

DIAGNÓSTICO PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS MUNICIPALES



OBJETO DEL PROYECTO

Elaborar un documento diagnóstico que sienta las bases para un plan director del mantenimiento de los Edificios.

Teniendo en cuenta que el Plan deberá contener la estrategia y las acciones para dotar a la ciudad de Vitoria-Gasteiz de una red de edificios municipales en un estado óptimo para el desarrollo de las actividades que en ellos se desarrollan.

Debe ser:

Un Plan a largo plazo

Una estrategia compartida. Consensuada. Además de la participación de los departamentos, organismos autónomos y empresas municipales, habremos de contar con los agentes sociales y la ciudadanía.

En Revisión y Evaluación continua para su posible Reformulación.

LÍNEAS

- **Análisis** y caracterización de la **situación actual**
- Acciones enmarcadas en los ejes estratégicos del plan del equipo de gobierno
- Establecimiento de Criterios de priorización en base a las líneas estratégicas consideradas
- Elaborar el Mapa de demandas
- Establecer los ejes y acciones prioritarias y plasmarlo en un mapa de prioridades estructurado de los servicios o ámbitos de actividad que son prioritarios para el municipio.

Metodología:

- Cada Dirección departamental asigna una persona de referencia de su departamento que será el enlace o coordinador de su departamento en el proyecto.
- Esta persona será la encargada de recoger toda la información que se necesite para el proyecto relativa a su departamento y trabajará de forma activa en el desarrollo del Proyecto.

CONCLUSIÓN

ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El Departamento de Mantenimiento de Edificios Municipales se encuentra ubicado en C/ Uritiasolo 5 y 7, ocupando una parcela de aproximadamente 10.200 m², junto con Servicio de Vía Pública, Servicios Eléctricos y el Servicio de Parques y Jardines del Departamento de Medio Ambiente y Espacio Público. La progresión del Departamento de Mantenimiento de Edificios Municipales desde su creación en el año 1975 es manifiesta tanto en su ámbito de actuación y presupuesto como en el número de empleados y superficie de sus instalaciones.

AÑO	DENOMINACIÓN	EMPLEADOS	CENTROS	PRESUPUESTO DEFINITIVO
1975	Servicio de Mantenimiento	31	C.E.'s	400.000 €
2003	Servicio General de Mantenimiento	310	380	6.109.255 €
2007	Departamento de Mantenimiento de EEMM		↓	
2010	Departamento de Mantenimiento de EEMM	428		11.828.611,26 €
2011	Departamento de Mantenimiento de EEMM	432		13.511.074,38 €
2012	Departamento de Mantenimiento de EEMM	416		13.103.835,59 €
2013	Departamento de Mantenimiento de EEMM	399		15.779.377,97 €
2014	Departamento de Mantenimiento de EEMM	402		26.679.913,36 €
2015	Departamento de Mantenimiento de EEMM	414	540	24.626.927,94 €

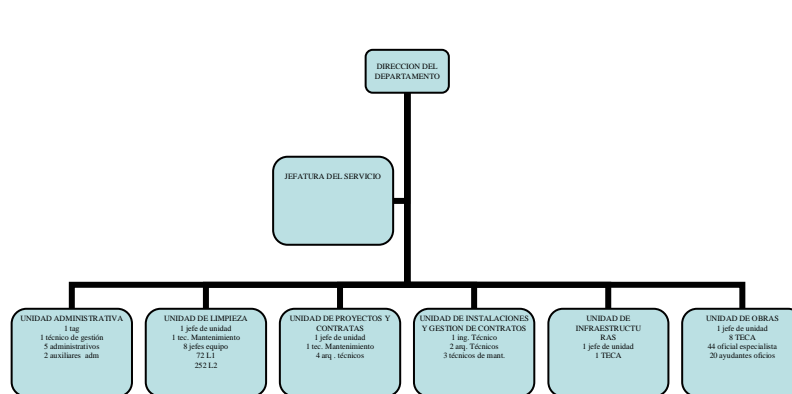
El hasta ahora Departamento de Mantenimiento, según Decreto de Alcaldía de 15 de septiembre de 2015 se ha estructurado en el Servicio de Mantenimiento integrado en el Área: Económica y de Administración Municipal, en concreto en el Departamento de Administración Municipal según organigrama adjunto.

