1.1 Model contractual

Part fixa:

- Conductiu
- Preventiu
- Normatiu
- Gestió i GMAO
- Documentació

Part variable:

- Correctiu
- Modificatiu
- Substitucions
- Emergències

2 ÀMBIT D'APLICACIÓ

2.1 Àmbit general

L'àmbit d'aplicació del present contracte comprèn la totalitat dels edificis, instal·lacions, infraestructures i elements constructius gestionats per IDETSA, els quals es relacionen de manera detallada a l'Annex I del present Plec.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

Aquest àmbit inclou tant els edificis en explotació ordinària com aquells destinats a usos específics (aparcaments, vivers d'empreses, equipaments municipals o altres dependències), amb independència del seu grau d'ocupació o intensitat d'ús.

El contracte abastarà no només les instal·lacions existents en el moment d'inici del servei, sinó també aquelles que es puguin incorporar durant la vigència del contracte, ja sigui per noves posades en servei, ampliacions o modificacions de les existents.

2.2 Tipologia d'actuacions incloses

Dins de l'àmbit del contracte s'inclouen totes aquelles actuacions necessàries per garantir el correcte estat de conservació, funcionament i seguretat de les instal·lacions, incloent, amb caràcter enunciatiu però no limitatiu:

- Les operacions de manteniment preventiu i normatiu exigides per la legislació vigent o per les recomanacions dels fabricants.
- Les actuacions de manteniment correctiu derivades d'avaries, incidències o deteriorament dels equips.
- Les operacions de manteniment conductiu associades a la posada en marxa, aturada i control de funcionament de les instal·lacions.
- Les actuacions de manteniment modificatiu derivades de necessitats d'adaptació, ampliació o millora de les instal·lacions.
- Les tasques de gestió energètica i optimització de consums.
- El suport tècnic i assessorament continu a IDETSA.

Aquest conjunt d'actuacions es considerarà inseparable a efectes de prestació del servei, sense perjudici de la seva diferenciació econòmica segons el model contractual establert.

2.3 Classificació de les instal·lacions i sistemes

A efectes d'organització i execució del servei, les instal·lacions objecte del contracte es classifiquen en les següents famílies funcionals:

2.3.1 Instal·lacions elèctriques

Inclou totes les instal·lacions de distribució i ús d'energia elèctrica en baixa tensió, així com els sistemes associats, tals com:

- Quadres generals de baixa tensió, quadres secundaris i centres de distribució.
- Línies elèctriques interiors i exteriors, derivacions individuals i circuits.
- Sistemes d'enllumenat interior i exterior.
- Preses de corrent, mecanismes i connexions d'equips.
- Sistemes de protecció elèctrica (posada a terra, sobretensions, parallamps).



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies

43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idgetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

- Sistemes d'alimentació ininterrompuda (SAI).
- Grups electrògens i sistemes auxiliars.

El manteniment inclourà tant els equips principals com els elements auxiliars i de connexió necessaris per al seu correcte funcionament.

2.3.2 Instal·lacions de climatització, calefacció i ventilació

Inclou tots els sistemes destinats al condicionament ambiental dels edificis, incloent:

- Equips de producció de fred i calor.
- Unitats terminals (fancoils, climatitzadors, splits, etc.).
- Xarxes de distribució (conducció, canonades, vàlvules, etc.).
- Sistemes de ventilació i extracció.
- Sistemes de control i regulació.
- Torres de refrigeració i equips auxiliars.

Aquestes instal·lacions es mantindran amb l'objectiu de garantir el confort tèrmic, la qualitat de l'aire interior i l'eficiència energètica.

2.3.3 Instal·lacions de fontaneria i sanejament

Inclou:

- Xarxes d'aigua freda i aigua calenta sanitària.
- Sistemes de pressió i bombament.
- Xarxes de sanejament i evacuació d'aigües residuals i pluvials.
- Aparells sanitaris i elements terminals.
- Sistemes de tractament d'aigua (descalcificació, filtració, etc.).

El manteniment garantirà tant la funcionalitat com la salubritat de les instal·lacions.

2.3.4 Instal·lacions de gas i combustibles

Inclou:

- Xarxes de distribució de gas.
- Escomeses i comptadors.
- Dipòsits de combustible i equips associats.
- Vàlvules, reguladors i sistemes de seguretat.

Es garantirà el compliment estricte de la normativa de seguretat i inspeccions reglamentàries.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies

43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idgetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

2.3.5 Instal·lacions de protecció contra incendis (PCI)

Inclou tots els sistemes destinats a la detecció i extinció d'incendis, tals com:

- Extintors portàtils.
- BIEs.
- Xarxes de distribució d'aigua contra incendis.
- Sistemes de detecció i alarma.
- Enllumenat d'emergència.

El manteniment assegurarà la plena operativitat dels sistemes i el compliment de la normativa vigent.

2.3.6 Instal·lacions especials

Inclou:

- Sistemes de telecomunicacions (veu i dades).
- Sistemes de control i automatització.
- Sistemes de seguretat i videovigilància, si escau.

Aquestes instal·lacions requeriran un manteniment específic orientat a la seva funcionalitat tecnològica.

2.3.7 Instal·lacions d'energia renovable

Inclou:

- Instal·lacions fotovoltaïques.
- Sistemes d'inversió, estructures i monitorització.

El manteniment tindrà com a objectiu garantir el màxim rendiment i disponibilitat de les instal·lacions.

2.3.8 Elements constructius

Inclou els elements físics dels edificis, tals com:

- Cobertes i impermeabilitzacions.
- Façanes i tancaments.
- Paviments i revestiments.
- Fusteria i serralleria.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idetsa@idetsa.net

www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

Es consideraran incloses les petites reparacions necessàries per mantenir l'estat funcional dels edificis.

2.3.9 Altres sistemes

Inclou:

- Sistemes de reg.
- Punts de recàrrega de vehicles elèctrics.
- Elements de seguretat (línies de vida, escales, etc.).

2.4 Abast sobre els elements

El manteniment inclourà tots els components que integren les instal·lacions, incloent equips principals, elements auxiliars, accessoris, sistemes de control i elements de connexió, independentment de la seva ubicació o accessibilitat.

Així mateix, s'inclouran les tasques necessàries per restituir l'estat original de les zones afectades per actuacions de manteniment.

2.5 Incorporació i baixa d'instal·lacions

Durant la vigència del contracte, es podran produir altes o baixes d'instal·lacions.

Aquestes variacions es gestionaran d'acord amb:

- El sistema de punts de dificultat.
- El règim econòmic del contracte.
- El que estableixi el PCAP.

L'adjudicatari estarà obligat a actualitzar l'inventari i adaptar el servei a aquestes modificacions.

2.6 Exclusió d'elements

Queden excloses del contracte, sense perjudici de la seva possible execució mitjançant actuacions específiques o contractes independents:

- Les actuacions de renovació integral d'instal·lacions.
- Les inversions no vinculades al manteniment ordinari.
- Les actuacions fora de l'àmbit de gestió d'IDETSA.

Així mateix, **no es consideraran incloses dins del manteniment ordinari les actuacions derivades del final de vida útil dels equips, instal·lacions o elements constructius,**



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies

43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idgetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

entenent-se com a tals aquells que hagin esgotat el seu període normal de funcionament o presentin un nivell de deteriorament que faci inviable la seva reparació amb garanties tècniques o econòmiques.

En aquests casos:

- Les actuacions necessàries es consideraran com a **substitucions o renovacions**, i no com a manteniment.
- Requeriran **valoració econòmica específica** i aprovació prèvia per part d'IDETSA.
- L'empresa adjudicatària estarà obligada a **informar i justificar tècnicament** la situació de final de vida útil, mitjançant informe detallat.
- Aquestes actuacions es gestionaran dins de la part variable del contracte, d'acord amb el règim econòmic establert.

No obstant això, el contractista haurà de garantir, fins que es produeixi la substitució corresponent, la seguretat de la instal·lació i adoptar les mesures provisionals necessàries.

3 ABAST DELS TREBALLS

3.1 Consideració general del servei

El servei de manteniment objecte del present contracte es defineix com un servei de caràcter integral orientat a garantir el correcte funcionament, la seguretat, la durabilitat i l'eficiència energètica de totes les instal·lacions i elements constructius inclosos dins del seu àmbit.

L'empresa adjudicatària haurà d'executar totes les operacions necessàries per assolir aquests objectius, amb independència que aquestes estiguin explícitament descrites en el present Plec, sempre que siguin inherents a una correcta pràctica professional i a les exigències de la normativa vigent.

A aquests efectes, el servei inclou la totalitat de mitjans humans, materials i tècnics necessaris, així com la seva organització, planificació i control.

3.2 Manteniment conductiu

El manteniment conductiu comprèn totes les activitats diàries necessàries per a la correcta explotació de les instal·lacions, incloent la seva posada en marxa, aturada, supervisió i control del funcionament.

Aquestes operacions inclouen, entre altres:

- La posada en servei i aturada de les instal·lacions de climatització, ventilació, calefacció i enllumenat.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idgetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

- La supervisió contínua del funcionament dels equips.
- L'ajust de paràmetres per mantenir les condicions de confort i eficiència energètica.
- La detecció de desviacions i correcció immediata de les mateixes.

Aquestes activitats hauran de quedar registrades al GMAO, indicant com a mínim la tasca realitzada, el temps invertit i, si escau, els materials utilitzats.

3.3 *Manteniment preventiu*

El manteniment preventiu inclou el conjunt d'actuacions programades destinades a conservar les instal·lacions en correcte estat de funcionament, reduir el risc d'avaries i allargar la seva vida útil.

Aquestes actuacions es realitzaran d'acord amb:

- Les recomanacions dels fabricants dels equips.
- Les bones pràctiques del sector.
- Les gammes de manteniment definides en els annexos del present Plec.

El manteniment preventiu inclourà operacions de revisió, neteja, ajust, verificació i substitució de components, amb l'objectiu de garantir el correcte rendiment de les instal·lacions.

L'empresa adjudicatària haurà de complir íntegrament la planificació preventiva, assegurant que totes les operacions es realitzen en els terminis establerts.

A mode d'informació l'Annex III del present plec, defineix les periodicitats de revisió dels diferents tipus d'instal·lacions.

3.4 *Manteniment normatiu*

El manteniment normatiu inclou totes aquelles actuacions obligatòries derivades de la legislació vigent aplicable a cada instal·lació.

Aquestes actuacions inclouen:

- Inspeccions reglamentàries.
- Revisions obligatòries.
- Controls periòdics exigits per normativa.

L'empresa adjudicatària serà responsable de:

- Planificar i executar aquestes actuacions.
- Gestionar la relació amb organismes de control autoritzats (OCA).
- Registrar tota la documentació derivada al GMAO.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382
Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

- Mantenir actualitzada la documentació legal de cada instal·lació.
- Informar a IDETSA de qualsevol incompliment normatiu detectat.

Aquest manteniment es considera inclòs dins de la part fixa del contracte.

Les inspeccions reglamentàries de les instal·lacions elèctriques es realitzaran mitjançant organismes de control autoritzats en el marc de contractes independents.

L'empresa adjudicatària haurà de col·laborar en aquestes inspeccions, facilitant l'accés i la informació necessària.

Les actuacions derivades de les anomalies detectades tindran la consideració de treballs correctius i es gestionaran dins la part variable del contracte.

El control analític de la qualitat de l'aigua i la prevenció de la legionel·la es realitzarà mitjançant un contracte independent. L'empresa adjudicatària haurà de col·laborar amb aquest servei i executar les actuacions derivades dels resultats.

