DicPla

DicPla

ITeC

Es una aplicación informática para la redacción del libro del edificio y la planificación y gestión del mantenimiento, según los requerimientos del CTE y la LOE.

La aplicación incluye una herramienta para gestionar, de acuerdo con un plan redactado previamente por la misma aplicación, las tareas de mantenimiento que se llevan a cabo en uno o en varios edificios, y para controlar, tanto técnica como económicamente, que las actividades de mantenimiento se efectúen en los plazos adecuados y se cumplan según las previsiones.

DicPla está formado por tres módulos:

- **Libro del edificio. Plan de mantenimiento**
- **Libro del edificio. Plan de mantenimiento con gestión estándar**
- **Libro del edificio. Plan de mantenimiento con gestión empresarial**

Los módulos se pueden utilizar para diversas tipologías:

- **Edificación residencial (unifamiliares y plurifamiliares)**
  Esta tipología comprende los edificios de viviendas unifamiliares, los edificios de viviendas plurifamiliares que pertenecen a una comunidad de propietarios y los edificios de viviendas plurifamiliares para alquiler.
- **Edificación no residencial (con plantillas específicas para diversos usos de edificios)**
  Esta tipología comprende diferentes tipos de edificios de uso público: no residenciales, centros hospitalarios, centros de atención primaria, centros de enseñanza, comisarías, juzgados y centros de reclusión, edificios de uso social y equipamientos deportivos.
- **Espacios urbanos**
  Esta tipología comprende los espacios al aire libre tanto públicos como privados, como por ejemplo plazas, calles, espacios comunitarios, etc.
- **Edificación industrial**
  Esta tipología comprende las naves industriales.

El libro del edificio puede estructurarse según los formatos:

- ámbito Cataluña
- ámbito España (se ha tomado como referencia el formato de la Comunidad de Madrid)

DicPla incorpora la herramienta necesaria para poder escanear documentos en determinados apartados, de manera que no es preciso recurrir a otras aplicaciones para realizar esta función.

Módulo 1
Libro del edificio. Plan de mantenimiento

Al redactar el libro del edificio, se hacen constar los datos generales del edificio, del control de recepción en obra de los productos, equipos y sistemas, y de la relación de industriales que han intervenido en su construcción, a la vez que se identifican de forma guiada las soluciones constructivas.

El plan de mantenimiento se genera de acuerdo con las soluciones constructivas definidas en el edificio o espacio urbano, utilizando los bancos asociados de datos de operaciones de mantenimiento preventivas y sustitutivas, que pueden ser de cuatro tipologías diferentes: edificación residencial, edificación no residencial, espacios urbanos y edificación industrial. Genera automáticamente las instrucciones de uso y mantenimiento, unos calendarios de actuaciones con el presupuesto correspondiente, y unos pliegos de condiciones para la contratación del mantenimiento preventivo. También se podrá hacer una estimación de la previsión del coste de mantenimiento corrector en base a la aplicación de un porcentaje sobre el importe calculado del mantenimiento preventivo para cada subsistema.

Del mantenimiento preventivo, se generarán listados de las operaciones a realizar para cada subsistema, y si se introduce la medición de los elementos correspondientes, se obtendrán calendarios de operaciones y de distribución económica para los diferentes años de duración del plan.

En cuanto al mantenimiento sustitutivo, en la base de datos del programa se incluye la vida útil de los elementos, dentro de los subsistemas de instalaciones, de manera que cuando el usuario selecciona la descripción de los elementos de su edificio, se generan dichas operaciones.

Se podrán **asociar partidas de obra del presupuesto del proyecto en formato TCQ o FIEBDC3** para poder realizar un inventario de los elementos a sustituir. Al igual que con el mantenimiento preventivo, con el substitutivo se obtendrán unos calendarios de operaciones y de distribución económica.

El Libro del edificio presenta la siguiente estructura para el ámbito Cataluña:

Cuaderno de registro: permite incluir los datos iniciales del edificio. Además, contiene el registro de incidencias/documentación de la vida útil del edificio y el registro de operaciones.

Documento de especificaciones técnicas (DET): dentro de este apartado se pueden incluir la documentación técnica de la obra ejecutada, la referente al control de calidad, la documentación de la actividad, las instrucciones de uso y mantenimiento y el plan de mantenimiento.

Archivo de documentos: permite incluir diversos documentos, como el acta de recepción de la obra, licencias (de obras y de primera ocupación), la certificación final de obra con anexos A y B, etc.

La estructura del Libro del edificio para el ámbito España es:

Parte I. Características del edificio: permite incluir la descripción del edificio, unidades de ocupación, la historia de las intervenciones, la documentación técnica de la obra ejecutada, la referente al control de calidad, la documentación de la actividad, etc.

Parte II. Normas e instrucciones de uso, conservación y mantenimiento. Dentro de este apartado pueden incluirse los datos generales del Plan de mantenimiento, las instrucciones de uso y mantenimiento y el registro de operaciones de mantenimiento y reparación.

