

C S B Consorci Sanitari
de Barcelona



Lesseps, 1 08023 Barcelona
Telèfon: 932384545
uls@aspb.cat /
www.aspb.cat

PLA DE MANTENIMENT DEL CENTRE CAS GARBIVENT

	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12
INSTAL·LACIÓ D'ELECTRICITAT												
QUADRE ELÈCTRIC												
DISTRIBUCIÓ												
ENLLUMENAT INTERIOR												
ENLLUMENAT D'EMERGÈNCIA I DE SENYALITZACIÓ												
SISTEMES DE DETECCIÓ I PRESÈNCIA												
PRESES DE CORRENT												
INSTAL·LACIÓ DE CLIMATITZACIÓ - FRED I CALOR												
PLANTA REFREDADORA / BOMBA DE CALOR												
FAN-COIL												
XARXES HIDRÀULIQUES, COMPONENTS I ACCESSORIS												
SISTEMES I EQUIPS DE REGULACIÓ I CONTROL												
DISTRIBUCIÓ D'AIRE: XARXA DE CONDUCTES												
ELEMENTS TERMINALS: DIFUSORS I REIXES												
INSTAL·LACIÓ DE VENTILACIÓ												
VENTILADOR												
INSTAL·LACIÓ DE FONTANERIA												
XARXES HIDRÀULIQUES, COMPONENTS I ACCESSORIS												
TERMO ELÈCTRIC												
PUNTS TERMINALS												
INSTAL·LACIÓ D'AIGUA												
INSTAL·LACIÓ DE CONTRA INCENDIS: EXTINCIÓ												
EXTINTORS D'INCENDI												
INSTAL·LACIÓ DE CONTRA INCENDIS: PROTECCIÓ I DETECCIÓ												
SISTEMA MANUAL D'ALARMA D'INCENDIS												
INSTAL·LACIÓ DE SANEJAMENT												
XARXA INTERIOR												
SUBSISTEMES CONSTRUCTIUS												
PATI INTERIOR, TERRASSA I BALCÓ												
FUSTERIA I SERRALLERIA												
ALTRES												
DESFIBRIL·LADORS												

INSTAL·LACIÓ D'ELECTRICITAT						
QUADRE ELÈCTRIC						B3
Número	Operació	Freqüència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
1	Comprovar el funcionament i substituir pilots senyalització i alarma					
2	Verificar el funcionament del diferencial accionant el polsador de "Test"					
3	Verificar visualment l'estat dels interruptors magnetotèrmics					
4	Verificar aïllament entre fases / fases terra					
5	Verificar l'accionament mecànic dels contactors					
6	Verificar l'estat de connexions de la xarxa de terra					
7	Repàs i ajust de connexions					
8	Connectar tots els interruptors i verificar la inexistència de reescalfament i sorolls					
9	Comprovar l'actuació dels diferencials segons regulació amb un comprovador i mesurar la intensitat					
10	Comprovar l'estat del cablejat interior					
11	Mesura de tensions i intensitats en l'escomesa principal al quadre i determinació de desequilibris					
12	Mesurar les tensions i intensitats en els circuits alimentats des del quadre i determinació de desequilibris					
13	Neteja exterior i interior del quadre					
14	Verificar i ajustar voltímetres, amperímetres, rellotges horaris, etc					
15	Comprovar fixació i centrat dels toroïdals					
16	Verificació termografia o directa de temperatures en els aparells i en els conductors					
17	Verificar la protecció contra contactes indirectes					
18	Verificar els elements que componen el quadre					
19	Connectar tots els interruptors i mesurar consum general del quadre					
20	Verificar l'aïllament elèctric de proteccions i línies de tots els circuits					
21	Mesurar el valor eficaç de la corrent a cada conductor actiu, i especialment del neutre, amb la finalitat de detectar la presència d'harmònics, especialment en quadres propers a equips informàtics, fonts d'alimentació amb rectificadores, SAI, etc.					
	L'operació es realitzarà una vegada a l'any, una setmana seguida					

INSTAL·LACIÓ D'ELECTRICITAT						
DISTRIBUCIÓ						
Número	Operació	Freqüència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
1	Comprovar que no hi ha cap element aliè a la línia de cada instal·lació o aparell					
2	Inspecció de la continuïtat del conductor de protecció					
3	Revisió de les connexions terminals de la derivació i les connexions en les caixes de derivació i assegurar la tapa					
4	Verificar l'estat de conductors, precintes, accessibilitat dels registres					
5	Verificar el correcte funcionament de les plaques tallafoc i el correcte ús dels colors					
6	Comprovar la potencia instal·lada a l'edifici i la caiguda de tensió de la línia repartidora					
7	Verificar l'estat general de les canalitzacions, fixacions, suports, etc.					

