

Biblioteca Municipal de Cubelles

nova seu

projecte executiu juliol 2012

op | team + benedito

B M C · U T E

PROGRAMA D'US I MANTENIMENT



Ajuntament de Cubelles

pla d'us i manteniment

- 1 instruccions d'us i manteniment
- 2 elements constructius
- 3 pla de manteniment de l'edifici
- 4 dcalendari d'actuacions

PLA D'US I MANTENIMENT DE LA NOVA BIBLIOTECA MUNICIPAL DE CUBELLES

Carrer de la Mare de Deu de Montserrat, 49-57. 08880 cubelles

promotor

AJUNTAMENT DE CUBELLES

plaça de la vila, 1. 08880 cubelles
telèfon : 93 895 78 50 : fax : 93 817 22 14
nif : P-08.073.001

adjudicatari

OP | TEAM + BENEDITO - BMC | UTE

passeig de la bonanova, 9 pral 1a. 08022 barcelona
telèfon : 93 43 43 220 : fax : 93 41 86 250
op.team@coac.cat
nif : U-65.592.735

tècnics redactors

josep benedito i rovira, arquitecte	CoAC 4.051/7
glòria piferrer i cabezas, arquitecta	CoAC 32.825/1
santi orteu i palou, arquitecte	CoAC 32.685/2
xavier farré i riba, arquitecte	CoAC 25.855/5

Amb la finalitat de garantir la seguretat de les persones, el benestar de la societat i la protecció del medi ambient, l'edificació ha de rebre un ús i un manteniment adequats per conservar i garantir les condicions inicials de seguretat, habitabilitat i funcionalitat exigides normativament. Cal per tant que els seus usuaris, siguin o no propietaris, respectin les instruccions d'ús i manteniment que s'especifiquen a continuació.

L'ús incorrecte i/o la no realització de les operacions de manteniment previst a l'edifici pot comportar:

- la pèrdua de les garanties i assegurances atorgades a l'edificació.
- l'envelliment prematur de l'edifici, amb la conseqüent depreciació del seu valor patrimonial, funcional i estètic.
- aparicions de deficiències que poden generar situacions de risc als propis usuaris de l'edifici o a tercers amb la corresponent responsabilitat civil.
- la reducció de les despeses en reparacions en ser molt menys costosa la intervenció sobre una deficiència detectada a temps, mitjançant unes revisions periòdiques.
- una davallada en el rendiment de les instal·lacions amb els conseqüents augments de consums d'energia i de contaminació atmosfèrica.
- la pèrdua de seguretat de les instal·lacions que pot comportar la seva interrupció o clausura.

L'obligatorietat de conservar i mantenir els edificis està reflectida en diverses normatives, entre les que es destaquen:

- Codi civil.
- Codi civil de Catalunya
- Llei d'ordenació de l'edificació, llei 38/1999 de 5 novembre.
- Codi tècnic de l'edificació, real decret 314/2006 de 17 de març.
- Llei de l'habitatge 24/1991 de 29 de novembre.
- Legislacions urbanístiques estatals i autonòmiques.
- Legislacions sobre els règims de propietat.
- Ordenances municipals.
- Reglamentacions tècniques.

Sobre el règim de propietat de l'edifici, propietat horitzontal :

La propietat de d'immoble és regeix pel règim de propietat horitzontal mitjançant la llei 49/1960 del 21 de juliol sobre propietat horitzontal (modificada per la llei 8/1999 de 21 de juny) i pels estatuts específics de la comunitat recollits en l'escriptura de divisió horitzontal i, en el seu cas, pel reglament de règim interior.

Aquesta normativa fixa l'organització i el funcionament dels òrgans rectors de la comunitat de propietaris, i estableix els drets i obligacions de tots els propietaris. En aquest sentit destaca l'obligatorietat de mantenir en bon estat de conservació els elements constructius i les instal·lacions - siguin comunes o privatives - i contribuir a les despeses generals d'explotació i manteniment de l'edifici, segons el seu coeficient de participació contemplat en l'escriptura de compravenda i l'escriptura de divisió horitzontal de l'edifici.

És molt recomanable encarregar la gestió del règim de la propietat o comunitat de propietaris a administradors de finques col·legiats.

Sobre el règim de propietat de l'edifici, propietat vertical

La propietat de l'immoble és regeix pel règim de propietat vertical mitjançant la llei d'arrendaments urbans 29/1994 del 24 de novembre. Aquesta estableix els drets i els deures de l'arrendador i de l'arrendatari per a habitatges o locals de lloguer.

És molt recomanable encarregar la gestió dels lloguers a administradors de finques col·legiats.

Sobre les instruccions d'ús i manteniment

Les instruccions d'ús i manteniment formaran part de la documentació de l'obra executada que, juntament amb el projecte – el qual incorporarà les modificacions degudament aprovades -, el pla de manteniment, l'acta de recepció de l'obra i la relació dels agents que han intervingut en el procés edificatori, conformaran el contingut bàsic del llibre de l'edifici. aquest llibre serà lliurat pel promotor als propietaris i usuaris, els quals estaran obligats a rebre'l, conservar-lo i transmetre'l.

Instruccions d'ús:

Les instruccions d'ús inclouen totes aquelles normes que han de seguir els usuaris – siguin o no propietaris - per desenvolupar a l'edifici, o a les seves diverses zones, les activitats previstes per a les quals va ser projectat i construït.

Els usos previstos a l'edifici són els següents:

Ús principal: **BIBLIOTECA PÚBLICA MUNICIPAL**

Ús pública concurrència segons el DB-SI CTE

Instruccions de manteniment:

Les instruccions de manteniment contenen les actuacions preventives bàsiques i genèriques que cal realitzar a l'edifici per què conservi les seves prestacions inicials de seguretat, habitabilitat i funcionalitat.

L'adaptació a l'edifici en concret de les instruccions de manteniment quedaran recollides

en el Pla de manteniment. Aquest formarà part del Llibre de l'edifici i incorporarà la corresponent programació i concreció de les operacions preventives a executar, la seva periodicitat i els subjectes que les han de realitzar, tot d'acord amb les disposicions legals aplicables i les prescripcions dels tècnics redactors del mateix. Els propietaris i usuaris de l'edifici deuran portar a terme el Pla de manteniment de l'edifici encarregant a un tècnic competent les operacions programades pel seu manteniment.

Al llarg de la vida útil de l'edifici s'anirà recollint tota la documentació relativa a les operacions efectuades pel seu manteniment així com totes les diferents intervencions realitzades, ja siguin de reparació, reforma o rehabilitació. Tota aquesta documentació esmentada s'anirà consignant al Llibre de l'Edifici.

A continuació es relacionen els diferents sistemes que componen l'edificació fent una relació de les seves instruccions d'ús i manteniment específiques.

Observacions:

Cal preveure les partides pressupostàries que permetin atendre les prescripcions del Pla de manteniment.

A continuació es detallen les condicions d'ús i manteniment dels següents elements:

- 2.1 Fonaments
- 2.2 Estructures
- 2.3 Coberta
- 2.4 Façanes
- 2.5 Zones interiors
- 2.6 Instal·lació d'aigua
- 2.7 Instal·lació de sanejament i recollida d'aigües pluvials
- 2.8 Instal·lació elèctrica
- 2.9 Instal·lació de calefacció
- 2.10 Instal·lació de refrigeració
- 2.11 Instal·lació de ventilació
- 2.12 Instal·lació de protecció contra incendis
- 2.13 Instal·lació de gas
- 2.14 Instal·lació de seguretat
- 2.15 Audiovisuals

2.1 Fonaments

INSTRUCCIONS D'ÚS:

Generalment, els sistemes de fonamentació queden ocults o enterrats després de la seva construcció. No necessiten per tan, cap manteniment especial per a la seva conservació.

Cal advertir que la fonamentació de l'edifici pot transmetre al terreny una càrrega limitada. Per no alterar la seva seguretat estructural i la seva estanquitat cal que es mantinguin les condicions de càrrega i de salubritat previstes per a les quals s'ha construït l'edifici.

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació dels fonaments i/o dels elements de contenció de terres, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el projecte d'un tècnic competent, el compliment de les normatives vigents i la corresponent llicència municipal.

Incidències extraordinàries:

Les fuites de la xarxa d'aigua o de la xarxa de clavegueram s'han de reparar immediatament. L'acció continuada de l'aigua pot lesionar la fonamentació i/o modificar les condicions resistents del subsòl.

Les alteracions dels terrenys propis (plantació d'arbres, moviments de terres, entre

d'altres) o de terrenys veïns (noves construccions, túnels i carreteres, entre d'altres) poden afectar les condicions de treball dels fonaments i dels elements de contenció de terres.

Si es detecten lesions (oxidacions, desprendiments, humitats, esquerdes, etc.) en algun element vist de la fonamentació, de contenció de terres, o element constructiu directament relacionat, s'ha d'avisar als responsables del manteniment de l'edifici perquè prenguin les mesures adients.

CONDICIONS D'ÚS:

No modificar l'estat de càrregues de la zona de fonamentació

No afegir càrregues

No practicar excavacions

Evitar fugues de canalitzacions al subsòl

INSTRUCCIONS DE MANTENIMENT:

Inspecció pel tècnic competent, de l'estat de la fonamentació. Revisió de l'estat de les juntes. Revisió de les canalitzacions enterrades.

Soleres i sostres sanitaris: comprovació absència de filtracions per fissures o esquerdes.

Comprovació de l'estat de les obertures de ventilació de la cambra.

2.2 Estructures

CONDICIONS D'ÚS:

L'edifici s'utilitzarà d'acord amb les hipòtesis d'ús adoptades en el projecte.

L'estructura pot resistir una càrrega limitada d'acord amb el seu ús previst en el projecte. Per no alterar el seu comportament i les seves prestacions de seguretat cal que no es facin modificacions, canvis d'ús i que es mantinguin les condicions previstes de càrrega i de protecció al foc per a les quals s'ha construït l'edifici.

PROHIBICIONS I LIMITACIONS:

No realitzar cap acció que pretengui eliminar, disminuir les dimensions o canviar l'emplaçament de qualsevol dels elements estructurals.

Aquesta prescripció inclou evitar, entre d'altres realització de regates o obertures de forats en parets de càrrega o en altres elements estructurals, la superposició de paviments pesants sobre els existents (augment de les càrregues permanents), la incorporació d'elements pesants (entre d'altres: caixes fortes, jardineres, piscines, dipòsits i escultures), i la creació d'altells o l'obertura de forats en sostres per intercomunicació entre plantes.

INTERVENCIONS DURANT LA VIDA ÚTIL DE L'EDIFICI:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de l'estructura, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el projecte d'un tècnic competent, el compliment de les normatives vigents i la corresponent llicència municipal.

PRECAUCIONS:

No fer forats sobre bigues o pilars.

No picar en pilars o bigues.

No ocultar danys sense coneixement de la comunitat.

No permetre humitats persistents en aquests elements. Per tan, controlar possibles filtracions per aigua de pluja, fugues en les instal·lacions d'aigua i en els desaigües, humitats provinents del subsòl.

S'avisarà als responsables del manteniment de l'edifici si es detecten lesions (oxidacions, desprendiments, humitats, esquerdes, etc.) en els elements estructurals, en les seves proteccions o en els components que suporta (envans, paviments, obertures, entre d'altres) perquè prenguin les mesures oportunes.

INSTRUCCIONS DE MANTENIMENT:

Limitar-se a la inspecció ocular i avisar a un tècnic amb competències professionals en estructures en cas de qualsevol anomalia.

ESTRUCTURES D'ACER:

El manteniment de l'estructura metàl·lica es farà extensiu als elements de protecció, especialment als de protecció contra incendi.

INSTRUCCIONS DE MANTENIMENT:

Els paraments d'elements de formigó armat exposats a l'intempèrie es protegiran amb imprimació "GENSEN-SY-22" amb un manteniment periòdic cada 10 anys.

Les activitats de manteniment s'ajustaran als terminis de garantia declarats pels fabricants (de pintures, per exemple).

Cada 10 anys es realitzarà una inspecció tècnica rutinària. Es mostrarà especial atenció a la identificació dels símptomes de danys estructurals, que seran normalment de tipus dúctil i es manifestaran en forma de danys d'elements (deformacions excessives causants de fissures de tancaments,...) S'identificaran les causes de danys potencials (humitats per filtració o condensació, actuacions inadequades d'us...)

Cada 20 anys es realitzarà una inspecció tècnica per identificar possibles danys de caràcter fràgil com els que afecten a les seccions o unions (corrosió localitzada, lliscament no previst de unions cargolades...) danys que no poden identificar-se sinó a través dels seus efectes en altres elements estructurals.

No es contemplen les operacions de manteniment específiques dels edificis sotmesos a accions que produeixin fatiga. En aquesta cas, es redactarà un pla de manteniment independent del general.

2.3 Cobertes

La part més significativa de la coberta s'ha previst com a coberta verda tipus Intemper.

La coberta verda representa una molt bona inversió pel que aporta al manteniment de l'estabilitat tèrmica d'una superfície molt exposada a l'assolellament.

S'ha optat per una coberta amb aljub de recollida d'aigua.

Per facilitar les tasques d'accés i manteniment a les instal·lacions, algunes àrees de la

cobertes es deixen acabades amb paviment flotant.

INSTRUCCIONS D'ÚS:

Les cobertes s'utilitzaran exclusivament per a l'ús previst en el projecte, mantenint les prestacions de seguretat i salubritat específiques per a les quals s'ha construït l'edifici.

Caldrà preveure el manteniment del sistema d'impermeabilització segons les exigències d'ús i conservació indicades pel CTE DB HS1; segons el qual, caldrà netejar anualment els elements de desaigua, comprovar el seu correcte funcionament i comprovar l'estat de conservació dels punts singulars.

COBERTA ENJARDINADA:

Intemper recomana contractar el manteniment de la coberta que controli l'aparició de males herbes, control d'aportació d'aigua, replantacions, fertilització, controls fitosanitaris, neteja de restes vegetals i podes necessàries.

S'eliminaran les plantes espontànies de manera manual preferentment a mitjans de primavera i a mitjans de tardor, amb la finalitat d'evitar que les llavors madures tornin a colonitzar la coberta per germinació.

REG:

En aquelles instal·lacions que disposin d'una instal·lació de reg automatitzat es revisarà la instal·lació pel seu correcte funcionament i es programaran els regs en funció de la estació de l'any.

En les instal·lacions amb sistema TF ® ecològic aljub, es comprovarà el correcte funcionament del dispositiu regulador del nivell mínim d'aigua de l'aljub.

Es realitzaran regs de suport en els casos en que no existeixi un reg automatitzat de la coberta en els mesos de màxima insolació i mínimes precipitacions o es produeixi una circumstància que provoqui el buidat de la coberta aljub. Per realitzar el reg, s'haurà de disposar per part del client d'una manguera de longitud suficient i connexions adequades a l'hidrant de cada obra.

REPLANTACIÓ:

Es substituiran aquelles plantes mortes que per raons estètiques minvin el disseny final de la coberta garantint un mínim del 80% de la superfície naturalitzada tenint en compte el marc de plantació originalment executat. La substitució s'efectuarà preferentment els mesos de primavera i tardor en funció de les espècies vegetals.

APLICACIÓ DE FERTILITZANTS:

S'aplicaran fertilitzants d'alliberació lenta, en caso de ser necessaris, una vegada a l'any a la primavera preferiblement. La dosi d'aplicació es calcularà en funció del preparat comercial que s'utilitzi però sempre tenint en compte les mínimes necessitats que tenen aquestes espècies, per evitar la seva anul·lació però fomentar el seu creixement i floració, especialment en cobertes que tinguin més d'un any d'antiguitat.

CONTROL DE PLAGUES:

Es vigilarà la presència d'insectes, malalties i herbes que apareixin en la instal·lació, per prevenir l'aparició de plagues. Es realitzarà un tractament fitosanitari preventiu i en el

cas de detectar alguna patologia serà tractada específicament.

NETEJA DE RESTES VEGETALS:

S'eliminaran les fulles caigudes així com la retirada de qualsevol residu vegetal de la zona enjardinada.

PODA:

Es realitzaran les corresponents podes d'arbusts a principis de tardor i sempre que sigui necessari i l'espècie vegetal ho requereixi. De la mateixa manera es procedirà amb les espècies arbòries en cas d'existir, eliminant branques trencades, seques i les que competeixin per espai, buscant la forma natural de l'espècie.

COBERTA NO TRANSITABLE:

Netejar assíduament per l'usuari.

Programar inspeccions tècniques i neteges per part de personal qualificat (manteniment).

COBERTES TRANSITABLES:

Establir normes d'ús.

PRECAUCIONS:

A les cobertes en general no està permesa la col·locació d'elements aliens que puguin representar una alteració del seu sistema d'estanquitat vers l'aigua i del seu comportament tèrmic o acústic, o una disminució de la seva seguretat enfront les caigudes.

No acumular pesos que sobrepassin les càrregues admeses en projecte.

No obstaculitzar les sortides de l'aigua.

INTERVENCIONS DURANT LA VIDA ÚTIL DE L'EDIFICI:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de les cobertes, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, la supervisió d'un tècnic competent, el compliment de les normatives vigents i la corresponent llicència municipal.

Per a les reposicions dels elements que tinguin una durada més curta que la pròpia coberta (juntres, proteccions, etc.), s'utilitzaran productes idèntics als existents o d'equivalents característiques que no alterin les seves prestacions inicials.

INCIDÈNCIES EXTRAORDINÀRIES:

Si s'observen lesions (degoters i humitats) en els sostres sota coberta caldrà avisar als responsables del manteniment de l'edifici perquè prenguin ràpidament les mesures oportunes. Els degoters afecten a curt termini a l'habitabilitat de la zona afectada i a mig termini poden afectar a la seguretat de l'estructura.

Després de grans xàfecs, vendavals, pedregades i nevades, etc. caldrà:

- Comprovar que les ventilacions de la coberta no quedin obstruïdes i estiguin en bon estat.
- Revisar i netejar la coberta i comprovar canals, buneres, sobreeixidors, desguassos i

morriions.

- No llençar la neu de les cobertes al carrer.
- Comprovar les fixacions dels elements ubicats a les cobertes (antena TV, xemeneies, ancoratges línia de vida, etc.)

Després de vent fort, revisar l'existència de despreniment de peces i desperfectes.

Revisar parallamps i les seves connexions després de tempesta elèctrica.

INSTRUCCIONS DE MANTENIMENT:

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Inspeccions tècniques de la coberta.
- Revisions de l'estat de conservació de la protecció de la impermeabilització.
- Revisions de l'estat de conservació dels punts singulars (juntas de dilatació, trobades amb paraments verticals, buneres o canals, ràfecs, sobreeixidors, ancoratges d'elements, elements passants, obertures i accessos, careners, aiguafons, entre d'altres).
- Mantenir l'estoc de peces d'acabat

2.4 Façanes

INSTRUCCIONS D'ÚS:

Les façanes s'utilitzaran exclusivament per a l'ús previst en el projecte, mantenint les prestacions de seguretat i salubritat específiques per a les quals s'ha construït l'edifici.

A aquest efecte els tancaments dels patis tindran la mateixa consideració.

A les façanes no està permès realitzar modificacions o col·locar elements aliens que puguin representar l'alteració de la seva configuració arquitectònica, del seu sistema d'estanquitat vers l'aigua, del seu comportament tèrmic o acústic, o una disminució de la seva seguretat enfront les caigudes.

Així doncs no es poden efectuar noves obertures, ni col·locar elements aliens o substituir elements de característiques diferents als originals (fusteries, reixes, etc.).

INTERVENCIONS DURANT LA VIDA ÚTIL DE L'EDIFICI:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de les façanes, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, la supervisió d'un tècnic competent, el compliment de les normatives vigents i la corresponent llicència municipal.

