

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Codi Segur de Validació	f6a546d26f5f4b49976a897834bf9c26001
Url de validació	https://vds.aspb.cat/absis/idi/ax/idiarxabsa/web/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



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

PLA DE MANTENIMENT DEL CENTRE: CAS
NOU BARRIS

2	S'ha de verificar que es pot fer correctament la lectura dels equips de mesura					
3	Verificar el precinte dels comptadors i comprovar que no hi ha humitats, que la ventilació es correcta i que el desguàs del local funciona correctament					
4	Inspecció dels fusibles calibrats i verificació de connexions i terminals					
5	Comprovar el correcte funcionament dels aparells de mesura					

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 potència instal·lada a l'edifici i la caiguda de tensió de la línia repartidora					
7	Verificar l'estat general de les canalitzacion, fixacions, suports, etc.					

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

INSTAL·LACIÓ D'ELECTRICITAT						
PRESA DE TERRA						
Número	Operació	Freqüència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
Caixa general de protecció						
1	Comprovar el correcte funcionament dels dispositius de protecció, curtcircuit i intensitats					
2	Verificar la estanquitat i reajustament de connexions					
3	Neteja de la caixa i verificació del correcte funcionament de la tanca de la porta					
Presa de terra						
4	Inspecció de la continuïtat i de l'estat de les connexions en els circuits de la instal·lació de presa de terra i medició de la resistència a terra					
5	Inspecció de la continuïtat i de l'estat dels cables conductors i posar al descobert els elèctrodes per una revisió ocular, si el terreny no és favorable per a la seva bona conservació					
6	Verificar que estan connectades a terra: la central de comptadors, els ascensors, la xarxa equipotencial dels locals humits, la caixa general de protecció, els parallamps, les antenes, les instal·lacions de llauneria, la calefacció..., i en general els elements metàl·lics de l'edifici					
7	Verificar l'estat de conservació de les arquetes					

INSTAL·LACIÓ D'ELECTRICITAT						
SISTEMA D'ALIMENTACIÓ ININTERROMPUDA						
Número	Operació	Freqüència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
1	Verificar les tensions a l'entrada i a la sortida					
2	Verificar les temperatures de la sala, equip i bateria					
3	Verificar els paràmetres de l'estat de les bateries i comprovar l'estat de descàrrega					
4	Verificar les connexions online / xarxa i les maniobres.					
5	Neteja de l'equip					

4	Comprovar la fluïdesa dels desaigües ⁽¹⁾					
5	Comprovar càrrega de refrigerant, pressions i estanqueitat ⁽²⁾					
6	Comprovar el consum dels compressors ⁽²⁾					
7	Anotar intensitats per fase i comprovació nominal ⁽²⁾					
8	Comprovar l'escalfament dels coixinets ⁽²⁾					
9	Comprovar la temperatura de condensació ⁽²⁾					
10	Comprovar la pressió de condensació ⁽²⁾					
11	Inspecció dels aparells de maniobra i de seguretat ⁽²⁾					
12	Verificar el funcionament i velocitats del ventilador ⁽²⁾					
13	Neteja de les safates i desguassos de condensació ⁽²⁾					
14	Verificar l'estat de corrosió ⁽³⁾					
15	Anotar aïllament del motor (amb meger) ⁽³⁾					
16	Neteja general i repàs de pintura dels condensadors ⁽³⁾					
17	Revisió de l'estat de l'aïllament tèrmic ⁽³⁾					
18	Comprovar les vàlvules i els accessoris ⁽³⁾					

⁽¹⁾ Tasca a realitzar durant els mesos de funcionament

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

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

INSTAL·LACIÓ DE CLIMATITZACIÓ - FRED I CALOR						
EQUIP PARTIT - UNITAT INTERIOR						
Número	Operació	Freqüència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
1	Revisió, neteja i/o substitució de filtres ⁽¹⁾					
2	Comprovar l'absència de vibracions i sorolls ⁽²⁾					
3	Comprovar l'estat de les connexions elèctriques ⁽²⁾					
4	Comprovar la fluïdesa dels desaigües ⁽²⁾					
5	Anotar la temperatura d'impulsió de l'aire ⁽²⁾					
6	Anotar la temperatura de retorn ⁽²⁾					
7	Comprovar la temperatura d'evaporació ⁽²⁾					
8	Comprovar la pressió d'evaporació ⁽²⁾					
9	Verificar el funcionament i velocitats del ventilador ⁽²⁾					
10	Contrast i ajust de programadors ⁽²⁾					
11	Neteja de les safates i desguassos de condensació ⁽²⁾					
12	Verificar l'estat de corrosió ⁽³⁾					
13	Neteja general i repàs de pintura dels evaporadors ⁽³⁾					
14	Revisió de l'estat de l'aïllament tèrmic ⁽³⁾					
15	Comprovar les vàlvules i els accessoris ⁽³⁾					