INSTAL·LACIÓ D'ELECTRICITAT						
ENLLUMENAT INTERIOR						
Número	Operació	Freqüència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
1	Comprovar l'estat i el funcionament de la lluminària					
2	Comprovar l'estat i el funcionament de mecanismes d'encesa i protecció					
3	Neteja del difusor					
4	Comprovar la fixació de les lluminàries					

INSTAL·LACIÓ D'ELECTRICITAT						
ENLLUMENAT D'EMERGÈNCIA I DE SENYALITZACIÓ						
Número	Operació	Freqüència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
1	Verificar el funcionament accionant el interruptor corresponent					
2	Verificar la visibilitat dels rètols					
3	Canviar les làmpades foses					
4	Neteja de l'equip					
5	Verificar l'estat de les fixacions					
6	Verificar per mostreig l'estat de les connexions					

INSTAL·LACIÓ D'ELECTRICITAT						
SISTEMES DE DETECCIÓ I PRESENCIA						
Número	Operació	Freqüència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
1	Comprovar l'estat general					
2	Comprovar el correcte funcionament i ajustar la cobertura, si cal					
3	Revisar les connexions de cablejat elèctric i de maniobra					
4	Netejar el detector					

INSTAL·LACIÓ D'ELECTRICITAT						
PRESES DE CORRENT						
Número	Operació	Freqüència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
1	Comprovar l'estat general					
2	Comprovar els receptors connectats					

INSTAL·LACIÓ DE CLIMATITZACIÓ - FRED I CALOR						
PLANTA REFREDADORA / BOMBA DE CALOR						
Número	Operació	Freqüència				
		Diària	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
1	Comprovar la temperatura d'aigua freda a l'entrada de l'evaporador ⁽¹⁾					
2	Comprovar la temperatura d'aigua freda a la sortida de l'evaporador ⁽¹⁾					
3	Comprovar la temperatura d'aigua calenta a l'entrada del condensador ⁽¹⁾					
4	Comprovar la temperatura d'aigua calenta a la sortida del condensador ⁽¹⁾					
5	Comprovar la temperatura d'evaporació ⁽¹⁾					
6	Comprovar la pressió d'evaporació ⁽¹⁾					
7	Comprovar la temperatura de condensació ⁽¹⁾					
8	Comprovar la pressió de condensació ⁽¹⁾					
9	Comprovar la pèrdua de pressió a l'evaporador					
10	Comprovar la pèrdua de pressió al condensador					
11	Comprovar la pressió del circuit de subministrament del motor tèrmic ⁽¹⁾					
12	Comprovar la pressió d'utilització del motor tèrmic ⁽¹⁾					
13	Inspeccionar les fuites en la xarxa de gas, i estat de les canalitzacions del motor tèrmic ⁽¹⁾					
14	Verificar l'estat i l'actuació dels reguladors de pressió d'alta i baixa, i ajustar si escau ⁽¹⁾					
15	Verificar l'actuació dels dispositius automàtics de detecció de fuites de gas ⁽¹⁾					
16	Verificar el funcionament del motor tèrmic i dels seus elements de regulació i seguretat ⁽¹⁾					
17	Verificar la inexistència de vibracions i sorolls estranys durant el funcionament del motor tèrmic ⁽¹⁾					
18	Control del consum de combustible del motor tèrmic i contrast amb els nominals previstos ⁽¹⁾					
19	Verificar la funcionalitat de la sèrie exterior de seguretats de compressors i comprovació d'enclavament ⁽¹⁾					
20	Comprovar el funcionament de les resistències escalfadores d'oli ⁽¹⁾					
21	Verificar l'estanqueïtat de les bateries. Controlar taques d'oli. Test de fuites ⁽¹⁾					
22	Verificar l'estat i els taps de protecció de vàlvules de servei ⁽¹⁾					
23	Comprovació nivell d'oli i pressió de greixatge ⁽¹⁾					
24	Verificar la càrrega i les possibles fuites del refrigerant, comprovant la seva estanqueïtat ⁽¹⁾					
25	Verificar i ajustar les vàlvules de seguretat ⁽¹⁾					
26	Verificar l'estat, ajustament i actuació del sistema de regulació i control de la temperatura de l'aigua ⁽¹⁾					
27	Verificar l'estat, ajustament i actuació de tots els elements de seguretat, termòstats i presostats ⁽¹⁾					
28	Verificar l'estat i comprovació de la funcionalitat del sistema de omplert automàtic ⁽¹⁾					
29	Comprovar l'actuació i ajustament de dispositius de limitació d'arrencades de compressors ⁽¹⁾					
30	Verificació de la inexistència d'humitat en els circuits frigorífics a través dels visors de líquid ⁽¹⁾					
31	Anotar la potència elèctrica absorbida ⁽¹⁾					
32	Anotar la potència tèrmica instantània del generador, com percentatge de la càrrega màxima ⁽¹⁾					
33	Calcular CEE o COP instantani ⁽¹⁾					
34	Comprovar el cabal d'aigua en l'evaporador ⁽¹⁾					
35	Comprovar el cabal d'aigua en el condensador ⁽¹⁾					
36	Neteja i desincrustat de les safates de recollida d'aigua de les bateries exteriors ⁽¹⁾					
37	Revisar el sistema de control automàtic ⁽¹⁾					
38	Verificar l'estat i funcionalitat dels components del circuit hidràulic ⁽¹⁾					
39	Anotar intensitats per fase i comprovació nominal ⁽²⁾					
40	Verificar i ajustar el funcionament dels interruptors de flux ⁽²⁾					
41	Verificar l'estat dels suports antivibratoris i amortiguadors elàstics de suportació ⁽²⁾					
42	Anotar aïllament dels moto-compressors (amb meger) ⁽²⁾					
43	Verificar el control de condensació ⁽²⁾					
44	Substituir de corretges i lubricació del motor ⁽²⁾					
45	Anotar aïllament dels motors dels ventiladors (amb meger) ⁽²⁾					

