

Associació Catalana de Facility Management

Guia de tornada a la feina a les oficines.

Recommissioning i protocols d'operacions

Guia de tornada a la feina a les oficines

0. INTRODUCCIÓ

PRE COVID 19

TELETREBALL –
VIDEOREUNIONS

FLEXIBILITAT: HORARIS
– LLOCS DE TREBALL

TIC

SMART BUILDING



Guia de tornada a la feina a les oficines

0. INTRODUCCIÓ

COVID 19

SALUBRITAT – ESPAI DE TREBALL/ENTORN
SALUDABLE:

- AMBIENT – QUALITAT D'AIRE
- DESINFECCIÓ - NETEJA: HIGIENE PERSONAL I DE L'ENTORN
- REGISTRES I CONTROLS
- PREVENCIÓ ABANS D'ENTRAR – TRIATGE ?



DISTANÇAMENT SOCIAL:

- De <10 m2/persona a 12/15 m2/persona
- Afectacions a zones comuns: office, menjador, fotocopiadores, sales reunions, lavabos, recepció, entrada, ascensors, ...
- Capacitat = 30/40 % PRE COVID 19
- Més espai ----- Més teletreball

Guia de tornada a la feina a les oficines

0. INTRODUCCIÓ

COVID 19

TOT BASAT EN **NO TOCAR RES/NO TOCAR-NOS**

MOLTA COMUNICACIÓ

EVITAR SENSACIÓ DE POR

TIC

SMART BUILDING



Guia de tornada a la feina a les oficines

1. RECOMMISSIONING

Actuació sobre les instal·lacions > AIGUA SANITÀRIA

VERIFICACIÓ TRACTAMENTS AIGUA: CLORACIÓ i DESCALCIFICACIÓ

RENOVACIÓ AIGUA SANITÀRIA: DIPÒSITS + CAFETERES + FONTS

TRACTAMENT PREVENTIU ANTILEGIONEL·LA

Guia de tornada a la feina a les oficines

1. RECOMMISSIONING

Actuació sobre les instal·lacions >SISTEMES ELÈCTRICS

COMPROVAR SISTEMES ELÈCTRICS D'EMERGÈNCIA: GRUP ELECTRÒGEN - SAI

COMPROVAR FUNCIONAMENT AVISOS D'ALARMES I ACTUACIONS
D'EMERGÈNCIA

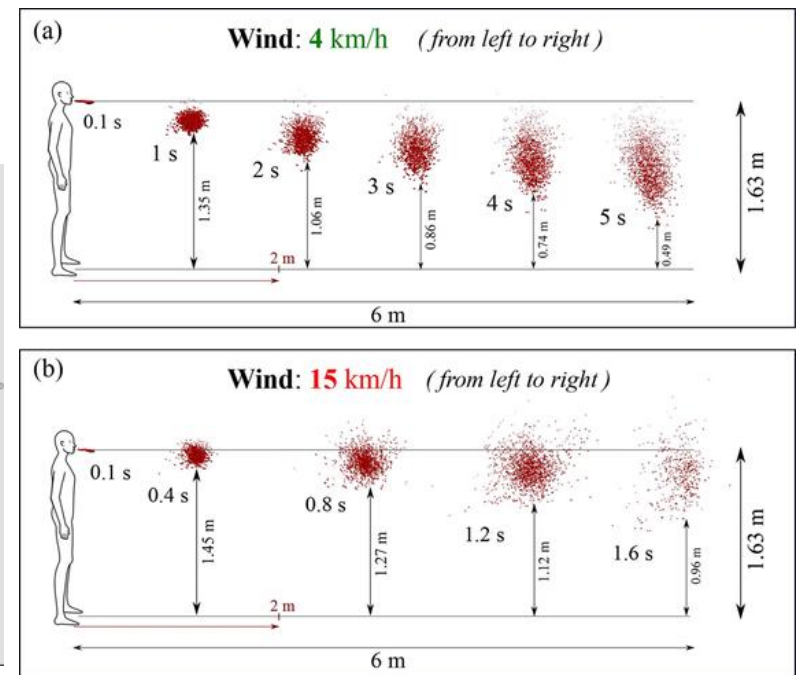
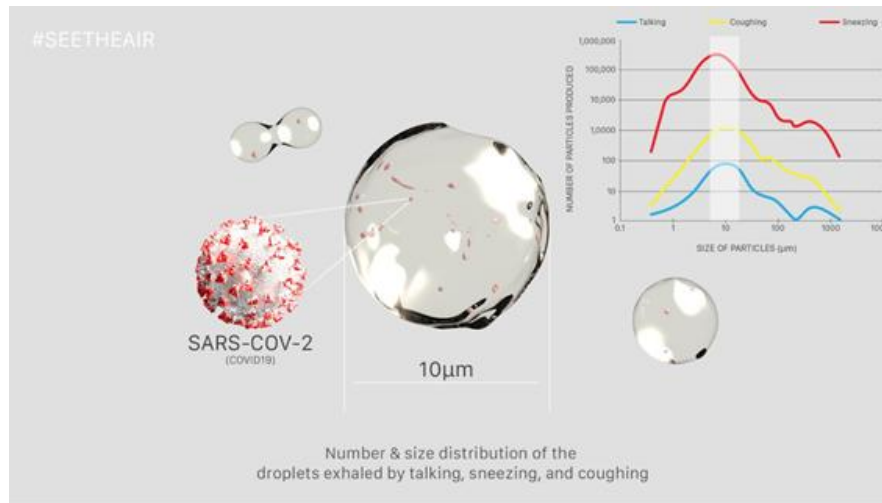
Guia de tornada a la feina a les oficines