A mode d'informació l'Annex III del present plec, defineix les periodicitats de revisió dels diferents tipus d'instal·lacions.

3.5 Manteniment correctiu

El manteniment correctiu comprèn totes les actuacions destinades a reparar avaries o incidències que afectin el funcionament de les instal·lacions.

Aquest manteniment es divideix en:

a) Correctiu no planificat (urgències o emergències):

Inclou totes aquelles actuacions necessàries per restablir la normalitat en el funcionament de les instal·lacions quan es produeixen incidències greus, tals com:

- Fallides que afectin la seguretat de les persones.
- Interrupció total o parcial del servei essencial.
- Fuites d'aigua o gas.
- Avaries elèctriques greus.
- Situacions derivades d'accidents o actes vandàlics.

Temps de resposta:

- Temps màxim de resposta: **1 hora** des de la notificació.
- Temps màxim d'inici d'actuació in situ: **2 hores**.

L'empresa adjudicatària haurà de disposar de servei operatiu **24 hores / 365 dies**.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idgetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

b) Correctiu planificat:

Inclou actuacions que, tot i ser correctives, no tenen caràcter crític i poden ser programades.

Aquestes es classificaran en:

- **Actuacions prioritàries:**
 - Temps màxim de resposta: 24 hores
 - Temps màxim de resolució: 72 hores
- **Actuacions no prioritàries:**
 - Temps màxim de resposta: 48 hores
 - Temps de resolució: segons planificació acordada

3.5.1 Criteris de classificació de prioritat

La classificació de les incidències es realitzarà d'acord amb:

- Impacte en la seguretat
- Impacte en la continuïtat del servei
- Afectació a usuaris
- Risc de degradació de la instal·lació

IDETSA podrà redefinir la prioritat en qualsevol moment.

3.5.2 Control i traçabilitat

Totes les actuacions correctives hauran de:

- Estar registrades al GMAO
- Incloure descripció de la incidència
- Indicar causa probable
- Incorporar fotografies abans/després
- Detallar temps invertit i materials

3.5.3 Límits econòmics i criteris d'actuació

Amb caràcter general:

- Les actuacions de baix cost i baixa complexitat, inferiors a 750 € podran executar-se directament, d'acord amb el règim establert al contracte
- Les actuacions que superin un llindar econòmic de 750€ requeriran **pressupost previ i aprovació expressa**.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies

43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idgetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona

Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

3.5.4 Repetibilitat d'avaries

En cas de detecció d'avaries repetitives sobre un mateix equip:

- L'empresa adjudicatària haurà de proposar una solució definitiva.
- Es podrà considerar que l'equip es troba en final de vida útil.

3.6 *Manteniment modificatiu*

El manteniment modificatiu inclou les actuacions destinades a adaptar, ampliar o millorar les instal·lacions existents, derivades de noves necessitats funcionals o tècniques.

Aquestes actuacions poden consistir en:

- Modificacions en la configuració de les instal·lacions.
- Incorporació de nous equips.
- Adaptacions a normativa o a nous usos.

Aquestes actuacions requeriran sempre:

- Informe tècnic previ justificatiu, respecte les actuacions a subsanar.
- Valoració econòmica detallada, si sobrepassa de l'import màxim.
- Aprovació expressa per part d'IDETSA.

3.7 *Treballs inclosos en el manteniment*

Amb caràcter general, es consideraran inclosos dins del manteniment ordinari:

- Operacions de revisió, neteja, ajust i verificació.
- Substitució de consumibles i petits materials.
- Petites reparacions derivades del funcionament habitual.
- Tasques auxiliars necessàries per a la reparació.

3.7.1 Criteris d'inclusió

Es consideraran incloses les actuacions que compleixin:

- Cost reduït
- Execució immediata
- No afectació estructural de la instal·lació



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

3.8 Treballs no inclosos

No es consideraran inclosos els treballs exclosos d'acord amb el que estableix el punt 2.6 del present Plec.

4 GESTIÓ DEL MANTENIMENT ASSISTIDA PER ORDINADOR (GMAO)

4.1 Definició i objecte del sistema

La gestió del manteniment assistida per ordinador (GMAO) constitueix l'eina fonamental per a la planificació, execució, control i traçabilitat de totes les actuacions incloses en el present contracte.

Totes les operacions de manteniment, sense excepció, hauran de ser gestionades mitjançant un sistema GMAO, que permeti registrar, controlar i explotar la informació relativa a les instal·lacions, equips i actuacions realitzades.

Aquest sistema haurà de garantir, com a mínim:

- La gestió d'ordres de treball (OT) de manteniment preventiu, normatiu, correctiu i modificatiu.
- La planificació de les tasques segons les gammes de manteniment.
- La traçabilitat completa de totes les actuacions.
- El control de temps dedicats i recursos utilitzats.
- L'actualització contínua de l'inventari d'instal·lacions.

4.2 Obligació d'ús del GMAO

L'empresa adjudicatària estarà obligada a utilitzar el sistema GMAO com a eina única de gestió del servei.

No es podrà executar cap actuació de manteniment que no estigui prèviament registrada al sistema, ni tampoc es considerarà finalitzada cap actuació si no queda degudament tancada amb la informació corresponent.

Totes les incidències, sol·licituds i actuacions hauran de ser introduïdes i gestionades mitjançant el GMAO.

4.3 Contingut mínim de les ordres de treball

El contingut mínim de les Ordres de Treball, s'estableix a l'Annex V.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idgetsa.cat
NIF a 43 616 382
Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

4.4 Planificació i programació

L'empresa adjudicatària haurà de:

- Adaptar la planificació a les necessitats reals de les instal·lacions.
- Garantir el compliment de les actuacions programades.
- Reprogramar aquelles tasques que no es puguin executar, justificant-ho degudament.

4.5 Inventari i gestió d'actius

El sistema GMAO haurà de contenir un inventari complet i actualitzat de totes les instal·lacions i equips objecte del contracte.

4.6 Informes i explotació de dades

A partir de la informació registrada al GMAO, l'empresa adjudicatària haurà d'elaborar informes periòdics que permetin a IDETSA el control efectiu del servei i la presa de decisions. Els models d'informe hauran de seguir els continguts mínims de l'Annex IV

4.7 Accés i propietat de la informació

IDETSA disposarà d'accés complet al sistema GMAO, podent consultar en qualsevol moment l'estat del servei, les actuacions realitzades i la informació associada.

4.8 Mitjans tecnològics

L'empresa adjudicatària haurà de dotar al seu personal de les eines tecnològiques necessàries per a la utilització del GMAO, incloent dispositius mòbils que permetin:

- Recepció d'ordres de treball
- Introducció de dades en temps real
- Tancament d'actuacions in situ

En cap cas la manca de mitjans tecnològics podrà justificar l'incompliment de les obligacions del contracte.

4.9 Implantació del sistema

En un termini màxim de 30 dies des de l'inici del contracte, l'empresa adjudicatària haurà de tenir plenament operatiu el sistema GMAO, incloent:

- Inventari inicial



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

- Parametrització
- Formació
- Migració dades

5 ASSESSORAMENT TÈCNIC

5.1 Objecte de l'assessorament

L'empresa adjudicatària haurà de prestar un servei d'assessorament tècnic continu a IDETSA en relació amb l'estat, funcionament, manteniment i evolució de les instal·lacions incloses en l'àmbit del contracte.

Aquest assessorament tindrà per objecte no només informar, sinó també aportar criteri tècnic per a la correcta presa de decisions en relació amb la conservació dels actius, la seva optimització i la planificació de futures actuacions.

El servei d'assessorament es considera una part inherent del contracte de manteniment i haurà de desenvolupar-se de manera coordinada amb la resta d'obligacions del contractista.

5.2 Abast de l'assessorament

El servei d'assessorament inclourà, amb caràcter general i continuat:

- L'anàlisi de l'estat de conservació de les instal·lacions.
- La identificació de punts crítics o elements amb risc de fallada.
- La proposta de mesures correctores o preventives.
- La revisió de la idoneïtat de les operacions de manteniment definides.
- La proposta d'ajustos en les gammes de manteniment en funció de l'experiència d'exploació.

Aquest assessorament haurà de tenir un caràcter proactiu, no limitant-se a la resposta a sol·licituds puntuals, sinó integrant-se en el desenvolupament habitual del servei.

5.3 Detecció de deficiències i propostes de millora

L'empresa adjudicatària haurà de detectar i comunicar de manera sistemàtica totes aquelles deficiències observades en les instal·lacions durant l'execució del servei.

Aquesta detecció haurà d'incloure:

- Deficiències tècniques o funcionals.
- Situacions de risc potencial.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies

43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idgetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona

Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

- Elements amb deteriorament avançat.
- Instal·lacions que no compleixin la normativa vigent.

Per a cada deficiència detectada, l'empresa adjudicatària haurà de:

- Descriure la situació detectada.
- Analitzar-ne les causes probables.
- Proposar una o diverses solucions tècniques.
- Indicar el grau d'urgència de l'actuació.

Aquestes propostes podran incloure actuacions de manteniment correctiu, modificatiu o, si escau, substitució d'elements.

5.4 Relació amb la vida útil dels equips

Quan es detecti que un equip o instal·lació es troba proper o ha assolit el final de la seva vida útil, l'empresa adjudicatària haurà de comunicar-ho a IDETSA mitjançant informe tècnic.

Aquest informe haurà d'incloure:

- Descripció de l'equip o instal·lació.
- Antiguitat aproximada.
- Històric d'avaries o incidències.
- Estat actual i grau de deteriorament.
- Valoració tècnica sobre la seva continuïtat en servei.

Així mateix, haurà de proposar:

- Alternatives de substitució o renovació.
- Estimació orientativa de cost.
- Possible planificació temporal de la substitució.

Aquestes actuacions no es consideraran incloses dins del manteniment ordinari, però el contractista tindrà l'obligació d'informar i anticipar aquestes situacions.

5.5 Assessorament en optimització tècnica i energètica

Sense perjudici del bloc específic de gestió energètica, l'empresa adjudicatària haurà de col·laborar en la millora del rendiment de les instal·lacions, proposant mesures orientades a:

- Reduir consums energètics.
- Millorar l'eficiència dels equips.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idgetsa.cat

NIF a 43 616 382
Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

- Optimitzar horaris de funcionament.
- Millorar les condicions de confort.

Aquest assessorament tindrà caràcter orientatiu i no implicarà la realització d'estudis energètics detallats, llevat que es contractin de forma específica.

5.6 Suport en la presa de decisions

L'empresa adjudicatària haurà de donar suport a IDETSA en la presa de decisions relatives a les instal·lacions, aportant criteri tècnic basat en la seva experiència i en la informació disponible.

Aquest suport podrà incloure:

- Valoració de diferents alternatives tècniques.
- Recomanació de solucions.
- Estimacions orientatives de cost.
- Priorització d'actuacions.

En cap cas aquest suport substituirà les funcions pròpies de redacció de projectes o direcció facultativa.

5.7 Limitacions del servei d'assessorament

El servei d'assessorament tindrà caràcter complementari al manteniment i no inclourà:

- Redacció de projectes tècnics complets.
- Direccions facultatives d'obra.
- Estudis tècnics especialitzats de gran abast.
- Assistència tècnica externa específica.

Aquestes actuacions, en cas necessari, es contractaran de manera independent.