PLANTA REFREDADORA / BOMBA DE CALOR						
Número	Operació	Freqüència				
		Diària	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
46	Verificar la inexistència de corrosions en els bescanviadors de calor refrigerant/aigua ⁽²⁾					
47	Verificar la correcta actuació dels dispositius de control de capacitat de compressors ⁽²⁾					
48	Inspeccionar els filtres deshidratadors de refrigerant ⁽²⁾					
49	Verificar l'estat de connexions, ajustaments i actuació de programadors ⁽²⁾					
50	Comprovar l'estanqueïtat de les vàlvules interceptadores ⁽²⁾					
51	Revisar i netejar els filtres d'aigua ⁽²⁾					
52	Netejar i revisar el condensador/evaporador ⁽²⁾					
53	Verificar l'estanquïtat dels circuits de distribució ⁽²⁾					
54	Verificar l'estat i la neteja dels filtres de gas ⁽²⁾					
55	Comprovar el tancament estanc de els vàlvules de tall ⁽²⁾					
56	Inspeccionar els elements contra incendis: vigència de les revisions periòdiques i senyalització ⁽²⁾					
57	Inspeccionar el filtre d'aire del motor: netejar i substituir ⁽²⁾					
58	Verificar l'estat i actuació de vàlvules d'expansió ⁽²⁾					
59	Verificar l'estat i actuació de vàlvules de retenció en circuits frigorífics ⁽²⁾					
60	Verificar l'estat i actuació d'electrovàlvules en els circuits frigorífics ⁽²⁾					
61	Comprovar el funcionament de la màquina en tots els cicles per els quals estigui dissenyada ⁽²⁾					
62	Inspeccionar els deshidratadors, purgues tèrmiques i substitució de cartutxos ⁽²⁾					
63	Verificar l'estat i el funcionament dels motoventiladors d'aire exterior. Netejar i greixar, si escau ⁽²⁾					
64	Comprovar el funcionament mecànic dels àlps o corredisses de regulació de capacitat ⁽²⁾					
65	Comprovar els elements de limitació de recorregut (finals de carrera) dels mecanismes d'àlps o corredisses ⁽²⁾					
66	Verificar l'estat d'arrossegaments i acoblaments elàstics dels eixos motor i compressor en compressors oberts, ajust d'alineació si escau ⁽²⁾					
67	Inspecció d'estanqueïtat de segells i tancaments mecànics (inexistència de goteig d'oli) en compressors oberts ⁽²⁾					
68	Comprovar l'actuació de proteccions antibombeig i del funcionament sense reculades de flux en compressors centrífugs ⁽²⁾					
69	Verificar l'estat i neteja del filtre d'oli i de la "mirilla" del carter dels compressors ⁽²⁾					
70	Comprovar l'estat i funcionament de les resistències escalfadores de protecció front gelades dels bescanviadors refrigerant/aigua ⁽²⁾					
71	Inspecció dels rodets o pales dels ventiladors exteriors, verificació de gir lliure i neteja ⁽²⁾					
72	Verificar i ajustar les vàlvules automàtiques ⁽²⁾					
73	Verificar el funcionament de la vàlvula de 4 vies ⁽²⁾					
74	Revisió i neteja dels aparells de recuperació de calor ⁽²⁾					
75	Reprémer borns i cargolaria ⁽³⁾					
76	Verificar la inexistència de danys estructurals ⁽³⁾					
77	Verificar l'estat de les reixes de protecció de ventiladors i bateries exteriors ⁽³⁾					
78	Verificar la inexistència d'aletes soltes ni defectes de contacte entre aletes i canonades ⁽³⁾					
79	Comprovar la tara dels limitadors de pressió ⁽³⁾					
80	Analitzar i substituir l'oli si es necessari ⁽³⁾					
81	Verificar la posta a terra ⁽³⁾					
82	Anotar aïllament resistència carter (amb meger) ⁽³⁾					
83	Anotar pèrdues de càrrega ⁽³⁾					
84	Verificar control de capacitat dels compressors ⁽³⁾					
85	Verificar l'estat de suspensions i anclatges de compressors ⁽³⁾					
86	Verificar l'estat de l'aïllament tèrmic i acústic, i reparació si procedeix ⁽³⁾					
87	Verificar l'estat i funcionalitat dels bescanviadors de calor: test de fuites d'aigua o de refrigerant ⁽³⁾					
88	Inspecció d'aïllaments tèrmics i acústics i reparar si escau ⁽³⁾					
89	Verificar l'inexistència de canonades deformades per congelacions ⁽³⁾					
90	Verificació de l'estat de les bateries i neteja d'aquestes ⁽³⁾					
91	Neteja general, repàs de pintura ⁽³⁾					
92	Canviar l'oli del motor ⁽³⁾					