1. RECOMMISSIONING

Actuació sobre les instal·lacions > CLIMATITZACIÓ I

NO RECIRCULACIÓ D'AIRE – TOT AIRE EXTERIOR AL MÀXIM - MÉS CONSUM -
MÉS DISPONIBILITAT DE GENERADORS D'ENERGIA

- Atenció a fan-coils i VRV – velocitat al mínim si condicions de confort
- Minimitzar la inducció de l'aire



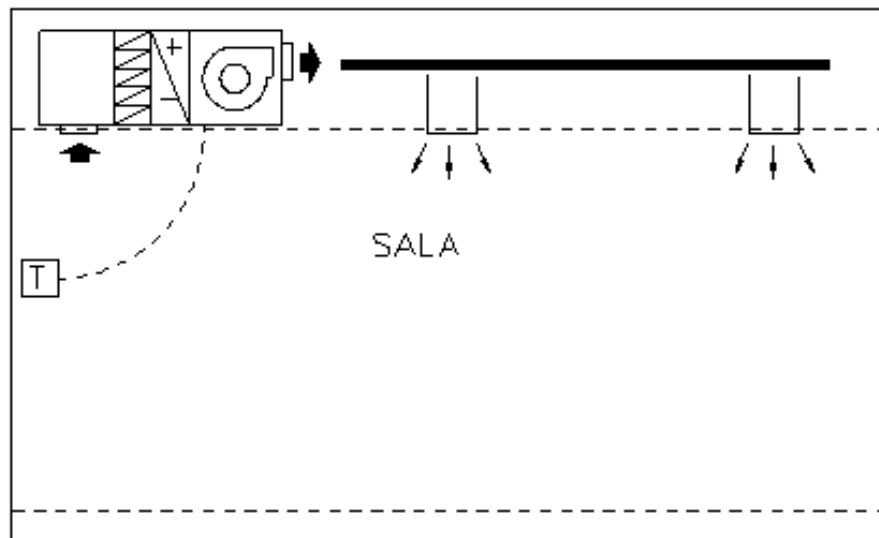
Guia de tornada a la feina a les oficines

1. RECOMMISSIONING

Actuació sobre les instal·lacions > CLIMATITZACIÓ II

NO RECIRCULACIÓ D'AIRE – TOT AIRE EXTERIOR AL MÀXIM - MÉS CONSUM -
MÉS DISPONIBILITAT DE GENERADORS D'ENERGIA

- Atenció a fan-coils i VRV – velocitat al mínim si condicions de confort
- Minimitzar la inducció de l'aire



