ANNEX 3 · AJUNTAMENT DE BARCELONA — MANTENIMENT D'EDIFICIS | Actualitzat 2026 d'acord a normativa vigent

Llegenda: N = Normatiu | P = Preventiu | O = Obligatori per normativa | Fons verd = Operació nova o modificada per canvi normatiu | D=Diari · S=Setmanal · Q=Trimestral · M=Mensual · T=Quadrimestral · 6M=Semestral · A=Anual · 2A/3A/4A/5A/10A=Plurianual

CODI	OPERACIÓ DE MANTENIMENT	TIPUS	D	S	Q	M	T	6M	A	2A	3A	4A	5A	10A
1. TELECOMUNICACIONS														
1.1.- TELEVISIÓ														
1.1.1	Inspecció estat mecànic de l'antena	P							X					
1.1.2	Comprovació de la recepció del senyal	P							X					
1.1.3	Comprovació de l'entrega del senyal	P							X					
1.2.- TELEASSISTÈNCIA														
1.2.1	Inspecció estat del receptor i la connexió	P							X					
1.2.2	Comprovació de la comunicació	P							X					
1.3.- COMUNICACIÓ INTERNA D'AVÍS														
1.3.1	Comprovació de la recepció del senyal	P							X					
1.3.2	Comprovació de veu	P							X					
2. ESCOMESES														
2.1.- ELÈCTRICA														
2.1.1	Inspecció i informe tècnic de l'estat del conjunt	N											X	
2.2.- GAS														
2.2.1	Inspecció i informe tècnic de l'estat del conjunt	N											X	
2.3.- AIGUA														
2.3.1	Inspecció i informe tècnic de l'estat del conjunt	N											X	
3. ELECTRICITAT														
3.1.- QUADRES ELÈCTRICS														
3.1.1	Inspecció visual del quadre general i secundaris (portes, etiquetes, estat fusibles i magnetotèrmics)	N							X					
3.1.2	Comprovació de la tensió de servei i equilibri de fases	N							X					
3.1.3	Comprovació de la tensió de contacte i temps de tall dels diferencials	N							X					
3.1.4	Verificació del calibratge dels magnetotèrmics	N							X					
3.1.5	Comprovació de la resistència de presa a terra	N											X	
3.2.- INSTAL·LACIÓ INTERIOR														
3.2.1	Inspecció visual conductors i canalitzacions (estat aïllament, fixacions, identificació)	N							X					
3.2.2	Verificació circuit de terra i continuïtat equipotencial	N								X				
3.3.- LLUMINÀRIES INTERIORS — FLUORESCENT														
3.3.1	Netejar el xasís del tub i del difusor, si n'hi ha	N							X					
3.3.2	Inspeccionar l'estat de les fixacions	N							X					
3.3.3	Inspeccionar l'estat de les reactàncies	N							X					
3.3.4	Verificar el funcionament	N							X					
3.3.5	Verificar l'estat de les connexions	N							X					
3.4.- LLUMINÀRIES INTERIORS — LED														
3.4.L.1	Netejar el xasís i òptica del mòdul LED	N							X					
3.4.L.2	Inspeccionar l'estat de les fixacions i connexions	N							X					
3.4.L.3	Verificar el funcionament i el driver LED	N							X					
3.4.L.4	Control del factor de potència i consums	N							X					
3.5.- LLUMINÀRIES INTERIORS — INCANDESCENT / HALOGEN														
3.5.1	Netejar el xasís i la làmpada	N							X					
3.5.2	Inspeccionar l'estat de les fixacions	N							X					

3.5.3	Comprovar el funcionament	N							X					
3.5.4	Verificar l'estat de les connexions	N							X					
3.6.- LLUMINÀRIES EXTERIORS														
3.6.1	Netejar el xasís del tub i del difusor, si n'hi ha	N							X					
3.6.2	Inspeccionar l'estat de les fixacions	N							X					
3.6.3	Verificar el funcionament i comprovació de la presa a terra en cas de suport per bàculs	N							X					
3.6.4	Verificar l'estat de les connexions	N							X					
3.6.5	Netejar el xasís i la làmpada (descàrrega)	N							X					
3.6.6	Inspeccionar l'estat de les fixacions (descàrrega)	N							X					
