Estimació dels costos de funcionament anual

Març 2026

AJUNTAMENT DE CAMBRILS

UNITAT DE SERVEIS TÈCNICS I EMPRESARIALS, S.L.P. B-60.358.116

Carrer de Provença, 122, entl. 5a. - 08029 Barcelona Tel. 93 430 32 75 - Fax 93 439 79 77

e-mail: scarol@usteconsultors.eu https://usteretail.com

Índex

Objectius i metodologia 3

Estimació dels costos de funcionament anual 3

Anàlisi de les partides 3

Proposta de pressupost de funcionament i repartiment de la despesa. 5

Objectius i metodologia

L'informe té com objectiu realitzar una aproximació als costos de manteniment del mercat.

En relació a l'elaboració d'una primera proposta del cost del funcionament del mercat, s'ha utilitzat la següent metodologia.

1. Anàlisi de les partides més importants.
2. Proposta de pressupost de funcionament i repartiment de la despesa.

Estimació dels costos de funcionament anual

Anàlisi de les partides

A continuació es detalla una primera aproximació als costos de funcionament anual partint de base de les característiques tècniques del projecte. A mida que avanci el projecte es poden produir canvis en les estimacions. A cada partida que li correspongui, s'ha incorporat un enllaç amb el marc legal que la regula.

Les partides a considerar son:

Neteja

La neteja es divideix en diferents partides:

Servei de neteja: Es tracta del servei de neteja ordinari i diari que per la superfície del mercat es considera de tres hores diàries. S'han considerat 360 dies anuals degut a l'obertura de la restauració i el preu mitjà s'ha estimat (tenint en compte els festius) en 16 € per hora treballada.

Neteges excepcionals: Inclou bàsicament productes de neteja i consumibles.

DDD: Desinsectació, desratització i desinfestació.

- Obligatori per sanitat
- Ho ha de realitzar una empresa homologada amb personal habilitat
- Important definir punts d'actuació i freqüències sobre plànol
- Efectuar i documentar control de visites i incidències

Manteniment:

El manteniment agrupa les següents partides:

Baixa tensió

- Regulat pel reglament de baixa tensió
- És necessari contractar manteniment per part d'una empresa homologada
- Cal fer inspeccions a l'obertura i cada 5 anys per un empresa col·laboradora de l'administració (ECA)
- Les modificacions substancials s'han de legalitzar a indústria
- BOE- Reglamento electrotécnico para baja tensión e ITC.pdf

Elements mecànics (muntacàrregues)

- És obligatori per normativa
- Les inspeccions oficials dels ascensors son cada dos anys
- BOE- Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención de los mismos

Sistema contra incendis

- És obligatori per Normativa RIPCI
- Ho ha de realitzar una empresa homologada amb personal habilitat
- Efectuar i documentar control de visites i incidències
- Normativa tècnica. Departament d'Interior (gencat.cat)

Prevenció legionel·la

- És obligatori per Normativa
- Circuits tancats d'aigua calenta sanitària i nou decret també aigua freda
- Safates de recollida d'aigua de clima
- BOE – Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.

Manteniment climatització i ventilació.

- Obligatori a partir de 5 kW segons el reglament d'instal·lacions tèrmiques
- Algunes operacions bàsiques les poden realitzar personal de manteniment no especialitzat (Canvis o neteges de filtres)
- BOE- Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios

Manteniment portes automàtiques

- Es preveu que les portes d'accés siguin automàtiques

Reparacions i substitucions

Considera les reposicions de diferents materials

Assegurances

Espacialment de danys materials i de responsabilitat civil. Es pot incloure a la pòlissa general de l'ajuntament.

Energia

Segons la potencia instal·lada i el preu kW/h actual, s'ha realitzat una estimació que caldrà ajustar a mida que avanci el projecte.

Costos de gestió

No s'han considerat atès que es poden assumir amb personal intern de l'ajuntament.

Consums

Es considera la partida d'aigua de les zones comunes.

Diversos general.

Inclou despeses no previstes.

Proposta de pressupost de funcionament i repartiment de la despesa.

Una vegada descrites les partides, es presenta el quadre resum de la primera estimació de costos anuals.

Pressupost funcionament	
Neteja	**18.980,00**
Servei de Neteja	17.280,00
Neteges Exepcionals (consum)	500,00
DDD	1.200,00
Manteniment	**5.700,00**
Servei de Mateniment baixa tensió	1.200,00
Elements Mecànics	800,00
Sistema contra incendis/ alarma	500,00
Pla d'emergència	
Prevenció legionel.la	800,00
Manteniment climatització i ventilació	1.200,00
Mant. Portes automàtiques	700,00
Reparacions i Substitucions	2.500,00
Assegurances	**2.500,00**
Multirisc i R.C.	2.500,00
Energia	**9.000,00**
Energia elèctrica	9.000,00
Costos de gestió	**0,00**
Costos de personal de gestió directa	
Gestio LOPD	
Gestió PRL	
Consums	**1.200,00**
Aigua	1.200,00
Diversos General	**5.000,00**
Diversos	5.000,00
TOTAL GENERAL	**42.380,00**

Tenint en compte que no és el mateix l'ús que fa de les zones comunes una parada d'alimentació que el que fa una parada de restauració o el que fa un magatzem, es consideren les ponderacions segons el quadre de sota.

S'ha considerat raonable establir un coeficient de 0,8 a les parades d'alimentació atès que no gaudeixen de la zona de taules interiors.

Espai	Proposta de ponderació
Parades alimentació	0,8
Parades restauració	1
Magatzems	0,3

Al quadre de la pàgina següent, es pot veure el que pagaria de despeses cada unitat concessionada segons l'anterior pressupost de caire provisional i aplicant les ponderacions de l'anterior quadre.

Espai	Superfície m2	% quota	Ponderació	m2 ponderats	% quota despesa	Total anual €	€/m2 any	€/m2/mes
Parada 1	13,00	8,02%	0,80	10,40	7,70%	3.264,83	251,14	20,93
Parada 2	20,00	12,35%	0,80	16,00	11,85%	5.022,81	251,14	20,93
Parada 3	20,00	12,35%	0,80	16,00	11,85%	5.022,81	251,14	20,93
Parada 4	19,00	11,73%	0,80	15,20	11,26%	4.771,67	251,14	20,93
Parada 5	18,00	11,11%	1,00	18,00	13,33%	5.650,67	313,93	26,16
Parada 6	18,00	11,11%	1,00	18,00	13,33%	5.650,67	313,93	26,16
Parada 7	18,00	11,11%	1,00	18,00	13,33%	5.650,67	313,93	26,16
Parada 8	18,00	11,11%	1,00	18,00	13,33%	5.650,67	313,93	26,16
Magatzem A	4,50	2,78%	0,30	1,35	1,00%	423,80	94,18	7,85
Magatzem B	4,50	2,78%	0,30	1,35	1,00%	423,80	94,18	7,85
Magatzem C	4,50	2,78%	0,30	1,35	1,00%	423,80	94,18	7,85
Magatzem D	4,50	2,78%	0,30	1,35	1,00%	423,80	94,18	7,85
Total m2	**162,00**	**100,00%**	**0,50**	**135,00**	**100,00%**	**42.380,00**	**261,60**	**21,80**