6 DOCUMENTACIÓ TÈCNICA I CONTROL DEL SERVEI

6.1 Consideració general

L'empresa adjudicatària haurà de generar, gestionar, custodiar i mantenir permanentment actualitzada tota la documentació tècnica derivada de l'execució del contracte, amb l'objectiu de garantir la traçabilitat completa del servei, el control efectiu per part d'IDETSA i el compliment de la normativa vigent.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies

43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idgetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

La documentació haurà d'estar estructurada, normalitzada i vinculada al sistema GMAO, de manera que es pugui consultar en qualsevol moment l'estat de les instal·lacions, les actuacions realitzades, el seu històric i la seva evolució en el temps.

Aquesta informació haurà de ser suficient per permetre:

- L'auditoria tècnica del servei
- La verificació del compliment contractual
- L'anàlisi de rendiment i millora contínua

6.2 *Llibre de manteniment per edifici*

Per a cada edifici o instal·lació, l'empresa adjudicatària haurà de disposar d'un llibre de manteniment en format digital, integrat al GMAO, que constitueixi el registre únic i oficial de la informació tècnica.

Aquest llibre haurà d'incloure, com a mínim:

- Inventari complet i actualitzat d'instal·lacions i equips, amb identificació unívoca i codificació coherent.
- Associació de cada equip a les seves gammes de manteniment.
- Històric cronològic de totes les actuacions realitzades.
- Registre detallat d'incidències i resolucions.
- Documentació tècnica associada (manuais, fitxes, certificats).

El llibre de manteniment haurà de reflectir fidelment l'estat real de les instal·lacions en cada moment.

6.3 *Documentació tècnica de les instal·lacions*

L'empresa adjudicatària serà responsable de recopilar, completar, verificar i mantenir actualitzada tota la documentació tècnica de les instal·lacions.

Aquesta documentació haurà de tenir caràcter "as-built", és a dir, reflectir l'estat real de les instal·lacions, incloent totes les modificacions realitzades.

Inclourà, com a mínim:

- Plànols i esquemes actualitzats
- Fitxes tècniques d'equips
- Manuals d'ús i manteniment
- Històrics d'equips (instal·lació, incidències, substitucions)



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies

43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idetsa@idetsa.net

www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

En cas de detectar deficiències documentals, l'empresa adjudicatària haurà de comunicar-ho i proposar les accions necessàries per a la seva regularització.

6.4 Informes periòdics del servei

L'empresa adjudicatària haurà d'elaborar informes periòdics amb caràcter sistemàtic, que permetin el seguiment tècnic i operatiu del contracte.

A l'Annex IV, es pot consultar el contingut mínim de cadascun dels informes que s'hauran de presentar.

6.5 Informes específics

L'empresa adjudicatària haurà d'elaborar informes específics quan es detectin situacions que ho requereixin, com:

- Deficiències greus
- Incidències repetitives
- Incompliments normatius
- Situacions de risc

Aquests informes hauran d'incloure anàlisi de causes, valoració tècnica i proposta d'actuació.

6.6 Documentació normativa

L'empresa adjudicatària serà responsable de la gestió integral de la documentació normativa, assegurant la seva vigència i disponibilitat.

Inclourà:

- Certificats reglamentaris
- Informes d'OCA
- Registres obligatoris

6.7 Control del servei i explotació de dades

La informació generada haurà de permetre l'explotació de dades per al control del servei, incloent:

- Seguiment de temps de resposta i resolució
- Anàlisi d'incidències
- Control de compliment del manteniment



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

6.8 Documentació complementària

Quan sigui necessari, s'haurà de generar documentació addicional com:

- Informes tècnics d'estat
- Termografies
- Esquemes actualitzats

6.9 Control i verificació

IDETSA podrà verificar en qualsevol moment la documentació, tant a nivell documental com mitjançant inspeccions.

6.10 Propietat de la documentació

Tota la documentació serà propietat d'IDETSA i haurà de ser lliurada íntegrament a la finalització del contracte.

7 ORGANITZACIÓ DEL SERVEI I PERSONAL

7.1 Consideració general

L'empresa adjudicatària haurà de disposar d'una organització tècnica i operativa adequada per garantir la correcta execució del servei en totes les seves dimensions, assegurant en tot moment la continuïtat, qualitat i eficiència del mateix.

Aquesta organització haurà d'estar dimensionada en funció del volum i complexitat de les instal·lacions, i haurà de permetre donar resposta tant a les tasques programades com a les incidències imprevistes.

El contractista serà responsable de la correcta planificació, coordinació i supervisió dels treballs, així com de l'assignació eficient dels recursos humans i materials.

7.2 Responsable tècnic del contracte

L'empresa adjudicatària designarà un responsable tècnic del contracte, que actuarà com a interlocutor únic amb IDETSA.

Aquest responsable haurà de disposar de titulació tècnica adequada i experiència acreditada en gestió de serveis de manteniment d'instal·lacions similars.

Les seves funcions inclouran, com a mínim:



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382
Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

- La coordinació general del servei.
- La planificació i supervisió de les actuacions.
- La validació tècnica de les intervencions i informes.
- El seguiment del compliment de les obligacions contractuals.
- La interlocució directa amb IDETSA.

Així mateix, serà responsable de:

- Assistir a reunions de seguiment amb IDETSA (mínim mensuals o segons es determini).
- Presentar informes i resultats del servei.
- Proposar millores i actuacions correctores.

El responsable tècnic haurà d'estar localitzable durant l'horari laboral i disponible en cas d'emergència.

La seva substitució requerirà comunicació prèvia i acceptació per part d'IDETSA.

7.3 Equip de treball i especialitats

L'empresa adjudicatària haurà de disposar d'un equip de treball suficient i qualificat per cobrir totes les especialitats necessàries.

Aquest equip haurà d'incloure personal amb competències en:

- Instal·lacions elèctriques.
- Climatització i ventilació.
- Fontaneria i sanejament.
- Altres especialitats segons necessitats.

Tot el personal haurà de disposar de la formació, experiència i acreditacions necessàries.

IDETSA podrà requerir en qualsevol moment la justificació de les qualificacions del personal assignat.

7.4 Organització operativa del servei

L'empresa adjudicatària haurà d'organitzar el servei de manera estructurada, garantint:

- La correcta execució del manteniment programat.
- La resposta immediata a incidències.
- La coordinació entre diferents especialitats.

A aquests efectes, haurà de disposar de:



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idgetsa.cat
NIF a 43 616 382
Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

- Protocols d'actuació davant incidències.
- Sistema de gestió d'ordres de treball (GMAO).
- Planificació setmanal i mensual de tasques.

7.5 Disponibilitat i cobertura del servei

El servei haurà de garantir:

- Atenció ordinària en horari laboral.
- Servei d'atenció a incidències 24 hores / 365 dies.

L'empresa adjudicatària haurà de disposar dels recursos necessaris per garantir els temps de resposta establerts al present Plec.

7.6 Oficina tècnica

L'empresa adjudicatària haurà de disposar d'una oficina tècnica amb capacitat per:

- Elaborar pressupostos detallats.
- Redactar informes tècnics.
- Gestionar documentació.
- Donar suport al responsable tècnic.

Els pressupostos hauran d'estar basats en criteris objectius i justificables.

7.7 Control del personal i qualitat del servei

IDETSA podrà verificar en qualsevol moment:

- La presència efectiva del personal.
- El compliment de les funcions assignades.
- La qualitat de les actuacions realitzades.

En cas de detectar deficiències, podrà requerir la substitució del personal o la millora del servei.

7.8 Mitjans materials

L'empresa adjudicatària haurà de disposar dels mitjans materials necessaris per a l'execució del servei, incloent:

- Vehicles adequats.
- Eines i equips de treball.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idgetsa.cat
NIF a 43 616 382
Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

- Equips de mesura i verificació.
- Equips de protecció individual.

Aquests mitjans hauran d'estar en bon estat i adequats a les tasques a realitzar.

7.9 Identificació del personal

El personal haurà d'anar degudament identificat i uniformat durant la prestació del servei.

7.10 Substitucions i continuïtat del servei

L'empresa adjudicatària haurà de garantir la substitució immediata del personal en cas d'absència, assegurant en tot moment la continuïtat del servei i el manteniment dels nivells de qualitat exigits.

8 CONDICIONS D'OBLIGAT COMPLIMENT

8.1 Consideració general

Totes les obligacions establertes en el present Plec tenen caràcter essencial. El seu incompliment podrà donar lloc a penalitzacions, a l'execució subsidiària a càrrec del contractista o, en casos greus o reiterats, a la resolució del contracte.

L'empresa adjudicatària haurà de complir íntegrament les prescripcions tècniques, els temps de resposta i resolució, i les obligacions documentals i de traçabilitat definides en aquest Plec.

8.2 Aplicació informàtica (GMAO)

L'ús del GMAO és obligatori i té caràcter essencial. L'incompliment de les obligacions de registre, traçabilitat o ús del sistema es considerarà incompliment del servei.

8.3 Compliment de la normativa vigent

1. Compliment de tota la normativa tècnica, de seguretat industrial, PRL i mediambiental aplicable.
2. Planificació i execució de totes les inspeccions reglamentàries (OCA incloses quan correspongui).
3. Custòdia i actualització de certificats i registres obligatoris.
4. Comunicació immediata d'incompliments i proposta de mesures correctores amb termini d'execució.
5. Cap actuació podrà vulnerar prescripcions de fabricants o normativa aplicable.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

8.4 Urgències i emergències

1. Servei 24 hores / 365 dies amb capacitat d'intervenció immediata.
2. Definició d'emergència: risc per a persones, danys greus, o interrupció de servei essencial.
3. Temps màxims:
 - Resposta: 1 hora.
 - Inici d'actuació in situ: 2 hores.
4. Protocols d'actuació definits i coneguts per IDETSA.
5. Comunicació immediata al responsable d'IDETSA i registre al GMAO.
6. Implantació de mesures provisionals de seguretat fins a resolució definitiva.

8.5 Recanvis, materials i estris

1. Disponibilitat de recanvis habituals per garantir resolució dins terminis.
2. Ús de materials nous, homologats i adequats a especificacions de fabricant.
3. Prohibició d'ús de materials de qualitat inferior o no certificats.
4. Traçabilitat de materials rellevants (marca/model/lots quan escaigui).
5. Gestió de petits consums dins del manteniment ordinari segons criteris del Plec.
6. Substitucions d'equips complets o de gran import: pressupost previ i aprovació d'IDETSA.

8.6 Obligacions generals i terminis d'entrega d'informes

1. Compliment de tots els informes definits al Plec (mensuals, trimestrals, anuals i específics).
2. Terminis orientatius:
 - Informe mensual: dins dels 10 primers dies del mes següent.
 - Informe trimestral: dins dels 15 dies següents al trimestre.
 - Informe anual: dins del primer mes de l'any següent.
3. Qualitat mínima: coherència amb GMAO, dades verificables i indicadors calculats.
4. Retards injustificats o informació incompleta podran ser penalitzats.

8.7 Gestió de subministraments i estalvi energètic

1. Seguiment de consums (quan hi hagi dades disponibles) i detecció d'anomalies.
2. Proposta d'ajustos operatius (horaris, consignes, modes de funcionament).
3. Propostes de millora d'eficiència amb estimació orientativa de cost/benefici.
4. Coordinació amb IDETSA per a la implementació de mesures.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

5. Aquestes actuacions tenen caràcter d'assessorament, sense incloure estudis complexos.

8.8 Criteris mediambientals i de gestió

1. Gestió correcta de residus (segregació, transport i tractament per gestors autoritzats).
2. Prevenció d'abocaments i emissions; ús de productes menys contaminants quan sigui possible.
3. Compliment de normativa ambiental aplicable.
4. Registre de residus generats quan sigui exigible.
5. Bones pràctiques de neteja i ordre en les intervencions.