⁽¹⁾ Tasca a realitzar durant els mesos de funcionament

⁽²⁾ Tasca a realitzar dues vegades durant els mesos de

⁽³⁾ Tasca a realitzar abans de l'estiu o de la posada en funcionament del sistema

INSTAL·LACIÓ DE CLIMATITZACIÓ - FRED I CALOR						
FAN-COIL						
Número	Operació	Freqüència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
1	Comprovar temperatura d'impulsió ⁽¹⁾					
2	Comprovar temperatura de retorn ⁽¹⁾					
3	Inspeccionar i netejar la bateria. Verificar l'estanquitat ⁽²⁾					
4	Control del correcte funcionament del bucle de regulació ⁽²⁾					
5	Comprovar les vibracions i l'estat dels ancoratges ⁽²⁾					
6	Neteja i/o substitució de filtres ⁽²⁾					
7	Anotar intensitats per fase i comprovació nominal ⁽²⁾					
8	Revisar el cablejat i les connexions elèctriques. Comprovar la connexió del termostat de seguretat. Verificar fusibles i proteccions ⁽²⁾					
9	Inspeccionar els envoltants i les reixetes: Corregir deformacions. Eliminar obstruccions al pas de l'aire ⁽²⁾					
10	Verificar el funcionament. Verificació d'estat i funcionalitat d'interruptors de marxa - parada i selectores de velocitat de motoventiladors ⁽²⁾					
11	Verificar l'estat de ventiladors. Comprovar el funcionament i netejar ⁽²⁾					
12	Verificar l'estat dels desguassos de condensació ⁽²⁾					
13	Neteja de les safates de recollida de condensacions. Aplicació de productes bactericides, si escau ⁽²⁾					
14	Inspeccionar vàlvules automàtiques de control de cabals d'aigua. Verificació de funcionament i ajustament ⁽²⁾					
15	Inspeccionar termostats de control, en ambient o sobre tornada d'aire als equips. Comprovar el funcionament i ajustar ⁽²⁾					
16	Neteja general, repàs de pintura ⁽²⁾					
17	Verificar l'estanquitat de les juntes d'unió ⁽²⁾					
18	Verificar el correcte funcionament dels elements de camp, sondes, reguladors ⁽²⁾					
19	Inspeccionar l'estat de l'aïllament tèrmic. Reparar o reposar si procedeix ⁽³⁾					
20	Verificar l'estat de corrosió o aplicar proteccions antioxidants si cal ⁽³⁾					
21	Greixatge de les peces mòbils ⁽³⁾					

⁽¹⁾ Tasca a realitzar durant els mesos de funcionament⁽²⁾ Tasca a realitzar dues vegades durant els mesos de⁽³⁾ Tasca a realitzar abans de l'estiu o de la posada en funcionament del sistema