3.6.7	Verificar el funcionament i comprovació presa a terra en bàculs (descàrrega)	N							X					
3.7.- IL·LUMINACIÓ D'EMERGÈNCIA														
3.7.1	Netejar	N							X					
3.7.2	Inspeccionar l'estat de les fixacions	N							X					
3.7.3	Comprovar el funcionament	N				X								
3.7.4	Inspeccionar la visibilitat del pilot vermell, si n'hi ha	N				X								
3.7.5	Verificar la visibilitat del rètol, si n'hi ha	N				X								
3.7.6	Prova d'autonomia (funcionament en mode emergència≥1h)	N							X					
4. CALEFACCIÓ														
4.1.- XARXA DE DISTRIBUCIÓ — CANONADES P>70 kW														
4.1.1	Comprovació nivell d'aigua en els circuits	N				X								
4.1.2	Comprovació tarat elements de seguretat	N				X								
4.1.3	Revisió de bombes i ventiladors amb mesura de la potència absorbida	N				X								
4.1.4	Revisió i neteja de filtres d'aigua	N				X								
4.1.5	Revisió d'unitats terminals d'aigua-aire	N					X							
4.1.6	Revisió del sistema de control automàtic	N					X							
4.1.7	Comprovació estanquitat circuits de distribució i vàlvules d'interceptació	N						X						
4.1.8	Revisió de bateries d'intercanvi tèrmic	N							X					
4.1.9	Revisió de l'estat d'aïllament	N							X					
4.1.10	Registre de dades d'operació i consum energètic (Programa de Gestió Energètica)	N				X								
4.1.11	Mesura del rendiment estacional del generador de calor	N							X					
4.1.12	Inspecció d'eficiència energètica de la instal·lació (generador≥70 kW)	N										X		
4.1.13	Verificació del sistema BACS (Building Automation) classe mínima B en inst. >290 kW	N							X					
4.2.- CANONADES RAP ITC MIE AP2														
4.2.1	Prova de pressió P=Pinicial i inspecció completa renovant l'aïllament	N												X
4.3.- EMISSORS ELÈCTRICS														
4.3.1	Neteja	P							X					
4.3.2	Verificar el funcionament correcte	P							X					
4.3.3	Inspeccionar l'estat de les connexions	P							X					
4.3.4	Inspeccionar les fixacions	P							X					
4.3.5	Verificació de termostats de control i seguretat	N							X					
4.3.6	Control del consum d'energia respecte a la potència de l'equip	N							X					
4.4.- EMISSORS D'AIGUA														
4.4.1	Purga	N							X					
4.4.2	Verificació de termostats de control i seguretat	N							X					

4.4.3	Inspecció visual de fuites a P=Pinicial	N								X				
4.4.4	Inspecció visual de fuites i inspecció completa	N									X			
4.5.- EMISSORS DE GAS — CIRCUIT ESTANC														
4.5.1	Inspecció i neteja de la sortida de fums	N							X					
4.5.2	Inspeccionar l'estanquitat de les connexions	P							X					
4.5.3	Inspeccionar l'estat de corrosió	P							X					
4.5.4	Inspeccionar l'estat de les fixacions	P							X					
4.5.5	Inspeccionar els aparells de mesura i control	P							X					
4.5.6	Comprovar el rendiment	N							X					
4.5.7	Verificar el funcionament correcte	N							X					
4.5.8	Desmuntar i netejar l'injector del pilot	N							X					
4.5.9	Controlar la qualitat de la flama	P					X							
4.5.10	Control i reglatge de l'encesa piezoelèctrica	N							X					
4.5.11	Neteja i reglatge del cremador	P							X					
4.5.12	Canvi del junt d'estanquitat després de qualsevol manipulació	P							X					
4.5.13	Control del consum d'energia respecte a la potència de l'equip	N							X					
4.5.14	Verificació de termostats de control i seguretat	N							X					
4.5.15	Mesura d'emissió de CO i CO_2 als gasos de combustió	N							X					