8.9 Garantia i responsabilitat dels treballs

1. Garantia de qualitat de totes les actuacions executades.
2. Reparació sense cost de defectes derivats d'execució incorrecta o materials inadequats.
3. Responsabilitat pels danys ocasionats a persones, béns o instal·lacions.
4. Obligació de disposar d'assegurances vigents adequades al risc de l'activitat.
5. Registre i traçabilitat de les actuacions per a la seva verificació posterior.

9 RÈGIM ECONÒMIC, CERTIFICACIÓ I FACTURACIÓ

Consideració general

La facturació del servei es realitzarà d'acord amb el model contractual establert, diferenciant clarament entre:

- Part fixa: corresponent al manteniment conductiu, preventiu, normatiu, gestió del servei, GMAO, documentació tècnica i assessorament ordinari associat al contracte.
- Part variable: corresponent a actuacions correctives no incloses en la quota fixa, actuacions modificatives, substitucions d'equips o elements, actuacions derivades del final de vida útil i altres treballs extraordinaris degudament autoritzats.
- En casos d'emergència degudament justificada, l'empresa adjudicatària podrà executar les actuacions necessàries sense autorització prèvia, amb l'objectiu de garantir la seguretat de les persones o la continuïtat del servei.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

- En aquests casos, l'actuació haurà de ser comunicada immediatament a IDETSA i regularitzada tècnicament i econòmicament en un termini màxim de 48 hores.

Tota la facturació haurà d'estar íntegrament suportada per la informació registrada al GMAO, que constituirà l'eina única de validació tècnica, econòmica i documental del servei.

No es podrà facturar cap actuació que no estigui degudament registrada al GMAO, correctament executada, tancada documentalment i validada per IDETSA.

La Propietat no resta obligada a exhaurir l'import previst per a la part variable del contracte, especialment pel que fa als materials, correctius, substitucions o actuacions modificatives, atès que la seva execució dependrà de les necessitats reals del servei durant la vigència contractual.

9.1 Pressupost de licitació i import del contracte

El pressupost global de licitació serà l'assenyalat al Plec de Clàusules Administratives Particulars.

El present contracte ascendeix a la quantitat de **95.000,00 €/any, IVA exclòs**, més **19.950,00 € en concepte d'IVA**, resultant un import total de **114.950,00 €/any, IVA inclòs**.

Aquest import s'entén com a pressupost màxim anual del contracte, sense que IDETSA resti obligada a exhaurir la totalitat de les partides vinculades a actuacions variables, correctives, modificatives, substitucions o materials no inclosos en la quota fixa.

9.2 Conceptes inclosos en la part fixa

La quota fixa mensual inclourà tots els costos necessaris per a la prestació ordinària del servei, incloent, com a mínim:

- Mà d'obra associada al manteniment conductiu, preventiu i normatiu.
- Gestió ordinària del servei.
- Responsable tècnic del contracte i coordinació del servei.
- Utilització, explotació i manteniment del sistema GMAO.
- Elaboració d'informes periòdics i documentació tècnica ordinària.
- Assessorament tècnic ordinari vinculat al manteniment.
- Vehicles, desplaçaments, eines, equips de mesura i mitjans auxiliars ordinaris.
- Administració, suport informàtic i gestió documental ordinària.
- Vestuari, equips de protecció individual i mitjans necessaris per a la correcta execució dels treballs.
- Materials fungibles i consumibles vinculats al manteniment preventiu, conductiu i normatiu.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

En cap cas seran repercutibles de manera separada els costos del cap o responsable tècnic del contracte, encarregats, vehicles, temps de desplaçament, transport d'eines, material i maquinària ordinària, despeses d'administració, suport informàtic, assessorament ordinari, redacció de documentació ordinària del servei, moviments auxiliars de mobiliari o neteges necessàries per deixar les dependències en l'estat anterior als treballs.

9.3 *Materials inclosos en la quota fixa*

Els materials vinculats al manteniment preventiu, conductiu i normatiu seran assumits per l'adjudicatari dins de la quota fixa del contracte.

A aquests efectes, es consideraran inclosos, com a mínim, els materials fungibles i consumibles necessaris per a l'execució ordinària del servei.

Es consideren materials fungibles aquells que tenen una durada de vida curta, sigui aquesta normal o aleatòria. Entre aquests s'inclouen, amb caràcter enunciatiu però no limitatiu:

- Junes d'estanquitat.
- Filtres i filtrines d'equips de climatització.
- Petites quantitats d'aïllament tèrmic.
- Perns, claus, femelles, terminals, cinta aïllant i elements menors de connexió.
- Productes de neteja, draps i petits elements auxiliars.
- Fusibles de baix amperatge i pilots de senyalització.
- Altres materials equivalents de naturalesa fungible.

Es consideren materials consumibles aquells que s'utilitzen en els processos de funcionament o manteniment de les instal·lacions i es consumeixen de forma continuada. Entre aquests s'inclouen, amb caràcter enunciatiu però no limitatiu:

- Olis i greixos per a tasques de manteniment.
- Productes anticorrosió i desincrustants.
- Estopa, tefló i altres materials auxiliars.
- Materials menors de soldadura o reparació ordinària.
- Altres materials equivalents de naturalesa consumible.

L'adjudicatari haurà de mantenir un estoc suficient dels materials habituals per garantir la ràpida atenció d'avaries i incidències, evitant retards injustificats per manca de disponibilitat de recanvis ordinaris.

9.4 *Part variable del contracte*

Les actuacions no incloses dins de la quota fixa es facturaran de manera independent, sempre que hagin estat prèviament autoritzades per IDETSA.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

S'inclouen dins de la part variable, entre altres:

- Actuacions correctives no incloses en la quota fixa.
- Substitucions d'equips o elements.
- Actuacions derivades del final de vida útil d'instal·lacions o equips.
- Actuacions modificatives.
- Treballs extraordinaris no compresos en les obligacions ordinàries del contracte.
- Materials de reposició no inclosos com a fungibles o consumibles ordinaris.

Els materials o recanvis no inclosos en la quota fixa es valoraran, amb caràcter general, al preu net d'adquisició per part de l'adjudicatari, degudament justificat mitjançant factura del fabricant, distribuïdor o subministrador.

En cas que la tipologia de l'actuació requereixi la subcontractació d'una empresa especialitzada, l'adjudicatari podrà certificar aquests treballs pel preu net degudament justificat, incrementat en un percentatge màxim del 8% en concepte de gestió, coordinació i responsabilitat del servei, llevat que el PCAP estableixi un altre règim específic.

No es podrà aplicar cap increment sobre conceptes que ja estiguin inclosos en la quota fixa o sobre serveis que el Plec defineixi expressament com a no repercutibles.

9.5 Procediment obligatori per a la part variable

Perquè una actuació variable pugui ser facturada, serà necessari el compliment previ del procediment següent:

1. Alta de la incidència o necessitat al GMAO.
2. Descripció tècnica de l'actuació proposada.
3. Elaboració de pressupost detallat, amb desglossament de mà d'obra, materials, equips, subcontractacions i altres conceptes.
4. Validació tècnica i econòmica prèvia per part d'IDETSA.
5. Execució dels treballs autoritzats.
6. Tancament de l'ordre de treball al GMAO amb informació completa.
7. Incorporació de fotografies, informes, albarans, factures justificatives o altres documents, quan correspongui.
8. Validació final per part d'IDETSA.

Sense el compliment d'aquest procediment, no es podrà facturar cap actuació variable.

9.6 Llindars econòmics i aprovació prèvia

Les actuacions de petit import i baixa complexitat podran executar-se de forma directa quan el seu import sigui inferior al llindar establert al PCAP o, si escau, al present Plec.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idgetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

Les actuacions que superin aquest llindar requeriran pressupost previ i aprovació expressa d'IDETSA abans de la seva execució.

Amb caràcter orientatiu, i llevat que el PCAP estableixi un import diferent, es considerarà que les actuacions superiors a 750 € requeriran pressupost previ i aprovació expressa.

IDETSA podrà establir límits mensuals o anuals de despesa per al control pressupostari de la part variable.

9.7 Certificació mensual i documentació justificativa

L'adjudicatari haurà de presentar mensualment la certificació dels treballs executats, diferenciant clarament:

- La quota fixa mensual del servei.
- Les actuacions variables autoritzades i executades durant el període.
- Els materials i serveis subcontractats, quan correspongui.
- Les penalitzacions, reduccions o retencions aplicables, si escau.

La certificació mensual haurà d'anar acompanyada, com a mínim, de la documentació següent:

- Relació d'ordres de treball executades.
- Resum del manteniment preventiu, conductiu i normatiu realitzat.
- Relació de correctius i actuacions variables.
- Temps dedicat per perfil professional.
- Materials emprats.
- Pressupostos aprovats.
- Factures justificatives dels materials o subcontractacions no inclosos en la quota fixa.
- Fotografies i informes tècnics, quan correspongui.
- Resultat mensual dels KPI.
- Proposta de penalitzacions, reduccions o retencions aplicables, si escau.

La informació haurà de ser coherent amb les dades registrades al GMAO.

9.8 Validació i control de la facturació

IDETSA durà a terme la validació tècnica i econòmica de totes les factures i certificacions.

A aquests efectes, podrà:

- Revisar la documentació aportada.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idgetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

- Contrastar les dades amb el GMAO.
- Verificar in situ les actuacions executades.
- Requerir aclariments, esmenes o documentació complementària.
- Suspendre la tramitació de la factura en cas de discrepància.

El pagament quedarà condicionat a l'execució correcta del servei, a la presentació completa de la documentació justificativa, a la validació per part d'IDETSA i al compliment dels indicadors de servei establerts.

9.9 Vinculació entre facturació i KPI

La facturació de la quota fixa mensual quedarà vinculada al compliment dels indicadors clau de rendiment del servei.

Els resultats dels KPI tindran efectes sobre la certificació mensual o trimestral del servei, d'acord amb el règim de penalitzacions, reduccions o retencions establert al punt 10 del present Plec i, si escau, al PCAP.

Les penalitzacions o reduccions derivades dels KPI s'aplicaran preferentment sobre la quota fixa del servei, sense perjudici de la possibilitat d'aplicar altres mesures contractuals en cas d'incompliments greus o reiterats.

10 SISTEMA DE KPI, CONTROL I PENALITZACIONS

10.1 Consideració general

Amb l'objectiu de garantir el correcte compliment del contracte, s'estableix un sistema d'indicadors clau de rendiment (KPI) basat en dades objectives extretes del GMAO.

Els KPI seran calculats de forma automàtica a partir de les dades registrades, i constituïran la base per a l'avaluació del servei.

Els incompliments dels KPI podran donar lloc a l'aplicació de penalitzacions o reduccions sobre la facturació, d'acord amb el que estableix el present Plec i el PCAP.

10.2 Definició i càlcul dels KPI

S'estableixen els següents indicadors clau de rendiment:

KPI 1 – Temps de resposta a incidències

KPI 2 – Temps de resolució



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idgetsa.cat
NIF a 43 616 382
Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

KPI 3 – Compliment del manteniment preventiu

KPI 4 – Repetibilitat d'avaries

KPI 5 – Qualitat de registre al GMAO

La definició detallada, metodologia de càlcul i criteris d'interpretació dels KPI es recullen a Annex VIII, que té caràcter vinculant a tots els efectes.

10.2 Seguiment dels KPI

El seguiment dels KPI es realitzarà amb periodicitat mensual, a partir de les dades registrades al sistema GMAO i reflectides en els informes del servei.