Guia de tornada a la feina a les oficines

1. RECOMMISSIONING

Actuació sobre les instal·lacions > CLIMATITZACIÓ IV

TEMPERATURA – NORMAL

HUMITAT RELATIVA – 40 % - 60 %

MANTENIMENT PREVENTIU DE FILTRES: SUBSTITUCIÓ I NETEJA

NETEJA REIXES I DIFUSORS

Guia de tornada a la feina a les oficines

1. RECOMMISSIONING

Actuació sobre les instal·lacions > QUALITAT AMBIENTAL

ÉS RECOMENABLE ABANS OCUPACIÓ - UNE 171.330

- AUDITORIA NETEJA I DESINFECCIÓ DE LES SUPERFÍCIES: bacteris i fongs
- ESTUDI DE LA QUALITAT AMBIENTAL INTERIOR: CO₂, partícules, bacteris, fongs, ...
- CONTROL HIGIÈNIC DEL SISTEMA DE CLIMATITZACIÓ: pols a conductes, controls microbiològics de superfície a climatitzadors

OPCIONAL:

- DETERMINACIÓ SARS-CoV-2 SUPERFÍCIES PCR-RT - 85€/punt

Guia de tornada a la feina a les oficines

2. PROTOCOLS OPERATIUS

(1)
PREPARACIÓ
“TORNADA A
LA FEINA”

OPERATIVA

- (2) Accessibilitat i circulacions interiors
- (3) Organització llocs de treball
- (4) Neteja i desinfecció d'espais



**ADAPTABILITAT I FLEXIBILITAT
ENFRONT LA PANDÈMIA!**

COMISSIÓ PERMANENT (àrees,
propietat, llogaters, FM, serveis
jurídics)

RESOLUCIÓ I COMUNICACIÓ USUARIS

Guia de tornada a la feina a les oficines

2. PROTOCOLS OPERATIUS

Preparació de la tornada >> QUÈ CAL PREVEURE I FER ABANS

PLA ESTRATÈGIC DE L'EDIFICI SALUDABLE



Formació prevenció de riscos

Persones que convisquin amb personal de risc → TELETREBALL

EPIS necessaris:

- ✓ Mascaretes (millor FP2)
- ✓ Guants per a trasllats
- ✓ Gel hidroalcohòlic en zones comunes

Guia de tornada a la feina a les oficines

2. PROTOCOLS OPERATIUS

Preparació de la tornada >> QUÈ CAL PREVEURE I FER ABANS

Analitzar TRANSPORT CASA – FEINA



AVALUAR GRAU D'EXPOSICIÓ i
ACCIONS DE MILLORA

Organització de LLOCS DE TREBALL INDIVIDUALS



IDEAL: Organitzar torns pensant una
aforament reduït respecte l'original

Instal·lar divisòries (mampares) ?

Mascaretes obligatòries ??

Guia de tornada a la feina a les oficines

2. PROTOCOLS OPERATIUS

ACCÉS A LES OFICINES



Portes obertes i alfombreres d'hipoclorit sòdic a l'entrada i al vestíbul de planta



Senyalització per indicar distàncies amb el mostrador i durant les circulacions internes



Aforament limitat al 50%, senyalització ubicació del passatge i mascareta obligatòria



Distància mín d'1m i portes d'emergència obertes. Ideal escales independents de pujada i baixada



Disposició d'armariets per a desar els objectes personals a l'entrada de l'oficina

Guia de tornada a la feina a les oficines

2. PROTOCOLS OPERATIUS

ORGANITZACIÓ A L'OFICINA



Facilitar la neteja.
Taules i zones
comunes netes
de papers



No compartir
ordinadors ni
altres elements de
treball



Jornada contínua.
Minimitzar
entrades i sortides



Tancar offices i
menjadors.
Dinars al lloc de
treball

Guia de tornada a la feina a les oficines

2. PROTOCOLS OPERATIUS

Neteja i desinfecció



DOBLAR EL TORN DE NETEJA
MATI/NIT I MIGDIA ??

DESINFECCIÓ SETMANAL DELS
ESPAI PER NEBULITZACIÓ PER UNA
EMPRESA ESPECIALITZADA ??

