

Asunto: **Dictamen 2025.005. Acceso cenital a cuarto maquinaria piscinas.**

Fecha: Martes 22 de julio de 2025

Miembros: José Luis Bentué (M4), Miguel Francés (M3), Francisco Campo (M1)

Peticionario: Presidente Comisión de Gobierno.

I. **Antecedentes:**

- a. La Comisión de Gobierno no tiene previsto reunirse hasta septiembre.
- b. Tras el llenado en mayo, con 2000 litros, el depósito de hipoclorito sódico (lejía), previo a la campaña del verano 2025, una fuga en el depósito, hizo que el biocida acabara en el desagüe. Se desconoce si el escaso volumen residual para el mantenimiento durante el invierno cierta calidad del agua (que, por cierto, en primavera se tira también a desagüe) se gastó en esa función, o ya estaba antes perforado el depósito contenedor, y se fue una parte a desagüe.
- c. El mantenedor de la piscina propone mediante un escrito de 7 líneas, que llama “*informe técnico*” reposar el depósito dañado, por otro de doble vaso (habla de homologado ¿¿¿??), y volumen mitad. La Comisión de gobierno lo autoriza.
- d. Elegido el modelo de depósito por la Comisión de Gobierno, para introducirlo al cuarto de máquinas, se requiere abrir el hueco cenital del referido cuarto de máquinas. Esta tarea se hace a través del contrato marco de obra civil vigente.
- e. Se plantea después, cambiar también el depósito de ácido clorhídrico (sal fuman o agua fuerte) y duplicar el de hipoclorito con otros idénticos al suministrado. La Comisión de Gobierno autoriza adquirir estos dos depósitos adicionales.
- f. No existe informe previo al respecto de la Asistencia técnica, contratada por el Conjunto Residencial. Se le consultó únicamente el 16 de julio para la solución ya adoptada de cierre del hueco cenital, una vez que quedó abierto, y presentada con un marco diáfano, cerrado por una chapa inferior.
- g. El 22 de julio, remitió correo al presidente de la comisión de gobierno, diciendo que “*debían hacerse refuerzos por arriba, dentro del precerco, soldando la chapa base a los mismos*”. En cuanto a la fijación del marco al forjado, lo consideró aceptable para soportar la rueda de un vehículo ligero (correo del 24 de julio “*un turismo o furgoneta ligera no debería presentar ningún problema*”).
- h. Respecto al acabado, el Asesor técnico recomendó hacer la “*capa de compresión con arlita en lugar de utilizar arena para aligerar peso, pero teniendo en cuenta que para levantarla siempre será necesaria una máquina (por ejemplo una Bobcat)*”.
- i. El 24 de julio el presidente de la Comisión de Gobierno solicita a la Asistencia técnica por mail una valoración de la actuación completa.
- j. Desde el inicio de campaña hasta mitad de julio, se han suministrado unos 3.600 litros de hipoclorito en garrafas de 30 kg que se vacían en un depósito provisional de unos 100 litros, para alimentar la bomba de suministro a los dos vasos grandes. El 22 de julio se instaló el primer depósito. A fecha 18 de agosto, todavía no se han instalado los otros dos contratados.
- k. A la fecha de difusión del informe (18 de agosto), el cierre del hueco cenital realizado sigue sin terminarse, y con la trampilla sin reforzar.

- I. Se ha solicitado el contrato con el mantenedor (Luis Miguel Maza Sanguesa) y nadie lo encuentra, o quizá simplemente fue la aceptación de un presupuesto en su día. De manera informal, y desde la conserjería nos indican que nunca lo han visto, y que la relación es con un oficial de la firma.
- m. Sin relación con lo anterior, se ha pedido copia de los contratos laborales de los socorristas, y del manual de operación y mantenimiento de las piscinas. Se ha recibido copia de un contrato, y del mismo manual que se redactó y aprobó en 2014, en su Rev 6.
- n. En la primera reunión de la Comisión de Gestión, tras recibir la petición, que se desarrolla el 28 de agosto, se procede a aprobar formalmente el presente dictamen, haciéndose constar que ya se había anticipado con la información acaecida hasta el 24 de julio