Per a les reposicions dels elements que tinguin una durada més curta que la pròpia façana (juntas, proteccions, etc.) o dels tancaments de vidre, s'utilitzaran productes idèntics als existents o de característiques equivalents que no alterin les seves prestacions de seguretat i habitabilitat inicials.

NETEJA:

Les fusteries, els bastiments i els vidres s'han de netejar amb aigua tèbia o amb productes específics, excloent els abrasius. En cas de desenvolupar altres treballs de neteja i/o protecció, s'analitzarà l'efecte que puguin tenir els productes sobre els elements de la façana. En qualsevol cas sempre s'adoptaran les instruccions d'ús i

manteniment donades pel fabricant.

INCIDÈNCIES EXTRAORDINÀRIES:

Els desprendiments d'elements de la façana són un risc tant pels usuaris com pels vianants. És responsabilitat de l'usuari que quan hi hagi símptomes de degradacions, bufats i/o elements trencats a les façanes, avisar urgentment als responsables del manteniment de l'edifici perquè es prenguin les mesures oportunes. En cas de perill imminent cal avisar al Servei de Bombers.

Després de grans xàfecs, vendavals, pedregades caldrà:

- Inspeccionar i comprovar desguassos i morrions.
- Comprovar fixacions dels elements de les terrasses (torretes, tendals, persianes, entre d'altres).

INSTRUCCIONS DE MANTENIMENT:

Els diferents components de les façanes tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Inspeccions tècniques de les façanes.
- Fulla principal: comprovació absència de fissures, esquerdes, plomades i altres deformacions.
- Revisions de l'estat de conservació dels revestiments: absència de fissures, desprendiments, humitats i taques.
- Revisions de l'estat de conservació dels punts singulars (juntas de dilatació, trobades amb fonaments, forjats, pilars, cambres ventilades, fusteries, ampits, baranes, remats, ancoratges, ràfecs o cornises, entre d'altres).
- Façanes ventilades: comprovació de les obertures de ventilació de la cambra.

2.5 Zones interiors

INSTRUCCIONS D'ÚS:

A les zones d'ús interiors no estan permeses les modificacions o la col·locació d'elements aliens que puguin representar l'alteració del seu comportament tèrmic o acústic, de la seva seguretat en cas d'incendis, o una disminució de la seva accessibilitat i seguretat d'utilització (caigudes, impactes, enganxades, il·luminació inadequada, entre d'altres).

Caldrà seguir sempre les instruccions de manteniment donades pels fabricants.

PAVIMENTS:

El paviment de la biblioteca és una làmina de goma de 3 mm sobre un terra tècnic registrable REG 600 de Kingspan.

El terra tècnic queda limitat a l'àrea de lectura i a l'àrea de biblioteca infantil.

En la zona de treball intern, en l'àrea d'acollida i promoció (aules, sala polivalent, vestíbul) la lamina de goma s'adhereix sobre una base anivellada sobre un recrescut del forjat o sobre la solera.

INSTRUCCIONS DE MANTENIMENT:

Caldrà seguir sempre les indicacions del fabricant:

El sistema de terra tècnic s'ha dissenyat per tal que els panells s'aixequin verticalment amb el mecanisme d'elevació proporcionat (ventoses). No s'han de treure els panells per mitja d'una acció amb tornavis o elements similars. Els panells que s'han tret s'hauran de substituir tan aviat com sigui possible.

S'haurà de treure el mínim número de panells a la vegada.

No s'hauran de treure simultàniament llargues files de panells o grans àrees de sòl. No s'hauran de crear "illes" de panells o pedestals.

S'haurà d'assegurar que els travessers, en cas de portar-los, estiguin correctament instal·lats abans de la col·locació de panells.

Els pedestals no s'han d'utilitzar com a "poleas" per amarrar cables.

El terra tècnic haurà de netejar-se amb mopa, si és necessari la utilització de fregona haurà de ser humitejada, en cap cas mullada en excés. L'aigua pot fer malmetre seriosament el nucli de les peces o el revestiment.

Elements pesats d'equipament d'oficina, mobiliari, peces mecàniques hauran de tindre peus més amples posicionats sota els seus recolzaments. Hauran de prendre's precaucions per no sobrecarregar la instal·lació del sòl quan aquests elements es dipositin o es desplacin a una posició diferent.

Caldrà evitar aplicar càrregues d'impacte en la instal·lació del terra tècnic.

Evitar l'ús de cadires amb rodes dures, caldrà utilitzar només rodes toves fabricades amb cautxú.

SOSTRE REGISTRABLE DE PANELLS VERTICALS:

Als espais de lectura i àrea infantil de la biblioteca s'ha previst un sostre obert de panells verticals tipus POLYLAM de Durlum amb l'objectiu de disposar les instal·lacions accessibles tot i que parcialment ocultes.

El tractament d'acabat amb pintura amb pols (post pintat) permet la incorporació de xapes perforades per millorar el confort acústic de les sales.

INSTRUCCIONS DE MANTENIMENT:

Tots els seus components són fabricats en alumini i acer lacat, per tan no necessiten manteniment específic.

Caldrà però netejar periòdicament amb un drap humitejat en una dilució d'aigua i detergent neutre. No s'hauran d'utilitzar mai productes amb un alt contingut en dissolvents.

INTERVENCIONS DURANT LA VIDA ÚTIL DE L'EDIFICI:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de les zones interiors de l'equipament, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, la supervisió d'un tècnic competent, el compliment de les normatives vigents i la corresponent llicència municipal.

Per a les substitucions de paviments, tancaments de vidre, lluminàries i els seus mecanismes, o pintures de senyalització horitzontal, s'utilitzaran productes similars als existents que no alterin les prestacions de seguretat i habitabilitat inicials.

NETEJA:

Els elements de les zones d'ús comú (parets, sostres, paviments, fusteries, etc.) s'han de

netejar periòdicament per conservar el seu aspecte i assegurar les seves condicions de seguretat i salubritat. Sempre es vigilarà que els productes de neteja que ofereix el mercat siguin especialment indicats per al material que es vol netejar, tot seguint les instruccions donades pel seu fabricant.

INCIDÈNCIES EXTRAORDINÀRIES:

- Si s'observen humitats, fissures, oxidacions, despreniments o altres lesions que puguin afectar a l'edifici o provocar situacions de risc s'haurà d'avisar als responsables del manteniment de l'edifici perquè facin les mesures correctores oportunes.
- En cas d'una emergència (incendi, inundació, explosions, accidents, etc.) cal mantenir la calma i actuar en funció de les possibilitats personals i no efectuar accions que puguin posar en perill la integritat física de propis i tercers, tot adoptant les mesures genèriques que es donen a continuació i, si s'escau, els protocols recollits en el Pla d'emergència de l'edifici:

ACCIONS:

- Si es detecta una emergència en la seva zona avisi al personal responsable de la propietat de l'edifici i, si es possible, alerti a persones properes. En cas que ho consideri necessari avisi al Servei de Bombers.
- Si s'intenta sortir d'un lloc, s'ha de temptejar les portes amb la mà per veure si són calentes. En cas afirmatiu no s'han d'obrir.
- Si la sortida està bloquejada, s'ha de cobrir les escletxes de les portes amb roba mullada, obrir les finestres i donar senyals de presència. Mai s'ha de saltar per la finestra ni despenjar-se per les façanes.

EVACUACIÓ:

- Si es troba en el lloc de l'emergència i aquesta ja ha estat convenientment avisada, no s'entretengui i abandoni la zona i, si s'escau, l'edifici tot seguint les instruccions dels responsables de l'evacuació, les de megafonia o, en el seu defecte, de la senyalització d'evacuació.
- En el cas d'abandonar el seu lloc de treball desconnecti els equips, no s'entretengui recollint efectes personals i eviti deixar objectes que puguin dificultar la correcta evacuació. Si ha rebut una visita facis responsable de la mateixa fins que surti de l'edifici.
- No utilitzi mai els ascensors.
- Si en el recorregut d'evacuació hi ha fum cal ajupir-se, caminar a quatre grapes, retenir la respiració i tancar els ulls tant com es pugui.

INSTRUCCIONS DE MANTENIMENT:

Els diferents components de les zones comuns tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Inspeccions tècniques dels acabats dels diferents paviments, revestiments i tancaments interiors.
- Les ferramentes de les portes, de les balconeres i de les finestres s'han de greixar periòdicament perquè funcionin amb suavitat.

- Els canals i forats de recollida i sortida d'aigua dels marcs de les finestres i de les balconeres s'han de netejar.
- Les baranes i altres elements metàl·lics d'acer es sanejaran i repintaran quan presentin signes d'oxidació.
- Neteja buneres locals humits (vestuaris, banys, dutxes banys, cuines, habitacions de neteja...)

ESPAI DE RECICLATGE (MAGATZEM DE CONTENIDORS):

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- neteja de contenidors setmanalment
- desinfecció de contenidors
- neteja del terra del magatzem
- neteja amb mànega del terra del magatzem
- neteja de les parets, portes i finestres,...
- neteja general de les parets, sostres, instal·lacions vinculades • (il·luminació, ventilació...)
- desinfecció, desinsectació i desratització del magatzem.

2.6 Instal·lació d'aigua

ÀMBIT D'APLICACIÓ:

Les condicions tècniques de manteniment preventiu a què es fa referència en aquest plec, són d'aplicació a la instal·lació d'aigua freda a l'interior dels edificis des de l'escomesa de l'edifici fins als elements de consum.

Instal·lació d'aigua calenta per a usos sanitaris des de la producció fins als consums.

Aparells sanitaris que integren les diferents cambres higièniques així com també tots els seus components. Els aparells sanitaris als que es fa referència són: abocador, aigüera, banyera, bidet, dutxa, inodor, lavabo, safareig i urinari.

INSTRUCCIONS D'ÚS:

La instal·lació d'aigua s'utilitzarà exclusivament per a l'ús projectat, mantenint les prestacions de salubritat, de funcionalitat i d'estalvi específiques per a les quals s'ha dissenyat.

En cas de fuga o defecte de funcionament, s'haurà de reparar de forma immediata. Les fuites d'aigua, a més de les molèsties que produeixen, són molt perjudicials si afecten els elements estructurals de l'edifici. Una petita fuga que ha anat mullant un sòl o paret durant mesos, és més perillosa per a l'estructura de l'edifici que una gran fuga ocasional i breu.

Qualsevol reparació o modificació en la instal·lació es durà a terme fent servir materials compatibles amb la instal·lació existent. No es posaran en contacte materials metàl·lics diferents perquè poden provocar processos de degradació que destruïrien la instal·lació. En aquest sentit, és especialment problemàtica la unió del coure amb el ferro o l'acer.

Quan l'usuari disposi del seu propi comptador i contracte de subministrament, n'és el responsable del manteniment des del comptador fins als punts de consum. En aquesta situació, un usuari diferent de la Propietat, pot fer petits canvis en els punts de

subministrament, com ara aixetes, o petites reparacions de conservació en la part de la instal·lació que està dins de l'espai que ocupa sense necessitat de l'autorització prèvia per part de la Propietat. Tot i així, s'han de comunicar les modificacions que es facin a la Propietat. En qualsevol altre cas diferent de l'esmentat no es podran fer modificacions en la instal·lació d'aigua sense prèvia autorització.

El manteniment de la part de la instal·lació situada entre l'aixeta de pas de l'edifici i els comptadors correspon a la Propietari de l'immoble.

Es recomana tancar bé les aixetes després de cada ús, i reparar-les si degotegen, en cas contrari, la despesa d'aigua augmenta inútilment. Per la mateixa raó s'ha de fer un bon ús dels aparells sanitaris i en general de qualsevol altra dispositiu pel que circuli o que acumuli aigua. Tots aquests components s'han de mantenir en òptimes condicions de conservació, d'acord amb les instruccions dels fabricants o instal·ladors, i d'acord amb les normes que els hi siguin d'aplicació.

Es recomanable tancar l'aixeta de pas en cas d'absència perllongada. Si l'absència és molt llarga cal comprovar que no hi ha pèrdues entre l'eix i el cos de la vàlvula després de la maniobra d'obertura.

És prohibit utilitzar les canonades com a preses de terra de les instal·lacions elèctriques.

Per desembussar canonades, mai no s'han d'utilitzar objectes punxeguts que puguin perforar-les.

En cas de temperatures de glaçada, cal fer córrer l'aigua per les canonades per evitar que es glaci.

La cambra de comptadors, els armaris o sales de màquines, només seràn accessibles al porter, al vigilant, o al personal de la companyia subministradora i al de manteniment. S'ha de vigilar que tant les reixes de ventilació com l'accés a la cambra no quedin obstruïts.

Aquests espais no han de tenir cap element aliè a la instal·lació, s'han de netejar periòdicament i comprovar que no hi manqui aigua en els sifons dels desguassos.

En el cas que s'hagin de fer intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació que afectin les instal·lacions d'aigua caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el compliment de les normatives vigents, les prescripcions de la companyia de subministrament i l'execució d'un instal·lador especialitzat o bé una empresa autoritzada si la companyia d'aigües del municipi així ho especifica.

INSTRUCCIONS DE MANTENIMENT:

Les operacions de manteniment de la instal·lació seran les indicades en el Pla de manteniment. El manteniment dels aparells es farà seguint les instruccions del fabricant en cada cas. Si hi ha elements de manteniment que no estan contemplats dins del Pla de manteniment, caldrà que un tècnic competent estableixi les prescripcions oportunes.

NORMATIVA:

Instal·lació d'aigua freda:

Definició dels criteris d'aplicació del Reial Decret 769/1999, de 7 de maig, relatiu als aparells a pressió.

Resolució del 13/12/2000

DOGC del 05/01/2001

Disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo, 97/23/CE, relativa a los equipos de presión y se modifica el Real Decreto 1244/1979, de 4 de abril que aprobó el Reglamento de aparatos a presión.

Real decreto 769/1999 del 07/05/1999

BOE del 31/05/1999

Disposiciones de aplicación de la Directiva 76/767/CE sobre Aparatos a Presión.

Real decreto 473/1988 del 30/03/1988

BOE del 20/05/1988

Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias..

Real decreto 2060/2008 del 12/12/2008

BOE del 05/02/2009

Decret 363/2004 de 24 d'agost. pel qual es regula el procediment administratiu per a l'aplicació del Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

Decret 363/2004 del 24/08/2004

DOGC del 26/08/2004, 06/09/2004, 06/09/2004, 06/09/2004

RBT. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Real decreto 842/2002 del 02/08/2002

BOE del 18/09/2002

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

Real decreto 865/2003 del 04/07/2003

BOE del 18/07/2003

Condicions higiènicosanitàries per a la prevenció i el control de la legionel·losi..

Decret 352/2004 del 27/07/2004

DOGC del 29/07/2004

Código Técnico de la Edificación. "DB.HS. Salubridad".

Real decreto 314/2006 del 17/03/2006

BOE del 28/03/2006

Tot seguit es relacionen normes que, si bé no són de compliment obligatori, són recomanables pel que fa a les prescripcions de manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Disposiciones de aplicación de la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 87/404/CEE, sobre recipientes a presión simples.

Real decreto 1495/1991 del 11/10/1991

BOE del 15/10/1991, 13/02/2004

Normas armonizadas en el ámbito del Real Decreto 769/1999, de 7 de mayo, por el que se dictan las disposiciones de aplicación, de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 97/23/CE relativa a los equipos de presión.

Resolución del 23/05/2003

BOE del 12/06/2003

NTE-IFF. Instalaciones de Fontanería: Agua Fría.

Orden del 07/06/1973

BOE del 23/06/1973

Instal·lació d'aigua calenta sanitària:

Definició dels criteris d'aplicació del Reial Decret 769/1999, de 7 de maig, relatiu als aparells a pressió.

Resolució del 13/12/2000

DOGC del 05/01/2001

Disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo, 97/23/CE, relativa a los equipos de presión y se modifica el Real Decreto 1244/1979, de 4 de abril que aprobó el Reglamento de aparatos a presión.

Real decreto 769/1999 del 07/05/1999

BOE del 31/05/1999

Disposiciones de aplicación de la Directiva 76/767/CE sobre Aparatos a Presión.

Real decreto 473/1988 del 30/03/1988

BOE del 20/05/1988

Modificación de la ITC.MIE.APQ 1 del Reglamento de Almacenamiento de Productos Químicos referente al Almacenamiento de Líquidos inflamables y combustibles.

Orden del 26/10/1983

BOE del 07/11/1983

Decret 363/2004 de 24 d'agost. pel qual es regula el procediment administratiu per a l'aplicació del Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

Decret 363/2004 del 24/08/2004

DOGC del 26/08/2004, 06/09/2004, 06/09/2004, 06/09/2004

RBT. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Real decreto 842/2002 del 02/08/2002

BOE del 18/09/2002

Tot seguit es relacionen normes que, si bé no són de compliment obligatori, són recomanables pel que fa a les prescripcions de manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Normas armonizadas en el ámbito del Real Decreto 769/1999, de 7 de mayo, por el que se

dictan las disposiciones de aplicación, de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 97/23/CE relativa a los equipos de presión.

Resolución del 23/05/2003

BOE del 12/06/2003

NTE-IFC. Instalaciones de Fontanería: Agua Caliente.

Orden del 26/09/1973

BOE del 06/10/1973

Instal·lació d'aigua. Aparells sanitaris:

Código Técnico de la Edificación. "DB.HS. Salubridad".

Real decreto 314/2006 del 17/03/2006

BOE del 28/03/2006

Tot seguit es relacionen normes que, si bé no són de compliment obligatori, són recomanables pel que fa a les prescripcions de manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Normas armonizadas en el ámbito del Real Decreto 769/1999, de 7 de mayo, por el que se dictan las disposiciones de aplicación, de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 97/23/CE relativa a los equipos de presión.

Resolución del 23/05/2003

BOE del 12/06/2003

NTE-ISS. Instalaciones de Salubridad: Saneamiento.

Orden del 31/07/1973

BOE del 08/09/1973

En l'execució dels treballs de manteniment preventiu, les empreses adjudicatàries, compliran també les normatives que determinen el tractament dels residus produïts per les diferents accions de manteniment preventiu objecte d'aquest plec de condicions. A títol orientatiu, el Plec General de Condicions Tècniques relaciona la normativa vigent sobre el tractament de residus.

2.7 Instal·lació de sanejament i recollida d'aigües pluvials

ÀMBIT D'APLICACIÓ:

L'àmbit d'aplicació és la totalitat dels elements que integren la instal·lació comunitària de la xarxa de desguàs des de la connexió de cada zona fins a la connexió amb el clavegueram públic.

INSTRUCCIONS D'ÚS:

Si es detecten fuites a la xarxa de desguàs o sanejament, es procedirà a la seva reparació immediata. Si aquestes avaries persisteixen, a part del problema sanitari que suposen, poden afectar elements de l'estructura de l'edifici, la reparació de la qual és molt més complexa.

A la xarxa de sanejament és molt important conservar la instal·lació neta i lliure de dipòsits. Això és fàcil d'aconseguir si els usuaris basen el manteniment en la correcta utilització i en la neteja.

Les buneres de les terrasses i dels patis han d'estar protegides amb una reixa. Es tindrà cura que aquestes reixes sempre estiguin ben col·locades i netes, per evitar que s'hi fiquin objectes o que l'aigua de pluja arrossegui cap endins fulles i brutícia en general.

No s'han de llençar escombraries pels desguassos, doncs acabarien obturant-se. Els inodors no s'han de fer servir com a abocadors d'escombraries. En cas de que algun aparell sanitari o que una bunera s'embussin, caldrà avisar a un lampista perquè solucioni el problema. No s'han d'intentar solucionar aquests problemes abocant àcids, o altres productes corrosius, ja que es podrien malmetre els conductes d'evacuació.

No s'utilitzaran detergents no biodegradables per a evitar la creació de bromeres que petrifiquin els sifons ni les caixes de connexió de l'edifici. Tampoc no s'abocarà aigua que contingui oli, colorants permanents o substàncies tòxiques.