Guia de tornada a la feina a les oficines

3. MODIFICACIONS EN ELS EDIFICIS EXISTENTS

CLIMATITZACIÓ I VENTILACIÓ

- DILUIR LA CONCENTRACIÓ DEL VIRUS:
 - Augment aportació aire exterior
 - Evitar recirculació
 - Evitar alta inducció d'aire en elements terminals (difusors, fan-coils, VRV)
- FILTRACIÓ DE L'AIRE AMB ELEMENTS D'ALTA EFICÀCIA
 - Instal·lar filtres F9 a climatitzadors i sistemes d'aportació d'aire
 - Retenir 70-80% partícules de 0,1 μ
 - Emissions humanes al voltant de les 10 μ

AUGMENT CONSUM ENERGÈTIC!

- Fiabilitat equips productors
- Fonts d'energia renovables



Guia de tornada a la feina a les oficines

3. MODIFICACIONS EN ELS EDIFICIS EXISTENTS

CLIMATITZACIÓ I VENTILACIÓ

TRACTAMENT ZONES PRIVATIVES



OK



50% capacitat
mascareta



Minimitzar
inducció d'aire

TRACTAMENT ZONES COMUNS



Maximitzar
renovació de
l'aire



Mascareta
obligatòria



Ventilació natural
o forçada
permanentment

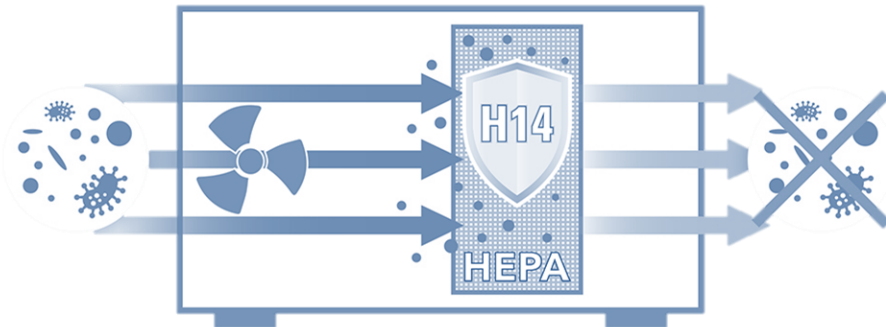
Guia de tornada a la feina a les oficines

3. MODIFICACIONS EN ELS EDIFICIS EXISTENTS

CLIMATITZACIÓ I VENTILACIÓ

- PURIFICACIÓ DE L'AIRE

- Filtres HEPA
- Ionització aire
- Làmpades UV , O2¿?



NO EVITEN PORTAR MASCARETES EN ZONES COMUNS, REDUEIXEN LA CONCENTRACIÓ DE PARTÍCULES.

Guia de tornada a la feina a les oficines

3. MODIFICACIONS EN ELS EDIFICIS EXISTENTS

SMART BUILDING

- CONTROLS D'ACCÉS:
lectores de proximitat, lectors de matrícula
→ evitar contacte
- CONTROL D'AFORAMENT:
Càmeres tipus *dual lens*. Comptatge, no gravació de vídeo
Gravació de vídeo intel·ligent. Permeten un anàlisi de comportament, reconeixement facial, anàlisi termogràfica.... **ÈTICA!**
- GESTIÓ DE RESERVES DE SALES I LLOCS DE TREBALL
Limitar el número de reserves per dia, regular la climatització o gestionar la neteja i desinfecció de les mateixes entre reserves



Guia de tornada a la feina a les oficines

3. MODIFICACIONS EN ELS EDIFICIS EXISTENTS

SMART BUILDING

- SENYALITZACIÓ I COMUNICACIÓ DIGITAL PER A L'USUARI
Pantalles amb continguts actualitzats permanentment per a la informació dels usuaris de l'edifici:
 - Ocupació de sales,
 - Recordatori protocols desinfecció i higiene
 - Indicació departaments (minimitzar o optimitzar circulacions interiors)
 - Etc.
- ARMARIETS ELECTRÒNICS
 - Ubicats al hall per a la recollida de paquets
 - Personals per a deixar efectes personals i perseguir *paperless* i taules netes després de cada jornada laboral