INSTAL·LACIÓ DE CLIMATITZACIÓ - FRED I CALOR						
XARXES HIDRAULIQUES, COMPONENTS I ACCESSORIS						
Número	Operació	Freqüència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
Canonades						
1	Verificació de dispositius d'omplert i comprovació de nivells d'aigua en tots els circuits ⁽¹⁾					
2	Comprovar l'estanqueïtat de la xarxa, amb reparació de fuites puntuals ⁽¹⁾					
3	Comprovar la tara dels elements de seguretat					
4	Inspecció de les fixacions amb reparació de defectes puntuals localitzats ⁽³⁾					
5	Inspecció de la senyalització i identificació de circuits de canonades ⁽³⁾					
6	Inspecció de l'estat de la pintura protectora i/o l'aïllament tèrmic amb reparació de defectes puntuals localitzats ⁽³⁾					
7	Verificació de l'estat comprovació i contrast de manòmetres i termòmetres ⁽³⁾					
8	Verificació d'estat de passa murs. Correcció de deterioracions si escau. Inspecció de materials per segellar ⁽³⁾					
Vàlvularia						
9	Comprovar el posicionat correcte de cada vàlvula en la condició normal de funcionament ⁽²⁾					
10	Comprovar l'estanqueïtat de les vàlvules d'interceptació					
11	Inspecció de l'estat de les juntes de les vàlvules ⁽²⁾					
12	Verificar el correcte funcionament de cada vàlvula: tancament, regulació i retenció ⁽²⁾					
Purgadors						
13	Neteja i comprovació del correcte funcionament ⁽³⁾					

XARXES HIDRÀULIQUES, COMPONENTS I ACCESSORIS						
Número	Operació	Freqüència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
Acoblaments elàstics / Maniguets antivibratoris						
14	Inspecció de fuites d'aigua					
15	Inspecció de l'estat del material elàstic. Comprovació d'enduriment. Inexistència d'esquerdes o abombaments ⁽²⁾					
16	Inspecció de deformacions. Correcció de tensions produïdes per les canonades					
Compensadors de dilatació						
17	Inspecció de fuites ⁽¹⁾					
18	Inspecció de deformacions. Verificació de toleràncies ⁽³⁾					
19	Verificar les alineacions de les canonades connectades a compensadores. Correcció d'alineacions ⁽³⁾					
Filtres d'aigua						
20	Inspecció de fuites d'aigua en tancaments, juntes i tapes ⁽¹⁾					
21	Inspecció de l'estat de neteja d'elements filtrants ⁽²⁾					
Maniguets electrolítics / Ànodes de sacrifici						
22	Verificar l'inexistència de fuites d'aigua ⁽¹⁾					
23	Inspecció exterior: neteja, estat de corrosió i aïllament. Substitució si escau ⁽²⁾					
Mesuradors de cabal						
24	Inspecció exterior: estat, neteja i fuites d'aigua ⁽¹⁾					
25	Comprovar el funcionament ⁽²⁾					
Interruptors de flux d'aigua						
26	Inspecció exterior: estat, neteja, absència de corrosions i de fuites d'aigua. Estrenyiment de connexions ⁽¹⁾					
27	Inspecció interior a la canonada en el lloc de l'instal·lació; estat, neteja, absència de corrosions i altres obstacles que puguin pertorbar el funcionament de l'interruptor ⁽³⁾					
28	Inspecció i ajust de les connexions elèctriques ⁽³⁾					
Absorbidors de "Golpe de ariete"						
29	Inspecció exterior: estat i absència de fuites d'aigua. Netejar ⁽¹⁾					
Trampes de retorn de condensats						
30	Inspecció exterior: Eliminació d'oxidacions i correcció de fuites d'aigua ⁽¹⁾					
31	Inspecció interior: estat de vàlvules de "flotador", absència de corrosions ⁽²⁾					

⁽¹⁾ Tasca a realitzar durant els mesos de funcionament

⁽²⁾ Tasca a realitzar dues vegades durant els mesos de

⁽³⁾ Tasca a realitzar abans de l'estiu o de la posada en funcionament del sistema

INSTAL·LACIÓ DE CLIMATITZACIÓ - FRED I CALOR						
SISTEMES I EQUIPS DE REGULACIÓ I CONTROL						
Número	Operació	Freqüència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
Control Pneumàtic						
1	Comprovar el funcionament d'instruments i elements d'alarma ⁽¹⁾					
2	Verificar l'estat i neteja de restriccions i passos calibrats. Eliminació d'òxids i obstruccions ⁽²⁾					
3	Verificar l'estat i funcionament de relès electroneumàtics. Ajustar si escau ⁽²⁾					
4	Verificar l'estat i funcionament de presostats pneumàtics. Ajustar si escau ⁽²⁾					
5	Verificar l'estat i funcionament de humidostats. Ajustar si escau ⁽²⁾					
6	Inspecció d'estat de tubs capil·lars. Netejar si escau ⁽²⁾					
7	Comprovar el funcionament del conjunt del sistema pneumàtic de control ⁽²⁾					
Control Electromecànic						
8	Inspecció de circuits elèctrics d'alimentació: interruptors, proteccions i senyalització ⁽²⁾					
9	Verificar l'estat i funcionament de termostats i sensors de temperatura. Ajustar si escau ⁽²⁾					
10	Inspecció d'interruptors de flux de fluids, verificar l'estat i actuació, netejar i eliminar oxidacions ⁽²⁾					
11	Verificar l'estat i funcionament de temporitzadors i programadors. Estranyiment de connexions elèctriques i ajustar si escau ⁽²⁾					
12	Comprovar el funcionament del conjunt del sistema electromecànic de control ⁽²⁾					
13	Inspecció i estranyiment de connexions elèctriques ⁽³⁾					