L'empresa adjudicatària haurà de:

- Calcular tots els KPI definits al present Plec.
- Incloure els resultats en l'informe mensual.
- Justificar qualsevol desviació respecte als valors objectiu.
- Proposar mesures correctores quan es detectin incompliments.

IDETSA podrà:

- Verificar els càlculs mitjançant accés directe al GMAO.
- Recalculer els indicadors de manera independent.
- Requerir aclariments o rectificacions.

Els KPI tindran caràcter contractual i seran utilitzats com a eina de control i avaluació del servei.

10.3 Mesures correctores i plans de millora

Quan es detectin desviacions en els KPI o incompliments reiterats, IDETSA podrà requerir a l'empresa adjudicatària la implantació de mesures correctores.

Aquestes podran incloure:

- Presentació d'un pla de millora.
- Increment dels recursos humans o materials.
- Reorganització del servei.
- Revisió de la planificació del manteniment.

El pla de millora haurà d'incloure:

- Anàlisi de la situació.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies

43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idgetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

- Identificació de causes.
- Proposta de mesures.
- Calendari d'implantació.

El seu compliment serà objecte de seguiment específic per part d'IDETSA.

10.4 Sistema global de control i avaluació del contracte

El sistema de control del contracte es basarà en la integració dels següents elements:

- Sistema GMAO (registre i traçabilitat)
- Documentació tècnica (informes i registres)
- KPI (mesura del rendiment)

Aquest sistema permetrà a IDETSA:

- Supervisar el compliment del contracte en temps real.
- Avaluar el rendiment del contractista.
- Detectar desviacions i aplicar mesures correctores.
- Justificar decisions tècniques i econòmiques.

L'avaluació del contracte tindrà caràcter continu i podrà donar lloc a:

- Ajustos en l'execució del servei.
- Aplicació de penalitzacions.
- Propostes de millora.

L'Hospitalet de l'Infant, a la data de la signatura electrònica

L'enginyer redactor del plec
Num.Col·legiat EIC, 20.691-Q



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat
NIF a 43 616 382
Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

ANNEX I – LLISTAT D'EDIFICIS

Exp. Manteniment	Nom Equipament
M-HP-001	EDIFICI VIVER D'EMPRESES
M-HP-002	LOCAL IDETSA
M-HP-003	EDIFICI VIVER TECNOLOGIC
M-HP-004	APARCAMENT SOTERRANI
M-HP-005	OFICINA DE COWORKING A L'HOSPITALET DE L'INFANT



Registre Mercantil de Tarragona

ANNEX II – INVENTARI

	EDIFICI VIVER DEMPRESES	LOCAL IDETSA	EDIFICI VIVER TECNOLOGIC	APARCAMENT SOTERRANI	OFICINA DE COWORKING I HOSPITALET
	51	13	125	15	15
Per cada kw contractat (1 punt / Kw)	0	0	10	0	0
Per cada ascensor (10 punts/ud)	10	0	10	0	0
Per cada caldera (10 punts/ud)	2	2	18	0	2
Per cada termo elèctric (2 punts/ud)	20	10	60	2	12
Per cada Split (2 punts/ud)	1	0	2,5	2,5	0
Per cada centraleta de detecció d' incendis (2,5 punts/ud)	96	0	23	50	0
Per cada detector de fum /1 punt/ud)	15	6	2,5	38	5
Per cada extintor (2,5 punts/ud)	5	0	1	4	0
Per cada BIE (1 punts/ud)	2	2	2	2	2
Alarma connectada a CRA (2 punt/ud)	0	0	0	0	0
Alarma sense connectar a CRA (1 punt/ud)	10	3	23	1	3
Per cada detector de presència (1 punt/ud)	5	0	0	0	0
Per cada parallamps (5 punts/ud)	20	0	6	0	0
Per cada 100 m² de coberta (1 punt)	6	1	10	14	1
Per cada 200 m² de superfície útil interior (1 punt)	5	0	13	0	2,5
Per cada eixugamans (2,5 punts)	10	0	10	10	0
Per cada grup electrogen instal·lat (10 punts)	0	0	0	0	0
Per cada planta refredadora (5 punts)	1	1	0	1	1
Si hi ha ACS (control legionel·losi) (1 punt)	6	4	14	4	6
Per cada 1 WC (2 punts)	10	1	11	5	2
Per cada 1 aixetes (1 punt)	10	1	10	25	0
Per cada 1 dutxa (2 punt)	123	90	226	80	25
Per cada presa de corrent / interruptor (1 punt)	25	39	208	42	10
Per cada lluminària (1 punts)	39	9	51	30	18
Per cada lluminària d'emergència (3 punts)	40	2,5	6,5	1	2,5
Per cada quadre i sub-quadre elèctric (2,5 punts)	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Per cada escomesa aigua (2,5 punts)	2,5	20	13	33	2,5
Per Càmera de videovigilància (2 punts)	2,5	2,5	20	2,5	2,5
Per cada Armari informàtic (2,5 punts)	44	10	102	4	8
Per cada porta de fusta (2 punts)	32	2	34	6	16
Per cada porta metàl·lica (2 punts)	72	30	90	0	30
Per cada finestra + vidre (3 punts)	25	0	15	10	0
Per cada porta automàtic (5 punts)	0	0	100	0	0
Per cada placa solar i elements (energia) (5 punts)					

El sistema de punts de dificultat té caràcter orientatiu i constitueix una eina de referència per a l' anàlisi del volum i complexitat del servei. Aquest sistema podrà ser utilitzat per IDETSA com a base per a la valoració d' eventuals modificacions del contracte, ampliacions o ajustos del servei.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

ANNEX III – GAMMES DE MANTENIMENT

FAMÍLIA 1 – INSTAL·LACIONS DE FONTANERIA

Xarxa d'aigua freda (AF)

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
AF-01	Revisió punts terminals	Mensual	Revisió visual i funcional	RD 487/2022
AF-02	Control temperatura	Mensual	Verificació temperatura <20°C	RD 487/2022
AF-03	Purga instal·lació	Mensual	Evitar estancaments	RD 487/2022
AF-04	Revisió general	Anual	Revisió completa	RD 487/2022
AF-05	Neteja i desinfecció	Anual	Neteja instal·lació	RD 487/2022
AF-06	Coordinació control sanitari	Trimestral	Coordinació amb contracte extern	RD 487/2022
AF-07	Execució mesures correctores	Segons necessitat	Actuacions derivades	RD 487/2022

FAMÍLIA 2 – CLIMATITZACIÓ

Equips autònoms (split, multisplit, VRV)

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
CL-01	Revisió funcionament	Trimestral	Verificació funcionament general i detecció anomalies	RITE vigent
CL-02	Neteja filtres	Trimestral	Neteja o substitució de filtres d'aire	RITE vigent
CL-03	Revisió unitat exterior	Trimestral	Revisió ventiladors, bateries i estat general	RITE vigent
CL-04	Revisió connexions elèctriques	Anual	Comprovació connexions i seguretat	REBT



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

CL-05	Control refrigerant	Anual	Verificació pressions i estat del circuit frigorífic	RITE vigent
CL-06	Control rendiment	Anual	Verificació eficiència i rendiment tèrmic	RITE vigent

Unitats de tractament d'aire (UTA)

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
CL-07	Revisió funcionament	Mensual	Control global del funcionament	RITE vigent
CL-08	Neteja filtres	Mensual	Neteja o substitució de filtres	RITE vigent
CL-09	Revisió ventiladors	Trimestral	Comprovació estat mecànic i vibracions	RITE vigent
CL-10	Revisió bateries	Trimestral	Neteja i comprovació intercanvi tèrmic	RITE vigent
CL-11	Revisió corretges	Trimestral	Verificació tensió i estat	RITE vigent
CL-12	Revisió recuperadors	Trimestral	Comprovació funcionament recuperadors	RITE vigent
CL-13	Revisió general	Anual	Revisió completa unitat	RITE vigent

Calderes

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
CL-14	Revisió funcionament	Mensual	Control operatiu i seguretat	RITE vigent
CL-15	Control combustió	Trimestral	Anàlisi combustió i ajustos	RITE vigent
CL-16	Revisió seguretats	Trimestral	Vàlvules, termòstats i proteccions	RITE vigent
CL-17	Neteja caldera	Anual	Neteja interior i verificació	RITE vigent



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net

www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

CL-18	Revisió completa	Anual	Revisió integral sistema	RITE vigent
-------	------------------	-------	--------------------------	-------------

Bombes de calor / refredadores

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
CL-19	Revisió funcionament	Mensual	Verificació funcionament global	RITE vigent
CL-20	Control pressions	Trimestral	Control circuit frigorífic	RITE vigent
CL-21	Neteja bateries	Trimestral	Neteja intercanviadors	RITE vigent
CL-22	Revisió elèctrica	Anual	Comprovació connexions	REBT
CL-23	Revisió completa	Anual	Revisió global equip	RITE vigent

Sistemes de ventilació

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
CL-24	Revisió ventiladors	Trimestral	Comprovació funcionament i estat	RITE vigent
CL-25	Neteja conductes accessibles	Anual	Neteja de trams accessibles	RITE vigent
CL-26	Revisió reixetes	Anual	Revisió i neteja reixetes	RITE vigent

Circuits hidràulics

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
CL-27	Control pressió circuit	Mensual	Verificació pressió de treball	RITE vigent
CL-28	Revisió bombes	Trimestral	Comprovació funcionament bombes	RITE vigent
CL-29	Purga instal·lació	Trimestral	Eliminació d'aire en circuits	RITE vigent
CL-30	Revisió general	Anual	Revisió global sistema	RITE vigent

FAMÍLIA 3 – INSTAL·LACIONS ELÈCTRIQUES (REBT)

Quadres elèctrics



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
EL-01	Inspecció visual	Mensual	Revisió estat general, neteja, absència de sobreescalfaments	REBT vigent
EL-02	Verificació proteccions	Trimestral	Comprovació magnetotèrmics i diferencials	REBT vigent
EL-03	Reapretat connexions	Anual	Reapretat de bornes i connexions	REBT vigent
EL-04	Neteja quadre	Anual	Neteja interior quadre	REBT vigent
EL-05	Termografia	Anual	Detecció punts calents	Bones pràctiques

Enllumenat interior

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
EL-06	Revisió funcionament	Mensual	Verificació funcionament punts de llum	REBT vigent
EL-07	Substitució làmpades	Segons necessitat	Reposició elements defectuosos	REBT vigent
EL-08	Revisió general	Anual	Revisió global instal·lació	REBT vigent

Enllumenat exterior

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
EL-09	Revisió funcionament	Mensual	Control d'encesa i apagada	REBT vigent
EL-10	Control quadres enllumenat	Trimestral	Verificació proteccions i programadors	REBT vigent
EL-11	Revisió general	Anual	Revisió completa instal·lació exterior	REBT vigent

Preses de corrent i circuits

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
EL-12	Revisió preses	Anual	Comprovació estat i fixació	REBT vigent



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

EL-13	Verificació tensió	Anual	Control tensió de subministrament	REBT vigent
-------	--------------------	-------	-----------------------------------	-------------

Posada a terra

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
EL-14	Mesura resistència terra	Anual	Verificació resistència de terra	REBT vigent
EL-15	Revisió connexions terra	Anual	Comprovació continuïtat i estat	REBT vigent

Sistemes de protecció

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
EL-16	Prova diferencials	Trimestral	Test de funcionament diferencials	REBT vigent
EL-17	Revisió proteccions	Trimestral	Revisió global proteccions	REBT vigent

FAMÍLIA 4 – PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS (PCI)