Guia de tornada a la feina a les oficines

3. MODIFICACIONS EN ELS EDIFICIS EXISTENTS

SMART BUILDING

- MONITORITZACIÓ CONTROL DE QUALITAT AMBIENTAL → control de consignes temperatura i humitat, sondes qualitat de l'aire i partícules
- PROGRAMARI DE FACILITY MANAGEMENT
 - Assegurar compliment protocols i manteniment normatiu
 - Assegurar operativitat i fiabilitat dels equips
 - Manteniment predictiu



Guia de tornada a la feina a les oficines

4. CONCLUSIONS. EL VALOR DEL FM

FM: LIDERATGE COMISSIÓ
PERMANENT (propietari, usuari,
jurídic, recursos humans,
seguretat i salut, ...)

- SALUT
- SEGURETAT AMBIENTAL
- SOSTENIBILITAT
- INNOVACIÓ



Guia de tornada a la feina a les oficines

4. CONCLUSIONS. EL VALOR DEL FM

PLA ESTRATÈGIC DE L'EDIFICI SALUDABLE:

El contingut

- Anàlisi de l'estat actual
- Definició tècnica dels protocols de gestió i funcionament
- Adaptació de les infraestructures, instal·lacions i àmbits/àrees d'actuació
- Circuits i circulació de persones
- Senyalització i abalisament
- Criteris d'higiene, desinfecció i manteniment
- Cultural, legal, comunicació, ...

Guia de tornada a la feina a les oficines

4. CONCLUSIONS. EL VALOR DEL FM

PLA ESTRATÈGIC DE L'EDIFICI SALUDABLE:

El document:

- Memòria
- Plànols i esquemes d'implantació - Suport gràfic
- Llista de requeriments – Estat d'amidaments – Proveïdor lligat (preu i terminis)
 - *Software d'FM (repositori d'informació: actius, OT, procediments, costos, ...)*
 - *App control i fixatge*
 - *Smart building*
- Estimació econòmica - Pressupost

EXECUCIÓ - COMMISSIONING – FACILITY MANAGEMENT

Guia de tornada a la feina a les oficines

4. CONCLUSIONS. EL VALOR DEL FM

METODOLOGIA D'APLICACIÓ

PREVI A L'OCUPACIÓ

1. GENERAR COMISSIÓ PERMANENT
2. PLA ESTRATÈGIC DE L'EDIFICI SALUDABLE
3. RECOMMISSIONING - ADAPTACIONS FUNCIONALS
4. NETEJA I DESINFECCIÓ
5. CONTROL DE LA QUALITAT AMBIENTAL
6. DISPONIBILITAT D'EPI: MASCARETA, GEL, GUANTS, ...

A L'OCUPACIÓ

1. ENTRADA USUARIS - COMUNICACIÓ - PROTOCOLS OPERATIUS
2. OPERACIONS DE MANTENIMENT HABITUALS
3. REGISTRE I CONTROL – SOFTWARE DE FACILITY MANAGEMENT

Guia de tornada a la feina a les oficines

4. CONCLUSIONS. EL VALOR DEL FM

A DEBATRE

- TRIATGE : SONDAS DE TEMPERATURA
- TESTOS CLÍNIC
- CONTROL D'AFORAMENT
- PROTECTORS DE TAULA
- DESINFECCIÓ: UV - PERÒXID - O₂
- MAMPARES



Guia de tornada a la feina a les oficines

4. CONCLUSIONS. EL VALOR DEL FM



ARA ÉS EL MOMENT !!!

EMPRESES I PROFESSIONALS DE
MANTENIMENT I NETEJA:
DISPONIBILITAT, VALOR I PREU

PLA DE CONTINGÈNCIA

FOCUS EN SALUT

CONVIURE AMB EL CANVI

PASSAT: FÀBRIQUES
PRESENT: EDIFICIS OFICINES
FUTUR: ???

INTERRELACIONS: CULTURALS,
HUMANES, SOCIALS, ...

HELENA FERRÉ

hferre@jgingenieros.es

JOSEP ORTÍ

jorti@jgingenieros.es

 @testjging

 /testjg

 www.testjg.es



Associació Catalana de Facility Management
info@acfm.cat · www.acfm.cat
Av. Diagonal, 630 – 2n 2a · 08017 Barcelona