Tota modificació en la instal·lació o en les seves condicions d'ús que puguin alterar el normal funcionament, serà realitzada sota la direcció d'un tècnic competent amb un estudi previ.

És recomanable abocar periòdicament aigua calenta per a desgreixar els conductes i eliminar partícules adherides.

INSTRUCCIONS DE MANTENIMENT:

Les operacions de manteniment seran les indicades en el Pla de manteniment. En el cas de que hi hagi elements de manteniment que no estiguin contemplats dins del Pla de manteniment, caldrà que un tècnic competent estableixi les prescripcions oportunes.

INTERVENCIONS DURANT LA VIDA ÚTIL DE L'EDIFICI:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de la xarxa de desguàs, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el compliment de les normatives vigents, i l'execució d'una empresa especialitzada.

NETEJA:

Els sifons dels aparells sanitaris o de les buneres sifòniques de les terrasses s'han de netejar i, per evitar mals olors, comprovar que no hi manca aigua.

INCIDÈNCIES EXTRAORDINÀRIES:

- Si es detecten mals olors (que no s'han pogut eliminar omplint d'aigua els sifons dels aparells sanitaris o de les buneres de les terrasses), o pèrdues en la xarxa de desguàs vertical i horitzontal, s'ha d'avisar als responsables del manteniment de l'edifici perquè prenguin les mesures correctores adients. Les fuites de la xarxa de desguàs s'han de reparar immediatament per operaris competents, ja que l'acció continuada de l'aigua pot malmetre l'estructura, la fonamentació i/o modificar les condicions resistents del subsòl.
- Quan s'observin obstruccions o una disminució apreciable del cabal d'evacuació es

revisaran els sifons i les vàlvules.

- Les alteracions dels terrenys propis (plantació d'arbres, moviments de terres, entre d'altres) i/o veïns poden afectar els escorrentius del terreny i per tant el sistema de desguàs.

Es mantindrà aigua permanentment als embornals, pots sifònics i sifons individuals per evitar mals olors.

NORMATIVA:

La normativa que segueix és de compliment obligatori, en especial en tots aquells aspectes relacionats amb l'ús i el manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Ley de Residuos.

Ley 10/1998 del 21/04/1998

BOE del 22/04/1998

Decret legislatiu. 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.

Decret 1/2009 del 21/07/2009

DOGC del 28/07/2009

Código Técnico de la Edificación. "DB.HS. Salubridad".

Real decreto 314/2006 del 17/03/2006

BOE del 28/03/2006

Tot seguit es relacionen normes que, si bé no són de compliment obligatori, són recomanables pel que fa a les prescripcions de manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

NTE-ISS. Instalaciones de Salubridad: Saneamiento.

Orden del 31/07/1973

BOE del 08/09/1973

En l'execució dels treballs de manteniment preventiu, les empreses adjudicatàries, compliran també les normatives que determinen el tractament dels residus produïts per les diferents accions de manteniment preventiu objecte d'aquest plec de condicions. A títol orientatiu, el Plec General de Condicions Tècniques relaciona la normativa vigent sobre el tractament de residus.

2.8 Instal·lació elèctrica

ÀMBIT D'APLICACIÓ:

L'àmbit d'aplicació és la totalitat dels elements que integren la instal·lació elèctrica des de la connexió de servei (subministrament de la xarxa elèctrica), passant pel control, els quadres elèctrics, la distribució, i fins als punts de consum final. S'hi inclou, com a element singular, la bateria de condensadors per compensació del factor de potència.

Fonts secundàries d'energia elèctrica: bateria d'acumuladors com a font secundària

d'energia i el grup electrogen com a font secundària de potència elèctrica en casos d'emergència. (Només es contempla el grup electrogen com a generador elèctric).

Instal·lació d'enllumenat interior/exterior a l'edifici.

INSTRUCCIONS D'ÚS:

Quan l'usuari disposi dels seu propi comptador i contracte de subministrament, n'és el responsable del manteniment des del comptador fins als punts de consum. En aquesta situació, un usuari diferent de la Propietat, pot fer petits canvis en els punts de subministrament, com ara interruptors o endolls, o petites reparacions de conservació en la part de la instal·lació que està dins de l'espai que ocupa sense necessitat de l'autorització prèvia per part de la Propietat. Tot i així, s'han de comunicar les modificacions que es facin a la Propietat.

El manteniment de la instal·lació situada entre la caixa general de protecció i el comptador o comptadors correspon a la Propietat de l'immoble.

El mal ús, la manipulació de la instal·lació per mans inexpertes i la sobrecàrrega de línies provoquen la majoria d'accidents relacionats amb l'electricitat: curtcircuits que deriven en incendis i electrocucions. Els curtcircuits s'originen a causa de l'escalfament de cables o de les connexions defectuoses que produeixen guspires. A més poden provocar avaries greus en els aparells connectats a la línia afectada. Per aquest motiu les instal·lacions elèctriques s'han d'usar amb cura, a causa del perill que comporten.

És prohibit de manipular els circuits i els quadres generals; aquestes operacions han de ser realitzades per personal especialista. Totes les modificacions que es facin a la instal·lació han d'estar fetes d'acord la normativa vigent.

No es poden connectar als endolls aparells de potència superior a la prevista o diversos aparells que, en conjunt, tinguin una potència superior a la prevista. Si s'aprecia escalfament dels cables o dels endolls connectats en un determinat punt, cal desconectar-los. Aquest escalfament indica que la instal·lació està sobrecarregada, que hi ha una connexió defectuosa o que no està preparada per a rebre aquell aparell. El més adequat és consultar a un instal·lador autoritzat sobre les necessitats de la instal·lació del local perquè proposi la millor forma d'actuar.

Cal no tocar cap mecanisme ni aparell elèctric amb el cos, els peus o les mans molles o humits. S'ha de tenir especial cura en les instal·lacions de les zones humides.

També cal prendre totes les mesures possibles per evitar que els nens toquin els mecanismes i els aparells elèctrics i, per tant, és convenient tapar els endolls que no s'utilitzen.

En cas d'absència perllongada és recomanable tancar l'interruptor general. Si hi ha aparells o parts de la instal·lació que han de quedar en servei, aleshores se'n mantindrà l'alimentació i es desconectaran els circuits que no siguin necessaris.

Les clavilles dels endolls han d'estar ben collades per a evitar que facin guspires. Les males connexions originen escalfaments que poden generar un incendi. La desconexió

d'aparells s'ha de fer estirant l'endoll, mai el cable. No es poden endollar aparells elèctrics amb les clavilles trencades o els cables malmesos.

No s'han de transmetre esforços entre els aparells i la instal·lació elèctrica fixa. Per aquest motiu no s'han de col·locar làmpades directament suspeses del cable del punt de llum, ni del tub de protecció del cable.

Sempre que s'hagi de fer alguna operació de manipulació sobre un aparell connectat a la xarxa elèctrica (fins i tot operacions senzilles com canviar una làmpada, o netejar un aparell) s'interromprà el seu subministrament elèctric, ja sigui desendollant-lo, ja sigui tallant l'alimentació elèctrica del circuit al que està connectat si l'aparell en qüestió pertany a la instal·lació fixa. És a dir, el tall en el subministrament ha de ser omnipolar. Si s'ha fet servir un drap humit per a la neteja de l'aparell, no es restablirà el subministrament elèctric fins que estigui eixut.

Els usuaris que disposin d'equips elèctrics propis han d'usar-los i mantenir-los d'acord amb les indicacions del fabricant o instal·lador i amb la normativa vigent que sigui d'aplicació.

La cambra de comptadors només serà accessible al porter, al vigilant, o al personal de la companyia subministradora i al de manteniment. S'ha de vigilar que tant les reixes de ventilació com l'accés a la cambra no quedin obstruïts.

INSTRUCCIONS DE MANTENIMENT:

Les operacions de manteniment de la instal·lació seran les indicades en el Pla de manteniment. El manteniment dels aparells es farà seguint les instruccions del fabricant en cada cas. Si hi ha elements de manteniment que no estan contemplats dins del Pla de manteniment, caldrà que un tècnic competent estableixi les prescripcions oportunes.

NORMATIVA:

La normativa que segueix és de compliment obligatori, en especial en tots aquells aspectes relacionats amb l'ús i el manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Decret 363/2004 de 24 d'agost. pel qual es regula el procediment administratiu per a l'aplicació del Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

Decret 363/2004 del 24/08/2004

DOGC del 26/08/2004, 06/09/2004, 06/09/2004, 06/09/2004

RBT. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Real decreto 842/2002 del 02/08/2002

BOE del 18/09/2002

Fonts secundàries d'energia elèctrica:

Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación.

Real decreto 3275/1982 del 12/11/1982

BOE del 01/12/1982

Corrección de errores (B.O.E., 18/01/83).

Decret 363/2004 de 24 d'agost. pel qual es regula el procediment administratiu per a l'aplicació del Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

Decret 363/2004 del 24/08/2004

DOGC del 26/08/2004, 06/09/2004, 06/09/2004, 06/09/2004

RBT. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Real decreto 842/2002 del 02/08/2002

BOE del 18/09/2002

Modificación del Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por el Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre.

Real decreto 1523/1999 del 01/10/1999

BOE del 22/10/1999

Corrección de errores (B.O.E. 03/03/2000).

ITC.MI.IP 3. Instrucción Técnica Complementaria del Reglamento para Instalaciones Petrolíferas referente a la Instalaciones Petrolíferas para uso propio.

Real decreto 1427/1997 del 15/09/1997

BOE del 23/10/1997

Corrección de errores (B.O.E., 24/01/98).

Instal·lació d'enllumenat interior/exterior a l'edifici:

Decret 363/2004 de 24 d'agost. pel qual es regula el procediment administratiu per a l'aplicació del Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

Decret 363/2004 del 24/08/2004

DOGC del 26/08/2004, 06/09/2004, 06/09/2004, 06/09/2004

RBT. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Real decreto 842/2002 del 02/08/2002

BOE del 18/09/2002

Código Técnico de la Edificación.. "DB.HE. Ahorro de energía".

Real decreto 314/2006 del 17/03/2006

BOE del 28/03/2006

En l'execució dels treballs de manteniment preventiu, les empreses adjudicatàries, compliran també les normatives que determinen el tractament dels residus produïts per les diferents accions de manteniment preventiu objecte d'aquest plec de condicions. A títol orientatiu, el Plec General de Condicions Tècniques relaciona la normativa vigent sobre el tractament de residus.

2.9 Instal·lació de calefacció

ÀMBIT D'APLICACIÓ:

Les condicions tècniques de manteniment preventiu a què es fa referència en aquest plec, són d'aplicació a la instal·lació de calefacció col·lectiva per aire calent o per aigua calenta.

INSTRUCCIONS D'ÚS:

Es recomana seguir sempre les instruccions que el fabricant o l'instal·lador de la calefacció faciliti.

Les instal·lacions de calefacció no poden modificar-se sense el consentiment i l'autorització de la Propietat.

L'usuari no té accés a les instal·lacions centralitzades de calefacció, és a dir, a la zona de la sala de màquines que és on es localitza l'equip de producció de calor, format per les calderes i altres elements.

Si en el lloc que es vol escalfar hi ha un quadre de comandament o termòstat que permeti la regulació i el control de la instal·lació, cal que l'accés a aquest aparell sigui el més restringit possible. S'aconsella no variar constantment les temperatures en els termòstats, ja que si es fa no s'obtindrà un rendiment òptim de la instal·lació. De la mateixa manera, si es disposa de radiadors o d'aparells emissors en general, amb una aixeta de pas o regulació individual, s'aconsella no variar les condicions de funcionament constantment.

Si la regulació no es du a terme des del mateix recinte i es vol modificar la temperatura habitual, cal comunicar-ho a la persona responsable de manteniment perquè procedeixi com cal. El sistema d'obrir les finestres per a baixar la temperatura interior no ha de ser una pràctica habitual perquè fa funcionar de forma irregular la instal·lació, i suposa una despesa inútil d'energia.

Cal informar al personal de manteniment si es detecten fuites d'aigua en els aparells emissors o en les conduccions es procedirà a la seva reparació immediata. Si és el cas s'avisarà del fet a la Propietat.

Els aparells emissors de calor no han de tapar-se amb cap moble o objecte.

Després d'una fuga de gas, no es pot encendre la calefacció fins que l'instal·lador l'hagi revisada.

INSTRUCCIONS DE MANTENIMENT:

Les operacions de manteniment de la instal·lació seran les indicades en el Pla de manteniment. El manteniment dels aparells es farà seguint les instruccions del fabricant en cada cas. Si hi ha elements de manteniment que no estan contemplats dins del Pla de manteniment, caldrà que un tècnic competent estableixi les prescripcions oportunes.

NORMATIVA:

La normativa que segueix és de compliment obligatori, en especial en tots aquells aspectes relacionats amb l'ús i el manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Real Decreto 1826/2009, de 27 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.

Real decreto 1027/2007 del 27/11/2009

BOE del 11/12/2009

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

Real decreto 865/2003 del 04/07/2003

BOE del 18/07/2003

Condicions higiènicosanitàries per a la prevenció i el control de la legionel·losi..

Decret 352/2004 del 27/07/2004

DOGC del 29/07/2004

RITE. Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

Real decreto 1027/2007 del 20/07/2007

BOE del 29/08/2007

Procedimiento de actuación de las empresas instaladoras-mantenedoras, de las entidades de inspección y control y de los titulares, en las instalaciones reguladas por el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios (RITE) y por sus instrucciones técnicas complementarias (ITE)..

Orden del 03/05/1999

CEE del 11/05/1999

Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias..

Real decreto 2060/2008 del 12/12/2008

BOE del 05/02/2009

Ordre IUE/470/2009, de 30 d'octubre, que regula l'aplicació del Reglament d'equips a pressió a Catalunya.

Ordre 470/2009 del 30/10/2009

DOGC del 06/11/2009

Disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo, 97/23/CE, relativa a los equipos de presión y se modifica el Real Decreto 1244/1979, de 4 de abril que aprobó el Reglamento de aparatos a presión.

Real decreto 769/1999 del 07/05/1999

BOE del 31/05/1999

Definició dels criteris d'aplicació del Reial Decret 769/1999, de 7 de maig, relatiu als aparells a pressió.

Resolució del 13/12/2000

DOGC del 05/01/2001

Disposiciones de aplicación de la Directiva 76/767/CE sobre Aparatos a Presión.

Real decreto 473/1988 del 30/03/1988

BOE del 20/05/1988

ITC.MI.IP 3. Instrucción Técnica Complementaria del Reglamento para Instalaciones Petrolíferas referente a la Instalaciones Petrolíferas para uso propio.

Real decreto 1427/1997 del 15/09/1997

BOE del 23/10/1997

Corrección de errores (B.O.E., 24/01/98).

Modificación de la ITC.MIE.APQ 1 del Reglamento de Almacenamiento de Productos Químicos referente al Almacenamiento de Líquidos inflamables y combustibles.

Orden del 26/10/1983

BOE del 07/11/1983

Modificación del Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por el Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre.

Real decreto 1523/1999 del 01/10/1999

BOE del 22/10/1999

Corrección de errores (B.O.E. 03/03/2000).

RBT. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Real decreto 842/2002 del 02/08/2002

BOE del 18/09/2002

Decret 363/2004 de 24 d'agost. pel qual es regula el procediment administratiu per a l'aplicació del Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

Decret 363/2004 del 24/08/2004

DOGC del 26/08/2004, 06/09/2004, 06/09/2004, 06/09/2004

Modificación de las instrucciones técnicas complementarias MI-IF002, MI-IF004 y MI-IF009 del Reglamento de Seguridad para Plantas e Instalaciones Frigoríficas aprobado por el RD 3099/1977.

Orden del 23/12/1998

BOE del 12/01/1999

Código Técnico de la Edificación. "DB.HS. Salubridad".

Real decreto 314/2006 del 17/03/2006

BOE del 28/03/2006

Tot seguit es relacionen normes que, si bé no són de compliment obligatori, són recomanables pel que fa a les prescripcions de manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Disposiciones de aplicación de la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 87/404/CEE, sobre recipientes a presión simples.

Real decreto 1495/1991 del 11/10/1991

BOE del 15/10/1991, 13/02/2004

Normas armonizadas en el ámbito del Real Decreto 769/1999, de 7 de mayo, por el que se dictan las disposiciones de aplicación, de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 97/23/CE relativa a los equipos de presión.

Resolución del 23/05/2003

BOE del 12/06/2003

Disposiciones de aplicación de la Directiva 1999/36/CE, del Consejo, de 29 de abril, relativa a equipos a presión transportables.

Real decreto 222/2001 del 02/03/2001

BOE del 03/03/2001, 16/02/2004

NTE-IFF. Instalaciones de Fontanería: Agua Fría.

Orden del 07/06/1973

BOE del 23/06/1973

NTE-IFC. Instalaciones de Fontanería: Agua Caliente.

Orden del 26/09/1973

BOE del 06/10/1973

En l'execució dels treballs de manteniment preventiu, les empreses adjudicatàries, compliran també les normatives que determinen el tractament dels residus produïts per les diferents accions de manteniment preventiu objecte d'aquest plec de condicions. A títol orientatiu, el Plec General de Condicions Tècniques relaciona la normativa vigent sobre el tractament de residus.

2.10 Instal·lació de refrigeració

ÀMBIT D'APLICACIÓ:

Les condicions tècniques de manteniment preventiu a què es fa referència en aquest plec, són d'aplicació a la instal·lació de refrigeració col·lectiva d'expansió directa o fent servir aigua freda com a fluid primari per a refredar l'aire.

INSTRUCCIONS D'ÚS:

Es consideren instal·lacions de refrigeració les que són capaces de refredar o rebaixar la temperatura ambient dels locals. Cal recordar que les instal·lacions de climatització són capaces de refredar en períodes de calor i d'escalfar en períodes de fred.

El fabricant o l'instal·lador de cada equip subministra les instruccions d'ús i de conservació escaients que s'han de seguir. A continuació, es donen algunes recomanacions per a afavorir el funcionament d'aquestes instal·lacions, millorar-ne el rendiment i estalviar energia.

Durant els primers minuts després de la posada en marxa de la instal·lació és normal que no s'obtingui l'aire a la temperatura desitjada. Si passats uns deu minuts encara no s'obté aire fred i el termòstat està correctament graduat, és possible que s'hagi produït una avaria. Si tot i que es baixa la temperatura en el termòstat no s'obté aire fred, és preferible desconectar la instal·lació, i avisar el servei tècnic.

Mentre funciona la refrigeració, no s'han d'obrir les portes i les finestres que donen a l'exterior ni als espais no refrigerats, ja que la temperatura ambient es perd amb molta rapidesa.

Si la instal·lació és centralitzada i no es disposa de termòstats per a la regulació de temperatura en el local de l'usuari, els ajustaments s'han de demanar al conserge o al personal de manteniment. Obrir les finestres o tapar els punts de sortida de l'aire fred no són solucions correctes perquè desequilibren el sistema de regulació de la instal·lació.

Si és al revés, és a dir, el local disposa de termòstat propi per a la regulació, és convenient restringir al màxim el nombre de persones autoritzades a manipular-lo. Convé no variar contínuament la graduació de la temperatura fixada en el termòstat perquè això provoca constants canvis de ritme de treball de l'equip refrigerador, i llavors disminueix el rendiment de l'aparell i augmenta el consum energètic.

Amb les instal·lacions que disposen d'equips deshumidificadors, s'obté una sensació de confort amb temperatures lleugerament altes, amb la qual cosa es produeix un estalvi energètic important. En aquest sentit, cal tenir molt present que un local de treball a 23°C amb una humitat ambient al voltant del 40% és molt més confortable que el mateix local a 20°C amb una humitat ambient al voltant del 75%. D'això es desprèn que una demanda excessiva de fred no és cap garantia de confort.

No és permesa la modificació de les instal·lacions de refrigeració comunitàries –canvi de posició d'aparells, de conductes, renovació de màquines–.