ÁREA: ECONOMICA Y DE ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

DEP.	DEPARTAMENTO	SERV.	SERVICIO	UNID.	UNIDAD		
10	ADMINISTRACION MUNICIPAL	10	DIRECCION GENERAL	101001	DE DIRECCION GENERAL		
		11	APLICACIONES	101101	DE APLICACIONES		
		12	EXPLOTACION	101201	DE EXPLOTACION		
		17	SECRETARIA TECNICA	101701	SEGURIDAD DATOS		
				101703	ADMINISTRATIVA		
		18	DESARROLLO DE SERVICIOS MUNICIPALES	101801	DESARROLLO DE SERVICIOS MUNICIPALES		
		19	DESARROLLO PARA TRAMITACION	101901	DESARROLLO PARA TRAMITACION		
		20	ARQUITECTURA Y PLATAFORMAS	102001	DE ARQUITECTURA Y PLATAFORMAS		
		16	ADMINISTRACION MUNICIPAL	20	ADMINISTRATIVA	162001	ADMINISTRATIVA
				30	LIMPIEZA	163001	DE LIMPIEZA GENERAL
163095	DE IKASTOLA ABENDANO						
163096	DE IKASTOLA ARANZABELA						
163097	DE IKASTOLA ODON APRRAIZ						
163099	DE IKASTOLA TOKI EDER						
41	PROYECTOS Y CONTRATAS			164101	DE PROYECTOS Y CONTRATAS		
42	INSTALACIONES Y GESTION DE CONTRATOS			164201	DE INSTALACIONES Y CONTRA		
43	INFRAESTRUCTURAS			164301	DE INFRAESTRUCTURAS		
44	OBRAS			164401	DE OBRAS		

ESTRUCTURA DEL SERVICIO

Con la creación del puesto de Jefatura del Servicio General de Mantenimiento de Edificios Municipales, el organigrama del servicio queda como sigue



Las jefaturas de este servicio se han caracterizado tanto por la continuidad con las líneas de actuación establecidas en el momento de su creación, así como por la introducción de elementos innovadores en su actividad que han permitido alcanzar un mayor rendimiento en su trabajo diario.

AMBITO DEL SERVICIO

Actualmente este servicio tiene a su cargo el mantenimiento de 597 edificios municipales Repartido por titularidad de gestión de los diferentes departamentos

CULTURA EDUCACIÓN Y DEPORTE	137	COMPLEJOS DEPORTIVOS	3
		TEATROS	6
		POLIDEPORTIVOS	8
		CAMPOS DE FUTBOL	11
		FRONTONES	8
		CEP	32
		CEPA	7
		CP	14
		EMEI	7
		EI	22
		CPI	1
OTROS	18		
PARTICIPACIÓN TRANSPARENCIA	73	CENTROS CIVICOS	15
		AAVV	35
		CENTRO SOCIAL	5
		OTROS	18
POLITICAS SOCIALES	110	RESIDENCIAS	4
		APARTAMENTOS TUTELADOS	7
		CENTROS DE DIA	11
		CSCM	14
		OTROS	74
EDIFICIOS OFICIALES	39		

PALACIOS	6	
OTROS	331	

El servicio de mantenimiento de edificios municipales es un **servicio vivo**, en continuo proceso de evolución y con capacidad de adaptación a las nuevas necesidades que se han ido generando en el Ayuntamiento.

A la hora de diseñar, planificar y desarrollar los objetivos a alcanzar es fundamental contar con un equipo humano suficientemente dimensionado y adaptado a las necesidades reales existentes y, sobre todo, con un alto grado de compromiso e implicación, ofreciendo como garantía una correcta praxis en su quehacer diario.

TRANSVERSALIDAD

El Servicio de Mantenimiento de Edificios tiene un papel fundamental en la transversalidad municipal con los diferentes departamentos, colaborando activamente en temas de arquitectura, energía, vía pública, deporte, seguridad etc.