⁽¹⁾ Tasca a realitzar durant els mesos de funcionament

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

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

INSTAL·LACIÓ DE CLIMATITZACIÓ - FRED I CALOR						
BOMBA DE CONDENSATS						
Número	Operació	Freqüència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
1	Verificar el correcte estat de la bomba					
2	Verificar que els desguassos de la refrigeració i el degoteig no estan obstruïts					
3	Inspeccionar l'estat general i netejar el motor					
4	Inspeccionar les connexions elèctriques i la connexió a terra					

5	Anotar Tª del fums					
6	Comprovar el consum d'energia de la caldera i anotar el rendiment					
7	Inspecció de d'estanqueïtat dels circuits i del tancament entre la caldera i el cremador					
8	Inspecció del sistema d'omplerta d'aigua de la caldera i comprovació del nivell d'aigua dels circuits					
9	Comprovar la tara dels elements de seguretat					
10	Controlar i ajustar els termòstats i pressòstats de comandament i seguretat als seus valors correctes de funcionament (els de comandament) i de tall (els de seguretat) en el cas d'excés de temperatura i de pressió respectivament					
11	Anotar nivell de CO i CO ₂ en els productes de combustió					
12	Comprovar l'enclavament i els termòstats del cremador					
13	Comprovar el ionitzador o cèl·lula fotoelèctrica					
14	Inspecció de l'estat de les connexions elèctriques					
15	Inspecció de la corrosió					
16	Inspecció de les fixacions					
17	Comprovar els feixos tubulars					
18	Comprovar els feixos refractaris					
19	Comprovar les juntes de la porta i aïllament					
20	Revisió general de la caldera					
21	Verificar el valor de tall de la vàlvula de seguretat respecte a les pressions de funcionament corresponents					
22	Comprovar l'estat i el funcionament de les vàlvules de seguretat					
23	Comprovar les fuites de gas, amb aigua sabonosa					
24	Inspecció i neteja de la llar i xemeneia a la sortida de la caldera					
25	Inspeccionar i comprovar l'estat dels contactes de força dels contactors					
26	Neteja i verificació d'injectors i vàlvules solenoides					
27	Comprobar i netejar, si procedeix, el circuit de fums de la caldera.					
28	Revisió del sistema de control automàtic					
Xemeneia						
29	Controlar i ajustar la regulació del tir de fums					
30	Inspecció de l'estat de l'aïllament de la xemeneia, tant dins com fora de la sala de calderes					
31	Comprobar i netejar, si procedeix, el conducte de fums					
Cremador de gas						
32	Verificació de la posta en servei inicial					
33	Verificació de la pressió d'arribada del gas					
34	Verificació de la combustió					
35	Comprovar l'estat de corrosió					
36	Neteja i verificació de les boquilles					
37	Neteja i verificació del visor					
38	Neteja i verificació del plat reflector					
39	Neteja i verificació de la cèl·lula fotoelèctrica					
40	Neteja i verificació dels elèctrodes					
41	Verificar i comprovar l'estat (i funcionament) correcte del programador i el transformador d'encesa					
42	Verificar i comprovar l'estat (i funcionament) correcte de la seguretat i l'enclavament del cremador					
43	Verificar i comprovar l'estat (i funcionament) correcte de la pressió de combustible					
44	Verificar i comprovar l'estat (i funcionament) correcte de la combustió					

4	Comprovar vàlvula i detentor					
5	Verificar l'absència d'obstruccions i purga					
6	Control de la temperatura de distribució					

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

2	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'intercepció						
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							
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)						

	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 es realitzi una revisió general ho aconselli i quan així ho determini l'autoritat sanitària. Aquesta neteja i desindefcció 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.

2	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				

pel personal de l'empresa
mantenidora autoritzada

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

Collectors						
3	Inspecció de l'estat de conservació i comprovació del correcte funcionament, de l'absència de fuites i d'obstruccions i de les fixacions dels conductes					
4	Reparació de deficiències localitzades a la xarxa vista					
Xarxa interior						
5	Inspecció de l'estat de conservació i comprovació del correcte funcionament de baixants, desguassos i xarxa horitzontal					
6	Inspecció de l'estat de conservació i comprovació de les connexions entre la xarxa i els inodors, lavabos, dutxes, aigüeres, etc.					

			Mensual	Semestral	Anyal	3 anys	5 anys	10 anys
Fusteria i Serralleria								
1	Comprovació dels funcionament dels panys, baldes, frontisses, i si s'ajusten bé.							
2	Comprovació de l'ancoratge i bon estat de finestres i baranes, així com la comprovació de la inexistència de punts d'oxidació.							

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:					