La instal·lació, substitució o modificació de les instal·lacions de refrigeració privades han de fer-se amb l'autorització prèvia de la Propietat. L'usuari està obligat a usar la instal·lació adequadament i a mantenir-la en estat òptim, per la qual cosa realitzarà les revisions obligatòries establertes per la normativa vigent. La no realització del manteniment d'aquestes instal·lacions pot provocar reaccions al·lèrgiques als usuaris del local, per contaminació de l'aire refrigerador. A més, es produiran avaries inoportunes en el moment en què l'equip treballi al màxim rendiment.

INSTRUCCIONS DE MANTENIMENT:

Les operacions de manteniment de la instal·lació seran les indicades en el Pla de manteniment. El manteniment dels aparells es farà seguint les instruccions del fabricant en cada cas. Si hi ha elements de manteniment que no estan contemplats dins del Pla de manteniment, caldrà que un tècnic competent estableixi les prescripcions oportunes.

NORMATIVA:

La normativa que segueix és de compliment obligatori, en especial en tots aquells aspectes relacionats amb l'ús i el manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Modificación de las instrucciones técnicas complementarias MI-IF002, MI-IF004 y MI-IF009 del Reglamento de Seguridad para Plantas e Instalaciones Frigoríficas aprobado por el RD 3099/1977.

Orden del 23/12/1998

BOE del 12/01/1999

Modificación de los artículos 28, 29 y 30 del Reglamento de Seguridad para Plantas e Instalaciones Frigoríficas.

Real decreto 754/1981 del 13/03/1981

BOE del 28/04/1981

Modificación de las ITC.MI.IF 13 y 14 del Reglamento de Seguridad para Plantas e Instalaciones Frigoríficas.

Orden del 30/09/1980

BOE del 18/10/1980

Modificación de las ITC.MI.IF 7 y 14 del Reglamento de Seguridad para Plantas e Instalaciones Frigoríficas.

Orden del 04/04/1979

BOE del 10/05/1979

Modificación del Reglamento de Seguridad para Plantas e Instalaciones Frigoríficas.

Real decreto 394/1979 del 02/02/1979

BOE del 07/03/1979

ITC.MI.IF. Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de Seguridad para Plantas e Instalaciones Frigoríficas.

Orden del 24/01/1978

BOE del 03/02/1978

Corrección de errores (B.O.E., 27/02/78 y 14/06/78).

Reglamento de Seguridad para Plantas e Instalaciones Frigoríficas.

Real decreto 3099/1977 del 08/09/1977

BOE del 06/12/1977

Corrección de errores (B.O.E., 11/01/78).

Modificación de las ITC.MI.IF 4 y 16 del Reglamento de Seguridad para Plantas e Instalaciones Frigoríficas.

Orden del 21/07/1983

BOE del 29/07/1983

Disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo, 97/23/CE, relativa a los equipos de presión y se modifica el Real Decreto 1244/1979, de 4 de abril que aprobó el Reglamento de aparatos a presión.

Real decreto 769/1999 del 07/05/1999

BOE del 31/05/1999

Disposiciones de aplicación de la Directiva 76/767/CE sobre Aparatos a Presión.

Real decreto 473/1988 del 30/03/1988

BOE del 20/05/1988

Definició dels criteris d'aplicació del Reial Decret 769/1999, de 7 de maig, relatiu als aparells a pressió.

Resolució del 13/12/2000

DOGC del 05/01/2001

Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias..

Real decreto 2060/2008 del 12/12/2008

BOE del 05/02/2009

RBT. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Real decreto 842/2002 del 02/08/2002

BOE del 18/09/2002

Decret 363/2004 de 24 d'agost. pel qual es regula el procediment administratiu per a l'aplicació del Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

Decret 363/2004 del 24/08/2004

DOGC del 26/08/2004, 06/09/2004, 06/09/2004, 06/09/2004

Condicions higiènicosanitàries per a la prevenció i el control de la legionel·losi..

Decret 352/2004 del 27/07/2004

DOGC del 29/07/2004

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

Real decreto 865/2003 del 04/07/2003

BOE del 18/07/2003

RITE. Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

Real decreto 1027/2007 del 20/07/2007

BOE del 29/08/2007

Real Decreto 1826/2009, de 27 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.

Real decreto 1027/2007 del 27/11/2009

BOE del 11/12/2009

Procedimiento de actuación de las empresas instaladoras-mantenedoras, de las entidades de inspección y control y de los titulares, en las instalaciones reguladas por el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios (RITE) y por sus instrucciones técnicas complementarias (ITE)..

Orden del 03/05/1999

CEE del 11/05/1999

Código Técnico de la Edificación. "DB.HS. Salubridad".

Real decreto 314/2006 del 17/03/2006

BOE del 28/03/2006

Tot seguit es relacionen normes que, si bé no són de compliment obligatori, són recomanables pel que fa a les prescripcions de manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Normas armonizadas en el ámbito del Real Decreto 769/1999, de 7 de mayo, por el que se dictan las disposiciones de aplicación, de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 97/23/CE relativa a los equipos de presión.

Resolución del 23/05/2003

BOE del 12/06/2003

Disposiciones de aplicación de la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 87/404/CEE, sobre recipientes a presión simples.

Real decreto 1495/1991 del 11/10/1991

BOE del 15/10/1991, 13/02/2004

Disposiciones de aplicación de la Directiva 1999/36/CE, del Consejo, de 29 de abril, relativa a equipos a presión transportables.

Real decreto 222/2001 del 02/03/2001

BOE del 03/03/2001, 16/02/2004

NTE-IFF. Instalaciones de Fontanería: Agua Fría.

Orden del 07/06/1973

BOE del 23/06/1973

En l'execució dels treballs de manteniment preventiu, les empreses adjudicatàries, compliran també les normatives que determinen el tractament dels residus produïts per les diferents accions de manteniment preventiu objecte d'aquest plec de condicions. A títol orientatiu, el Plec General de Condicions Tècniques relaciona la normativa vigent sobre el tractament de residus.

2.11 Instal·lació de ventilació

ÀMBIT D'APLICACIÓ:

Les condicions tècniques de manteniment preventiu a què es fa referència en aquest plec, són d'aplicació a la instal·lació de ventilació forçada, tant per impulsió com per extracció d'aire.

INSTRUCCIONS D'ÚS:

S'han de ventilar els espais interiors per evitar humitats de condensació, especialment si la calefacció és d'estufes de gas butà. La ventilació s'ha de fer preferentment en hores de sol, i per espai de 20 o 30 minuts.

Els fongs que apareixen en els punts més freds dels recintes tenen el seu origen en humitats de condensació i no en degoters, com es creu normalment. La neteja s'ha de realitzar amb productes fungicides, però s'ha de tenir en compte que de no resoldre el problema d'origen, els fongs tornaran a aparèixer si no es millora la ventilació o l'aïllament tèrmic de la peça.

En cas d'augmentar l'aïllament tèrmic de forma puntual sense reduir la humitat ambiental, la condensació es produirà en un altre punt fred provocant deterioraments dels revestiments.

No és permès de connectar extractors a conductes d'evacuació de gasos de calderes de calefacció.

Cal llegir i seguir les instruccions dels aparells d'extracció mecànica.

INSTRUCCIONS DE MANTENIMENT:

Les operacions de manteniment de la instal·lació seran les indicades en el Pla de manteniment. El manteniment dels aparells es farà seguint les instruccions del fabricant en cada cas. Si hi ha elements de manteniment que no estan contemplats dins del Pla de manteniment, caldrà que un tècnic competent estableixi les prescripcions oportunes

NORMATIVA:

Ventilació forçada:

La normativa que segueix és de compliment obligatori, en especial en tots aquells aspectes relacionats amb l'ús i el manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Procedimiento de actuación de las empresas instaladoras-mantenedoras, de las entidades de inspección y control y de los titulares, en las instalaciones reguladas por el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios (RITE) y por sus instrucciones técnicas complementarias (ITE)..

Orden del 03/05/1999

CEE del 11/05/1999

Decret 363/2004 de 24 d'agost. pel qual es regula el procediment administratiu per a l'aplicació del Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

Decret 363/2004 del 24/08/2004

DOGC del 26/08/2004, 06/09/2004, 06/09/2004, 06/09/2004

RBT. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Real decreto 842/2002 del 02/08/2002

BOE del 18/09/2002

Normas de procedimiento y desarrollo del Reglamento de instalaciones de Protección contra Incendios. Revisión del anejo I y de sus apéndices.

Orden del 16/04/1998

BOE del 28/04/1998

Código Técnico de la Edificación. "DB.HS. Salubridad".

Real decreto 314/2006 del 17/03/2006

BOE del 28/03/2006

Tot seguit es relacionen normes que, si bé no són de compliment obligatori, són recomanables pel que fa a les prescripcions de manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

NTE-ISV. Instalaciones de Salubridad: Ventilación.

En l'execució dels treballs de manteniment preventiu, les empreses adjudicatàries, compliran també les normatives que determinen el tractament dels residus produïts per les diferents accions de manteniment preventiu objecte d'aquest plec de condicions. A títol orientatiu, el Plec General de Condicions Tècniques relaciona la normativa vigent sobre el tractament de residus.

2.12 Instal·lació de protecció contra incendis

ÀMBIT D'APLICACIÓ:

L'àmbit d'aplicació és la totalitat dels elements que integren la instal·lació de prevenció d'incendis instal·lats a l'edifici.

Les condicions tècniques de manteniment preventiu a què es fa referència en aquest plec, són d'aplicació als elements que integren la instal·lació de protecció i de detecció d'incendis i elements d'extinció instal·lats a l'edifici.

Senyalització evacuació fotoluminescent: elements que integren la senyalització luminiscent d'evacuació de l'edifici que bàsicament es realitza amb senyals i balisaments. Els balisaments poden estar ubicats en els següents elements: Parets, terres, escales, rampes, obstacles, portes, equips i ascensors.

INSTRUCCIONS D'ÚS:

Les instruccions d'ús dels components de la instal·lació figuren en els mateixos aparells. Tots els components de la instal·lació han d'estar al seu lloc i a l'abast. No s'han d'ocultar.

Queda completament prohibit fer un ús indegut dels elements de la instal·lació contra incendis.

S'ha de mantenir la instal·lació de protecció al foc en condicions reglamentàries. Totes les tasques de manteniment, revisió i reparació han d'estar fetes per una empresa autoritzada.

EN CAS D'INCENDI

Si es produeix un conat d'incendi, cal avisar els bombers i als ocupants de l'immoble immediatament. Durant els primers minuts d'inici del foc, és possible intentar controlar-lo amb els mitjans de què disposi l'edifici (mànegues, extintors). En aquest cas sempre han d'actuar dues persones amb un extintor cadascuna o amb una mànega atacant al foc. Mai s'ha d'actuar sol. Si passats uns instants no s'ha dominat el foc, s'aconsella evacuar l'edifici seguint el pla previst d'evacuació de l'immoble.

Si en algun conat d'incendi s'ha produït una descàrrega parcial o total d'un extintor, s'han desenrotllat mànegues o s'han accionat polsadors de disparadors d'alarma, cal fer-ho saber al conserge o al personal de manteniment de l'edifici perquè duguin a terme les revisions escaients i restableixin l'estat normal de la instal·lació.

INSTRUCCIONS DE MANTENIMENT:

Les operacions de manteniment de la instal·lació seran les indicades en el Pla de manteniment. El manteniment dels aparells es farà seguint les instruccions del fabricant en cada cas. Si hi ha elements de manteniment que no estan contemplats dins del Pla de manteniment, caldrà que un tècnic competent estableixi les prescripcions oportunes.

Les instal·lacions i aparells de protecció contra incendis s'utilitzaran exclusivament per a l'ús projectat, mantenint les prestacions de seguretat específiques per a les quals s'ha dissenyat la instal·lació.

INTERVENCIONS DURANT LA VIDA ÚTIL DE L'EDIFICI:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de la instal·lació de protecció contra incendis, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el compliment de les normatives vigents i la seva execució per part d'un instal·lador autoritzat.

INCIDÈNCIES EXTRAORDINÀRIES:

- Després d'haver utilitzat els mitjans d'extinció caldrà avisar a l'empresa de manteniment perquè es facin les revisions corresponents als mitjans utilitzats i es restitueixin al seu correcte estat.
- En cas d'una emergència (incendi, inundació, explosions, accidents, etc.) cal mantenir la calma i actuar en funció de les possibilitats personals i no efectuar accions que puguin posar en perill la integritat física de propis i tercers, tot adoptant les mesures genèriques i, si s'escau, les dels protocols recollits en el Pla d'emergència de l'edifici.

INSTRUCCIONS DE MANTENIMENT:

Els diferents components de la instal·lació de protecció contra incendis tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

Extintors: comprovació estat, retimbratge, verificació pressió.

Boques d'incendis: comprovació estat, prova de pressió.

Revisió enllumenat d'emergència.

Revisió instal·lació de detecció i alarma, revisió polsadors, hidrants, sistemes fixes d'extinció.

NORMATIVA:

Instal·lació de prevenció:

La normativa que segueix és de compliment obligatori, en especial en tots aquells aspectes relacionats amb l'ús i el manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

RIPCI. Reglamento de instalaciones de Protección contra Incendios.

Real decreto 1942/1993 del 05/11/1993

BOE del 14/12/1993

Corrección de errores (B.O.E., 07/05/94).

Código Técnico de la Edificación . "DB.SI Seguridad en caso de incendio".

Real decreto 314/2006 del 17/03/2006

BOE del 28/03/2006

Decret 363/2004 de 24 d'agost. pel qual es regula el procediment administratiu per a

l'aplicació del Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

Decret 363/2004 del 24/08/2004

DOGC del 26/08/2004, 06/09/2004, 06/09/2004, 06/09/2004

RBT. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Real decreto 842/2002 del 02/08/2002

BOE del 18/09/2002

Tot seguit es relacionen normes que, si bé no són de compliment obligatori, són recomanables pel que fa a les prescripcions de manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

Real decreto 2267/2004 del 03/12/2004

BOE del 17/12/2004

NTE-IPP. Instalaciones de Protección: Pararrayos.

Orden del 01/03/1973

BOE del 10/03/1973

Instal.lació de protecció/detecció:

Llei 3/2010, del 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis..

Llei 3/2010 del 18/02/2010

DOGC del 10/03/2010

RIPCI. Reglamento de instalaciones de Protección contra Incendios.

Real decreto 1942/1993 del 05/11/1993

BOE del 14/12/1993

Corrección de errores (B.O.E., 07/05/94).

Código Técnico de la Edificación . "DB.SI Seguridad en caso de incendio".

Real decreto 314/2006 del 17/03/2006

BOE del 28/03/2006

Normas de procedimiento y desarrollo del Reglamento de instalaciones de Protección contra Incendios. Revisión del anejo I y de sus apéndices.

Orden del 16/04/1998

BOE del 28/04/1998

Decret 363/2004 de 24 d'agost. pel qual es regula el procediment administratiu per a l'aplicació del Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

Decret 363/2004 del 24/08/2004

DOGC del 26/08/2004, 06/09/2004, 06/09/2004, 06/09/2004

RBT. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Real decreto 842/2002 del 02/08/2002

BOE del 18/09/2002

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

Real decreto 865/2003 del 04/07/2003

BOE del 18/07/2003

Condicions higiènicosanitàries per a la prevenció i el control de la legionel·losi..

Decret 352/2004 del 27/07/2004

DOGC del 29/07/2004

Tot seguit es relacionen normes que, si bé no són de compliment obligatori, són recomanables pel que fa a les prescripcions de manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

Real decreto 2267/2004 del 03/12/2004

BOE del 17/12/2004

NTE-IPF. Instalaciones de Protección: Contra el Fuego.

Orden del 26/02/1974

BOE del 02/03/1974, 09/03/1974

Instal·lació d'extinció:

Llei 3/2010, del 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis..

Llei 3/2010 del 18/02/2010

DOGC del 10/03/2010

RIPCI. Reglamento de instalaciones de Protección contra Incendios.

Real decreto 1942/1993 del 05/11/1993

BOE del 14/12/1993

Corrección de errores (B.O.E., 07/05/94).

Código Técnico de la Edificación . "DB.SI Seguridad en caso de incendio".

Real decreto 314/2006 del 17/03/2006

BOE del 28/03/2006

Normas de procedimiento y desarrollo del Reglamento de instalaciones de Protección contra Incendios. Revisión del anejo I y de sus apéndices.

Orden del 16/04/1998

BOE del 28/04/1998

Definició dels criteris d'aplicació del Reial Decret 769/1999, de 7 de maig, relatiu als aparells a pressió.

Resolució del 13/12/2000

DOGC del 05/01/2001

Disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo, 97/23/CE, relativa a los equipos de presión y se modifica el Real Decreto 1244/1979, de 4

de abril que aprobó el Reglamento de aparatos a presión.

Real decreto 769/1999 del 07/05/1999

BOE del 31/05/1999

Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias..

Real decreto 2060/2008 del 12/12/2008

BOE del 05/02/2009

Decret 363/2004 de 24 d'agost. pel qual es regula el procediment administratiu per a l'aplicació del Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

Decret 363/2004 del 24/08/2004

DOGC del 26/08/2004, 06/09/2004, 06/09/2004, 06/09/2004

RBT. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Real decreto 842/2002 del 02/08/2002

BOE del 18/09/2002

Procedimiento de actuación de las empresas instaladoras-mantenedoras, de las entidades de inspección y control y de los titulares, en las instalaciones reguladas por el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios (RITE) y por sus instrucciones técnicas complementarias (ITE)..

Orden del 03/05/1999

CEE del 11/05/1999

Código Técnico de la Edificación. "DB.HS. Salubridad".

Real decreto 314/2006 del 17/03/2006

BOE del 28/03/2006

Tot seguit es relacionen normes que, si bé no són de compliment obligatori, són recomanables pel que fa a les prescripcions de manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

Real decreto 2267/2004 del 03/12/2004

BOE del 17/12/2004

Disposiciones de aplicación de la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 87/404/CEE, sobre recipientes a presión simples.

Real decreto 1495/1991 del 11/10/1991

BOE del 15/10/1991, 13/02/2004

NTE-IPF. Instalaciones de Protección: Contra el Fuego.

Orden del 26/02/1974

BOE del 02/03/1974, 09/03/1974

Senyalització evacuació luminescent:

La normativa que segueix és de compliment obligatori, en especial en tots aquells

aspectes relacionats amb l'ús i el manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Seguridad contra incendios . Señalización fotoluminiscente. Parte 3: Señalizaciones y balizamientos luminiscentes.

Sin rango normativo UNE 23035-3 del 19/02/2010

BOE del 11/03/2010

Llei 3/2010, del 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis..

Llei 3/2010 del 18/02/2010

DOGC del 10/03/2010

RIPCI. Reglamento de instalaciones de Protección contra Incendios.

Real decreto 1942/1993 del 05/11/1993

BOE del 14/12/1993

Corrección de errores (B.O.E., 07/05/94).

Código Técnico de la Edificación . "DB.SI Seguridad en caso de incendio".

Real decreto 314/2006 del 17/03/2006

BOE del 28/03/2006

Normas de procedimiento y desarrollo del Reglamento de instalaciones de Protección contra Incendios. Revisión del anejo I y de sus apéndices.

Orden del 16/04/1998

BOE del 28/04/1998

Tot seguit es relacionen normes que, si bé no són de compliment obligatori, són recomanables pel que fa a les prescripcions de manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

NTE-IPF. Instalaciones de Protección: Contra el Fuego.

Orden del 26/02/1974

BOE del 02/03/1974, 09/03/1974

En l'execució dels treballs de manteniment preventiu, les empreses adjudicatàries compliran també les normatives que determinen el tractament dels residus produïts per les diferents accions de manteniment preventiu objecte d'aquest plec de condicions. A títol orientatiu, el Plec General de Condicions Tècniques relaciona la normativa vigent sobre el tractament de residus.