EMPRESAS EXTERNAS

Uno de los grandes ejes de actuación del Servicio reside en la asignación de empresas externas para la realización de trabajos que no pueden ser acometidos con personal propio.

A tales efectos en su día generó una base de datos llamada "Gremios" en la que día a día se recogen tanto las bajas como las altas de las empresas que por motivos varios han visto modificada su situación. Esta base varía anualmente.

EXPEDIENTES

Desde este servicio se llevan los contratos de mantenimiento y limpieza de las dependencias municipales, que a lo largo de la memoria se detallan. Además de los de baja cuantía, se tramitan una media de más de 50 expedientes de contratación anuales de más de 3000€, superando en capítulo 2 de presupuesto los 20 millones de euros y alrededor de 4 millones en capítulo 6 para inversiones.

La adjudicación de expedientes por empresas se ha diversificado, siendo más del centenar de empresas diferentes. Los gremios con los se trabaja de una manera más recurrente son: contratistas (unos 40), limpieza (alrededor de 25), carpinterías (10), alarmas (10) y pintura (17), siendo los contratistas, los de mayor facturación en el cómputo total.

ÓRDENES DE TRABAJO

Las órdenes de trabajo generadas por el resto de departamentos superan las 12000 anuales, además de los trabajos que de manera intensiva pueden ser consecuencia de estrategias municipales específicas, como la que se ha desarrollado este año de mudanza de los departamentos a las nuevas oficinas municipales.

También se interviene en la reparación de desperfectos por actos vandálicos y robos, que se producen en dependencias municipales y por actuaciones tramitadas a través de la compañía de seguros, provocadas por inclemencias meteorológicas (viento y granizo) así como siniestros en propiedades municipales como viviendas, asociaciones de vecinos, etc., provocados por terceros (comunidades de propietarios, particulares...).

BUZÓN CIUDADANO

Como el resto de los servicios municipales, el de mantenimiento contesta y atiende a las consultas que se reciben a través del buzón ciudadano en lo referente a dependencias municipales.

DIAGNOSTICO ACTUALIZADO DE LOS EDIFICIOS MUNICIPALES

Para la elaboración de este plan es necesario contar con el diagnostico actualizado de todos edificios objeto de este plan por lo que realizando el trabajo de revisión de los edificios municipales y sus necesidades en base a los ejes estratégicos de actuación.

ACCIONES ENMARCADAS EN LOS EJES ESTRATEGICOS

Las actuaciones realizadas desde el Servicio general de Mantenimiento se enmarcan en los ejes:

LA CIUDAD INTELIGENTE Y VERDE

Hacer de Vitoria-Gasteiz una ciudad inteligente y verde, apoyada en la utilización de las tecnologías más modernas para lograr un triple objetivo: mejorar la calidad de vida, aumentar las oportunidades de empleo y lograr una mayor implicación en el respeto al medio ambiente.

Servicios digitales para la ciudadanía y la Administración que engloba todo lo relacionado con el gobierno abierto, la transparencia absoluta, la rendición de cuentas sobre la gestión municipal, los trámites municipales a través de Internet y la participación ciudadana

Ciudad con carácter "Green" con serie de acciones bien para mantener los buenos pasos dados hasta ahora, bien para mejorar y completar iniciativas o bien para proponer nuevos proyectos que pongan en valor en el medio y largo plazo las singularidades de Vitoria-Gasteiz como referente medio ambiental

Potenciar las energías renovables y alternativas en el municipio: energía solar, eólica y aprovechamiento de biomasa de los Montes de Vitoria de la mano de los concejos del municipio.

CIUDAD EDUCADORA, CULTURAL, CREATIVA Y EUSKALDUN

Plan Director Mantenimiento de las Escuelas Infantiles y Centros de Educación Primaria, Instalaciones deportivas, edificios de ámbito social y edificios culturales.

