

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	5a0f1b9dfcd345b9b1e2e4eacf75cfdc001	
Url de validació	https://vds.aspb.cat/absis/idi/arx/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 DE L'EDIFICI
PRINCEP D'ASTURIES

[illegible]

		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
1	Comprovar que els accessos estiguin lliures, que la tanca de la porta estigui normalitzada i que la senyalització sigui correcta					
2	Inspecció de l'estat de les tapes dels mòduls i de l'estat de neteja. 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					

Número	Operació	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 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						
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					

Número	Operació	Frequència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
1	Revisar el consum de condensadors					
2	Revisar els elements de protecció					
3	Comprovar que els contactors realitzen les maniobres de forma correcta					
4	Neteja interior de l'equip i del sistema de ventilació.					
5	Inspecció de l'estat de les fixacions					
6	Verificació del funcionament i de l'estat de les connexions					

INSTAL·LACIÓ D'ELECTRICITAT						
SISTEMA D'ALIMENTACIÓ ININTERROMPUDA						
Número	Operació	Frequència				
		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					

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

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

INSTAL·LACIÓ DE CLIMATITZACIÓ - FRED						
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

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

	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 absorvida ⁽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⁾					
46	Verificar la inexistència de corrosions en els bescanviadors de calor refrigerant/aigua ⁽²⁾					

50	Comprovar l'estanqueïtat de les vàlvules interceptadores ⁽¹⁾					
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 àlaps o corredisses de regulació de capacitat ⁽²⁾					
65	Comprovar els elements de limitació de recorregut (finals de carrera) dels mecanismes d'àlaps 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 rodetes 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

	Comprovar el funcionament del dispositiu de regulació					
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						
EQUIP PARTIT - UNITAT EXTERIOR						
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	Comprovar càrrega de refrigerant, pressions i estanqueitat ⁽²⁾					
6	Comprovar el consum dels compressors i controlar el rendiment energètic					
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

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

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

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

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⁾					
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

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 I CALOR						
BOMBA CIRCULADORA						
Número	Operació	Freqüència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
1	Verificar el correcte estat de la bomba					
2	Comprovar l'escalfament dels coixinets					
3	Comprovar l'estat dels dil·latadors					
4	Comprovar que la bomba en funcionament és la que correspon					
5	Anotar la intensitat per fase i comprovar-la amb la nominal					
6	Anotar les pressions de treball i comprovar que no excedeixen les de placa					
7	Verificar que els desguassos de la refrigeració i el degoteig no estan obstruïts					
8	Verificar l'estat dels acoblaments					
9	Lubricar i greixar els coixinets i rodaments					
10	Comprovar sorolls i vibracions					
11	Comprovar l'ajust de l'alineació del grup					
12	Comprovar l'absència de fuites de les juntes					
13	Netejar els filtres d'aspiració i renovació en cas necessari					

BOMBA CIRCULADORA						
Número	Operació	Freqüència				
		Setmanal	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
14	Control del nivell d'oli dels coixinets					
15	Desmuntar la tapa del ventilador i netejar les aletes de ventilació					
16	Inspeccionar l'estat general, netejar el motor i repintar-lo en cas necessari					
17	Inspeccionar les connexions elèctriques i la connexió a terra					
18	Comprovar i ajustar el relé tèrmic					
19	Comprovar l'estat dels ancoratges					
20	Comprovar la vàlvula de retenció					
21	Anotar aïllament del motor (amb meger)					

5	Purga dels punts alts de la instal·lació					
6	Verificar la inexistència de corrosions exteriors. Eliminació d'oxidacions. Neteja exterior.					
7	Verificar la estanquitat i l'absència de fuites					
8	Inspecció de membrana, comprovació de la seva integritat. Substitució de membranes trencades.					
9	Comprovar la pressió a ple rendiment					
10	Comprovar la pressió de l'aigua en fred					
11	Comprovar la pressió, en fred, de la cambra de nitrogen					
12	Verificar i contrastar manòmetres					
13	Verificar l'emplenat automàtic					
14	Verificar el volum d'expansió					
15	Verificar l' emplenat d' aire					

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

1	Comprovar que les aspes del ventilador giren lliurament					
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 VENTILACIÓ						
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	Comprovar la correcta connexió a màquines, reixes i difusors					
3	Comprovar l'estat dels conductes, verificar l'inexistència de vibracions, inspeccionar l'estat de l'aïllament i netejar-los					
4	Verificar l'estanquitat inspeccionant les juntes i les connexions					

2	Neteja de filtres previs als comptadors						
---	---	--	--	--	--	--	--

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						
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							
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)						

1	Realització del control de la qualitat de l'aigua en el "gru 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 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 R 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 procedime indicat en l'Annex 3 del Real Decret 865/2003.

	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				

INSTAL·LACIÓ DE CONTRA INCENDIS: PROTECCIÓ I DETECCIÓ					
SISTEMES AUTOMÀTICS DE DETECCIÓ I ALARMA D'INCENDIS					
Número	Operació	Freqüència			
		Trimestral	Semestral	Anual	5 Anys
1	Comprovar el funcionament de les instal·lacions (amb cada font de subministrament).				
2	Substitució dels pilots, fusibles, etc. defectuosos				
3	Manteniment dels acumuladors (neteja de les bornes, reposició d'aigua destil·lada, etc.)				
4	Verificar la totalitat de la instal·lació				
5	Neteja de l'equip de la central i dels accessoris				
6	Verificar les unions roscades i soldades				
7	Neteja i reglatge dels relés				
8	Regulació de tensions i intensitats elèctriques				
9	Verificació i manteniment dels equips de transmissió d'alarma				
10	Prova final de la instal·lació amb cada font de subministrament elèctric				
Centraleta de control					
11	Comprovar els circuits de senyalització, pilots, etc.				
12	Comprovar l'estat i el correcte funcionament de la centraleta				
13	Comprovar les connexions elèctriques				
Detectors					
14	Verificar el correcte estat del capçal del detector				
15	Verificar l'absència de pols o dipòsits en la superfície de la tapa i netejar-la				
16	Verificar que no hi hagin equips instal·lats a prop del detector que generin productes de combustió que provoquin alarmes				
17	Verificar l'actuació del detector				
18	Desmuntar i verificar la neteja de la càmera interior				
19	Inspeccionar l'estat de les connexions				
20	Comprovar el funcionament de l'indicador lluminós				

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 per l'usuari o titular de la instal·lació, o per un tècnic especialitzat del fabricant o instal·lador de l'equip o pel personal de l'empresa mantenidora autoritzada.

Nota:

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

Nota:

Segons UNE 23007-14:2006 substituir els detectors de fum cada 10 anys.

Nota:

Operacions a realitzar per l'usuari o titular de la instal·lació, o per un tècnic especialitzat del fabricant o instal·lador de l'equip o pel personal de l'empresa mantenidora autoritzada.

Nota:

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

Número	Operació	Frequència				
		Mensual	Bimensual	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.					

Fusteria i serralleria							
1	Comprovació del 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:					