2.13 Instal·lació de gas

ÀMBIT D'APLIACIÓ:

Les condicions tècniques de manteniment preventiu a què es fa referència en aquest plec, són d'aplicació a la instal·lació de gas natural a un edifici des de l'escomesa de companyia fins als consums.

INSTRUCCIONS D'ÚS:

El grau de perillositat de les instal·lacions de gas combustible és superior a qualsevol altra. Per aquesta raó s'extremaran les mesures de seguretat. Qualsevol intervenció sobre la instal·lació o sobre els aparells de consum ha d'estar feta per una empresa especialitzada.

Cal seguir les instruccions de manteniment dels aparells de gas que proporcionen els seus fabricants.

No es poden obstruir les xemeneies d'evacuació de fums, ni es poden deixar objectes a prop de focus de calor o superfícies calentes.

No es poden tapar els forats de ventilació dels espais que contenen instal·lacions de gas. Hi ha d'haver ventilació tant a la part alta com a la part baixa de l'espai.

Els gasos propà i butà són més pesants que l'aire i, per tant, en cas de fuga van cap avall. El gas natural és menys pesant que l'aire i, per tant, en cas de fuga va cap a amunt.

Si es vol donar subministrament a uns altres aparells que els de construcció original s'ha de demanar permís a la Propietat. La instal·lació del nou aparell l'ha de fer una empresa autoritzada.

Els cremadors s'han de mantenir nets de dipòsits i residus de la combustió. Es comprovaran periòdicament les emissions de gasos contaminants i si és necessari es faran els ajustos i les reparacions en els aparells per tal de que aquestes es mantinguin dintre dels paràmetres establerts.

Es recomana que en absències llargues es tanqui l'aixeta de pas general de la instal·lació de gas. Durant la nit és millor fer el mateix, sempre que no quedi en funcionament cap aparell de gas.

El manteniment de les instal·lacions situades entre l'aixeta d'entrada de l'immoble i el comptador correspon a la Propietat.

Els tubs de gas no s'han de fer servir per a les preses de terra dels aparells elèctrics ni tampoc per a penjar-hi objectes.

La cambra de comptadors només serà accessible al porter, al vigilant, o al personal de la companyia subministradora i al de manteniment. S'ha de vigilar que tant les reixes de ventilació com l'accés a la cambra no quedin obstruïts.

Si es detecta una fuga de gas no s'ha d'obrir cap llum ni accionar interruptors o connectar aparells elèctrics. La connexió o desconnexió d'aparells elèctrics pot provocar guspires que a la seva vegada poden provocar la deflagració del gas acumulat. Tampoc es poden fer servir encenedors ni encendre llumins. En aquests casos s'intentarà tancar la clau de pas del gas i a continuació es ventilarà el recinte a on s'ha produït la fuga obrint portes i finestres de bat a bat. Finalment s'ha d'avisar de l'avaria a una empresa instal·ladora autoritzada o bé al servei d'urgències de l'empresa subministradora perquè

localitzi l'avaría.

INSTRUCCIONS DE MANTENIMENT:

Les operacions de manteniment de la instal·lació seran les indicades en el Pla de manteniment. El manteniment dels aparells es farà seguint les instruccions del fabricant en cada cas. Si hi ha elements de manteniment que no estan contemplats dins del Pla de manteniment, caldrà que un tècnic competent estableixi les prescripcions oportunes.

INTERVENCIONS DURANT LA VIDA ÚTIL DE L'EDIFICI:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de les instal·lacions comunes de gas, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el compliment de les normatives vigents, les prescripcions de la companyia de subministrament i la seva execució per part d'un instal·lador autoritzat.

Si es modifica la instal·lació privativa interior cal que es faci d'acord amb la normativa vigent, amb la companyia subministradora i amb un instal·lador autoritzat.

INCIDÈNCIES EXTRAORDINÀRIES:

Si es detecta una fuga de gas caldrà:

- No encendre llumins, ni prémer timbres o mecanismes elèctrics ja que produeixen espurnes.
- Tancar l'aixeta de pas general de la instal·lació del pis, local o zona.
- En situació d'inici de foc – i si es possible - es pot intervenir amb un drap mullat o be amb un extintor.
- Ventilar l'espai obrint portes i finestres.
- Avisar immediatament a una empresa instal·ladora de gas autoritzada o al servei d'urgències de la companyia subministradora.

Si la flama dels cremadors es sorollosa, inestable i presenta juntes groguenques o ennegrides, o aquella s'apaga fàcilment, s'han de fer revisar per un instal·lador autoritzat.

NORMATIVA:

Instal·lacions de prevenció:

La normativa que segueix és de compliment obligatori, en especial en tots aquells aspectes relacionats amb l'ús i el manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Modificación del apartado 3.2.1 de la Instrucción Técnica Complementaria ITC.MIG 5.1 del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos.

Orden del 09/03/1994

BOE del 21/03/1994

Modificación de las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC.MIG 5.1, 5.2, 5.5 y 6.2 del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos.

Orden del 06/07/1984

BOE del 23/07/1984

Se actualizan las normas UNE de obligado cumplimiento.

Aplicació de la normativa vigent en relació a les instal·lacions receptores de gasos combustibles.

Decret 291/1991 del 11/12/91

DOGC del 24/01/92

Modificación del apartado 5.4 del artículo 27 del Reglamento general del servicio público de gases combustibles.

Real decreto 3484/1983 del 14/12/1983

BOE del 20/02/1984

Corrección de errores (B.O.E., 16/03/84).

Actuació de les empreses instal·ladors, de les entitats d'inspecció i control i dels titulars de les instal·lacions de gasos combustibles.

Ordre del 28/03/96

DOGC del 19/04/96

ITC.MIE.AG. Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de Aparatos que utilizan Gas como combustible.

Orden del 07/06/1988

BOE del 20/06/1988

Contiene las instrucciones técnicas complementarias: ITC.MIE.AG números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14.

Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC) ICG 01 a 011..

Real decreto 919/2006 del 28/07/2006

BOE del 04/09/2006

2.14 Instal·lació de seguretat

ÀMBIT D'APLICACIÓ:

Les condicions tècniques de manteniment preventiu a què es fa referència en aquest plec, són d'aplicació a la instal·lació de control d'accessos a un edifici o algunes parts concretes del mateix.

Instal·lació de control d'accessos a un edifici a través de les portes automàtiques; barreres d'aparcament; la instal·lació de detecció de presència; la instal·lació de televisió en circuit tancat, constituïda per cadenes càmera-monitor amb senyal de vídeo amb impulsos de sincronisme i esborrat incorporat.

INSTRUCCIONS D'ÚS:

Control d'accessos

Aquesta instal·lació està formada pel conjunt de lectors de targetes, els panys i contactes elèctrics, la centraleta encarregada de gestionar tota la instal·lació, i les xarxes d'alimentació dels components de la instal·lació i de transport del senyal de dades.

Degut a les característiques d'aquesta instal·lació, i a que molts dels seus components estan repartits per tot l'edifici, qualsevol intervenció sobre la mateixa l'haurà de realitzar

el personal autoritzat.

La instal·lació s'ha de fer servir seguint les instruccions i recomanacions facilitades pel fabricant o l'instal·lador. No es pot fer servir aquesta instal·lació, ni cap dels seus components, per a usos diferents dels previstos.

Portes automàtiques

No es poden manipular els components d'aquesta instal·lació per part dels usuaris. Les tasques de reparació i manteniment ha de fer-les una empresa especialitzada.

S'ha d'evitar deixar objectes sota la porta i ocupar l'espai que aquesta necessita per desplaçar-se.

S'ha d'evitar col·locar falques o altres objectes per a mantenir la porta oberta, o impedir-li l'obertura.

La porta s'ha de desplaçar correctament pel sistema de guiatge. Si ha rebut un cop fort, o si s'observa que ha sortit de les guies o qualsevol altre anomalia que li impedeixi el correcte funcionament, s'avisarà al tècnic de manteniment. En cap cas s'ha de forçar el moviment de la porta ni dels seus components.

Si s'observen anomalies en el funcionament automàtic, com ara que la porta no s'atura als punts programats, o que el moviment de la porta no obeeix les ordres dels sensors de seguretat, cal anul·lar el funcionament automàtic i avisar al tècnic de manteniment. No s'ha de maniobrar la porta en aquestes condicions, així com anul·lar les funcions d'aquests sensors.

Barreres d'aparcament

No es poden manipular els components d'aquesta instal·lació per part dels usuaris. Les tasques de reparació i manteniment ha fer-les una empresa especialitzada.

S'ha d'evitar deixar objectes sota la barrera i ocupar l'espai que aquesta necessita per desplaçar-se.

S'ha d'evitar col·locar falques o altres objectes per a mantenir la barrera oberta, o impedir-li l'obertura.

La barrera s'ha de desplaçar correctament al llarg de tot el recorregut. Si ha rebut un cop fort o si s'observa qualsevol altre anomalia que li impedeixi el correcte funcionament, s'avisarà al tècnic de manteniment. En cap cas s'ha de forçar el moviment de la barrera.

Si s'observen anomalies en el funcionament automàtic, com ara que la barrera no s'atura als punts programats, o que no obeeix les ordres dels sensors de seguretat, cal anul·lar el funcionament automàtic i avisar al tècnic de manteniment. No s'ha de maniobrar la barrera en aquestes condicions, així com anul·lar les funcions d'aquests sensors.

Detecció de presència

Aquesta instal·lació està formada pel conjunt de detectors (elements de captació sensibles al moviment), la central de seguretat encarregada de gestionar tota la instal·lació, els dispositius d'alarma i les xarxes d'alimentació dels components de la instal·lació i de transport del senyal de dades.

Degut a les característiques d'aquesta instal·lació, i a que molts dels seus components estan repartits per tot l'edifici, qualsevol intervenció sobre la mateixa l'haurà de realitzar el personal autoritzat.

No s'ha d'obstaculitzar el camp d'actuació dels detectors.

La instal·lació s'ha de fer servir seguint les instruccions i recomanacions facilitades pel fabricant o l'instal·lador. No es pot fer servir aquesta instal·lació, ni cap dels seus components, per a usos diferents dels previstos.

Vídeo en circuit tancat

Aquesta instal·lació està formada pels elements captadors d'imatges (càmeres) i els seus accessoris, els elements de gravació d'imatges, els elements reproductors d'imatges (monitors), la central amb els elements de control de la instal·lació, i les xarxes d'alimentació dels components de la instal·lació i de transport del senyal de vídeo.

Degut a les característiques d'aquesta instal·lació, i a que molts dels seus components estan repartits per tot l'edifici, qualsevol intervenció sobre la mateixa haurà d'estar feta únicament pel personal autoritzat.

No s'ha d'obstaculitzar el camp d'actuació de les càmeres.

La instal·lació s'ha de fer servir seguint les instruccions i recomanacions facilitades pel fabricant o l'instal·lador. No es pot fer servir aquesta instal·lació, ni cap dels seus components, per a usos diferents dels previstos.

INSTRUCCIONS DE MANTENIMENT:

Les operacions de manteniment de la instal·lació seran les indicades en el Pla de manteniment. El manteniment dels aparells i dels equips es farà seguint les instruccions del fabricant i/o l'instal·lador. Si hi ha elements de manteniment que no estan contemplats dins del Pla de manteniment, caldrà que un tècnic competent estableixi les prescripcions oportunes.

NORMATIVA:

La normativa que segueix és de compliment obligatori, en especial en tots aquells aspectes relacionats amb l'ús i el manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Reglamento de Seguridad Privada.

Real decreto 2364/1994 del 09/12/1994

BOE del 10/01/1995

Ley de Seguridad Privada.

Ley 23/1992 del 30/07/1992

BOE del 04/08/1992

Decret 363/2004 de 24 d'agost. pel qual es regula el procediment administratiu per a l'aplicació del Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

Decret 363/2004 del 24/08/2004

DOGC del 26/08/2004, 06/09/2004, 06/09/2004, 06/09/2004

RBT. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Real decreto 842/2002 del 02/08/2002

BOE del 18/09/2002

Portes automàtiques:

Reglamento de Seguridad Privada.

Real decreto 2364/1994 del 09/12/1994

BOE del 10/01/1995

Ley de Seguridad Privada.

Ley 23/1992 del 30/07/1992

BOE del 04/08/1992

Decret 363/2004 de 24 d'agost. pel qual es regula el procediment administratiu per a l'aplicació del Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

Decret 363/2004 del 24/08/2004

DOGC del 26/08/2004, 06/09/2004, 06/09/2004, 06/09/2004

RBT. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Real decreto 842/2002 del 02/08/2002

BOE del 18/09/2002

Barreres aparcament:

Reglamento de Seguridad Privada.

Real decreto 2364/1994 del 09/12/1994

BOE del 10/01/1995

Ley de Seguridad Privada.

Ley 23/1992 del 30/07/1992

BOE del 04/08/1992

Decret 363/2004 de 24 d'agost. pel qual es regula el procediment administratiu per a l'aplicació del Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

Decret 363/2004 del 24/08/2004

DOGC del 26/08/2004, 06/09/2004, 06/09/2004, 06/09/2004

RBT. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Real decreto 842/2002 del 02/08/2002

BOE del 18/09/2002

Instal·lació de detecció de presència:

Reglamento de Seguridad Privada.

Real decreto 2364/1994 del 09/12/1994

BOE del 10/01/1995

Ley de Seguridad Privada.

Ley 23/1992 del 30/07/1992

BOE del 04/08/1992

Decret 363/2004 de 24 d'agost. pel qual es regula el procediment administratiu per a l'aplicació del Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

Decret 363/2004 del 24/08/2004

DOGC del 26/08/2004, 06/09/2004, 06/09/2004, 06/09/2004

RBT. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Real decreto 842/2002 del 02/08/2002

BOE del 18/09/2002

Instal·lació de televisió en circuit tancat:

La normativa que segueix és de compliment obligatori, en especial en tots aquells aspectes relacionats amb l'ús i el manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Ley de Seguridad Privada.

Ley 23/1992 del 30/07/1992

BOE del 04/08/1992

Decret 363/2004 de 24 d'agost. pel qual es regula el procediment administratiu per a l'aplicació del Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

Decret 363/2004 del 24/08/2004

DOGC del 26/08/2004, 06/09/2004, 06/09/2004, 06/09/2004

RBT. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Real decreto 842/2002 del 02/08/2002

BOE del 18/09/2002

Instalación en inmuebles de sistemas de distribución de la señal de televisión por cable.

Decreto 1306/1974 del 02/05/1974

BOE del 15/05/1974

Condiciones y normas relativas a la instalación y explotación de sistemas para la distribución de señal de televisión por circuito cerrado.

Orden del 13/03/1970

BOE del 08/04/1970

Tot seguit es relacionen normes que, si bé no són de compliment obligatori, són recomanables pel que fa a les prescripcions de manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

NTE-IAV. Instalaciones Audiovisuales: Vídeo.

Orden del 28/07/1977

BOE del 03/09/1977, 10/09/1977

En l'execució dels treballs de manteniment preventiu, les empreses adjudicatàries, compliran també les normatives que determinen el tractament dels residus produïts per les diferents accions de manteniment preventiu objecte d'aquest plec de condicions. A títol orientatiu, el Plec General de Condicions Tècniques relaciona la normativa vigent sobre el tractament de residus.

2.15 Instal·lació d'audiovisuals

ÀMBIT D'APLICACIÓ:

Telefonia: L'àmbit d'aplicació és la totalitat dels elements que integren les instal·lacions

de la canalització per a la xarxa telefònica des de l'escomesa de la Companyia fins a cada presa.

Intercomunicació: L'àmbit d'aplicació correspon a la totalitat dels elements que integren la instal·lació dels sistemes d'intercomunicació distribució i presa de senyals dels elements d'intercomunicació.

TELEFONIA

No manipular ni modificar la instal·lació sense la intervenció d'un tècnic competent.

La connexió a les preses d'usuari han de realitzar-se exclusivament amb els connectors normalitzats.

L'usuari no ha de manipular cap element de la instal·lació, sigui distribució o interior. No s'han de col·locar telèfons, o faxos que no estiguin homologats. No s'ha d'ampliar la xarxa interior sense assessorament i execució per part d'un instal·lador autoritzat.

TELEVISIÓ

Evitar qualsevol manipulació en la xarxa

No ampliar el número de preses ni canviar el seu emplaçament sense l'assistència d'un tècnic competent.

PORTER ELECTRÒNIC

La instal·lació de porter electrònic s'utilitzarà exclusivament per a l'ús projectat, mantenint les prestacions de funcionalitat per a les quals s'ha dissenyat la instal·lació.

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de la instal·lació del porter electrònic, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el compliment de les normatives vigents i la seva execució per part d'una empresa especialitzada.

Si s'observen deficiències en la qualitat del so, en la imatge en cas de vídeo porter, o en la xarxa (mecanismes i/o registres desprotegits, etc.) s'ha d'avisar als responsables del manteniment de l'edifici perquè es facin les actuacions oportunes.

INSTRUCCIONS D'ÚS:

No s'han de manipular ni modificar les instal·lacions de telefonia, de televisió o de porter electrònic per part dels usuaris. Qualsevol intervenció haurà de ser feta per una empresa especialitzada i, si és el cas, serà necessari un projecte redactat per un tècnic competent i d'acord amb la normativa vigent.

INSTRUCCIONS DE MANTENIMENT:

Caldrà seguir les instruccions d'ús i manteniment de la instal·lació proporcionades pels seus fabricants o instal·ladors.

Les prescripcions de manteniment queden reflectides al Pla de Manteniment.

Les operacions de manteniment de la instal·lació seran les indicades en el Pla de manteniment. El manteniment dels aparells es farà seguint les instruccions del fabricant en cada cas. Si hi ha elements de manteniment que no estan contemplats dins del Pla de manteniment, caldrà que un tècnic competent estableixi les prescripcions oportunes.

NORMATIVA:

Telefonia:

La normativa que segueix és de compliment obligatori, en especial en tots aquells aspectes relacionats amb l'ús i el manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Norma tècnica de les infraestructures comunes de les telecomunicacions als edificis per a la captació, adaptació i distribució de senyals de radiodifusió, televisió i altres serveis de dades associats, procedents d'emissions terrestres i de satèl·lit.

Decret 117/2000 del 20/03/2000

DOGC del 20/01/2001

Correcció d'errades (D.O.G.C., 23/05/2000).

Norma tècnica de les infraestructures comunes de telecomunicacions als edificis per a l'accés al servei de telecomunicacions per cable.

Decret 116/2000 del 20/03/2000

DOGC del 27/03/2000

Correcció d'errades (D.O.G.C., 19/04/2000 i 23/05/2000).

Desarrollo del Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

Orden CTE/1296/2003 del 14/05/2003

BOE del 27/05/2003

Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

Real decreto 401/2003 del 04/04/2003

BOE del 14/05/2003

Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Real decreto ley 1/1998 del 27/02/1998

BOE del 28/02/1998

Decret 363/2004 de 24 d'agost. pel qual es regula el procediment administratiu per a l'aplicació del Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

Decret 363/2004 del 24/08/2004

DOGC del 26/08/2004, 06/09/2004, 06/09/2004, 06/09/2004

RBT. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Real decreto 842/2002 del 02/08/2002

BOE del 18/09/2002

Tot seguit es relacionen normes que, si bé no són de compliment obligatori, són recomanables pel que fa a les prescripcions de manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Orden por la que se establece el procedimiento a seguir en las instalaciones colectivas

de recepció de televisió en el procés de su adequació per a la recepció de la televisió digital terrestre y se modifiquen determinats aspectes administratius y tècnics de les infraestructures comunes de telecomunicació en el interior de los edificios.

Orden ITC/1077/2006 del 06/04/2006

BOE del 13/04/2006

NTE-IAT. Instal·lacions Audiovisuales: Telefonía.

Orden del 23/02/1977

BOE del 03/03/1973

Intercomunicació:

La normativa que segueix és de compliment obligatori, en especial en tots aquells aspectes relacionats amb l'ús i el manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Condiciones y normas relativas a la instalación y explotación de sistemas para la distribución de señal de televisión por circuito cerrado.