II. Considerandos:

- a. La Comisión de Gestión se ajusta al marco de actuación aprobado en su reunión de 7 de julio 2025, y trasladado a la Comisión de Gobierno para su conocimiento, y en su caso, validación.
- b. La sala de máquinas fue diseñada hace 30 años para un tratamiento químico desde la lámina de agua superficial, esto es, mediante garrafas vertidas directamente al vaso desde las playas. En el forjado de cubierta de la sala de máquinas, transitable para vehículos, se habilitó un hueco para bajar las máquinas primigenias, pues no había depósitos. Luego se cerró por encima, sin que se previera que fuera practicable más adelante.
- c. En 2014 se automatizó el llenado de biocidas, colocando depósitos de composite (básicamente poliéster reforzado con fibra de vidrio y resina) apto para los biocidas de regulación del PH, construidos en la propia sala, y con una vida útil estimada de unos 10 años. La razón fue que la trampilla cenital no permitía el acopio de depósito alguno sin destruirla. Con la actuación se redujo sensiblemente el precio de los insumos, se ganó seguridad para los operadores, y, sobre todo, se les liberó de un pesado trabajo diario sujeto siempre a errores.
- d. Más adelante, cuando los PLC de regulación automática de PH se generalizaron y bajaron de precio, se automatizó esta función, lo que asegura un sustancial menor gasto de clorhídrico, pues este solo se utiliza para bajar el PH cuando se ha echado más hipoclorito del necesario o después que hayan variado bruscamente las condiciones de uso o climáticas.
- e. El 18 de septiembre de 2014 la Comisión de Gobierno aprobó por unanimidad el “*PROTOCOLO DE AUTOCONTROL PISCINAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA*”; documento de 60 páginas, donde se recogía la operación y mantenimiento de las piscinas, bajo el marco del Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas en todo el Estado; y subsidiariamente del Decreto 50/1993, de 19 de mayo, de la Diputación General de Aragón, por el que se regulan las condiciones higiénico sanitarias, con las modificaciones introducidas por los Decretos del Gobierno de Aragón 53/1999, de 25 de mayo, y Decreto 119/2006, de 9 de mayo. Desde aquella fecha, las actualizaciones regulatorias a este respecto, son poco relevantes y no retroactivas. El documento nunca ha sido actualizado con las mejoras realizadas, y tampoco existe una copia en la sala de máquinas. Se desconoce si los empleados contratados específicamente en la temporada de piscinas lo han llegado a conocer e interiorizar, en la formación previa de prevención y salud

en el trabajo. Dicho documento no es exigible reglamentariamente al Conjunto Residencial, pero si imprescindible para formar los empleados de verano con una alta rotación.

- f. Se considera adecuado, aunque no fuera obligatorio, adoptar en esta reparación las mejores técnicas hoy exigibles para nuevas instalaciones; en concreto la utilización de contenedores de doble pared o cubetas de retención, aplicando así lo previsto en Real Decreto 656/2017, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Almacenamiento de Productos Químicos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias MIE APQ 0 a 10 y la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- g. La propuesta funcional de depósito aportada por el mantenedor (Dosim 1.000 litros doble cubeta abierta) y aceptada por la Comisión de Gobierno, es francamente mejorable. Tanto desde el punto de vista económico, como morfológico. Existen soluciones técnicamente similares para el uso previsto, de polietileno alta densidad, doble pared, 1.000 litros y unos 60 kg, que cuestan entre 600 y 1.000 euros (por ej. Thant in thank Schütz de 815 x 840 x 2050 mm; o Denios 810 x 810 x 1990); en ambos casos con una obra civil testimonial. En esta parte, no se pidió nunca opinión a la Asistencia Técnica de la Floresta.
- h. La trampilla cenital nunca fue abierta hasta ahora, pues requería importantes medios de elevación (camión grúa de 30 Tm), y, después, de restauración de la tapa completa, algo mucho más costoso que bajar los equipos a sustituir por las escaleras peatonales, aún con las exigentes limitaciones de espacio y una pequeña obra de albañilería / carpintería.
- i. Sin relación con lo anterior, del análisis del contenido de los contratos laborales de los empleados que parcialmente realizan funciones de socorristas, puede indicarse que son genéricos, y manifiestamente mejorables para los intereses del Conjunto Residencial. De hecho la decisión de la Comisión de Gobierno de liberarles de un tiempo de preparación y mantenimiento por idéntico tiempo de socorrista, para cargar la primera en los conserjes es, como poco, cuestionable.
- j. La Comisión de gestión no puede, ni debe, valorar escenarios futuribles o manifestación de intenciones.