⁽¹⁾ Tasca a realitzar durant els mesos de funcionament

⁽²⁾ Tasca a realitzar dues vegades durant els mesos de

⁽³⁾ Tasca a realitzar abans de l'estiu o de la posada en funcionament del sistema

INSTAL·LACIÓ DE CLIMATITZACIÓ - FRED - CALOR						
DISTRIBUCIÓ D'AIRE: XARXA DE CONDUCTES						
Número	Operació	Freqüència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
1	Revisar per mostreig trams visibles de conductes i fixacions ⁽²⁾					
2	Comprovar la correcta connexió a màquines, reixes i difusors ⁽³⁾					
3	Comprovar l'estat dels conductes, verificar l'inexistència de vibracions, inspeccionar l'estat de l'aïllament i netejar-los ⁽³⁾					
4	Verificar l'estanquitat inspeccionant les juntes i les connexions ⁽³⁾					

⁽²⁾ Tasca a realitzar dues vegades durant els mesos de

⁽³⁾ Tasca a realitzar abans de l'estiu o de la posada en funcionament del sistema

INSTAL·LACIÓ DE CLIMATITZACIÓ - FRED I CALOR						
ELEMENTS TERMINALS: DIFUSORS I REIXES						
Número	Operació	Freqüència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
1	Comprovar el correcte estat i funcionament ⁽²⁾					
2	Comprovar que no es produeixen sorolls excessius ni estranys ⁽²⁾					
3	Comprovar per mostreig el cabal d'aire i distribució i ajustar les lames ⁽²⁾					
4	Netejar el difusor i les lames ⁽²⁾					

⁽²⁾ Tasca a realitzar dues vegades durant els mesos de
funcionament

INSTAL·LACIO DE VENTILACIO						
VENTILADOR						
Número	Operació	Freqüència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
1	Comprovar que les aspes del ventilador giren lliurement					
2	Comprovar l'actuació dels comandaments de control i protecció					
3	Revisar les vibracions i ajustar els cargols, si cal					
4	Realitzar proves d'arrencada i funcionament					
5	Revisar els coixinets i greixar-los					
6	Neteja exterior i interior del ventilador					
7	Verificar el funcionament de l'aparellatge elèctric					
8	Verificar l'estat de corrosió					

INSTAL·LACIÓ DE FONTANERIA							
XARXES HIDRÀULIQUES, COMPONENTS I ACCESSORIS							
Número	Operació	Freqüència					
		Diari	Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
	Canonades						
1	Comprovació de la temperatura en punts significatius de la xarxa de distribució de la instal·lació d'aigua freda i aigua calenta						
2	Verificació de dispositius d'omplert i comprovació de nivells d'aigua en tots els circuits						
3	Comprovar la tara dels elements de seguretat						
4	Realitzar una revisió general del funcionament, estat de conservació i neteja de la instal·lació, incloent tots els elements, reparant o substituint tots aquells elements defectuosos						
5	Comprovar d'estanqueïtat de la xarxa, amb reparació de fuites puntuals						
6	Inspecció de les fixacions amb reparació de defectes puntuals localitzats						
7	Inspecció de la senyalització i identificació de circuits de canonades						
8	Inspecció de l'estat de la pintura protectora i/o l'aïllament tèrmic amb reparació de defectes puntuals localitzats						
9	Verificació de l'estat comprovació i contrast de manòmetres i termòmetres						
10	Verificació d'estat de passa murs. Correcció de deterioracions si escau. Inspecció de materials per segellar						
	Vàlvularia						
11	Purgar la vàlvula de drenatge de les canonades						
12	Comprovar el posicionat correcte de cada vàlvula en la condició normal de funcionament						
13	Comprovar l'estanqueïtat de les vàlvules d'interceptació						
14	Verificar el correcte funcionament de cada vàlvula: tancament, regulació i retenció						
15	Inspecció de l'estat de les juntes de les vàlvules						
	Purgadors						
16	Neteja i comprovació del correcte funcionament						
	Acoblaments elàstics / Maniguets antivibradors						
17	Inspecció de fuites d'aigua						
18	Inspecció de l'estat del material elàstic. Comprovació d'enduriment. Inexistència d'esquerdes o bombaments						
19	Inspecció de deformacions. Correcció de tensions produïdes per les canonades						
	Compensadors de dilatació						
20	Inspecció de fuites						
21	Inspecció de deformacions. Verificació de toleràncies						
22	Verificar les alineacions de les canonades connectades a compensadores. Correcció d'alineacions						
	Filtres d'aigua						
23	Verificar el correcte funcionament						
24	Inspecció de fuites d'aigua en tancaments, juntes i tapes						
25	Inspecció de l'estat de neteja d'elements filtrants						