Orden del 13/03/1970

BOE del 08/04/1970

Normes d'instal·lació d'antenes col·lectives de televisió.

Decret 366/1983 del 30/08/83

DOGC del 09/09/83

Normas para la instalación de antenas colectivas.

Orden del 23/01/1967

BOE del 02/03/1967

Norma tècnica de les infraestructures comunes de les telecomunicacions als edificis per a la captació, adaptació i distribució de senyals de radiodifusió, televisió i altres serveis de dades associats, procedents d'emissions terrestres i de satèl·lit.

Decret 117/2000 del 20/03/2000

DOGC del 20/01/2001

Correcció d'errades (D.O.G.C., 23/05/2000).

RBT. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Real decreto 842/2002 del 02/08/2002

BOE del 18/09/2002

Tot seguit es relacionen normes que, si bé no són de compliment obligatori, són recomanables pel que fa a les prescripcions de manteniment dels elements objecte d'aquest plec de condicions:

Orden de modificación de la orden de 23 de enero de 1967, sobre normas para la utilización de antenas colectivas de radiodifusión en frecuencia modulada y televisión.

Orden del 31/03/1982

BOE del 10/04/1982, 11/02/2004, 11/02/2004, 11/02/2004

NTE-IAA. Instalaciones Audiovisuales: Antenas.

Orden del 20/09/1973

BOE del 29/09/1973

NTE-IAV. Instalaciones Audiovisuales: Vídeo.

Orden del 28/07/1977

BOE del 03/09/1977, 10/09/1977

En l'execució dels treballs de manteniment preventiu, les empreses adjudicatàries, compliran també les normatives que determinen el tractament dels residus produïts per les diferents accions de manteniment preventiu objecte d'aquest plec de condicions. A títol orientatiu, el Plec General de Condicions Tècniques relaciona la normativa vigent sobre el tractament de residus.

MANTENIMENT PREVENTIU

En aquest capítol s'inclouen les fitxes de les operacions de manteniment preventiu controlat de l'edifici. Les fitxes s'agrupen per subsistemes

Les operacions de manteniment preventiu que apareixen en cada fitxa són les que la propietat controla directament la seva execució. No són per tant, la totalitat de les operacions preventives de cada subsistema, visibles en el plec de condicions tècniques particulars. En el llistat que s'adjunta, per cada operació es determina: el responsables de la seva execució (responsable) i la periodicitat amb la que s'ha de realitzar (PERIODICITAT)

O E Operari especialista **E** E Empresa especialitzada **T** I Tècnic inspector **U**: Usuari

FITXA DE MANTENIMENT. Subsistema Estructura / Contenció

Vertical \ Parets: Obra de fàbrica

Operació	Responsable	Periodicitat
Revisió de l'estat de conservació de les parets observant que no hi hagi símptomes de lesions com fissures, esquerdes, deformacions, degradacions o humitats. S'observarà també que les parets no estiguin sotmesos a sobrecàrregues no previstes.	OE	3 anys
Inspecció de les parets estructurals per observar la possible presència de fissures, esquerdes, deformacions, degradacions del material o humitats en general. S'observarà també que l'estructura no està sotmesa a accions superiors a les previstes.	TI	3 anys

Vertical\ Parets i murs: De formigó

Operació	Responsable	Periodicitat
Revisió de l'estat de conservació de les parets observant que no hi hagi símptomes de lesions com fissures, esquerdes, deformacions, degradacions o humitats. No hi ha d'haver armadures vistes o taques d'òxid. També s'observarà que les parets no estiguin sotmesos a sobrecàrregues no previstes.	OE	3 any
Inspecció de parets estructurals per observar la possible presència de fissures, esquerdes, deformacions, degradacions del material o humitats en general. No hi ha d'haver armadures vistes, taques d'òxid. També s'observarà que la estructura no està sotmesa a accions superiors a les previstes.	TI	3 anys
Comprovar el correcte funcionament de canals i baixants d'evacuació de murs parcialment estancs.	OE	1 any*
Comprovació d'absència d'obstrucció en obertures de ventilació de cambres de murs parcialment estancs.	OE	1 any
Comprovació que les obertures de ventilació de la cambres dels murs parcialment estancs no estan obstruïdes.	OE	1 any
Comprovació de l'estat de la impermeabilització interior	OE	1 any
Comprovació de l'estat de neteja de la xarxa de drenatge i evacuació	OE	1 any

*i després de tempestes importants

Vertical\ Pilars\ Formigó in situ

Operació	Responsable	Periodicitat
Inspecció dels elements que componen l'estructura. S'observarà l'absència de fletxes excessives, fissures, esquerdes, humitats, taques d'òxid, armadures vistes. També s'observaran els envans i tancaments indirectament relacionats per detectar símptomes de possibles patologies.	TI	5 anys
Revisió i repintat, si és necessari, dels elements de formigó vist a l'exterior que presentin un mal estat de conservació del revestiment protector.	OE	5 anys

Forjats de formigó

Operació	Responsable	Periodicitat
Revisió comprovant que no hi hagi increments de càrrega, humitats permanents o modificacions pel pas d'instal·lacions o canvis d'us no previstos.	OE	1 any
Inspecció dels forjats observant la possible presència de fissures, esquerdes, ruptures, humitats, taques d'òxid, armadures vistes i fletxes. També s'observarà l'estat dels envans i falsos sostres directament relacionats.	TI	5 anys

Lloses de formigó

Operació	Responsable	Periodicitat
Revisió comprovant que no hi hagi increments de càrrega, humitats permanents o modificacions pel pas d'instal·lacions o canvis d'us no previstos.	OE	1 any
Inspecció de los forjats observant la possible presència de fissures, esquerdes,	TI	1 any

ruptures, humitats, taques d'òxid, armadures vistes i fletxes. També s'observarà l'estat d'envans i falsos sostres directament relacionats.		
---	--	--

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Rampes\ Lloses\ Formigó\ Rampa: Formigó

Operació	Responsable	Periodicitat
Revisió comprovant que no hi hagi increments de càrrega, humitats permanents o modificacions pel pas d'instal·lacions o canvis d'usos no previstos. Si es detecten petits defectes o ruptures, es procedirà a la seva reparació amb morters de resistència adequada.	OE	1 any
Inspecció de les lloses observant la possible presència de fissures, esquerdes, ruptures, humitats, taques d'òxid, armadures vistes i fletxes.	TI	5 anys
Revisió per comprovar l'estat dels elements d'ancatge i suport de la marquesina, que no han de presentar oxidacions, fissures ni ruptures. Si existeix una conducció de recollida d'aigua pluvial, es comprovarà el seu bon estat i funcionament i es retirarà la brossa acumulada, així como qualsevol element que impedeixi desaiguar.	OE	1 any
Inspecció de l'estat de conservació observant la possible presència de fissures, esquerdes, humitats, taques d'òxid, armadures vistes i fletxes excessives. Es posarà especial atenció en ancoratges i elements de suport. Les conduccions de recollida d'aigua pluvial no han de tenir fugues.	TI	5 anys
Revisió i repàs de la marquesina amb reparació, si és necessari, de desperfectes puntuals com petites fissures o armadures vistes de la llosa i de desperfectes localitzats en ancoratges i elements de suport.	OE	5 anys

Estructures\ Estructures d'acer

Operació	Responsable	Periodicitat
Inspecció tècnica per identificar els possibles danys de tipus dúctil, que es manifestaran en deformacions excessives causants de fissures en tancaments... I causes de danys potencials (humitats per filtració o condensació, actuacions inadequades d'us...)	TI	10 anys
Inspecció tècnica per identificar els possibles danys de caràcter fràgil com els que afecten a seccions o unions (corrosió localitzada, lliscament no previstos d'unions cargolades,...) danys que no puguin identificar-se sinó a través dels seus efectes en altres elements no estructurals.	TI	20 anys
Revisió i repintat, si es necessari, dels elements d'acer estructural vist que presentin mal estat de conservació pel que fa al revestiment protector.	OE	5 anys
Comprovació de l'estat de la capa protectora d'òxid en acers amb resistència millorada a la corrosió	OE	1 mes

FITXA DE MANTENIMENT. Subsistema Sòls

Sòls

Operació	Responsable	Periodicitat
Comprovació de l'estat de neteja de la xarxa de drenatge i d'evacuació	OE	1 any*
Neteja de les arquetes	OE	1 any*
Comprovació de la possible existència de filtracions per fissures i esquerdes	OE	1 any

*Cada any al final de l'estiu

Contacte amb el terreny: soleres o sostres sanitaris

Operació	Responsable	Periodicitat
Comprovació absència de filtracions per fissures o esquerdes	OE	1 any

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

FITXA DE MANTENIMENT. Subsistema Cobertes

Cobertes transitables/ no transitables

Operació	Responsable	Periodicitat
Revisió de l'estat general arreglant, si és necessari, petites ruptures, bombaments, disgregacions i defectes d'adherència de peces o rejuntats.	OE	3 anys
Neteja de embornals, calderetes, canalons i sobreeixidors, retirant la brossa, els residus i tots aquells elements que puguin impedir l'evacuació de l'aigua. Comprovar el seu correcte funcionament	OE	6 mesos*
Revisió de l'estat de conservació i col·locació de la reixa protectora de l'embornal, i comprovació del desaigua correcte. Si cal, substitució de la reixa.	OE	3 anys
Revisió de l'estat de conservació i desaigua correcte i, si és necessari, neteja de brossa, residus i de tots aquells elements que impedeixin el desaigua i repàs de juntes.	OE	6 mesos
Revisió de l'estat, estanquitat i continuïtat de la junta de dilatació, i repàs, si és necessari, del segellat.	OE	3 anys
Revisió de l'estat, estanquitat i continuïtat de la junta estructural i repàs, si cal, del segellat i de la fixació de les peces protectores.	OE	3 anys
Revisió de l'estat general i reparació, si és necessari, de ruptures, peces despreses i rejuntats deficientes.	OE	3 anys
Inspecció tècnica general del conjunt de la coberta. Comprovació de l'absència de ruptures, bombaments, disgregacions i estanquitat de juntes de: acabat, embornals i gàrgoles. Inspecció de l'estat de la làmina impermeable. Inspecció de l'estat, la continuïtat i la estanquitat de juntes en: canvis de pendent, juntes de dilatació i estructurals. Inspecció de l'estat de neteja dels punts de desaigua observant l'absència d'elements estranys.	TI	5 anys
Neteja general de la coberta retirant la brossa, els residus i tots aquells elements que puguin impedir el desaigua correcte.	OE	1 any
Inspecció de l'estat de conservació de la reixa protectora, els marcs metàl·lics i canalons. S'arreglaran els desperfectes puntuals localitzats.	OE	2 anys
Neteja general de la reixa i de l'interior del canaló retirant la brossa, els residus i tots aquells elements que puguin impedir el correcte desaigua. Recol·locació de la reixa en posició correcta i verificació del correcte desaigua.	OE	6 mesos
Revisió de l'estat de l'aïllament tèrmic en cobertes invertides.	OE	3 anys
Recol·locació de grava en cobertes no transitables	OE	1 any
Comprovació de l'estat de conservació de la protecció	OE	3 anys
Comprovació de l'estat de conservació dels punts singulars	OE	3 anys

*i després de tempestes importants

Coberta enjardinada

Operació	Responsable	Periodicitat
Reg: Comprovar el correcte funcionament del dispositiu regulador del nivell mínim d'aigua de l'aljub.	OE	4 mesos
Reg: comprovar el correcte funcionament del reg automatitzat i es programaran els regs en funció de l'estació de l'any	OE	4 mesos
Replantació a primavera i tardor d'aquelles plantes mortes.	OE	6 mesos
Aplicació fertilitzants d'alliberació lenta, preferiblement a la primavera.	OE	1 any
Control de plagues: es vigilarà la presència d'insectes, malalties i herbes. Si cal es realitzarà un tractament fitosanitari preventiu.	OE	6 mesos
Neteja de restes vegetals: recollida de fulles caigudes...	OE	4 mesos i tardor
Poda: es realitzaran les corresponents podes d'arbusts, eliminació de branques trencades, seques... a principis de tardor	OE	1 any

Elements singulars\ Xemeneies

Operació	Responsable	Periodicitat
Inspecció de l'estat observant l'estabilitat, l'estanquitat de les juntes amb l'obra, l'absència d'elements estranys ancorats i d'obstruccions que puguin dificultar el seu funcionament.	TI	5 anys
Revisió i repàs, si és necessari, de la estanquitat de les juntes amb la coberta i neteja de l'element protector de sortida de fum o ventilació.	OE	5 anys

FITXA DE MANTENIMENT. Subsistema Tancaments Verticals

Verticals\Tancaments pesats\Acabats\Fàbrica vista\Bloc de morter\Paret d'obra

Operació	Responsable	Periodicitat
Inspecció tècnica d'alteracions dels blocs degudes als agents atmosfèrics o a causes d'origen mecànic. Inspecció de l'estat de les juntes entre peces. La paret no ha de presentar humitats ni sobrecàrregues o ancoratges d'elements no previstos.	TI	5 anys
Comprovació de l'estat de punts singulars en façanes	OE	3 anys
Comprovació de possible existència d'esquerdes i fissures, desploms o altres deformacions en la fulla principal	TI	5 anys
Comprovació de l'estat de neteja d'obertures de ventilació de la cambra	OE	10 anys

Verticals\ Tancaments pesats\ Acabats\ Revestiments continus\ Parets amb revestiment continu

Operació	Responsable	Periodicitat
Inspecció tècnica observant el bon estat del revestiment, que no ha de presentar fissures, esquerdes, bombaments, defectes d'adherència ni humitats permanents. Es tindrà especial atenció a les zones més exposades als agents atmosfèrics com per exemple cornises, voladissos i elements decoratius	TI	3 anys
Comprovació de l'estat de punts singulars en façanes	OE	3 anys
Comprovació de possible existència d'esquerdes i fissures, desploms o altres deformacions en la fulla principal	TI	5 anys
Comprovació de l'estat de neteja d'obertures de ventilació de la cambra	OE	10 anys

Verticals\ Tancaments pesats\ Acabats\ Revestiments continus\ Arrebossat i pintat

Operació	Responsable	Periodicitat
Revisió i repàs, si és necessari, de desperfectes puntuals: cops, erosions, taques i defectes d'adherència, sanejant el suport i refent el revestiment amb materials compatibles amb els existents.	OE	5 anys
Inspecció tècnica observant el bon estat del revestiment, que no ha de presentar fissures, esquerdes, bombaments, defectes d'adherència ni humitats permanents. Es tindrà especial atenció a les zones més exposades als agents atmosfèrics com per exemple cornises, voladissos i elements decoratius	TI	5 anys
Comprovació de l'estat de punts singulars en façanes	OE	3 anys
Comprovació de possible existència d'esquerdes i fissures, desploms o altres deformacions en la fulla principal	TI	5 anys
Comprovació del estat de neteja de obertures de ventilació de la cambra	OE	10 anys

Verticals\ Tancaments pesats\ Obertures\ Alumini \ Tancaments d'alumini

Operació	Responsable	Periodicitat
Comprovació del funcionament dels mecanismes i, si és necessari, greixatge i inspecció de les juntes amb l'obra i amb els vidres. Les juntes que presentin defectes de estanquitat, ja sigui dels marcs amb els vidres o dels marcs amb l'obra, s'hauran de refer amb productes similars als existents o compatibles.	OE	5 anys
Comprovació de l'estat de punts singulars en façanes	OE	3 anys
Comprovació de possible existència d'esquerdes i fissures, desploms o altres deformacions en la fulla principal	TI	5 anys
Comprovació de l'estat de neteja d'obertures de ventilació de la cambra	OE	10 anys

Verticals\ Tancaments pesats\ Persianes\Corredisses\ Alumini \ Persianes d'alumini lacat

Operació	Responsable	Periodicitat
Comprovació del funcionament dels mecanismes i, si és necessari, greixatge. Inspecció de les fixacions con la obra con reparació de les deficiències localitzades.	OE	5 anys
Comprovació de l'estat de punts singulars en façanes	OE	3 anys
Comprovació de possible existència d'esquerdes i fissures, desploms o altres deformacions en la fulla principal	TI	5 anys
Comprovació de l'estat de neteja d'obertures de ventilació de la cambra	OE	10 anys

Verticals\ Tancaments pesats\ Baranes lleugeres

Operació	Responsable	Periodicitat
----------	-------------	--------------

Inspecció tècnica observant l'absència de deformacions, desploms, ruptures de peces o defectes dels ancoratges que posin en dubte l'estabilitat de la barana. Les diferents peces que componen les baranes han d'estar ben apretades entre elles.	OE	5 anys
Comprovació de l'estat de punts singulars en façanes	OE	3 anys
Comprovació de possible existència d'esquerdes i fissures, desploms o altres deformacions en la fulla principal	TI	5 anys

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Verticals\ Tancaments pesats\ Trencaaigües\ Formigó pedral\ pedra artificial

Operació	Responsable	Periodicitat
Revisió de l'estat de conservació, de l'estat de les juntes amb els elements de tancament i comprovació de la fixació amb el suport. No hi poden haver armadures vistes. S'efectuaran les reparacions necessàries per assegurar l'estabilitat i estanquitat de les peces..	OE	5 anys
Comprovació de l'estat de punts singulars en les façanes	OE	3 anys
Comprovació de possible existència d'esquerdes i fissures, desploms o altres deformacions en la fulla principal	TI	5 anys
Comprovació de l'estat de neteja d'obertures de ventilació de la cambra	OE	10 anys

Verticals\ Tancaments lleugers

Operació	Responsable	Periodicitat
Inspecció de l'estat general de conservació del tancament. S'observarà l'absència de símptomes o defectes que posin de manifest lesions o deterioraments del marc de suport. Els elements de tancament han d'estar correctament fixats, sense ruptures o defectes que puguin provocar el despeniment de peces. Les zones dotades de aïllament tèrmic no han de presentar humitats. Es comprovaran els mecanismes de obertura en les parts practicables. Les juntes d'estanquitat i els segellats han de garantir l'estanquitat del tancament.	TI	5 anys
Comprovació de l'estat de punts singulars en façanes	OE	3 anys
Comprovació de possible existència d'esquerdes i fissures, desploms i altres deformacions en la fulla principal	TI	5 anys
Comprovació de l'estat de neteja d'obertures de ventilació de la cambra	OE	10 anys

Verticals\ Tancaments lleugers\ Març\ Vist\ Alumini \ Marc: Alumini

Operació	Responsable	Periodicitat
Revisió de l'estat de conservació dels marcs. Quan les fixacions i els ancoratges siguin vistos o accessibles, es repassaran per assegurar que totes les peces estiguin correctament fixades i no presentin oxidacions. Si estan ocults es comprovarà l'estabilitat dels marcs de forma manual.	OE	5 anys
Comprovació de l'estat de punts singulars en façanes	OE	3 anys
Comprovació de possible existència d'esquerdes i fissures, desploms o altres deformacions en la fulla principal	TI	5 anys
Comprovació de l'estat de neteja d'obertures de ventilació de la cambra	OE	10 anys

Verticals\Tancaments lleugers\ Practicable\Marc Aluminió \Juntes estanquitat:

Operació	Responsable	Periodicitat
Revisió de les juntes d'estanqueïtat substituint les que no presentin un bon estat o presentin defectes que produeixin filtracions.	OE	5 anys
Comprovació del correcte funcionament dels sistemes d'accionament de les zones practicables del tancament i, si és necessari, greixatge de mecanismes i apretat de fixacions.	OE	5 anys
Comprovació de l'estat de punts singulars en façanes	OE	3 anys
Comprovació de possible existència d'esquerdes i fissures, desploms o altres deformacions en la fulla principal	TI	5 anys
Comprovació de l'estat de neteja d'obertures de ventilació de la cambra	OE	10 anys

