

DicPla

DicPla

ITeC

És una aplicació informàtica per a la redacció del llibre de l'edifici i la planificació i gestió del manteniment, segons els requeriments del CTE i la LOE.



L'aplicació inclou una eina per a gestionar, d'acord amb un pla redactat prèviament per l'aplicació mateixa, les tasques de manteniment que es porten a terme en un o en diversos edificis, i

per controlar, tant tècnicament com econòmicament, que les activitats de manteniment es realitzin dins dels terminis adequats i es compleixin segons les previsions.

DicPla està format per tres mòduls:

- **Llibre de l'edifici. Pla de manteniment**
- **Llibre de l'edifici. Pla de manteniment amb gestió estàndard**
- **Llibre de l'edifici. Pla de manteniment amb gestió empresarial**

Els mòduls es poden utilitzar per a diverses tipologies:

- **Edificació residencial (unifamiliars i plurifamiliars)**
Aquesta tipologia comprèn els edificis d'habitatges unifamiliars, els edificis d'habitatges plurifamiliars que pertanyen a una comunitat de propietaris i els edificis d'habitatges plurifamiliars per a lloguer.
- **Edificació no residencial (amb plantilles específiques per a diversos usos d'edificis)**
Aquesta tipologia comprèn diferents tipus d'edificis d'ús públic: no residencials, centres hospitalaris, centres d'atenció primària, centres d'ensenyament, comissaries, jutjats i centres de reclusió, edificis d'ús social i equipaments esportius.
- **Espais urbans**
Aquesta tipologia comprèn els espais a l'aire lliure tant públics com privats, com per exemple places, carrers, espais comunitaris, etc.
- **Edificació industrial**
Aquesta tipologia comprèn les naus industrials.

El llibre de l'edifici es pot estructurar segons els formats:

- àmbit Catalunya
- àmbit Espanya (s'ha pres com a referència el format de la Comunitat de Madrid)

DicPla incorpora l'eina necessària per poder escanejar documents en determinats apartats, de manera que no cal recórrer a altres aplicacions per a realitzar aquesta funció.

Mòdul 1

Llibre de l'edifici. Pla de manteniment

En el moment de redactar el llibre de l'edifici, es fan constar les dades generals de l'edifici, del control de recepció en obra dels productes, equips i sistemes, i de la relació d'industrials que han intervingut en la construcció d'aquest, alhora que s'identifiquen de manera guiada les solucions constructives.

El pla de manteniment es genera d'acord amb les solucions constructives definides a l'edifici o espai urbà, utilitzant els bancs associats de dades d'operacions de manteniment preventives i substitutives, que poden ser de quatre tipologies diferents: edificació residencial, edificació no residencial, espais urbans i edificació industrial. Genera automàticament les instruccions d'ús i manteniment, uns calendaris

d'actuacions amb el pressupost corresponent, i uns plecs de condicions per a la contractació del manteniment preventiu. També es podrà fer una estimació de la previsió del cost de manteniment corrector en base a l'aplicació d'un percentatge sobre l'import calculat del manteniment preventiu per a cada subsistema.

Del manteniment preventiu, es generaran llistats de les operacions a realitzar per a cada subsistema, i si s'introdueix l'amidament dels elements corresponents, s'obtidran calendaris d'operacions i de distribució econòmica per als diferents anys de durada del pla.

Quant al manteniment substitutiu, a la base de dades del programa s'inclou la vida útil dels elements, dins dels subsistemes d'instal·lacions, de manera que quan l'usuari selecciona la descripció dels elements del seu edifici, es generen aquestes operacions.

Es podran **associar partides d'obra del pressupost del projecte en format TCQ o FIEBDC3** per poder realitzar un inventari dels elements a substituir. De la mateixa manera que amb el manteniment preventiu, amb el substitutiu s'obtidran uns calendaris d'operacions i de distribució econòmica.

El llibre de l'edifici presenta la següent estructura per a l'àmbit Catalunya:

Quadern de registre: permet incloure les dades inicials de l'edifici. A més, conté el registre d'incidències/documentació de la vida útil de l'edifici i el registre d'operacions.

Document d'especificacions tècniques (DET): dins d'aquest apartat es poden incloure la documentació tècnica de l'obra executada, la referent al control de qualitat, la documentació de l'activitat, les instruccions d'ús i manteniment i el pla de manteniment.

Arxiu de documents: permet incloure diversos documents, com ara l'acta de recepció de l'obra, llicències (d'obres i de primera ocupació), la certificació final d'obra amb annexos A i B, etc.

L'estructura del llibre de l'edifici per a l'àmbit Espanya és:

Part I. Característiques de l'edifici: permet incloure la descripció de l'edifici, unitats d'ocupació, la història de les intervencions, la documentació tècnica de l'obra executada, la referent al control de qualitat, la documentació de l'activitat, etc.