4.5.16	Verificació de l'índex d'opacitat de fums (cremadors gasoil)	N							X					
4.6.- FAN-COILS / AEROTERMOS														
4.6.1	Revisió dels filtres d'aire	N			X									
4.6.2	Revisió de bombes i ventiladors i control de consum	N				X								
4.6.3	Control de temperatura d'anada respecte a la regulació automàtica	N				X								
4.6.4	Comprovació de la regulació de tots els elements de seguretat i termostats	N							X					
4.6.5	Revisió i greixatge del motor i ventilador	P							X					
4.6.6	Verificar l'actuació de vàlvules	P							X					
4.6.7	Verificar commutador de velocitat	P							X					
4.6.8	Neteja general de la unitat — desinfecció bacteriològica (safata condensació)	N							X					
4.6.9	Verificació general: reguladors, termostats, vàlvules tres vies	N							X					
4.6.10	Inspecció visual circuit a pressió i comprovació d'estanquitat	N							X					
4.6.11	Comprovació del nivell sonor	N							X					
4.6.12	Revisió general, bateries d'intercanvi, aïllament	N								X				
4.6.13	Mesura del cabal d'aire i verificació del caudal de ventilació	N							X					
4.6.14	Control de qualitat de l'aire interior (CO_2, VOCs, partícules PM2.5)	N							X					
5. ACS — AIGUA CALENTA SANITÀRIA														
5.1.- PRODUCCIÓ INSTANTÀNIA — GAS														
5.1.1	Inspeccionar l'estanquitat de les connexions	P							X					
5.1.2	Verificar el funcionament	P							X					
5.1.3	Controlar la qualitat de la flama: reglatge i orientació	N							X					
5.1.4	Desmuntar i netejar el cap del pilot	N							X					
5.1.5	Controlar i reglar l'encesa piezoelèctrica	N							X					
5.1.6	Control del consum d'energia en relació a la potència de l'equip	N							X					
5.1.7	Verificació de termostats de control i seguretat	N							X					
5.2.- ENERGIA SOLAR TÈRMICA														
5.2.1	Comprovació nivell de líquids en els circuits	P			X									
5.2.2	Comprovació tarat d'elements de seguretat	P						X						
5.2.3	Revisió de bombes amb mesura de la potència absorbida	N						X						
5.2.4	Neteja de panells	P						X						

5.2.5	Revisió i reposició aïllament canonades	P							X					
5.2.6	Verificació de la contribució solar mínima real i rendiment dels col·lectors	N							X					
5.2.7	Inspecció de l'estat de la coberta i suports dels col·lectors	N								X				
5.3.- PRODUCCIÓ PER ACUMULACIÓ — ESCALFADOR GAS														
5.3.1	Inspeccionar l'estanquitat de les connexions	P							X					
5.3.2	Controlar la qualitat de la flama	N							X					
5.3.3	Desmuntar i netejar el cap del pilot	N							X					
5.3.4	Controlar i reglar l'encesa piezoelèctrica	N							X					
5.3.5	Control del consum d'energia en relació a la potència de l'equip	N							X					
5.3.6	Verificació de termostats de control i seguretat	N							X					
5.4.- PRODUCCIÓ PER ACUMULACIÓ — ESCALFADOR ELÈCTRIC														
5.4.1	Inspeccionar l'estat de les connexions elèctriques	P							X					
5.4.2	Inspeccionar l'estanquitat dels junts	P							X					
5.4.3	Inspeccionar l'estat de corrosió	P							X					
5.4.4	Inspeccionar l'estat de les fixacions i aparells de mesura	N							X					
5.4.5	Comprovar el rendiment	P							X					
5.4.6	Verificar l'estat correcte dels elements calefactors	P							X					
5.4.7	Verificar l'estanquitat de la unitat acumuladora	P							X					
5.4.8	Comprovar l'absència d'incrustacions	P							X					
5.4.9	Inspeccionar l'estat correcte de l'ànode de sacrifici	P							X					