Plan estratégico para el diagnóstico, adecuación y mantenimiento de la Red de instalaciones deportivas de Vitoria-Gasteiz

CIUDAD DE COHESIÓN SOCIAL Y EL DESARROLLO HUMANO

Con perspectiva de accesibilidad y seguridad para todas las personas

CIUDAD INTELIGENTE

“Ciudad Inteligente (Smart City) es la visión holística de una ciudad que aplica las TIC para la mejora de la calidad de vida y la accesibilidad de sus habitantes y asegura un desarrollo sostenible económico, social y ambiental en mejora permanente. Una ciudad inteligente permite a la ciudadanía interactuar con ella de forma multidisciplinar y se adapta en tiempo real a sus necesidades, de forma eficiente en calidad y costes, ofreciendo datos abiertos, soluciones y servicios orientados a la ciudadanía, para resolver los efectos del crecimiento de las ciudades, en ámbitos públicos y privados, a través de la integración innovadora de infraestructuras con sistemas de gestión inteligente.”






Grupo Técnico de Normalización 178 de AENOR

La Smart City es un medio para avanzar hacia un modelo de ciudad propio que cada ayuntamiento o corporación local debe definir en un plan a largo plazo, involucrando a todos los agentes y de manera especial a la ciudadanía, asegurando su participación: un plan que se debe consensuar y comunicar para asegurar su continuidad en el tiempo.

A la hora de priorizar recursos y seleccionar ámbitos de actuación, la Administración Pública debería tener en cuenta que la ciudadanía identifica el concepto de Smart City con las posibilidades que brinda la tecnología para mejorar la calidad de vida en las ciudades. Estas mejoras las vinculan con la aplicación de la tecnología a los ámbitos de emergencias, atención al ciudadano, protección medioambiental, transporte público inteligente y alumbrado eficiente.

Facilitar datos abiertos permite la mejora y desarrollo de nuevos servicios por parte de empresas y ciudadanos, que permite generar valor a través de los datos.

LINEAS DE ACTUACIÓN:

-  Integrar el servicio de mantenimiento en la plataforma Smart City
-  Gestión de la red y consumo de gas en edificios municipales
-  Gestión de la red eléctrica y consumo de edificios municipales
-  Monitorización del consumo energético en edificios
-  Implantación de un sistema de información geográfica y patrimonial de los edificios municipales

GESTION SOSTENIBLE y EFICACIA ENERGETICA

Se llama desarrollo sostenible aquél desarrollo que es capaz de satisfacer las necesidades actuales sin comprometer los recursos y posibilidades de las futuras generaciones. Intuitivamente una actividad sostenible es aquélla que se puede mantener. Parece razonable pensar que a los indicadores macroeconómicos tradicionales les podríamos añadir otros de carácter ecológico y social, para medir la sostenibilidad del sistema. Algunas propuestas de nuevos indicadores podrían ser, a partir de las sugerencias incluidas en los informes de "La situación en el Mundo" del Worldwatch Institute, los que se indican a continuación:

Utilización de fuentes energéticas renovables

Indicador de eficiencia energética

Un edificio con balance energético cero o casi cero es un edificio de demanda energética contenida en el que sus consumos pueden ser cubiertos por la energía producida en el propio edificio, es decir se autoabastece energéticamente





La directiva de eficiencia energética (2010/31/UE), exige en su artículo 9, que los nuevos edificios sean de consumo casi nulo en 2020. La tendencia actual es invertir par que los edificios dispongan primero de una envolvente y unas instalaciones pensadas para reducir consumos y en segundo lugar se piensa en la cobertura prevista de sistemas de captura de energía renovables. El aislamiento de cubiertas, el cambio de ventanas, el cambio de luminarias, la mejora de electrodomésticos son soluciones tecnológicas rentables para reducir los consumos energéticos de los edificios

Los aspectos energéticos tienen una especial importancia por la autofinanciación que el ahorro de dichas medidas permite. Algunos estudios demuestran que los factores de consumo energético de un edificio del sector terciario se reparten a partes iguales entre envolvente, instalaciones energéticas activas y gestión del funcionamiento. En estos casos es necesario optimizar los consumos y para ello instalar sistemas de monitoreo y control para poder detectar consumos inadecuados y poder implantar cambios de gestión.