FITXA DE MANTENIMENT. Subsistema Instal·lació de Fontaneria

Xarxa comunitària\ Subministra en xarxa\ Escomesa

Operació	Responsable	Periodicitat
Comprovació de l'estanquitat i la pressió del regulador.	OE	2 anys
Inspecció general de l'estat del conjunt de la instal·lació comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que s'han de fer per millorar-la o corregir-la.	TI	5 anys

Neteja del purgador.	OE	1 any
Comprovació de l'estanquitat i control de medicació.	OE	4 anys
Comprovació de l'estanquitat de la xarxa comunitària	OE	4 anys
Inspecció de l'estat de conservació observant les possibles corrosions, estat de l'acabat pintat o aïllament i les fixacions, arreglant els defectes puntuals localitzats.	OE	1 any
Verificació del funcionament i comprovació de l'estanquitat.	OE	1 any
Verificació del funcionament i comprovació de l'estanquitat.	OE	1 any

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Aigua freda

Operació	Responsable	Periodicitat
Conjunt instal·lació d'aigua Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que s'han de fer per millorar-la o corregir-la. Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.	TI	5 anys
Xarxa distribució d'aigua Neteja de la instal·lació completa i, si s'escau, desinfecció de la mateixa. Ut. de circuit d'aigua freda sanitària.	OE *Obligatori	1 any
Xarxa distribució d'aigua Revisió del circuit d'aigua freda fent com a mínim les comprovacions següents: - comprovació de l'efectivitat dels elements destinats a evitar el cop d'ariet; - verificació del funcionament correcte dels mecanismes de regulació del cabal; - control de la despesa general d'aigua freda; - control de l'anàlisi d'aigua dels diferents circuits; - control del consum d'aigua de reposició en aquells circuits que en tinguin, i detecció de fuites; Ut. de circuit d'aigua freda sanitària.	OE	2 anys
Pericó connexió Comprovació de l'estanquitat i pressió al regulador.	OE	2 anys
Comptador Inspecció de l'estat de corrosió i de l'estanquitat, així com control de la mesura correcta del comptador.	OE	2 anys
Canalització Comprovar la correcta estanquitat de la instal·lació, en especial de les connexions, junts i ràcords. Unitat d'amidament de superfície construïda. En cas de detectar-se deficiències, especialment fuites, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	2 anys
Canalització Revisió de l'estat de l'aïllament tèrmic o anticondensació. Unitat d'amidament de superfície construïda. En cas de detectar-se deficiències, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	2 anys
Canalització Inspecció de l'estat del conjunt de la instal·lació, que inclou les següents operacions: - inspecció dels suports i de les fixacions; - comprovació de l'efectivitat dels elements dilatadors previstos; - comprovació de l'estat dels elements de protecció i/o d'acabat; - verificació de l'estat de corrosió; - inspecció del nivell general de neteja i de les possibles incrustacions en la instal·lació; - verificació de l'absència de condensacions. Unitat d'amidament de superfície construïda. En cas de detectar-se fuites és notificarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	2 anys
Canalització Comprovar la correcta estanquitat de la instal·lació, en especial de les connexions, junts i ràcords. Unitat d'amidament de superfície construïda. En cas de detectar-se deficiències, especialment fuites, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	2 anys
Canalització Revisió de l'estat de l'aïllament tèrmic o anticondensació. Unitat d'amidament de superfície construïda. En cas de detectar-se deficiències, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	2 anys
Canalització Inspecció de l'estat del conjunt de la instal·lació, que inclou les següents operacions: - inspecció dels suports i de les fixacions; - comprovació de l'efectivitat dels elements dilatadors previstos; - comprovació de l'estat dels elements de protecció i/o d'acabat; - verificació de l'estat de corrosió; - inspecció del nivell general de neteja i de les possibles incrustacions en la instal·lació; - verificació de l'absència de condensacions. Unitat d'amidament de superfície construïda. En cas de detectar-se fuites és notificarà la necessitat de dur a terme l'operació	OE	2 anys

correctora corresponent.		
Filtre d'aigua Comprovació del funcionament Amidament: Ut. de filtre	OE *Obligatori	1 mes
Filtre d'aigua Es netejarà i comprovació de l'estat del filtre. El filtre s'haurà de canviar quan es vegi inoperant o trencat.	OE	6 mesos
Purgador Neteja i comprovació del correcte funcionament.	OE	1 any
Aixeta Es netejaran a fons amb els mitjans adequats que permetin l'eliminació d'incrustacions i adherències i es desinfectaran.	OE *Obligatori	1 any
Aixeta Es revisarà l'aixeta comprovant el correcte funcionament i el bon estat de conservació i neteja. La revisió de les aixetes es realitzarà de manera rotativa al llarg de l'any.	OE *Obligatori	1 any
Aixeta Obertura de l'aixeta deixant correr l'aigua uns minuts. Aquesta operació es durà a terme exclusivament en aquelles aixetes del circuit d'ACS que no s'utilitzen normalment.	OE *Obligatori	1 setmana
Aixeta monocomandament Es netejaran a fons amb els mitjans adequats que permetin l'eliminació d'incrustacions i adherències i es desinfectaran.	OE *Obligatori	1 any
Aixeta monocomandament Es revisarà l'aixeta comprovant el correcte funcionament i el bon estat de conservació i neteja. La revisió de les aixetes es realitzarà de manera rotativa al llarg de l'any.	OE *Obligatori	1 any
Aixeta monocomandament Obertura de l'aixeta deixant córrer l'aigua uns minuts. Aquesta operació es durà a terme exclusivament en aquelles aixetes del circuit d'ACS que no s'utilitzen normalment.	OE *Obligatori	1 setmana
Aixeta de pas manual Verificació del funcionament i de l'estanquitat.	OE	1 any
Aixeta temporitzada Es netejaran a fons amb els mitjans adequats que permetin l'eliminació d'incrustacions i adherències i es desinfectaran.	OE *Obligatori	1 any
Aixeta temporitzada Es revisarà l'aixeta comprovant el correcte funcionament i el bon estat de conservació i neteja.	OE *Obligatori	1 any
Aixeta temporitzada Obertura de l'aixeta deixant córrer l'aigua uns minuts. Aquesta operació es durà a terme exclusivament en aquelles aixetes del circuit d'ACS que no s'utilitzen normalment.	OE *Obligatori	1 setmana
Descalcificador Neteja de l'equip i repàs de la pintura, si cal. Unitat d'amidament de capacitat del descalcificador.	OE	1 any
Descalcificador Verificació de les resines de l'ablanidor i de la reserva de reactius. Unitat d'amidament de capacitat del descalcificador.	OE	6 mesos

Operació a controlar en calendari d'operacions

Aigua calenta sanitària

Operació	Responsable	Periodicitat
Conjunt instal·lació d'A.C.S. instal·lació individ Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que s'han de fer per millorar-la o corregir-la.	TI	5 anys
Circuit d'ACS no afectat pel RITE Control de la temperatura en els punts terminals (aixetes-dutxes). El control s'efectuarà en un número representatiu d'aixetes i dutxes agafant una mostra rotatòria incloent els més propers i més llunyans dels acumuladors. Tots els punts terminals s'han d'haver controlat 1 cop a l'any.	OE *Obligatori	1 mes
Circuit d'ACS no afectat pel RITE Determinació de Legionel·la. S'efectuarà en mostres de punts representatius de la instal·lació.	OE *Obligatori	1 any
Circuit d'ACS no afectat pel RITE Neteja i desinfecció de la totalitat del circuit La neteja i desinfecció del circuit, s'haurà de realitzar quan es posi en marxa el circuit per primer cop, quan es posi en marxa la instal·lació després d'una reparació, després d'una parada del servei superior a un mes o després d'una reparació o modificació estructural.	OE *Obligatori	1 any
Circuit d'ACS no afectat pel RITE Comprovació dels nivells d'aigua als circuits.	OE	6 mesos
Termo elèctric Per efectuar la desinfecció tèrmica s'augmentarà la temperatura fins a 70° C durant 2 h.	OE *Obligatori	1 any
Termo elèctric S'efectuarà la purga dels llots. En dipòsits de capacitat inferior a 300 litres, que donin servei a instal·lacions sense	OE *Obligatori	1 setmana

circuit de retorn, quan la purga coincideixi amb la sortida d'aigua als punts de consum (aixetes i dutxes) la pròpia freqüència d'ús (mínim setmanal) permet la renovació freqüent de l'aigua i minimitza l'acumulació de brutícia al fons i a les parets del dipòsit		
Termo elèctric Comprovació de l'estat de l'ànode de sacrifici i substituint-lo si cal.	OE	6 mesos
Termo elèctric Es controlarà que la temperatura està per sobre dels 60° C.	OE	1 dia
Termo elèctric Revisió de l'estat, funcionament i neteja fent les següents comprovacions: - exàmen visual de l'estat general de conservació de l'equip verificant l'absència de fuites, taques de rovell, cops, deformacions, etc. Controlar que hi ha la totalitat dels components de l'equip, que no estan deteriorats, que no s'han modificat o s'han substituït per altres sense l'aprovació del fabricant - que l'equip funciona dintre de les condicions previstes, que no es produeixen sobreescalfaments i sorolls - el correcte estat i estabilitat dels suports - que les connexions hidràuliques no ténen fuites - l'estat de les connexions elèctriques i que no hi han elements en tensió que siguin accessibles accidentalment - l'estat de l'aïllament tèrmic - neteja general amb productes neutres, eliminant la pols i la brutícia	OE	1 any
Canonades no afectat pel RITE Revisió de l'estat de l'aïllament tèrmic. Unitat d'amidament de superfície construïda. En cas de detectar-se deficiències, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	2 anys
Canonades no afectat pel RITE Revisió de l'estat de les fixacions, dels suports, observant l'absència de corrosions. S'observarà també l'estat dels elements dilatadors. Unitat d'amidament de superfície construïda.	OE	2 anys
Canonades no afectat pel RITE Comprovar la correcta estanquitat de la instal·lació, en especial de les connexions, junts i ràcords. Unitat d'amidament de superfície construïda. En cas de detectar-se deficiències, especialment fuites, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	2 anys
Canonades no afectat pel RITE Revisió de l'estat de l'aïllament tèrmic. Unitat d'amidament de superfície construïda. En cas de detectar-se deficiències, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	2 anys
Canonades no afectat pel RITE Revisió de l'estat de les fixacions, dels suports, observant l'absència de corrosions. S'observarà també l'estat dels elements dilatadors. Unitat d'amidament de superfície construïda.	OE	2 anys
Canonades no afectat pel RITE Comprovar la correcta estanquitat de la instal·lació, en especial de les connexions, junts i ràcords. Unitat d'amidament de superfície construïda. En cas de detectar-se deficiències, especialment fuites, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	2 anys
Filtre d'aigua Comprovació del funcionament Amidament: Ut. de filtre	OE *Obligatori	1 mes
Filtre d'aigua Neteja i comprovació de l'estat del filtre. El filtre s'haurà de canviar quan es vegi inoperant o trencat.	OE	6 mesos
Purgador Neteja i comprovació del correcte funcionament.	OE	1 any
Vàlvules no afectat pel RITE Verificació del funcionament correcte, inspecció de l'estat i de l'estanquitat dels junts.	OE	1 any
Aixeta Es netejaran a fons amb els mitjans adequats que permetin l'eliminació d'incrustacions i adherències i es desinfectaran.	OE *Obligatori	1 any
Aixeta Es revisarà l'aixeta comprovant el correcte funcionament i el bon estat de conservació i neteja. La revisió de les aixetes es realitzarà de manera rotativa al llarg de l'any.	OE *Obligatori	1 any
Aixeta Obertura de l'aixeta deixant correr l'aigua uns minuts. Aquesta operació es durà a terme exclusivament en aquelles aixetes del circuit d'ACS que no s'utilitzen normalment.	OE *Obligatori	1 setmana
Aixeta monocomandament Es netejaran a fons amb els mitjans adequats que permetin l'eliminació d'incrustacions i adherències i es desinfectaran.	OE *Obligatori	1 any
Aixeta monocomandament Es revisarà l'aixeta comprovant el correcte funcionament i el bon estat de conservació i neteja. La revisió de les aixetes es realitzarà de manera rotativa al llarg de l'any.	OE *Obligatori	1 any
Aixeta monocomandament Obertura de l'aixeta deixant córrer l'aigua uns minuts.	OE *Obligatori	1 setmana

Aquesta operació es durà a terme exclusivament en aquelles aixetes del circuit d'ACS que no s'utilitzen normalment.		
Aixeta de pas manual Verificació del funcionament i de l'estanquitat.	OE	1 any
Aixeta temporitzada Es netejaran a fons amb els mitjans adequats que permetin l'eliminació d'incrustacions i adherències i es desinfectaran.	OE *Obligatori	1 any
Aixeta temporitzada Es revisarà l'aixeta comprovant el correcte funcionament i el bon estat de conservació i neteja.	OE *Obligatori	1 any
Aixeta temporitzada Obertura de l'aixeta deixant córrer l'aigua uns minuts. Aquesta operació es durà a terme exclusivament en aquelles aixetes del circuit d'ACS que no s'utilitzen normalment.	OE *Obligatori	1 setmana

Operació a controlar en calendari d'operacions

Aparells sanitaris

Operació	Responsable	Periodicitat
Aparell sanitari abocador Comprovació de l'estat de conservació i funcionament de l'aparell sanitari. No ha de presentar ruptures, fuites o defectes d'ancoratges. Es verificarà el bon funcionament del subministrament i l'evacuació d'aigua. En cas de detectar-se deficiències, en especial relatives a fuites o ancoratges deficients es notificarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	3 mesos
Aparell sanitari aigüera Comprovació de l'estat de conservació i funcionament de l'aparell sanitari. No ha de presentar ruptures, fuites o defectes d'ancoratges. Es verificarà el bon funcionament del subministrament i l'evacuació d'aigua. En cas de detectar-se deficiències, en especial relatives a fuites o ancoratges deficients es notificarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	3 mesos
Aparell sanitari dutxa Comprovació de l'estat de conservació i funcionament de l'aparell sanitari. No ha de presentar ruptures, fuites o defectes d'ancoratges. Es verificarà el bon funcionament del subministrament i l'evacuació d'aigua. En cas de detectar-se deficiències, en especial relatives a fuites o ancoratges deficients es notificarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	3 mesos
Aparell sanitari inodor Comprovació de l'estat de conservació i funcionament de l'aparell sanitari. No ha de presentar ruptures, fuites o defectes d'ancoratges. Es verificarà el bon funcionament del subministrament i l'evacuació d'aigua. En cas de detectar-se deficiències, en especial relatives a fuites o ancoratges deficients es notificarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	3 mesos
Aparell sanitari lavabo Comprovació de l'estat de conservació i funcionament de l'aparell sanitari. No ha de presentar ruptures, fuites o defectes d'ancoratges. Es verificarà el bon funcionament del subministrament i l'evacuació d'aigua. En cas de detectar-se deficiències, en especial relatives a fuites o ancoratges deficients es notificarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	3 mesos
Aparell sanitari urinari Comprovació de l'estat de conservació i funcionament de l'aparell sanitari. No ha de presentar ruptures, fuites o defectes d'ancoratges. Es verificarà el bon funcionament del subministrament i l'evacuació d'aigua. En cas de detectar-se deficiències, en especial relatives a fuites o ancoratges deficients es notificarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	3 mesos

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

FITXA DE MANTENIMENT. Subsistema Instal·lació Elèctrica

Instal·lació elèctrica de baixa tensió/ Subministrament en xarxa

Operació	Periodicitat	Responsable
Conjunt instal·lació elèctrica Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que s'han de fer per millorar-la o corregir-la. Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.	TI	5 anys
Comptador elèctric - Comprovar que els accessos estiguin lliures, que el pany de la porta estigui normalitzat i que hi hagi una senyalització correcta. - Comprovar l'estat de les tapes dels mòduls i neteja - Comprovar que la lectura es pugui fer correctament	OE	1 any

- Verificar els precintes dels comptadors - Comprovar la ventilació, l'absència d'humitats i que el desguàs funciona correctament En cas que es detectin deficiències es prendran les mesures provisionals de protecció i es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.		
Comptador elèctric Inspecció dels fusibles calibrats i verificació de les connexions i dels terminals.	OE	1 any
Quadre de comandament i distribució Mesura del veritable valor eficaç del corrent a cadascun dels conductors actius, i en especial del neutre, amb la finalitat de detectar la presència d'harmònics, especialment en els quadres propers a equips informàtics, fonts d'alimentació amb rectificadors, SAI, etc. L'operació es farà un cop l'any durant una setmana seguida. 1U = mesura en 1 conductor actiu	OE	1 any
Quadre de comandament i distribució Revisió de la neteja general, de l'estat general i de la pintura del quadre, i verificació de l'estat dels elements que el componen. 1U= 1 kW elèctric instal·lat al quadre.	OE	1 any
Quadre de comandament i distribució Verificació de la tensió d'alimentació, de l'estat correcte de la connexió a terra i de l'aïllament elèctric. 1U = 1 quadre.	OE	1 any
Quadre de comandament i distribució - verificació del funcionament dels contactors, del funcionament i de la maniobra dels interruptors i dels disjuntors, del funcionament dels automatismes de protecció i verificació i ajust dels relés tèrmics. També cal fer una prova dels fusibles. - verificació de l'estat dels fusibles i els pilots de senyalització i d'alarma - reajustament de connexions elèctriques a les regletes dels contactors. - inspecció de l'estat del cablatge interior 1U = 1 kW elèctric instal·lat al quadre	OE	1 any
Quadre secundari Mesura del veritable valor eficaç del corrent a cadascun dels conductors actius, i en especial el neutre, amb la finalitat de detectar la presència d'harmònics, especialment en els quadres propers a equips informàtics, fonts d'alimentació amb rectificadors, SAI, etc. L'operació es farà un cop l'any durant una setmana seguida. 1U = mesura en 1 conductor actiu	OE	1 any
Quadre secundari Revisió de la neteja general, de l'estat general i de la pintura del quadre, i verificació de l'estat dels elements que el componen. 1U= 1 kW elèctric instal·lat al quadre.	OE	1 any
Quadre secundari Verificació de l'estat dels fusibles i dels pilots de senyalització i d'alarma, verificació i reajustament de les connexions elèctriques a les regletes dels contactors i inspecció del cablatge interior. 1U = 1 kW elèctric instal·lat al quadre.	OE	1 any
Quadre secundari Verificació de la tensió d'alimentació, de l'estat correcte de la connexió a terra i de l'aïllament elèctric. 1U = 1 quadre.	OE	1 any
Quadre secundari Verificació del funcionament dels contactors, del funcionament i de la maniobra dels interruptors i dels disjuntors, del funcionament dels automatismes de protecció i verificació i ajust dels relés tèrmics. També cal provar els fusibles. 1U = 1 kW elèctric instal·lat al quadre.	OE *Obligatori	1 any
Derivació encastat Comprovar que no hi ha elements aliens en la línia de cada instal·lació o aparell. Unitat d'amidament de superfície construïda.	OE	1 any
Derivació encastat Inspecció de la continuïtat del conductor de protecció. Revisió de les connexions terminals de la derivació. Verificació de l'estat correcte dels interruptors diferencials i de la seva sensibilitat. Verificar l'estat correcte i calibratge dels PIA. Unitat d'amidament de superfície construïda.	OE	1 any
Derivació encastat Verificació de l'estat dels conductors, dels precintes, de l'accessibilitat dels registres. També cal verificar el funcionament correcte de les plaques tallafoc i la utilització correcta dels colors. Unitat d'amidament de superfície construïda.	OE	1 any
Línia repartidora encastat Comprovar la potència instal·lada a l'edifici i la caiguda de tensió de la línia repartidora.	OE	1 any
Línia repartidora encastat Comprovar que no hi ha elements aliens connectats en la línia. També cal verificar l'estat dels precintes i l'accessibilitat dels registres. Unitat d'amidament de superfície construïda.	OE	1 any
Línia repartidora encastat Verificació del funcionament correcte de les plaques tallafoc i de la utilització correcta dels colors. Unitat d'amidament de superfície construïda.	OE	1 any