5.4.10	Control del consum d'energia en relació a la potència de l'equip	N							X					
5.4.11	Verificació de termostats de control i seguretat	N							X					
5.4.12	Verificar l'estat d'aïllament en instal·lacions de >100 kW	N							X					
5.5.- XARXA DE DISTRIBUCIÓ ACS														
5.5.1	Verificar espessors	N							X					
5.5.2	Verificar les vàlvules	N							X					
5.5.3	Prova de pressió a P=Pinicial	N									X			
5.5.4	Prova de pressió i inspecció completa renovant l'aïllament	N											X	
5.5.5	Comprovar la temperatura de l'ACS(≥60°C acumulació / ≥50°C distribució)	N	X											
5.5.6	Comprovar el nivell d'aigua en circuits (inst. >100 kW)	N				X								
5.5.7	Comprovació tarat elements de seguretat (inst. >100 kW)	N				X								
5.5.8	Comprovar estanquitat circuits distribució (inst. >100 kW)	N						X						
5.5.9	Verificar l'estat de l'aïllament (inst. >100 kW)	N							X					
5.5.10	Comprovar l'estanquitat de les vàlvules d'interrupció (inst. >100 kW)	N						X						
5.6.- BOMBES DE RECIRCULACIÓ														
5.6.1	Revisió i ajust de circuits elèctrics	P							X					
5.6.2	Canviar la bomba de funcionament per la de reserva	N				X								
5.6.3	Comprovació del desgast dels coixinets, greixatge i lubrificació	P							X					
5.6.4	Verificació vibracions, revolucions i consums dels motors	P							X					
5.6.5	Verificació actuació dels tèrmics	N							X					
5.6.6	Neteja general i de filtres d'aigua	P							X					
5.7.- ELEMENTS DE SERVEI, CLAUS DE PAS I VÀLVULES ACS														
5.7.1	Verificació i ajust dels òrgans de tancament	N							X					
5.7.2	Comprovació d'estopes	N							X					
5.7.3	Verificació d'estanquitat i de funcionament	N							X					
5.7.4	Regulació	N							X					

6. XARXA D'AIGUA FREDA													
6.1.- ELEMENTS DE SERVEI, CLAUS DE PAS I VÀLVULES													
6.1.1	Verificació i ajust dels òrgans de tancament	N						X					
6.1.2	Comprovació d'estopes	N						X					
6.1.3	Verificació d'estanquitat i de funcionament	N						X					
6.1.4	Regulació	N						X					
6.2.- XARXA DE DISTRIBUCIÓ													
6.2.1	Prova d'estanquitat i de funcionament	N						X					
6.2.2	Verificació d'espessors	N						X					
6.2.3	Verificació i ajust dels òrgans de tancament	N						X					
6.2.4	Prova d'estanquitat i de funcionament	N						X					
6.2.5	Verificar el funcionament	N						X					
6.2.6	Tarat de vàlvules	N						X					
6.3.- TRACTAMENT PISCINES													
6.3.1	Mesura del desinfectant i del pH	N	X										
6.3.2	Mesura de temperatura de l'aigua, ambient i humitat relativa	N	X										
6.3.3	Anotar en el llibre de registre totes les dades	N	X										
6.3.4	Realització determinacions del control sanitari vigent	N	X										
6.3.5	Raspallat de parets i fons	N		X									
6.3.6	Neteja i desinfecció del material de flotació	N		X									
6.3.7	Comprovació nivell de sorra i estat interior del filtre (rentat amb aire)	N				X							
6.3.8	Comprovació nivell de sorra i estat interior del filtre (rentat amb aigua)	N				X							
6.3.9	Efectuar la desincrustació	N						X					
6.3.10	Buidat i neteja del vas. Inici de temporada	N						X					
6.3.11	Comunicació d'apertura	N						X					
6.3.12	Control microbiològic de l'aigua (Legionel·la, E.coli, Pseudomona, Estafilococ)	N				X							
7. ALTRES SISTEMES I RECEPTORS													
7.1.- BOMBES D'AIGÜES FECALS													
7.1.1	Inspeccionar els pilots i els fusibles	N				X							
7.1.2	Revisió i ajust de circuits elèctrics	P						X					