El cambio de luminarias, la incorporación de sensores y temporizadores en las zonas de paso, el aprovechamiento de la luz natural, permite reducir los consumos de iluminación en un 30%. La mejora de la eficiencia de los equipos de calefacción y refrigeración puede comportar ahorros entre el 20 y 40 %de los consumos. La sectorización de la climatización, la ventilación en función de la ocupación real, el uso de sistemas de caudal variable, la recirculación de ACS en verano son medidas interesante.

En cuanto a la mejora de la piel de dichos edificios puede llevar una inversión con un retorno económico a medio plazo, pero generalmente lleva consigo de forma inmediata la mejora del confort térmico, lumínico y acústico.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN:

-  Nuevo modelo de gestión de la energía eléctrica en edificios municipales
-  Telegestión de la red y consumo de gas en edificios municipales
-  Gestión de la biomasa
-  Monitorización del consumo energético en edificios

AHORRO DE CONSUMIBLES Y UTILIZACIÓN DE MATERIALES Y PRODUCTOS RESPETUOSOS CON EL MEDIO AMBIENTE

La limpieza de los edificios, si bien ayuda a evitar la proliferación de microorganismos nocivos para la salud, puede generar problemas de salud laboral para el propio personal de limpieza, para el medio ambiente, sobre todo el medio acuático por la utilización de sustancias peligrosas y nocivas y de resistencia a los desinfectantes por parte de organismos patógenos si su uso no es el correcto.

Para incorporar la dimensión ambiental en el ámbito de la limpieza y así reducir el impacto ambiental y sobre la salud hay que considerar medidas como: ajustar tareas y frecuencias a las necesidades reales, reducir la carga tóxica de los productos químicos empleados, utilizar productos y maquinaria más respetuosos con el medio ambiente y la salud laboral, reducir la generación de residuos y hacer una correcta gestión de los mismos.



Paralelamente a la reducción del consumo se están aplicando metodologías más modernas de trabajo, como el uso de mopas y bayetas de microfibras en lugar de escobas.

En el plan de trabajo es necesario definir el nivel de limpieza que se desea para cada espacio, el tiempo requerido para cada nivel y la frecuencia de limpiado

Para la evolución y valoración del plan hay que definir los indicadores de seguimiento referidos a : el consumo de productos, el ahorro de consumibles, el sistema de recogida selectiva de residuos y la calidad del servicio de limpieza.

Por último e importante es gestionar adecuadamente los residuos que se deriven de la limpieza de las diferentes instalaciones municipales, o de gestión municipal, independientemente de que dichos trabajos se externalicen o sean ejecutados con medios propios .

LINEAS DE ACTUACIÓN:

-  Gestión eficiente del agua en edificios municipales
-  Limpieza con productos de limpieza eficaces, ecológicos y respetuosos y comprometidos con el medio ambiente

URBANISMO DE SEGUNDA GENERACION

La ciudad de Vitoria Gasteiz trabaja para hacer una ciudad más compacta y más sostenible, toca crecer hacia dentro mejorando los recursos que ya existen, sin consumir más suelo y aprovechando la red de servicios existente, con la proximidad de todos los componentes que la configuran, la reunión de los usos y funciones urbanas en un espacio limitado.

Muchos barrios de la ciudad surgieron durante el proceso de industrialización de los años 60, y con ellos los edificios que el ayuntamiento iba implementando para dar el servicio de su competencia, por lo que tenemos edificios públicos que tienen más de 50 años, sin contar con los edificios emblemáticos y señoriales (palacios) que superan esa antigüedad ampliamente.

El Ayuntamiento tiene que mantener unas estructuras públicas que permitan dar una respuesta acorde con las demandas de los ciudadanos. Hay que adaptar los espacios productivos más viejos que han entrado en su etapa de declive del ciclo de vida, por un modelo de renovación más acorde con las exigencias de una ciudad Sostenible y de nueva economía.

Siguiendo el modelo de urbanismo de las 3R-s: el urbanismo de rehabilitación de las viviendas, regeneración de espacios públicos y reactivación económica y comercial el objetivo del mantenimiento de los edificios municipales debe encardinarse en ese modelo priorizando la rehabilitación y adecuación de los edificios municipales, mejorando su funcionalidad, aspecto estético y disponibilidad, ya que en muchas ocasiones, veces por ubicación e historia, los edificios municipales son centros neurálgicos de los barrios, que posibilitan la cohesión y el encuentro social en su entorno, más allá de la propia funcionalidad del edificio.

