

CONCESSIÓ DE GESTIÓ DE SERVEI PER A L'EXPLOTACIÓ DE LA PISCINA MUNICIPAL COBERTA DE LLORET DE MAR

ANNEX 4

CONDICIONS DE MANTENIMENT MÍNIMES

L'adjudicatari estarà obligat a fer-se càrrec del manteniment de la instal·lació durant el termini de la concessió, en la manera que disposa la normativa sectorial vigent i aquest plec, per tal de garantir el compliment de la normativa vigent i el bon servei a l'usuari.

Igualment, l'adjudicatari es farà càrrec de tots els consums derivats de l'ús de la instal·lació, l'exercici de l'activitat i del seu manteniment.

El manteniment englobarà tota la instal·lació incloent entre elles:

- Sistema d'alarma contra intrusió i central receptora d'alarmes.
- Ascensors.
- Portes automàtiques.
- Instal·lacions de climatització.
- Instal·lacions de gas (també consum energètic).
- Sistema de producció solar i la xarxa d'aigua calenta sanitària.
- Instal·lacions elèctriques de M.T., B.T. i grup electrogen (també consum energètic).
- Sistemes de protecció contra incendis.
- Sistema informàtic, megafonia, telefonia i sistema centralitzat de gestió de les instal·lacions.
- Tractaments de l'aigua.
- Tractaments preventius legionel·la.
- Sistema desguàs pluvials coberta.

Per a la conservació de la instal·lació en bones condicions s'observarà obligatòriament les indicacions del Llibre de manteniment de l'edifici.

L'adjudicatari no podrà modificar les instal·lacions existents sense l'autorització expressa de l'Ajuntament, i mantindrà actualitzada en tot moment la documentació relativa a la legalització i controls periòdics reglamentaris de les diverses instal·lacions. Aquesta documentació ha d'estar disponible per ser consultada pels Serveis Tècnics municipals.

GESTIÓ DEL MANTENIMENT

1 Manteniment de les instal·lacions i de l'edifici

El manteniment i la conservació de totes les instal·lacions i serveis, inherents a la piscina de Lloret de Mar, tenen una consideració de prioritat en l'estudi previ de construcció, és el mitjà per a un bon funcionament, un bon grau de satisfacció dels usuaris i per assegurar una vida útil més llarga de la instal·lació i conseqüentment una millor rendibilitat econòmica i social de la inversió realitzada.

Les actuacions de manteniment que haurà de realitzar l'adjudicatari seran: preventives, correctives i extraordinàries. Bàsicament aquestes tasques assignades seran preventives amb petites reparacions. Les actuacions extraordinàries, les grans reparacions i les tasques preventives especialitzades generalment es deixaran a càrrec d'empreses externes mitjançant contractes o pressupostos puntuals.

En qualsevol cas, les actuacions de manteniment i conservació, es faran d'acord amb les normatives i reglaments oficials vigents, i es tindrà en compte que aquestes operacions no alterin ni dificultin el normal funcionament dels serveis als usuaris, cercant els períodes i les formes més adients per garantir el servei, la qualitat i la higiene en tot moment.

A nivell indicatiu, seran tasques a realitzar:

- Controls dels consums i del funcionament
- Actuacions sistemàtiques de manteniment preventiu
- Petites reparacions
- Ajustar les irregularitats del funcionament
- Col·laborar en les tasques de neteja de la instal·lació
- Elaboració d'informes diaris de funcionament
- Elaboració d'informes periòdics dels consums, manteniment i funcionament de les diverses instal·lacions

I com a àrees a desenvolupar tindrem els següents paràmetres:

- Manteniment rutinari
- Manteniment correctiu
- Manteniment preventiu

En el manteniment dels elements constructius de la instal·lació s'ha de tenir en compte allò indicat en el Llibre de manteniment de l'edifici.

1.1 Manteniment rutinari

Aquest manteniment és el que dona la informació diària i el coneixement de l'estat de la instal·lació. Dintre d'aquestes tasques es definirien totes aquelles que es desenvolupen de forma habitual o rutinària cada dia. Trobem entre d'altres les analítiques dels paràmetres de les aigües i altres serveis, així com el control dels sistemes de la instal·lació.

1.2 Manteniment correctiu

El manteniment correctiu consisteix en l'aportació, evacuació o substitució de productes o peces que el funcionament normal de l'element consumeix o desgasta, de la substitució de les peces o elements amb temps de caducitat conegut, i les petites reparacions que tinguin com a finalitat posar a punt l'element sense que suposi la seva recomposició.

Dintre del mateix manteniment correctiu s'inclou la reparació en si mateixa, que suposa posar en condicions d'ús un element espatllat, necessari per recuperar la seva funcionalitat. Sempre s'ha de buscar eliminar totalment aquest apartat, gràcies a un bon manteniment preventiu que és la base d'un bon Pla de manteniment.

1.3 Manteniment preventiu

Parlem de manteniment preventiu quan ens referim a les accions a realitzar per conservar els elements de la instal·lació en perfecte estat de funcionament, bàsicament en la neteja dels elements, inspecció de l'estat i funcionament dels mateixos i exàmens periòdics del compliment de les condicions d'ús.

1.4 Proposta de manteniment per telegestió

Les ofertes presentades poden proposar l'aplicació d'uns determinats mitjans tècnics per controlar el funcionament de les instal·lacions, fins i tot a distància, que garanteixin una millora del manteniment i de la qualitat i confort del complex, així com una millora en l'eficiència dels mitjans disponibles per al manteniment.