Part II. Normes i instruccions d'ús, conservació i manteniment. Dins d'aquest apartat es poden incloure les dades generals del pla de manteniment, les instruccions d'ús i manteniment i el registre d'operacions de manteniment i reparació.

Part III. Normes d'actuació en cas de sinistre o en situacions d'emergència.

Part IV. Registre de documents, on es pugui incloure la relació de documents i vincular els seus arxius a l'aplicació.

El programa pot generar el llibre en suport informàtic si s'incorporen els fitxers (per exemple, la documentació tècnica de l'obra executada) i s'escanegen els documents pertinents, o en suport paper.

Al llarg de la vida útil de l'edifici, l'aplicació permet introduir operacions de manteniment corrector en les quals es poden concretar les lesions observades a l'edifici, amb la definició de les seves dades més rellevants: las causes que les provoquen, la qualificació de la gravetat i la urgència amb què cal intervenir. També inclou l'eina per a poder elaborar un pressupost accedint al banc d'elements unitaris de rehabilitació de l'ITeC, o a qualsevol altre banc en format FIEBDC3, i permet determinar en el temps la data de la reparació.

Mòduls 2 i 3

Llibre de l'edifici. Pla de manteniment amb gestió estàndard o gestió empresarial

El mòdul estàndard gestiona cada edifici o espai urbà de manera independent. El mòdul empresarial permet la gestió de diferents edificis o espais urbans mitjançant una base de dades comunes d'empreses; també té algunes utilitats pròpies de la gestió de diversos edificis o espais urbans.

Les principals funcions d'aquests dos mòduls són:

Generar un registre històric de moviments on quedaran reflectides totes aquelles modificacions, eliminació o addició d'informació dins del pla; s'hi podrà introduir un comentari que justifiqui el motiu del canvi i, si calgués, el nom de la persona o persones que l'ha realitzat.

Determinar, per a les operacions del pla de manteniment, els següents aspectes: tipus d'operació, responsable de l'execució, categoria del responsable, obligatorietat, existència de certificació acreditativa, periodicitat, amidament, unitat d'amidament i cost.

Generar uns calendaris, anuals o plurianuals, on es pot observar gràficament la seqüència dels treballs de manteniment al llarg del temps. Dins de la mateixa pantalla es poden introduir modificacions, tant pel que fa a les periodicitats de les operacions com pel que fa a les dates previstes de realització.

Controlar els diferents tipus d'operacions de manteniment preventiu (obligatòries, certificades, recomanades) que s'han d'efectuar en un edifici, i conèixer-ne l'estat en qualsevol moment, és a dir, si han estat portades a terme dins dels terminis

establerts, si s'han realitzat fora de termini, si estan pendents de realització, si s'han justificat convenientment, etc.

Generar automàticament, a partir de la descripció constructiva realitzada, plecs de condicions tècniques per a la contractació i/o execució del manteniment preventiu dels diferents subsistemes que constitueixen l'edifici. En general, els plecs defineixen l'àmbit d'aplicació, la normativa tècnica de referència (ja sigui obligatòria o recomanada) i la relació de les operacions que s'han de portar a terme d'acord amb el pla de manteniment preventiu, classificada pel responsable de la seva execució.

Controlar les diferents operacions de manteniment preventiu i corrector planificades, així com visualitzar si encara estan pendents o han estat justificades.

Donar per realitzades les operacions de manteniment preventiu de manera conjunta si aquestes estan contractades.

Realitzar el seguiment dels contractes (vigents, fora de termini, rescindits), establir la previsió de costos, controlar els pagaments per empresa, etc.

Introduir modificacions relatives a les dates previstes per a la realització de les operacions en cada un dels edificis gestionats. En edificis existents, i d'acord amb les inspeccions efectuades, es poden aplicar automàticament desplaçaments sobre les dates previstes i controlar-ne l'estat.

Quant als contractes d'empreses relacionades amb el manteniment, es pot disposar de les dades generals de cada una d'elles: si es tracta d'un contracte per al manteniment preventiu, substitutiu o corrector, quins subsistemes o parts d'aquests –en el cas del manteniment preventiu i substitutiu– o quines operacions de manteniment corrector es contracten, les dates d'inici i final del contracte, la descripció del contracte i els costos previstos i reals. A mesura que s'executen les operacions de manteniment, es portarà a terme un seguiment, de manera que totes les dades queden reflectides als calendaris (tant de la realització o justificació de les operacions com dels pagaments efectuats).

Igualment, s'oferiran altres dades de les empreses contractades, com ara l'estat dels contractes (vigents, prorrogats o rescindits). Respecte del control dels pagaments previstos, l'aplicació permet introduir un IPC aplicable per a l'any següent al pla i tancar els anys naturals en què s'hagi realitzat el control de costos previstos i reals.

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.cat



324.03.13