LINEAS DE ACTUACIÓN:

Mantenimiento.

Tiene por objeto la conservación de Instalaciones:

Las acciones de Mantenimiento genérico deben formar parte de procedimientos o procesos estables puesto que suponen la garantía de uso y confort adecuados. Requieren de un equilibrio que garantice unos estándares eficaces y mantienen el principio de continuidad presupuestaria.

- Mantenimiento preventivo
- Mantenimiento correctivo
- Mantenimiento de instalaciones sanitarias

CUMPLIMIENTO NORMATIVO

Las acciones que suponen **exigencia normativa** son ineludibles y en consecuencia han de ser presupuestadas e incorporadas en el presupuesto y, de ser necesario, en planes plurianuales.

Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

Norma Foral 2/2016, de 10 de febrero Estabilidad y Sostenibilidad Presupuestaria (NUEVA)

Aspectos generales ==>

LEY 10/2015, de 23 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. (B.O.P.V. de 7 de enero de 2016, nº 3)

Decreto 277/2010 de 2 de noviembre por el que se regulan las obligaciones de autoprotección exigibles a determinadas actividades, centros o establecimientos para hacer frente a situaciones de emergencia (BOPV de 14 de diciembre, nº 238)

Sanidad Ambiental: Piscinas

Guía práctica para el Diseño del Programa de Autocontrol de Piscinas

Decreto 32/2003, de 18 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo

Reglamento Sanitario de Piscinas (modificaciones)

RD 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas

Corrección de errores RD 742/2013

Normas NIDE

La normativa sobre instalaciones deportivas y de esparcimiento (NIDE) tiene como objetivo definir las condiciones reglamentarias y de diseño que deben considerarse en la construcción de instalaciones deportivas

Introducción a las Normas NIDE

NIDE 1: Campos Pequeños

Normativa NIDE sobre Campos pequeños

NIDE 2: Campos Grandes y Atletismo

Normativa NIDE sobre Campos grandes y Atletismo

NIDE 3: Piscinas


Normativa NIDE sobre Piscinas

NIDE 4: Deportes de Hielo

Normativa NIDE sobre Deportes de Hielo

SALUDABLE Y DEL DEPORTE

LINEAS DE ACTUACIÓN:

-  Renovación de los campos de hierba artificial

CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN

En los que las diferentes estrategias deben de ser consideradas determinando rangos de valoración acordes con la relevancia, teniendo en cuenta además, los principios de eficacia y sostenibilidad presupuestaria.

Estos criterios podrían responder a las siguientes consideraciones:

- Beneficia a poblaciones de riesgo (equidad - inclusión)
- Afección a mayorías %
- Contribuye al ahorro - mejora costes)
- Aumenta la durabilidad
- Posee cofinanciación (Apalancamiento)
- Genera recursos económicos o interviene en la captación de ingresos
- Incide o es base de otras mejoras a corto/medio plazo
- Posee antigüedad el problema o demanda
- Posee apoyo ciudadano (órganos de participación)

MAPA DE DEMANDAS

Disponible en el Servicio general de mantenimiento y revisado anualmente por el grupo de trabajo. Se establecen las prioridades en cada uno de los ámbitos y se ejecutan en función de la dotación presupuestaria.

EJES Y ACCIONES PRIORITARIAS. MAPA DE PRIORIDADES

Se trata de Establecer los ejes y acciones prioritarias y plasmarlo en un mapa estructurado de los servicios o ámbitos de actividad que son prioritarios para el municipio.
Pendiente de realización.

CONCLUSIÓN

Es necesario contar con el diagnostico actualizado de todos edificios objeto de este plan por lo que deberá realizarse el trabajo de revisión de los edificios y la relación de sus necesidades en base a los ejes estratégicos de actuación.

Es necesario realizar una clara Identificación de prioridades y determinar las fuentes de financiación disponibles para, a partir de estas premisas, elaborar el Plan Director de Mantenimiento de edificios municipales.