7.1.3	Verificació general de funcionament	P						X					
7.2.- TRANSFORMADORS / CENTRES DE TRANSFORMACIÓ													
7.2.1	Amidament i assaig del grup de connexió	P						X					
7.2.2	Amidament de la relació de transformació	P						X					
7.2.3	Amidament de la resistència dels devanats AT i BT	P						X					
7.2.4	Amidament de sorolls i vibracions	P						X					
7.2.5	Resistència d'aïllament	P						X					
7.2.6	Assaigs de curtcircuit	P						X					
7.2.7	Pèrdues de buit	P						X					
7.2.8	Verificació del commutador	P						X					
7.2.9	Verificació dels electroventiladors	P						X					
7.2.10	Verificació de la posada a terra i neutra	P						X					
7.2.11	Verificació del relè de Buchholz	P						X					
7.2.12	Verificació del termòmetre	P						X					
7.2.13	Verificació del termostat	P						X					
7.2.14	Comprovar la presa de terra	P						X					
7.2.15	Comprovar paratapes, explosors, indicadors de nivell, vàlvules, diafragma, depurador, conservador, ancoratges i fossa de drenatge	P						X					

7.2.16	Anàlisi fisicoquímic de l'oli	P							X					
7.2.17	Anàlisi cromatogràfic de l'oli (gasos dissolts)	P							X					
7.2.18	Revisió visual de l'estat dels automàtics	N							X					
7.2.19	Verificació del calibratge dels magnetotèrmics	N							X					
7.2.20	Comprovació de l'aïllament dels conductors actius respecte a terra	N							X					
7.2.21	Comprovació de la tensió de servei	N							X					
7.2.22	Comprovació de la tensió de contacte i temps de tall dels diferencials	N							X					
7.2.23	Comprovació del consum elèctric a les línies d'escomesa	N							X					
7.2.24	Comprovació de la resistència de terra	N											X	
7.2.25	Comprovació visual compliment reglamentació vigent	N							X					
7.2.26	Comprovació bon estat manteniment dispositius d'Alta Tensió	N							X					
7.2.27	Comprovació rigidesa dielèctrica dels olis dels transformadors	N							X					
7.2.28	Comprovació de les mesures i xarxa de terra	N							X					
7.2.29	Inspecció reglamentària del Centre de Transformació per OCA	N									X			
7.3.- DESENFUMATGE														
7.3.1	Revisió i ajust de circuits elèctrics	N							X					
7.3.2	Verificació general de funcionament	P				X								
7.3.3	Verificació de funcionament i subjecció dels electromotors	P				X								
7.3.4	Neteja dels electromotors	P							X					
7.3.5	Verificació de funcionament i subjecció de la campana	P				X								
7.3.6	Neteja o substitució de filtres	P			X									
7.3.7	Prova integral del sistema de desenfumatge (simulació d'incendi)	N							X					
8. PREVENCIÓ LEGIONEL·LOSI														
8.1.- XARXA D'AIGUA FREDA														
8.1.1	Revisió general dels punts terminals (aixetes i dutxes en desús)	N				X								
8.1.2	Neteja i desinfecció de punts terminals	N						X						
8.1.3	Purga de punts d'aigua no utilitzats≥7 dies (flush)	N		X										
8.1.4	Revisió general i neteja incloent dipòsits i punts terminals	N							X					
8.1.5	Anàlisi de Legionel·la en punts representatius	N			X									
8.1.6	Mesura de paràmetres: pH, temperatura, conductivitat i desinfectant residual	N				X								
8.2.- AIGUA CALENTA SANITÀRIA														
8.2.1	Revisió general dels punts terminals	N				X								
8.2.2	Control temperatura dipòsit acumulació≥60°C (punt més fred ≥55°C)	N	X											
8.2.3	Comprovació diària dels nivells de clor en punts representatius≥0,2 mg/l)	N	X											
8.2.4	Purga de fons dels acumuladors	N		X										