INSTAL·LACIÓ DE FONTANERIA							
TERMO ELÈCTRIC							
Número	Operació	Freqüència					
		Diari	Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
1	Comprovar la temperatura de l'aigua calenta						
2	Verificar l'estat, ajustament i actuació del sistema de regulació i control de la temperatura de l'aigua						
3	Verificar l'estat, ajustament i actuació de tots els elements de seguretat, termòstats.						
4	Realitzar una purga del fons del dipòsit						
5	Anotar la potència elèctrica absorvida						
6	Anotar la intensitat per fase i comprovar-la amb la nominal						
7	Eliminar les incrustacions del dipòsit i de la vàlvula de seguretat						
8	Verificar l'estat i la funcionalitat de les vàlvules. Verificar el tancament estanc						
9	Comprovar les connexions elèctriques						
10	Comprovar el desgast de l'ànode de sacrifici						
11	Inspecció de corrosions sobre les superfícies exteriors. Eliminació d'oxidacions i repàs de pintura si escau						
12	Verificar la posta a terra						

INSTAL·LACIÓ DE FONTANERIA							
PUNTS TERMINALS							
Número	Operació	Freqüència					
		Diari	Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
1	Obertura dels punts terminals (aixetes i dutxes) no utilitzats, deixant correr l'aigua durant 5 minuts						
2	Conservació i neteja dels punts terminals; aixetes i dutxes. (en número representatiu i rotatiu de tal manera que s'hagin revisat tots els punts al llarg d'un any)						
3	Control de la temperatura en els punts terminals: aixetes i dutxes (en número representatiu i rotatiu de tal manera que s'hagin revisat tots els punts al llarg d'un any)						

INSTAL·LACIÓ DE FONTANERIA							
INSTAL·LACIÓ D'AIGUA							
Número	Operació	Freqüència					
		Mensual	Trimestral	Semestral	Anual	4 anys	5 anys
Potabilitat							
1	Realitzar analítica de la potabilitat de l'aigua per a garantir la realització del control de la qualitat de l'aigua en el "grifo de consumidor", segons els criteris indicats en el Real Decret 140/2003						
2	Realitzar anàlisi d'autocontrol de la qualitat de l'aigua de consum humà per al tractament de potabilització (ACI: Anàlisi de control intern) segons els criteris indicats en el Real Decret 140/2003						
Legionel·la							
3	Netejar i desinfectar la instal·lació d'aigua freda per a consum humà i la instal·lació d'aigua calenta sanitària i els elements desmontables segons marca els protocols de l'Annex 3 del Real Decret 865/2003						
4	Realitzar analítica de la legionel·la en els punts significatius de la instal·lació. En cas de presència, realitzar una neteja i desinfecció segons protocols de l'Annex 3 del Real Decret 865/2003						
5	Inspecció obligatòria de la instal·lació que inclou: *la instal·lació *els programes d'autocontrol *el registre de les operacions de manteniment, neteja i desinfecció						
Nota:	Operacions a realitzar per una entitat o servei, pública o privada, autoritzada i amb entrega de certificat, amb sol·licitud prèvia de la persona titular de la instal·lació. Segons Decret 352/2004.						

NOTA: Les instal·lacions d'aigua freda de consum humà i les instal·lacions d'aigua calenta sanitària es netejaran i desinfectaran com a mínim, una vegada al any, quan es posi en marxa la instal·lació per primera vegada, després d'una parada superior a un mes, després d'una reparació o modificació estructural, quan una revisió general ho aconselli i quan així ho determini l'autoritat sanitària. Aquesta neteja i desinfecció es farà seguint les indicacions de l'Annex 3B.b del Real Decret 865/2003.