Sistemes de detecció i alarma

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
PCI-01	Verificació funcionament central	Mensual	Comprovació estat central d'incendis i absència d'avaries	RIPCI (RD 513/2017)
PCI-02	Prova detectors	Trimestral	Verificació funcionament detectors (fum/calor)	RIPCI
PCI-03	Prova sirenes	Trimestral	Comprovació funcionament senyals acústiques	RIPCI
PCI-04	Revisió sistema complet	Anual	Verificació global del sistema de detecció	RIPCI

Extintors

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
PCI-05	Inspecció visual	Trimestral	Comprovació pressió,	RIPCI



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

			accessibilitat i estat	
PCI-06	Revisió anual	Anual	Revisió per empresa mantenidora habilitada	RIPCI

BIE (boques d'incendi equipades)

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
PCI-07	Inspecció visual	Trimestral	Revisió estat mànegues i accessoris	RIPCI
PCI-08	Prova funcionament	Anual	Prova pressió i funcionament	RIPCI

Sistemes d'extinció automàtica (si n'hi ha)

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
PCI-09	Revisió sistema	Trimestral	Verificació estat general	RIPCI
PCI-10	Prova funcionament	Anual	Prova operativa sistema	RIPCI

Senyalització i enllumenat d'emergència

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
PCI-11	Revisió enllumenat emergència	Mensual	Comprovació funcionament lluminàries	REBT / RIPCI
PCI-12	Prova autonomia	Anual	Verificació autonomia bateries	REBT



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

FAMÍLIA 5 – SISTEMES DE SEGURETAT (INTRUSIÓ I CCTV)

Sistemes d'alarma d'intrusió

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
SEC-01	Verificació central d'alarma	Mensual	Comprovació d'estat, absència d'avaries i comunicacions	UNE-EN aplicables / bones pràctiques
SEC-02	Prova detectors intrusió	Trimestral	Test de funcionament de detectors (moviment, contactes)	Bones pràctiques
SEC-03	Prova sirenes	Trimestral	Verificació funcionament senyalització acústica	Bones pràctiques
SEC-04	Revisió sistema complet	Anual	Revisió global del sistema d'intrusió	Bones pràctiques

Sistemes CCTV (videovigilància)

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
SEC-05	Verificació càmeres	Mensual	Comprovació qualitat d'imatge i enfoc	RGPD / LOPDGDD
SEC-06	Revisió gravadors (NVR/DVR)	Mensual	Verificació enregistrament i emmagatzematge	RGPD / LOPDGDD
SEC-07	Revisió connexions	Trimestral	Comprovació cablejat i xarxa	Bones pràctiques
SEC-08	Revisió sistema complet	Anual	Verificació global sistema CCTV	RGPD / LOPDGDD

Sistemes de control d'accessos (si n'hi ha)

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
SEC-09	Verificació lectors	Trimestral	Comprovació funcionament lectors i terminals	RGPD / LOPDGDD



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

SEC-10	Revisió software	Anual	Verificació programari i permisos	RGPD / LOPDGDD
--------	------------------	-------	-----------------------------------	----------------

FAMÍLIA 6 – SANEJAMENT D'AIGÜES RESIDUALS

Xarxa de sanejament (col·lectors i canonades)

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
SAN-01	Inspecció visual xarxa	Trimestral	Revisió de registres, arquetes i punts accessibles. Detecció d'obstruccions o males olors	CTE / Ordenances municipals
SAN-02	Neteja preventiva	Semestral	Neteja de trams crítics per evitar embussos	Bones pràctiques
SAN-03	Revisió general	Anual	Revisió completa de la xarxa accessible	CTE

Arquetes i pous de registre

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
SAN-04	Inspecció arquetes	Trimestral	Comprovació estat estructural i acumulació de residus	CTE
SAN-05	Neteja arquetes	Semestral	Retirada de sediments i residus	Bones pràctiques

Bombaments d'aigües residuals (si n'hi ha)

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
SAN-06	Revisió funcionament bombes	Mensual	Verificació funcionament i arrencada	REBT / bones pràctiques
SAN-07	Neteja pou bombament	Trimestral	Eliminació de sòlids i residus	Bones pràctiques



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

SAN-08	Revisió quadre elèctric	Trimestral	Comprovació proteccions i estat	REBT
SAN-09	Revisió general sistema	Anual	Revisió global del sistema de bombament	Bones pràctiques

Separadors de greixos (si n'hi ha)

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
SAN-10	Inspecció separador	Mensual	Comprovació nivell de greixos i estat	Ordenances municipals
SAN-11	Neteja separador	Trimestral	Retirada de greixos i residus	Gestor autoritzat

FAMÍLIA 7 – COBERTES I IMPERMEABILITZACIONS

Cobertes planes

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
COB-01	Inspecció visual coberta	Trimestral	Revisió de l'estat general, fissures, bombaments i punts singulars	CTE
COB-02	Neteja coberta	Trimestral	Retirada de residus i elements que puguin obstruir	Bones pràctiques
COB-03	Revisió punts singulars	Trimestral	Revisió de juntes, trobades i remats	CTE
COB-04	Revisió impermeabilització	Anual	Verificació de l'estat de la làmina impermeable	CTE

Cobertes inclinades

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
COB-05	Inspecció teules	Anual	Revisió de peces desplaçades o trencades	CTE
COB-06	Revisió fixacions	Anual	Comprovació de fixació d'elements	CTE

Sistemes de drenatge (canalons i baixants)

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
------	----------	------------	------------	-----------



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

COB-07	Neteja canalons	Semestral	Eliminació de fulles i residus	CTE
COB-08	Revisió baixants	Semestral	Comprovació de funcionament i absència d'obstruccions	CTE

Elements de seguretat en coberta

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
COB-09	Revisió línies de vida	Anual	Verificació estat i fixació	PRL
COB-10	Revisió accessos	Anual	Comprovació escales, trampilles i accessos	PRL



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

FAMÍLIA 8 – SISTEMES DE PROTECCIÓ CONTRA EL LLAMP (PARALLAMPS)

Sistemes de captació (parallamps i puntes Franklin)

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
PAR-01	Inspecció visual sistema	Anual	Revisió estat general de captadors, suports i fixacions	UNE-EN 62305
PAR-02	Revisió connexions	Anual	Comprovació unions i continuïtat elèctrica	UNE-EN 62305

Conductors de baixada

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
PAR-03	Inspecció conductors	Anual	Verificació estat físic i fixació	UNE-EN 62305
PAR-04	Verificació continuïtat	Anual	Comprovació de continuïtat elèctrica	UNE-EN 62305

Sistema de presa de terra del parallamps

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
PAR-05	Mesura resistència terra	Anual	Mesura de la resistència de la presa de terra	UNE-EN 62305
PAR-06	Revisió connexions terra	Anual	Verificació connexions i estat	UNE-EN 62305

Revisió global sistema

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
PAR-07	Revisió completa sistema	Anual	Revisió global del sistema de protecció contra el llamp	UNE-EN 62305

FAMÍLIA 9 – APARELLS ELEVADORS (ASCENSORS)

Manteniment general ascensors

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
AE-01	Revisió funcionament	Mensual	Comprovació funcionament	RD 88/2013



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

			general de l'ascensor	
AE-02	Revisió elements de seguretat	Mensual	Verificació frens, limitadors i sistemes de seguretat	RD 88/2013
AE-03	Revisió portes	Mensual	Comprovació funcionament i seguretat de portes	RD 88/2013
AE-04	Revisió quadre de maniobra	Trimestral	Verificació estat quadre i components	RD 88/2013
AE-05	Lubricació components	Trimestral	Lubricació de guies i mecanismes	Bones pràctiques
AE-06	Revisió cablejat i polítics	Trimestral	Comprovació estat cables i polítics	RD 88/2013
AE-07	Revisió global	Anual	Revisió completa de l'ascensor	RD 88/2013

Sistemes auxiliars

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
AE-08	Revisió sistema d'alarma	Trimestral	Comprovació sistema de comunicació	RD 88/2013
AE-09	Revisió il·luminació cabina	Trimestral	Verificació funcionament	REBT
AE-10	Revisió sistema d'emergència	Trimestral	Comprovació sistema rescat	RD 88/2013

Coordinació inspeccions reglamentàries

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
AE-11	Suport inspecció OCA	Segons normativa	Assistència a inspeccions reglamentàries	RD 88/2013
AE-12	Subsanació anomalies	Segons necessitat	Correcció de defectes detectats	RD 88/2013



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

FAMÍLIA 10 – INSTAL·LACIONS FOTOVOLTAIQUES

Generadors fotovoltaics (panells)

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
FV-01	Inspecció visual panells	Trimestral	Revisió de brutícia, trencaments o ombres	REBT / IDAE
FV-02	Neteja panells	Semestral	Neteja de superfícies per garantir rendiment	Bones pràctiques
FV-03	Revisió fixacions	Anual	Verificació estructural de suports	CTE

Inversors

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
FV-04	Revisió funcionament inversor	Mensual	Control de funcionament i alarmes	REBT
FV-05	Revisió connexions	Trimestral	Verificació connexions elèctriques	REBT
FV-06	Neteja equips	Anual	Neteja de pols i ventilació	Bones pràctiques

Quadres i proteccions

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
FV-07	Revisió proteccions	Trimestral	Comprovació magnetotèrmics i proteccions	REBT
FV-08	Termografia	Anual	Detecció de punts calents	Bones pràctiques

Monitorització i control

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
FV-09	Control producció	Mensual	Seguiment producció energètica	RD 244/2019



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

FV-10	Anàlisi rendiment	Trimestral	Comparació producció real vs prevista	RD 244/2019
-------	-------------------	------------	---------------------------------------	-------------

FAMÍLIA 11 – INSTAL·LACIONS DE GAS-OIL (DIPÒSITS I SISTEMES ASSOCIATS)

Dipòsits de combustible

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
GO-01	Inspecció visual dipòsit	Trimestral	Revisió d'estanquitat, corrosió i estat general	Reglament APQ (vigent)
GO-02	Control nivell combustible	Mensual	Verificació nivell i absència de fuites	Bones pràctiques
GO-03	Revisió accessoris	Trimestral	Comprovació boques, respiradors i vàlvules	APQ
GO-04	Revisió general	Anual	Revisió completa del dipòsit	APQ

Canonades i conduccions

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
GO-05	Inspecció canonades	Trimestral	Revisió de possibles fuites o corrosió	APQ
GO-06	Verificació estanquitat	Anual	Comprovació d'absència de fuites	APQ

Sistemes de bombeig

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
GO-07	Revisió bombes	Trimestral	Comprovació funcionament i estat	REBT / bones pràctiques
GO-08	Revisió connexions elèctriques	Anual	Verificació de connexions	REBT



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

Control i seguretat

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
GO-09	Revisió sistemes seguretat	Trimestral	Comprovació detecció fuites i alarmes	APQ
GO-10	Coordinació inspeccions	Segons normativa	Suport a inspeccions reglamentàries	APQ
GO-11	Subsanació anomalies	Segons necessitat	Correcció de defectes detectats	APQ

FAMÍLIA 12 – GRUPS DE PRESSIÓ D'AIGUA

Bombes i equips

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
GP-01	Revisió funcionament bombes	Mensual	Verificació funcionament i arrencades	REBT / bones pràctiques
GP-02	Revisió pressòstats	Trimestral	Comprovació ajustos i funcionament	Bones pràctiques
GP-03	Revisió calderins	Trimestral	Control pressió i estat	Bones pràctiques
GP-04	Revisió general	Anual	Revisió completa del sistema	Bones pràctiques