La introducció d'aquests paràmetres de control no ha de ser una càrrega addicional de treball per al personal de manteniment sinó que ha de permetre programar cicles de manteniment preventiu, control de la qualitat de l'aigua i la detecció immediata de qualsevol error dels elements a l'instant. La telegestió ha de ser una eina més del manteniment preventiu.

La telegestió es porta a terme mitjançant programes informàtics que relacionen i automatitzen els aparells i el control de la instal·lació. Aquests s'hauran d'integrar amb el ja implantats en les instal·lacions existents de la piscina, han de ser sistemes totalment oberts que utilitzin protocols estàndards, i hauran de permetre que l'Ajuntament pugui tenir accés remot a la informació del funcionament de les instal·lacions des de les oficines dels Serveis Tècnics municipals.

2 Pla de manteniment

El Pla de manteniment haurà de preveure els següents punts:

- cicles de manteniment preventiu, periodificació dels treballs en funció del tipus d'instal·lació
- cicles de manteniment correctiu, per deteriorament o necessitat de modificar la instal·lació o elements concrets
- actuacions d'urgència, per defecte de la instal·lació
- actuacions diàries
- metodologia de treball i Pla d'autocontrol de la normativa sanitària
- compliment normatiu d'aplicació i legalització actualitzada de les instal·lacions

El Pla de manteniment presentat ha d'exposar i justificar l'organització de mitjans que es proposa amb detall de les tasques del personal, documentació diària i periòdica que es generarà, control de les instal·lacions, seguiment dels treballs, resolució d'avaries, etc.

Es valorarà la presentació, entre d'altres, de models tipus de fitxes i registres que s'utilitzaran en les tasques de manteniment, la realització d'històrics de les diferents instal·lacions, seguiment de consums energètics i de consumibles, i seguiment de recanvis i elements substituïts.

2.1 Contingut del Pla

Relació dels diferents elements que s'hauran de tenir en compte, com a mínim, en el Pla de manteniment:

- Instal·lacions elèctriques de Mitja i Baixa Tensió i grup electrogen
 - quadres de comandament i distribució
 - connexions de terra
 - comptadors i caixes de comptadors
 - il·luminació interior
 - llums d'emergència
 - il·luminació exterior
 - altres tipus d'il·luminació
 - interruptors i preses de corrent
 - consums
- Instal·lacions de climatització
 - climatització i deshumidificació
 - canalitzacions de combustible i dipòsits
 - instal·lacions de calderes
 - instal·lació de bombes de calor
- Sistema de producció solar i xarxa d'aigua calenta sanitària
 - captació i producció
 - dipòsits i bescanviadors
 - prevenció de la legionel·la
 - neteja
 - consums

- Tractament de l'aigua
 - filtres, cloració
 - control sanitari, renovació
 - neteja
 - bombes
- Instal·lacions de gas
 - calderes i cremadors
 - elements de seguretat
 - consums
- Sistemes de protecció contra incendis
 - protecció activa
 - protecció passiva
- Elements constructius i de fusteria
 - instal·lacions de sanejament
 - sistema desguàs cobertes, sostres i claraboies
 - paviments i sòcols
 - revestiments, falsos sostres, parets, plafons mòbils, etc.
 - vidres, finestres, elements decoratius
 - fusteria
- Altres
 - sistema informàtic i sistema centralitzat de gestió de les instal·lacions
 - megafonia, telefonia
 - sistema d'alarma contra intrusió
 - ascensors
 - portes automàtiques

2.2 Recursos humans

El Responsable Tècnic del Manteniment de la instal·lació tindrà la funció d'organitzar el Manteniment a nivell tècnic i de personal.

Les propostes presentades hauran de contemplar que el Responsable Tècnic tingui una formació a nivell d'enginyeria tècnica i s'encarregarà del compliment del Pla de Manteniment i la seva actualització. Serà una persona clau en el manteniment amb capacitat per a organitzar els torns de treball i de coordinar les tasques a realitzar. Així també, serà l'interlocutor amb la Direcció per comunicar les incidències sorgides a la instal·lació.

L'adjudicatari haurà de presentar una proposta d'organització dels mitjans humans que participin en el Pla de Manteniment, tasques assignades, pla de formació prevista, recursos disponibles, treballs a externalitzar, etc.

2.3 Canvis i millora de les instal·lacions

L'adjudicatari no podrà modificar les instal·lacions existents sense l'autorització expressa de l'Ajuntament, i mantindrà actualitzada en tot moment la documentació i plànols relatius a la legalització i controls periòdics reglamentaris de les diverses instal·lacions. Aquesta documentació ha d'estar disponible permanentment per a poder ser consultada pels Serveis Tècnics municipals.

Si l'adjudicatari considera beneficis pel funcionament de la instal·lació introduir modificacions i/o millores, farà la seva proposta raonada i argumentada a l'Ajuntament, perquè un cop analitzada doni la seva aprovació en els termes presentats, consideri modificacions en la proposta original o la rebutgi si no la considera adient.

2.4 Informes de manteniment

Adicionalment als informes i registres que l'adjudicatari necessiti durant la gestió de la instal·lació, mensualment elaborarà un informe dels consums, manteniment realitzat i del funcionament de les diverses instal·lacions que farà arribar als Serveis Tècnics municipals.

Aquests informes també s'han d'arxivar juntament amb la resta de documentació generada durant el manteniment de la instal·lació, i ha d'estar disponible permanentment per a poder ser consultada pels Serveis Tècnics municipals.