III. Dictamen:

- a. Resulta imprudente acometer un cambio sustancial en cuanto a la morfología de los equipos (depósitos) de la sala de máquinas sin contar con la Asistencia Técnica. Y no es una cuestión de urgencia.
- b. No corresponde a la Comisión de gestión opinar sobre si el precio comprometido por los tres depósitos encargados, es caro o no, pues el precio lo pusieron las partes al cerrar el pedido; y no tiene por qué estar relacionado con el valor del equipo transaccionado. Si que había otras soluciones sustancialmente más económicas y funcionalmente idénticas.
- c. El depósito de ácido clorhídrico debe sustituirse por haber superado su vida útil (10 años), al igual que el de hipoclorito sódico dañado.
- d. Creemos fuera de lugar la petición, a posteriori, a la Asistencia Técnica de que valore la actuación completa, cuando ya existe comprometido el pago. Es más fácil pedirlo a Administración.
- e. La Comisión de gestión comparte plenamente la opinión trasladada por la asistencia técnica, respecto a la tapa de la trampilla: (i) no hay problema acerca del apoyo del marco, pues reposa sobre el forjado

inicial; (ii) debe reforzarse y rigidizarse el marco, con una celosía interior, soldada a la chapa de fondo; deberían hacerse no menos de 10 paños (4 transversales en cada paño); (iii) duplicar el número de asas, si bien para abrirlo será siempre necesaria una máquina como puede ser una Bobcat; (iv) la instalación de dos rejillas de ventilación natural, con recogida de aguas inferior; (v) Deberá realizarse la capa de compresión aligerada (por ejemplo, con arlita en vez de arena); y (vi) se limitará el peso máximo de vehículos sobre la tapa a automóviles ligeros, para lo que se propone pintar sobre el solado un marco perimetral amarillo de unos 10 cm de ancho, y en el centro “Peso máx. 1 Tm”.

- f. Lo anterior, no tiene porqué limitar el acceso de camiones por la rampa, si bien, deberán tratar de que el hueco quede entre las ruedas, respondiendo de ello el conductor y propietario del mismo. El exceso de carga sobre la tapa conllevará cierta flexión de la misma y que el solado se levante en la misma.
- g. Debería formalizarse en octubre 2025 la relación contractual con el mantenedor; esto es, la Floresta define el alcance y condiciones, y el contratista pone el precio. Entendemos conveniente salir al mercado, visto el servicio prestado, sobre todo, en cuanto a la parte técnica-facultativa se refiere. También es conveniente evaluar si los insumos se compran al mantenedor o directamente a un distribuidor.
- h. En la actuación, no se aprecia responsabilidad derivable al mantenedor, por la simple razón que parece trabaja para la Floresta a “*demand*a”.
- i. Debería actualizarse, antes de finalizar el año, y después de realizado el contrato de operación y mantenimiento, el *PROTOCOLO DE AUTOCONTROL PISCINAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA*, Rev 6, con los cambios de equipos introducidos desde 2014, para ser conocido e interiorizado por los empleados, en particular los contratados en verano.
- j. Deberían adaptarse los contratos laborales de verano a nuestras necesidades. En concreto para que cubran completamente la operación y mantenimiento diario, así como el periodo de socorrista durante cada jornada. La flexibilidad horaria habría que buscarla con un contrato más largo en fechas y tratado como bolsa de horas, para que acabara con varios días ya recuperados. Obviamente el coste sería mayor que el actual, pero es preferible este coste, que no pagar más del doble, que es el coste empresa de los conserjes. Los borradores deberían aprobarse antes de la elaboración del presupuesto 2026.
- k. Se recuerda, una vez más, que, en general, y claramente en este caso particular, para mantenimiento correctivo y obras menores como es el caso, sale más barato y con mucha **más garantía de acertar, aplicar los contratos marco**, con márgenes brutos o comerciales preestablecidos, que no cerrar un presupuesto a precio alzado. Esto no quiere decir que no se requiera una estimación para conocer el orden de magnitud que se lleve a Comisión de Gobierno para aprobar, o no, su ejecución, o bien para someterlo a la próxima Junta General
- l. El presente documento ha sido aprobado por unanimidad de los miembros de la Comisión de Gestión

IV. Difusión:

- Administrador
- Comisión de Gobierno
- Empleado Conjunto Residencial