FAMÍLIA 13 – PORTES AUTOMÀTIQUES I ACCESSOS

Portes automàtiques

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
PA-01	Revisió funcionament	Trimestral	Comprovació obertura/tancament	UNE-EN 16005
PA-02	Revisió sistemes seguretat	Trimestral	Sensors, antiatrapament	UNE-EN 16005



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

PA-03	Lubricació mecanismes	Semestral	Lubricació guies i mecanismes	Bones pràctiques
PA-04	Revisió general	Anual	Revisió completa sistema	UNE-EN 16005

FAMÍLIA 14 – TELECOMUNICACIONS I DADES

Xarxes i equips

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
TEL-01	Revisió racks	Trimestral	Verificació ordre i ventilació	Bones pràctiques
TEL-02	Revisió cablejat	Anual	Comprovació estat cablejat estructurat	Bones pràctiques
TEL-03	Revisió equips actius	Trimestral	Verificació switches i equips	Bones pràctiques

FAMÍLIA 15 – INSTAL·LACIONS SOLARS TÈRMQUES

Captadors i acumulació

Codi	Operació	Freqüència	Descripció	Normativa
ST-01	Inspecció captadors	Trimestral	Revisió estat i neteja	RITE
ST-02	Revisió circuit hidràulic	Trimestral	Comprovació fuites i pressions	RITE
ST-03	Control acumulació	Mensual	Verificació temperatures i funcionament	RITE
ST-04	Revisió general	Anual	Revisió completa sistema	RITE



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies

43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idgetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona

Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

ANNEX IV – MODELS D'INFORMES

1. CONSIDERACIONS GENERALS

L'empresa adjudicatària haurà d'elaborar i lliurar, amb la periodicitat establerta, els informes tècnics derivats de l'execució del contracte, amb l'objectiu de garantir la traçabilitat del servei, el control per part d'IDETSA i la presa de decisions tècniques i econòmiques.

Tots els informes hauran de generar-se a partir de la informació registrada al sistema GMAO, que tindrà caràcter de font única de dades. No s'admetran informes no alineats amb la informació registrada.

Els informes hauran de tenir un format homogeni, clar i estructurat, i hauran d'incloure tota la informació necessària per avaluar el nivell de servei prestat.

2. INFORME MENSUAL DEL SERVEI

2.1 Objecte

L'informe mensual constitueix l'eina principal de seguiment operatiu del contracte i haurà de reflectir, amb caràcter exhaustiu, l'activitat realitzada, el nivell de servei assolit i les incidències gestionades durant el període.

La seva presentació correcta, completa i coherent amb les dades del GMAO serà condició necessària per a la validació de la facturació mensual.

2.2 Requisits formals

- Format homogeni i estructurat, amb índex i numeració.
- Dades exportades del GMAO (annexables en format taula/Excel/PDF).
- Traçabilitat completa: totes les xifres hauran de ser reconciliables amb el GMAO.
- Inclusió de gràfics d'evolució quan sigui pertinent (KPI, incidències).

2.3 Contingut mínim obligatori

a) Resum executiu

Síntesi del període amb:

- Estat global del servei (bo/acceptable/deficient) i justificació.
- Incidències més rellevants (top 5) i el seu impacte.
- Riscos detectats a curt termini.
- Accions immediates proposades.

b) Activitat realitzada (visió global)



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

Taula resum:

Tipus de manteniment	Nº actuacions	% sobre total	Variació vs mes anterior
Preventiu			
Correctiu			
Conductiu			

Comentari interpretatiu obligatori (causes de variacions).

c) Detall d'ordres de treball (OT)

Llistat complet (annex GMAO) i resum analític amb:

- Nº OT per família (clima, REBT, fontaneria, etc.).
- OT fora termini (indicant causa).
- OT reobertes.

Taula resum:

Família	OT totals	OT en termini	OT fora termini	% compliment
---------	-----------	---------------	-----------------	--------------

d) Gestió d'incidències

- Incidències obertes durant el període.
- Incidències resoltes.
- Incidències pendents (amb antiguitat).

Taula:

Incidència	Instal·lació	Data obertura	Temps resposta	Temps resolució	Estat
------------	--------------	---------------	----------------	-----------------	-------

Anàlisi obligatòria de les incidències crítiques i recurrents.

e) Seguiment de KPI

Taula de KPI mensual amb comparativa:

KPI	Valor actual	Mes anterior	Objectiu	Compliment
-----	--------------	--------------	----------	------------

- Comentari per cada KPI amb desviació.
- Identificació de causes i accions correctores.

f) Compliment del manteniment preventiu

- % d'OT preventives executades dins termini.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat
NIF a 43 616 382
Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

- Llistat d'OT preventives no executades amb causa i nova planificació.

g) Recursos i dedicació

Desglossament d'hores per especialitat i centre (si escau):

Especialitat	Hores	%	Variació
--------------	-------	---	----------

Opcional: desglossament per edifici.

h) Materials i costos associats (si escau)

- Principals materials utilitzats.
- Relació amb OT.
- Cost estimat associat al correctiu (si es disposa).

i) Seguretat i PRL

- Incidents/accidents (si n'hi ha).
- Observacions de seguretat detectades.
- Estat d'elements de seguretat (línies de vida, accessos, etc.).

j) Estat de les instal·lacions (per excepció)

Relació d'instal·lacions amb incidències significatives o risc:

Instal·lació | Estat | Problema | Acció proposada |

k) Propostes de millora

Propostes tècniques concretes, valorades i prioritzades (curt/mitjà termini), amb:

- Justificació tècnica.
- Impacte esperat (reducció incidències, estalvi energètic, etc.).

l) Annexos

- Export GMAO d'OT.
- Gràfics KPI.
- Fotografies (si escau).



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

3. INFORME TRIMESTRAL

3.1 Objecte

L'informe trimestral té per objecte proporcionar una visió analítica del funcionament del servei, identificant tendències, desviacions i oportunitats de millora, a partir de la informació acumulada durant el període.

Aquest informe haurà de permetre a IDETSA avaluar no només l'execució del contracte, sinó també el comportament de les instal·lacions i la qualitat global del manteniment.

3.2 Contingut mínim obligatori

a) Anàlisi d'incidències

- Classificació de les incidències per tipologia (elèctriques, climatització, fontaneria, etc.)
- Identificació d'incidències recurrents
- Anàlisi de causes (deficiències d'equip, ús inadequat, manteniment insuficient)

b) Evolució dels KPI

Taula comparativa trimestral:

KPI	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mitjana	Objectiu	Compliment
-----	-------	-------	-------	---------	----------	------------

Anàlisi de desviacions i justificació de les mateixes.

c) Anàlisi per instal·lació

Identificació de les instal·lacions amb més incidències o desviacions, incloent:

- Nombre d'incidències
- Temps de resolució
- Estat general

d) Avaluació del manteniment preventiu

- Grau de compliment real
- Tasques no executades
- Justificació de desviacions

e) Propostes de millora

Propostes tècniques concretes orientades a:

- Reducció d'incidències
- Millora de rendiment
- Optimització de recursos

Aquestes propostes hauran de ser justificades tècnicament.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies

43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idgetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona

Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

4. INFORME ANUAL

4.1 Objecte

L'informe anual té caràcter estratègic i haurà de permetre a IDETSA disposar d'una visió global del contracte, de l'estat de les instal·lacions i de les necessitats futures d'inversió i manteniment.

4.2 Contingut mínim obligatori

a) Resum global del servei

- Nombre total d'actuacions anuals
- Distribució per tipus de manteniment
- Evolució respecte a l'any anterior (si escau)

b) Anàlisi econòmica detallada

- Cost total del manteniment
- Cost preventiu vs correctiu
- Cost per instal·lació

Taula exemple:

Instal·lació	Cost anual	% sobre total
--------------	------------	---------------

c) Estat tècnic de les instal·lacions

Classificació de les instal·lacions segons estat:

- Bo
- Acceptable
- Deficient

Amb descripció detallada de deficiències detectades.

d) Anàlisi de fi de vida útil

Identificació dels equips crítics amb risc de fallada, incloent:

- Antiguitat
- Estat
- Probabilitat de fallada

e) Pla de renovació i inversió



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies

43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona

Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

Proposta detallada d'actuacions a executar en els propers exercicis:

- Renovacions
- Millores
- Actuacions correctores estructurals

f) Avaluació del contracte

Valoració global del servei prestat per part de l'empresa adjudicatària, incloent:

- Grau de compliment
- Punts forts
- Punts febles

5. INFORMES ESPECÍFICS

5.1 Objecte

Informe de caràcter estratègic que permeti a IDETSA planificar inversions i millores.

5.2 Contingut

a) Resum global del servei

- Nombre total d'actuacions
- Distribució per tipus de manteniment

b) Anàlisi econòmica

- Cost del manteniment preventiu
- Cost del manteniment correctiu

c) Estat de les instal·lacions

Taula resum:

Instal·lació | Estat | Observacions | Accions recomanades |

d) Vida útil dels equips

Identificació dels equips en fase final de vida útil, amb proposta de substitució.

e) Pla d'actuació futur

Proposta d'actuacions a curt i mitjà termini.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

ANNEX V – SISTEMA GMAO (GESTIÓ DEL MANTENIMENT ASSISTIT PER ORDINADOR)

1. OBJECTE

El present annex té per objecte definir amb caràcter exhaustiu els requisits tècnics, funcionals i operatius del sistema GMAO que haurà d'utilitzar l'empresa adjudicatària per a la gestió integral del contracte.

El sistema haurà de garantir la traçabilitat completa de totes les actuacions, la coherència amb els KPI definits i la base per a la facturació i els informes.

2. REQUISITS GENERALS DEL SISTEMA

El sistema GMAO haurà de complir obligatòriament:

- Accés en línia en temps real per IDETSA
- Sistema multiusuari amb rols i permisos
- Registre obligatori de totes les actuacions
- Històric immutable de registres tancats
- Còpies de seguretat i disponibilitat 24/7
- Exportació de dades (Excel, CSV, PDF)

Clàusula: qualsevol actuació no registrada al GMAO es considerarà no executada.

3. ESTRUCTURA D'ACTIUS

Estructura jeràrquica mínima:

- Centre / edifici
- Zona / planta
- Instal·lació (família)
- Equip

Camps obligatoris per actiu:

- ID únic
- Ubicació detallada
- Família i subfamília (Annex III)
- Descripció tècnica
- Estat (operatiu / avariats / fora de servei)
- Data d'instal·lació (si es coneix)



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies

43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idgetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona

Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

Coherència obligatòria amb Annex II.

4. ORDRES DE TREBALL (OT)

Camps obligatoris:

- ID OT
- Tipus (preventiu / correctiu / conductiu)
- Prioritat
- Data/hora obertura
- Data/hora inici
- Data/hora tancament
- Instal·lació/equip
- Descripció detallada
- Tècnic assignat
- Estat (oberta / en curs / tancada)

Controls:

- OT fora termini
- OT reobertes
- OT incompletes

5. REGISTRE D'ACTUACIONS

Cada OT inclourà:

- Descripció tècnica real
- Temps dedicat
- Materials utilitzats
- Observacions
- Fotografies (si escau)

6. MANTENIMENT PREVENTIU

- Generació automàtica d'OT segons Annex III
- Planificació calendaritzada
- Control de compliment (%)
- Registre i justificació de desviacions

7. GESTIÓ D'INCIDÈNCIES

Registre mínim:



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

- Data/hora notificació
- Descripció
- Instal·lació afectada
- Data/hora inici
- Data/hora resolució
- Estat

Càlculs:

- Temps resposta = inici – notificació
- Temps resolució = tancament – notificació

8. SISTEMA DE KPI

Càlcul automàtic de:

- Temps de resposta
- Temps de resolució
- % preventiu executat
- % OT fora termini
- Incidències recurrents

Sense manipulació manual.