En cas de produir-se un brot de legionel·losi, es realitzarà una desinfecció de tota la xarxa, incloent el sistema de distribució d'aigua, seguint el procediment indicat en l'Annex 3 del Real Decret 865/2003.

INSTAL·LACIÓ DE CONTRA INCENDIS: EXTINCIÓ					
EXTINTORS D'INCENDI					
Número	Operació	Freqüència			
		Trimestral	Semestral	Anual	5 Anys
1	Comprovar l'accessibilitat, senyalització bon estat aparent de conservació				
2	Inspecció ocular d'elements de seguretat, precintes, inscripcions, mànegues, etc.				
3	Comprovar l'estat de càrrega (pes i la pressió dels equips				
4	En el cas d'extintors de pols amb botellí de gas d'impulsió es comprovarà el bon estat de l'agent extintor. Nota: En aquesta revisió anual no serà necessària l'obertura dels extintors de pols amb pressió permanent, a no ser que en les comprovacions que s'anomenen s'observin anomalies que ho justifiquin. En el cas d'obertura de l'extintor, l'empresa mantenidora situarà a l'exterior del mateix un sistema indicatiu que acrediti que s'ha realitzat la revisió interior de l'aparell				
5	Inspecció ocular de l'estat extern de les parts mecàniques (mànega, boquilla o llança, vàlvules, etc.)				
6	A partir de la data del timbrat de l'extintor en la seva placa de disseny o etiqueta de proves de pressió (i per 3 vegades) es retimbrarà l'extintor d'acord amb la ITC-MIE AP 5 del reglament d'aparells a pressió sobre extintors de incendis ("Bolletí Oficial del Estado" número 140 de 23 de Junio de 1982) Es rebutjaran aquells extintors que, a judici de l'empresa mantenidora presenten defectes que posin en dubte el correcte funcionament i la seguretat de l'extintor o aquells pels que no existeixin peces originals que garanteixin el manteniment de les condicions de fabricació				

Nota:

Operacions a realitzar pel personal especialitzat del fabricant o instal·lador de l'equip o sistema o pel personal de l'empresa mantenidora autoritzada

Nota:

Operacions a realitzar pel personal d'una empresa mantenidora autoritzada o pel personal de l'usuari o titular de la instal·lació

INSTAL·LACIÓ DE CONTRA INCENDIS: PROTECCIÓ I DETECCIÓ					
SISTEMA MANUAL D'ALARMA D'INCENDIS					
Número	Operació	Freqüència			
		Trimestral	Semestral	Anual	5 Anys
1	Comprovar el fucionament de la instal·lació				
2	Verificar la totalitat de la instal·lació				
3	Neteja dels components				
4	Verificar les unions roscades i soldades				

Nota:

Operacions a realitzar pel personal especialitzat del fabricant o instal·lador de l'equip o sistema o pel personal de l'empresa mantenidora autoritzada

Nota:

Operacions a realitzar pel personal d'una empresa mantenidora autoritzada o pel personal de l'usuari o titular de la instal·lació

INSTAL·LACIÓ DE SANEJAMENT					
Número	Operació	Freqüència			
		Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
Xarxa interior					
1	Inspecció de l'estat de conservació i comprovació del correcte funcionament de baixants, desguassos i xarxa horitzontal				
2	Inspecció de l'estat de conservació i comprovació de les connexions entre la xarxa i els inodors, lavabos, dutxes, aigüeres, etc.				

SUBSISTEMES CONSTRUCTIUS							
Número	Operació	Freqüència					
		Mensual	Semestral	Anual	3 anys	5 anys	10 anys
Pati interior, terrassa i balcó							
1	Neteja retirant la brossa, els residus i tots aquells elements que puguin impedir l'evacuació de l'aigua						
2	Revisió de l'estat de conservació i col·locació de la reixa protectora de la bunera, i comprovació del correcte desguàs						
3	Comprovar l'estat de conservació de la protecció o terrat						
4	Comprovar l'estat de conservació dels punts singulars						
Fusteria i Serralleria							
5	Comprovació dels funcionament dels panys, baldes, frontisses, i si s'ajusten bé.						
6	Comprovació de l'ancoratge i bon estat de finestres i baranes, així com la comprovació de la inexistència de punts d'oxidació.						

DEFIBRIL·LADORS						
DEFIBRIL·LADORS						
Número	Operació	Freqüència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
1	Comprovar l'estat exterior del defibril·lador					
2	Comprovar bateria: llum verda "Listo".					
3	Comprovar la bateria de reposició					
4	Comprovar els electròdes: Adult / infant. Comprovar la caducitat i substituir si cal. Caducitat:					
5	Comprovar els electròdes de reposició : Adult / infant. Comprovar la caducitat i substituir si cal. Caducitat:					