Parte III. Normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia.

Parte IV. Registro de documentos, donde se permite incluir la relación de documentos y vincular sus archivos en la aplicación.

El programa puede generar el libro en soporte informático si se incorporan los ficheros (por ejemplo, la documentación técnica de la obra ejecutada) y se escanean los documentos pertinentes, o en soporte papel.

A lo largo de la vida útil del edificio, la aplicación permite introducir operaciones de mantenimiento corrector en las que se pueden concretar las lesiones observadas en el edificio, con la definición de sus datos más relevantes: las causas que las provocan, la calificación de la gravedad y la urgencia con la que hay que intervenir. También incluye la herramienta para poder elaborar un presupuesto accediendo al banco de elementos unitarios de rehabilitación del ITeC, o a cualquier otro banco en formato FIEBDC3, y permite determinar en el tiempo la fecha de la reparación.

Módulos 2 y 3
Libro del edificio. Plan de mantenimiento con gestión estándar o gestión empresarial

El módulo estándar gestiona cada edificio o espacio urbano de forma independiente. El módulo empresarial permite la gestión de diferentes edificios o espacios urbanos mediante una base de datos comunes de empresas; también tiene algunas utilidades propias de la gestión de varios edificios o espacios urbanos.

Las principales funciones de estos dos módulos son:

Generar un registro histórico de movimientos donde quedarán reflejadas todas aquellas modificaciones, eliminación o adición de información dentro del plan, pudiéndose introducir un comentario que justifique el motivo del cambio y, si fuera preciso, el nombre de la persona o personas que lo ha realizado.

Determinar, para las operaciones del plan de mantenimiento, los siguientes aspectos: tipo de operación, responsable de la ejecución, categoría del responsable, obligatoriedad, existencia de certificación acreditativa, periodicidad, medición, unidad de medición y coste.

Generar unos calendarios, anuales o plurianuales, donde se puede observar gráficamente la secuencia de los trabajos de mantenimiento a lo largo del tiempo. Dentro de la misma pantalla se pueden introducir modificaciones, tanto en lo concerniente a las periodicidades de las operaciones como en lo relativo a las fechas previstas de realización.

Controlar los diferentes tipos de operaciones de mantenimiento preventivo (obligatorias, certificadas, recomendadas) que se deben efectuar en un edificio, y conocer su estado en cualquier momento, es decir, si se han llevado a cabo en los plazos establecidos, si se han realizado fuera de plazo, si están pendientes de realización, si se han justificado convenientemente, etc.

Generar automáticamente, a partir de la descripción constructiva realizada, pliegos de condiciones técnicas para la contratación y/o ejecución del mantenimiento preventivo de los diferentes subsistemas que constituyen el edificio. En general, los pliegos definen el ámbito de aplicación, la normativa técnica de referencia (ya sea obligatoria o recomendada) y la relación de las operaciones que se deben llevar a cabo de acuerdo con el plan de mantenimiento preventivo, clasificada por el responsable de su ejecución.

Controlar las diferentes operaciones de mantenimiento preventivo y corrector planificadas, así como visualizar si todavía están pendientes o han sido justificadas.

Dar por realizadas las operaciones de mantenimiento preventivo de forma conjunta si éstas están contratadas.

Realizar el seguimiento de los contratos (vigentes, fuera de plazo, rescindidos), establecer la previsión de costes, controlar los pagos por empresa, etc.

Introducir modificaciones relativas a las fechas previstas para la realización de las operaciones en cada uno de los edificios gestionados. En edificios existentes, y de acuerdo con las inspecciones efectuadas, se pueden aplicar automáticamente desplazamientos sobre las fechas previstas y controlar su estado.

En cuanto a los contratos de empresas relacionadas con el mantenimiento, se puede disponer de los datos generales de cada una de ellas: si se trata de un contrato para el mantenimiento preventivo, sustitutivo o corrector, qué subsistemas o partes de estos –en el caso del mantenimiento preventivo y sustitutivo– o qué operaciones de mantenimiento corrector se contratan, las fechas de inicio y finalización del contrato, la descripción del contrato y los costes previstos y reales. A medida que se ejecuten las operaciones de mantenimiento, se llevará a cabo un seguimiento de forma que todos los datos queden reflejados en los calendarios (tanto de la realización o justificación de las operaciones como de los pagos efectuados).

Igualmente, se ofrecerán otros datos de las empresas contratadas, como el estado de los contratos (vigentes, prorrogados o rescindidos). Respecto al control de los pagos previstos, la aplicación permite introducir un IPC aplicable para el siguiente año del plan y cerrar los años naturales en los que ya se ha realizado el control de costes previstos y reales.

ITeC

Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya

Wellington 19
E-08018 Barcelona
T 933 09 34 04
F 933 00 48 52
comercial@itec.cat
www.itec.es

Applus
CALIDAD EMPRESA CERTIFICADA
ISO 9001
EC-0776 / 01
Certification Technological Center
ACREDITADO POR ENAC
325.03.13