9. INFORMES I EXPLOTACIÓ

- Generació automàtica d'informes (Annex IV)
- Export de dades
- Històric consultable

10. ACCÉS IDETSA

- Accés complet i en temps real
- Consulta d'OT, KPI i històrics
- Sense restriccions per part del contractista

11. IMPLANTACIÓ I MIGRACIÓ

- Càrrega de l'inventari inicial (Annex II)
- Parametrització segons el plec
- Validació amb IDETSA

Termini: sistema operatiu en màxim 1 mes des de l'inici del contracte.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies

43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

ANNEX VI – CRITERIS PER A L'ELABORACIÓ I VALIDACIÓ DE PRESSUPOSTOS

1. OBJECTE

Regular el contingut, criteris de validació i procediment d'aprovació dels pressupostos de treballs correctius o no inclosos en el manteniment ordinari.

2. CONTINGUT OBLIGATORI DELS PRESSUPOSTOS

Cada pressupost haurà d'incloure obligatòriament:

- Descripció detallada de les actuacions
- Amidaments desglossats
- Preus unitaris (ITEC o equivalent)
- Materials amb marca/model
- Mà d'obra desglossada
- Termini d'execució

Quedaran exclosos pressupostos globals o sense desglossament.

3. CRITERIS DE VALIDACIÓ ECONÒMICA

IDETSA validarà els pressupostos segons:

- Comparativa amb bases de preus (ITEC o equivalents)
- Racionalitat tècnica
- Alternatives possibles

IDETSA podrà:

- Sol·licitar fins a 3 ofertes
- Reduir partides no justificades
- Requerir reformulació

4. PROCEDIMENT D'APROVACIÓ

9. Presentació del pressupost
10. Revisió tècnica
11. Validació expressa
12. Autorització d'execució

No es podrà executar cap treball sense aprovació prèvia, excepte emergències.

5. TERMINIS

- Ordinari: màxim 5 dies



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idgetsa.cat
NIF a 43 616 382
Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

- Urgents: 24-48 hores

6. CONTROL I SEGUIMENT

- Vinculació obligatòria amb OT del GMAO
- Registre de desviacions
- Justificació de modificacions

ANNEX VII – CERTIFICACIÓ I VALIDACIÓ DEL SERVEI

1. OBJECTE

Definir el procediment de certificació mensual del servei com a base per a la validació i pagament.

2. CONTINGUT DE LA CERTIFICACIÓ

Inclourà obligatòriament:

- Relació d'OT executades (GMAO)
- Resum d'activitat
- KPI mensuals
- Incidències rellevants
-

3. VINCULACIÓ AMB EL GMAO

Tota la certificació haurà de derivar del GMAO.

No es validaran dades no traçables.

4. VINCULACIÓ AMB KPI

La certificació inclourà:

- Grau de compliment KPI
- Desviacions
- Accions correctores

5. PROCEDIMENT DE VALIDACIÓ

1. Presentació informe mensual
2. Revisió IDETSA



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies

43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idgetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona

Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

3. Esmenes si escau

4. Validació final

5.

6. CONDICIÓN DE PAGAMENT

La certificació validada serà requisit indispensable per a la facturació.

En cas de no validació:

- Suspensió del pagament
- Possibilitat de retenció parcial

7. CONTROL CONTRACTUAL

La manca de qualitat, incoherències o dades incompletes podran ser considerades incompliment contractual.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat
NIF a 43 616 382
Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

ANNEX VIII. DEFINICIÓ, INTERPRETACIÓ I CÀLCUL DELS KPI

1.OBJECTE

El present annex té per objecte definir els indicadors clau de rendiment (KPI) del contracte, establint els criteris de càlcul, interpretació i seguiment, amb la finalitat de garantir un control objectiu de la qualitat del servei prestat.

Tots els KPI es calcularan a partir de les dades registrades al sistema GMAO, que constituirà l'única font vàlida d'informació.

2.PRINCIPIS GENERALS

- Tots els indicadors han de ser objectius, mesurables i traçables.
- Les dades han de provenir exclusivament del GMAO.
- Els KPI es calcularan amb periodicitat mensual

3.DEFINICIÓ I FÓRMULES DE CÀLCUL

3.1 Temps de resposta

Temps de resposta = Data/hora inici intervenció – Data/hora notificació incidència

3.2 Temps de resolució

Temps de resolució = Data/hora tancament OT – Data/hora notificació incidència.

3.3 Percentatge de manteniment preventiu executat

% Preventiu = (OT preventives executades / OT preventives planificades) × 100

3.4 Percentatge d'OT fora de termini

% OT fora termini = (OT fora termini / OT totals) × 100

3.5 Incidències recurrents

Es consideraran incidències recurrents aquelles que es repeteixin dues o més vegades sobre una mateixa instal·lació en un període determinat.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idgetsa.cat
NIF a 43 616 382
Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

4. CRITERIS D'INTERPRETACIÓ

- Compliment dels objectius → servei correcte
- Desviacions puntuals → anàlisi específica
- Desviacions reiterades → possible incompliment contractual

L'empresa adjudicatària haurà de justificar les desviacions i proposar accions correctores.

5. SEGUIMENT I CONTROL

Els KPI es reportaran:

- Mensualment
- Trimestralment
- Anualment

IDETSA podrà requerir aclariments i validació de dades.

6. EFECTES CONTRACTUALS

El compliment dels KPI podrà estar vinculat a:

- Validació de la certificació mensual
- Aplicació de penalitzacions
- Avaluació global del servei

La manca de coherència amb el GMAO podrà comportar la no validació dels indicadors



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies

43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

ANNEX IX – ORGANITZACIÓ DEL SERVEI I DEDICACIÓ DE RECURSOS

El servei es prestarà sota un model de disponibilitat operativa, i no de presència permanent, garantint en tot moment la cobertura de les necessitats del contracte.

L'empresa adjudicatària haurà de disposar, com a mínim, de la següent estructura:

- Un responsable tècnic del contracte, amb funcions de coordinació, supervisió i interlocució amb IDETSA.
- Un equip operatiu multidisciplinari amb capacitat per cobrir les especialitats requerides (electricitat, climatització, fontaneria i manteniment general).

No s'estableix un nombre mínim d'hores presencials fixes, però l'adjudicatari haurà de garantir:

- Compliment dels temps de resposta i resolució establerts al Plec.
- Execució íntegra del manteniment preventiu i normatiu.
- Atenció de les incidències dins dels terminis definits.
- Disponibilitat de recursos suficients per fer front a situacions d'emergència.

Amb caràcter orientatiu, es considera que la dedicació global del servei haurà de ser suficient per garantir la correcta execució del contracte, sense que aquesta estimació tingui caràcter vinculant.

L'organització concreta del servei serà responsabilitat de l'adjudicatari, que haurà de justificar-la en la seva oferta tècnica.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idetsa@idetsa.net
www.idetsa.cat
NIF a 43 616 382
Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

ANNEX X – OBJECTIUS DE CONFORT I CONDICIONS DE SERVEI

1. OBJECTE

Definir les condicions mínimes de confort i funcionament que han de garantir-se als edificis objecte del contracte, així com els criteris de verificació, mesura i responsabilitat del contractista en cas d'incompliment.

2. CONDICIONS DE CLIMATITZACIÓ

2.1 Temperatures de consigna

- Hivern: $21\text{ }^{\circ}\text{C} \pm 2\text{ }^{\circ}\text{C}$
- Estiu: $26\text{ }^{\circ}\text{C} \pm 2\text{ }^{\circ}\text{C}$

Aplicables en horari d'ús. Qualsevol desviació haurà de ser registrada al GMAO i justificada tècnicament.

2.2 Criteris d'explotació

- Ajust de consignes segons ocupació real
- Programació horària optimitzada
- Priorització d'eficiència energètica

3. CONDICIONS D'ENLLUMENAT

Tipus espai	Lux mínims
Oficines	300-500
Zones comunes	100-200
Magatzems	150

4. SISTEMA DE VERIFICACIÓ

El contractista haurà de:

- Mesurar periòdicament les condicions
- Registrar resultats al GMAO
- Detectar desviacions

5. RESPONSABILITAT I INCIDÈNCIES

Quan no es compleixin les condicions:



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies

43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idgetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona

Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

- S'haurà de generar incidència al GMAO
- Determinar causa (equip, ús, disseny)
- Proposar acció correctora

La no actuació davant desviacions reiterades podrà ser considerada incompliment contractual.



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies

43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idgetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona

Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

ANNEX XI – PRESSUPOST BASE ANUAL DE LICITACIÓ DEL SERVEI

1. IMPORT DEL CONTRACTE

El pressupost base anual del contracte per al servei de manteniment integral dels edificis gestionats per IDETSA és el següent:

- Import sense IVA: **95.000,00 €**
- IVA (21%): **19.950,00 €**
- Import total anual: **114.950,00 €**

2. DISTRIBUCIÓ ECONÒMICA DEL CONTRACTE

D'acord amb el model contractual establert, el pressupost es distribueix entre:

Part fixa (manteniment ordinari)

1. Inclou:

- Manteniment conductiu
- Manteniment preventiu
- Manteniment normatiu
- Gestió del servei i GMAO
- Documentació tècnica
- Assessorament

2. Import estimat: **50%:**

- 47.500,00€ (sense IVA)
- 57.475,00 € (amb IVA)

Part variable (correctius i actuacions extraordinàries)

1. Inclou:

- Manteniment correctiu
- Manteniment modificatiu



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies

43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)

Tel. 977 820 820

idgetsa@idgetsa.net

www.idgetsa.cat

NIF a 43 616 382

Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Folí 146 Full T-21397

- Substitucions
- Actuacions per final de vida útil
- Emergències

2. Import estimat: 50 %

- 47.500,00 € (sense IVA)
- 57.475,00 € (amb IVA)

3. DESGLOS DEL PREESSUPOST

Distribució del pressupost anual

- Part fixa: 50%
- Part variable: 50%

Distribució econòmica detallada

Concepte	%	Import sense IVA
Manteniment conductiu	20%	19.000,00 €
Manteniment preventiu	20%	19.000,00 €
Manteniment normatiu	5%	4.750,00 €
Gestió, GMAO, documentació i assessorament	5%	4.750,00 €
Correctiu, modificatiu i actuacions extraordinàries	50%	47.500,00 €



Iniciatives de Desenvolupament
Empresarial Les Tàpies S.A.

C/ Martí Franquès, par. E-1 P.I. Les Tàpies
43890 L'Hospitalet de l'Infant (Tarragona)
Tel. 977 820 820
idgetsa@idgetsa.net
www.idgetsa.cat
NIF a 43 616 382
Registre Mercantil de Tarragona
Tomo 1619 de societats, Foli 146 Full T-21397

4. JUSTIFICACIÓ DEL PRESSUPOST

El pressupost base de licitació s'ha determinat tenint en compte:

- L'anàlisi de la despesa real dels darrers exercicis
- L'actualització dels costos derivada de l'evolució del mercat
- L'increment dels requisits tècnics i de control del servei (GMAO, KPI)
- La necessitat de garantir la qualitat, continuïtat i seguretat del servei
- La incorporació d'un marge suficient per a actuacions correctives i imprevistos

5. CONSIDERACIONS FINALS

El pressupost definit té caràcter estimatiu i no vinculant pel que fa a la seva execució total, especialment en la part variable del contracte.

La seva utilització efectiva dependrà de les necessitats reals del servei durant la vigència del contracte.