8.2.5	Revisió general i neteja de dipòsits	N							X					
8.2.6	Neteja general incloent dipòsits, aixetes i dutxes (desinfecció química)	N							X					
8.2.7	Anàlisi de Legionel·la en punts representatius ACS	N			X									
8.2.8	Mesura de paràmetres ACS: pH, temperatura, conductivitat i desinfectant	N				X								
8.2.9	Xoc tèrmic o tractament desinfectant preventiu dels acumuladors	N							X					
8.3.- CONDUCTES AIRE CONDICIONAT														
8.3.1	Revisió general, neteja i desinfecció dels conductes	N							X					
8.3.2	Control qualitat aire interior (CO_2, partícules, COVs)	N							X					
8.3.3	Inspecció i neteja de les safates de condensació d'unitats de tractament d'aire	N						X						
8.4.- XARXA SISTEMA CONTRA INCENDIS														
8.4.1	Revisió general	N							X					
8.4.2	Neteja general	N							X					

8.4.3	Desinfecció dipòsit	N							X					
8.4.4	Anàlisi de detecció de Legionel·la en dipòsit	N			X									
8.5.- ELABORACIÓ I REVISIÓ DEL PPCL														
8.5.1	Revisió i actualització del Pla de Prevenció i Control de Legionel·la (PPCL)	N							X					
8.5.2	Formació acreditada del personal tècnic responsable del PPCL	N							X					
8.5.3	Registre i custòdia del llibre de manteniment del PPCL (mínim 5 anys)	N							X					
9. PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS														
9.1.- EXTINTORS														
9.1.1	Inspecció ocular de l'estat general, situació, accessibilitat i senyalització	N			X									
9.1.2	Comprovació del pes, pressió i estat del polvoritzador	N							X					
9.1.3	Retimbre o retirada de l'extintor (cada 5 anys des de fabricació)	N											X	
9.2.- BOQUES D'INCENDI EQUIPADES (BIE)														
9.2.1	Inspecció ocular de l'estat i accessibilitat	N			X									
9.2.2	Comprovació de la pressió i funcionament	N							X					
9.2.3	Prova hidràulica de les mànigues (pressió prova)	N											X	
9.3.- DETECCIÓ I ALARMA														
9.3.1	Comprovació del funcionament de la instal·lació (polsadors, sirenes i central)	N			X									
9.3.2	Verificació completa i manteniment de la central detecció	N							X					
9.3.3	Inspecció reglamentària per empresa mantenidora autoritzada (certificat)	N							X					
9.4.- SENYALITZACIÓ I VIES D'EVACUACIÓ														
9.4.1	Inspecció visual de senyals fotoluminescents (estat i visibilitat)	N			X									
9.4.2	Comprovació de la lluminàries d'emergència i senyalització	N				X								
10. DESGÜASSOS														
10.1.- VERTICALS														
10.1.1	Inspecció i informe de l'estat del conjunt	N							X					
10.1.2	Prova de funcionament i neteja	N							X					
10.2.- HORITZONTALS														
10.2.1	Inspecció i informe de l'estat del conjunt	N							X					
10.2.2	Prova de funcionament i neteja	N							X					
11. ELEMENTS INTERIORS														
11.1.- APARELLS SANITARIS														
11.1.1	Inspecció i informe tècnic de l'estat del conjunt	N							X					
11.1.2	Control de fixacions	N							X					
11.1.3	Operacions opcionals de lampisteria (vàlvules i claus de pas)	N							X					
11.2.- ENVIDRAMENTS I ELEMENTS TRANSPARENTS														
11.2.1	Inspecció i informe de l'estat del conjunt	N							X					
11.2.2	Inspecció de fixacions	N							X					
12. EXTERIORS														
12.1.- REIXES														
12.1.1	Inspecció i informe de l'estat del conjunt	N							X					
12.1.2	Repintat	P											X	
12.1.3	Inspecció de fixació de peces	P							X					