Derivació vist Comprovar que no hi ha elements aliens en la línia de cada instal·lació o aparell, observar l'estat dels conductors i dels tubs de canalització, que no han de presentar ruptures ni ancoratges en mal estat, i verificar el seu estat i aïllament. Unitat d'amidament de superfície construïda.	OE	1 any
Derivació vist Inspecció de la continuïtat del conductor de protecció. Revisió de les connexions terminals de la derivació. Verificació de l'estat correcte dels interruptors diferencials i de la seva sensibilitat. Verificar l'estat correcte i calibratge dels PIA. Unitat d'amidament de superfície construïda.	OE	1 any
Derivació vist Verificació de l'estat dels conductors, dels precintes, de l'accessibilitat dels registres. També cal verificar el funcionament correcte de les plaques tallafoc i la utilització correcta dels colors. Unitat d'amidament de superfície construïda.	OE	1 any
Línia repartidora vist Comprovar la potència instal·lada a l'edifici i la caiguda de tensió de la línia repartidora.	OE	1 any
Línia repartidora vist Comprovar que no hi ha elements aliens connectats en la línia, observar l'estat dels conductors i dels tubs de canalització que no han de presentar ruptures ni ancoratges en mal estat, i verificar el seu estat i aïllament. També cal verificar l'estat dels precintes i l'accessibilitat dels registres. Unitat d'amidament de superfície construïda.	OE	1 any
Línia repartidora vist Verificació del funcionament correcte de les plaques tallafoc i de la utilització correcta dels colors. Unitat d'amidament de superfície construïda.	OE	1 any
Caixa general de protecció Comprovació del funcionament correcte dels dispositius de protecció, de tallacircuit i d'intensitat. Comprovació de l'estanquitat i reajustament de connexions. 1U= 1 kW elèctric instal·lat.	OE	1 any
Caixa general de protecció Neteja de la caixa i verificació del funcionament correcte del pany de la porta. 1U= 1 CGP	OE	1 any
Connexió a terra Inspecció de la connexió a terra realitzant: - la inspecció de la continuïtat i l'estat de les connexions i cables conductors en els circuits - mesura de la resistència a terra - inspecció de l'estat dels elèctrodes - comprovar que estan connectats a terra els elements que ho requereixen	OE *Obligatori	1 any
Connexió a terra Inspecció de la continuïtat i l'estat dels cables conductors i posar al descobert els elèctrodes per a una revisió ocular en el cas que el terreny no sigui favorable a la seva bona conservació. Unitat d'amidament de superfície construïda.	OE *Obligatori	5 anys
Connexió a terra Verificació de l'estat de conservació dels pericons. 1U = 1 pericó de connexió	OE	1 any
Endoll Comprovació de l'estat de conservació, les connexions, els ancoratges i el funcionament correcte dels endolls. També cal netejar-los. Unitat d'amidament de superfície construïda.	OE	1 any
Interruptor Comprovació de l'estat de conservació, les connexions, els ancoratges i el funcionament correcte dels interruptors. També cal netejar-los. Unitat d'amidament de superfície construïda.	OE	1 any
Commutador Comprovació de l'estat de conservació, les connexions, els ancoratges i el funcionament correcte dels commutadors. També cal netejar-los. Unitat d'amidament de superfície construïda.	OE	1 any
Interruptor detector de moviment Comprovar el funcionament correcte del detector, l'activació i sensibilitat, així com el llum pilot. Inspecció de l'estat de les connexions elèctriques i fixacions.	OE	6 mesos
Interruptor detector de moviment Neteja del detector.	OE *Obligatori	3 mesos
Bateria de condensadors Revisió periòdica de l'estat general de l'equip comprovant com a mínim els següents aspectes: - Estat de conservació general - Estat de les fixacions i estabilitat de l'equip - Estat de les connexions elèctriques, tornant-les a collar si cal - Inspecció del cablejat interior de la bateria i dels components elèctrics	OE	1 any
Bateria de condensadors Comprovació dels següents aspectes del funcionament correcte de l'equip: - Verificar que les lectures d'energia reactiva superen el 0,9 del cos phi - Comprovar l'absència de sobreescalfaments en els elements de la bateria	OE	1 mes

- Verificar el funcionament de la ventilació forçada - Verificar que la temperatura de la sala no supera la indicada pel fabricant - Comprovar l'accionament mecànic dels contactors		
Xarxa elèctrica públic indistinta Inspecció periòdica de la instal·lació amb les comprovacions següents; - de l'existència de rètols i de la vigència dels elements contra incendis; - del quadre general de distribució, s'han de comprovar els dispositius de protecció contra curtcircuits, contactes directes i indirectes, així com les seves intensitats nominals en relació amb la secció dels conductors que protegeixen; - de la instal·lació interior s'ha de comprovar l'aïllament, que entre cada conductor i el terra i entre cada dos conductors no serà inferior a 250.000 ohms; - xarxa d'equipotencialitat: en banys i sanitaris, i quan les obres realitzades en aquests poguessin provocar el tall de conductors, es comprovarà la continuïtat de les connexions equipotencials entre masses i elements conductors, així com en el conductor de protecció; - del quadre de protecció de línies de força motriu s'han de comprovar els dispositius de protecció contra curtcircuits, així com les seves intensitats nominals en relació amb la secció dels conductors que protegeixen; - de la barra de connexió a terra, i quan el terreny estigui més sec, es mesurarà la resistència de la terra i es comprovarà que no sobrepassi el valor prefixat. Així mateix, es comprovarà visualment, l'estat de corrosió de la connexió de la barra de posta a terra amb el pericó i la continuïtat de la línia que les uneix; - de la línia principal de terra en conducte de fàbrica/sota tub s'ha de comprovar visualment, l'estat de corrosió de totes les connexions, així com la continuïtat de les línies. Unitat d'amidament = 1 edifici o connexió de servei general A realitzar per una OCA. L'empresa adjudicatària haurà d'estar present. Preu vàlid per a edificis amb potència màxima admissible d'entre 20 i 50 kW. Si són menors de 20, el preu és de 170,88 €.	EE_OCA Operació certificada * Obligatori	5 anys

Operació a controlar en calendari d'operacions

Instal·lació elèctrica de baixa tensió/ Fonts secundàries d'energia elèctrica

Operació	Periodicitat	Responsable
Conjunt instal·lació enllumenat Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que s'han de fer per millorar-la o corregir-la.	TI	5 anys
SAI Revisió periòdica consistent en: - comprovar que el SAI funciona correctament; - comprovar l'estat de les connexions elèctriques; - comprovar l'estat i el funcionament dels elements de protecció i de control elèctrics; - comprovar l'estat de càrrega de les bateries i afegir-ne en cas necessari; - netejar el SAI.	EE	1 any

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Instal·lació elèctrica / enllumenat

Operació	Responsable	Periodicitat
Conjunt instal·lació enllumenat Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que s'han de fer per millorar-la o corregir-la.	TI	5 anys
Llumenera de superfície interior fluorescent Revisió periòdica consistent en: - Comprovació estat dels portalàmpades i fixació al suport - Comprovació estat de connexions - Neteja de làmpada i xassís - Comprovació estat de la reactància i de l'encebador	OE * Obligatori	1 any
Llumenera de superfície exterior fluorescent Revisió periòdica consistent en: - Comprovació estat dels portalàmpades i fixació al suport - Comprovació estat de connexions - Neteja de làmpada i xassís - Comprovació estat de la reactància i de l'encebador	OE	1 any
Làmpada de mercuri Neteja del projector, inclòs desmuntatge de vidre frontal, neteja de miralls parabòlics, reflector i neteja de la làmpada. També es netejarà, si és el cas, la reixa de protecció. Es comprovarà l'estat de conservació del junt del vidre i dels junts del premsaestopes, substituint-los si cal. Amidament Ut. projector.	OE	1 any
Làmpada de mercuri Revisió periòdica del projector verificant el centrat de la làmpada, la tensió d'encebat de l'arc i la durada dels impulsos de l'encebat. Així mateix es comprovarà el bon estat del portalàmpades, el de les connexions elèctriques i el de les fixacions.	OE	1 any

Amidament Ut. projector.		
Operació a controlar en calendari d'operacions		

FITXA DE MANTENIMENT. Subsistema Instal·lació de Sanejament

Xarxa de sanejament\ Xarxa de desguàs

Operació	Responsable	Periodicitat
Conjunt instal·lació sanejament Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat, el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que s'han de fer per millorar-la o corregir-la.	TI	5 anys
Baixant vist Inspecció general de l'estat del conjunt de la instal·lació i del seu funcionament correcte. També cal comprovar la inexistència d'obstruccions, l'estanquitat dels baixants i del seu estat de conservació, els ancoratges i les subjeccions.	OE	5 anys
Baixant vist Repintat del baixant amb pintura plàstica per a exteriors.	OE	10 anys
Pericó sifònic Neteja del pericó amb l'eliminació de residus i d'obstruccions que puguin haver-hi. No s'inclouen ajudes ni mitjans externs com ara equips de bombeig i auxiliars que es puguin necessitar. En cas de detectar-se olors indesitjats, l'operació es realitzarà abans.	OE *Obligatori	10 anys
Col·lector penjat Inspecció de l'estat de conservació i comprovació del funcionament correcte, de l'absència de fuites, d'obstruccions i de les fixacions dels conductes. En cas de detectar-se deficiències, en especial d'estanquitat, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE *Obligatori	1 any
Col·lector soterrat Inspecció de la zona per on passa el col·lector observant l'absència d'humitats, deformacions en paviments o defectes en tapes de registre, si existeixen. En cas de detectar-se deficiències, en especial d'estanquitat, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	2 anys
Bonera interior d'acer inoxidable Neteja de les boneres retirant la brossa i tots aquells elements que puguin impedir l'evacuació de l'aigua. En cas que la bonera sigui sifònica s'haurà de mantenir plena d'aigua permanentment.	OE *Obligatori	1 any
Bonera interior d'acer inoxidable Revisió de l'estat de conservació i de la correcta col·locació de la reixa protectora. Es recol·locarà correctament les reixes que calgui. Es comprovarà el correcte desguàs per abocament d'aigua. En cas de detectar-se que la reixa estigui degradada o no existeixi es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE *Obligatori	1 any
Pericó peu de baixant Neteja del pericó amb l'eliminació de residus i d'obstruccions que puguin haver-hi. No s'inclouen ajudes ni mitjans externs com ara equips de bombeig i auxiliars que es puguin necessitar. En cas de detectar-se olors indesitjats, l'operació es realitzarà abans.	OE *Obligatori	10 anys
Pericó de pas Neteja del pericó amb l'eliminació de residus i d'obstruccions que puguin haver-hi. No s'inclouen ajudes ni mitjans externs com ara equips de bombeig i auxiliars que es puguin necessitar. En cas de detectar-se olors indesitjats, l'operació es realitzarà abans.	OE *Obligatori	10 anys
Xarxa general evacuació primària Es realitzaran les següents comprovacions: - estanquitat d la xarxa i existència de possibles fuites - existència d'olors - correcte manteniment dels elements que componen la instal·lació S'inclou en aquesta operació la revisió del subsistema de ventilació que tingui la xarxa.	OE *Obligatori	5 anys
Xarxa general evacuació primària Neteja i desembussada dels col·lectors amb aigua a pressió projectada des de aparell pneumàtic situat en camió cisterna.	OE	2 anys
Pou registre Neteja del pou amb l'eliminació de residus i obstruccions que puguin haver-hi. No s'inclouen ajudes ni mitjans externs com ara equips de bombeig i auxiliars que es puguin necessitar.	OE *Obligatori	1 any

Operació a controlar en calendari d'operacions

FITXA DE MANTENIMENT. Subsistema Magatzem de contenidors

Xarxa comunitària Subministra en xarxa\ Escomesa: Subministra en xarxa

Operació	Responsable	Periodicitat
Neteja de los contenidors	U	3 dies

Desinfecció dels contenidors	U	1,5 mesos
Neteja del terra del magatzem	U	Diari
Rentat amb mànega del terra del magatzem	U	2 setmanes
Neteja de les parets, portes, finestres, etc.	U	4 setmanes
Neteja general de les parets i sostres del magatzem, inclosos els elements del sistema de ventilació, les lluminàries, etc.	U	6 mesos
Desinfecció, desinsectació i desratització del magatzem de contenidors	OE	1,5 mesos

FITXA DE MANTENIMENT. Subsistema de calefacció

Instal·lació de calefacció/ instal·lació col·lectiva

Operació	Responsable	Periodicitat
Conjunt instal·lació calefacció Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament, i determinant les correccions i/o variacions que s'han de fer per millorar-la o corregir-la.	TI	5 anys
Circuit d'ACS afectat pel RITE Comprovació dels nivells d'aigua als circuits.	OE *Obligatori	1 mes
Circuit d'ACS afectat pel RITE Control de la temperatura en els punts terminals (aixetes-dutxes). El control s'efectuarà en un número representatiu d'aixetes i dutxes agafant una mostra rotatòria incloent els més propers i més llunyans dels acumuladors. Tots els punts terminals s'han d'haver controlat 1 cop a l'any.	OE *Obligatori	1 mes
Circuit d'ACS afectat pel RITE. Determinació de Legionel·la. S'efectuarà en mostres de punts representatius de la instal·lació.	OE *Obligatori	1 any
Circuit d'ACS afectat pel RITE. Neteja i desinfecció de la totalitat del circuit La neteja i desinfecció del circuit, s'haurà de realitzar quan es posi en marxa el circuit per primer cop, quan es posi en marxa la instal·lació després d'una reparació, després d'una parada del servei superior a un mes o després d'una reparació o modificació estructural.	OE *Obligatori	1 any
Cos caldera entre 70 i 1.000 kW. Comprovació del consum d'aigua. 1U = 1 caldera	OE *Obligatori	1 mes
Cos caldera entre 70 i 1.000 kW Comprovació de l'estanquitat entre el cremador i el cos de la caldera. Observacions: Aquesta operació de manteniment es durà a terme en aquelles calderes en què el cremador sigui un component separat del cos de la caldera.	OE *Obligatori	1 mes
Cos caldera entre 70 i 1.000 kW Comprovació de l'estat i del funcionament de les vàlvules de seguretat, així com la verificació del seu valor de tall respecte a les pressions de funcionament corresponents. 1U= 1 caldera.	OE *Obligatori	1 mes
Cos caldera entre 70 i 1.000 kW Comprovació dels feixos tubulars i dels junts de la porta. 1U= 1 caldera	OE	1 mes
Cos caldera entre 70 i 1.000 kW Controlar i ajustar els termòstats i els pressòstats de comandament i de seguretat als seus valors correctes de funcionament (els de comandament) i de tall (els de seguretat) en cas d'excés de temperatura i de pressió respectivament. 1U= 1 caldera	OE	3 mesos
Cos caldera entre 70 i 1.000 kW Inspecció de l'estat de l'aïllament amb material refractari del cos de la caldera. 1U= 1 caldera	OE *Obligatori	6 mesos
Cos caldera entre 70 i 1.000 kW Comprovació i neteja, cas que sigui necessari, del circuit de fums de la caldera. 1 U = 1 caldera	OE *Obligatori	6 mesos
Cos caldera entre 70 i 1.000 kW Contrastar la mesura dels termòmetres i dels manòmetres amb un patró, ajustant-los en cas necessari. 1U= 1 caldera	OE *Obligatori	1 mes
Cos caldera entre 70 i 1.000 kW Revisió de l'estat de les connexions elèctriques, la corrosió, les fixacions i l'estanquitat dels junts.	OE	1 any
Cremador de gas natural entre 70 i 1.000 kW. Comprovar l'estat de corrosió.	OE	3 mesos
Cremador de gas natural entre 70 i 1.000 kW Comprovar l'estat dels contactes de força dels contactors, de la connexió elèctrica i de les fixacions.	OE	3 mesos
Cremador de gas natural entre 70 i 1.000 kW Verificar la seguretat i l'enclavament dels cremadors, verificar i regular la pressió del combustible, controlar el consum d'energia, els pressòstats i els altres elements de seguretat. 1U = 1 Cremador	OE *Obligatori	1 mes
Cremador de gas natural entre 70 i 1.000 kW Comprovar visualment la correcta combustió, verificar la pressió correcta d'arribada de combustible i controlar el soroll.	OE *Obligatori	3 mesos
Cremador de gas natural entre 70 i 1.000 kW Control del consum d'energia elèctrica i del combustible. 1 U = 1 caldera	OE	1 mes
Cremador de gas natural entre 70 i 1.000 kW Detecció de fuites a la xarxa de combustible. 1 U = 1 cremador	OE	1 mes
Cremador de gas natural entre 70 i 1.000 kW Neteja i verificació dels següents elements: els brocs, l'espiera, el plat reflector, la	OE *Obligatori	6 mesos

cèl·lula fotoelèctrica, els elèctrodes, el circuit d'aire (si n'hi ha) i els filtres de combustible (si és el cas).		
Sortida de fums entre 70 i 1.000 kW Revisió de l'estat de l'aïllament de la xemeneia, tant dins com fora de la sala de calderes. 1U= 1 caldera.	OE * Obligatori	1 mes
Sortida de fums entre 70 i 1.000 kW Comprovació i neteja, en cas necessari, de la xemeneia i dels conductes de fum. 1U= 1 caldera	OE * Obligatori	6 mesos
Cos climatitzador. Revisió de l'estat i el funcionament de les làmpades de senyalització i de funcionament.	OE	3 mesos
Cos climatitzador. Verificació del funcionament correcte dels desguassos, del seu estat de fluïdesa i de la safata de condensació. Verificació de la correcte indicació dels termòmetres i dels manòmetres.	OE	3 mesos
Cos climatitzador Comprovació de l'estat de corrosió del cos del climatitzador. Verificació de l'estat correcte dels elements antivibratoris, de l'aïllament tèrmic i/o acústic i de l'ancoratge.	OE	1 any
Cos climatitzador Verificació del correcte funcionament dels servoactuadors de les vàlvules i de les comportes de regulació.	OE	1 mes
Proteccions elèctriques Revisió consistent en: - verificar i ajustar el relé tèrmic; - revisar la tensió d'alimentació; - revisar els fusibles de potència i de control; - revisar els automatismes elèctrics; - revisar i estrènyer els borns elèctrics. 1U= 1 màquina.	OE	1 mes
Variador de velocitat Comprovar el funcionament correcte del variador de velocitat, l'estat del quadre i les connexions elèctriques, i neteja del quadre.	OE	1 any
Caixa de mescla. Greixatge de les comportes de la caixa.	OE	6 mesos
Caixa de mescla Verificació de l'absència de sorolls, comprovació del funcionament correcte i verificació de l'estat de corrosió. També cal netejar-la i desinfectar-la en cas necessari. Seran d'observació els criteris de higienització establerts per la norma UNE 100012 en la neteja de l'element.	OE	3 mesos
Filtre de bossa. Revisió de l'estanquitat total del filtre, inspecció de l'estat del manòmetre diferencial, verificació de l'estat de corrosió, i neteja de l'element filtrant.	OE * Obligatori	1 mes
Bateria d'aigua Revisió consistent en: - verificar l'absència de fuites; - anotar el salt tèrmic; - comprovar la temperatura d'ús; - revisar els junts; - comprovar que la transmissió de calor és correcta. - netejar la superfície d'intercanvi tèrmic.	OE * Obligatori	1 any
Canonades afectat pel RITE Revisió de l'estat de l'aïllament tèrmic. Unitat d'amidament de superfície construïda. En cas de detectar-se deficiències, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE * Obligatori	1 any
Canonades afectat pel RITE Revisió de l'estat de les fixacions, dels suports, observant l'absència de corrosions. S'observarà també l'estat dels elements dilatadors. Unitat d'amidament de superfície construïda.	OE	2 anys
Canonades afectat pel RITE Comprovar la correcta estanquitat de la instal·lació, en especial de les connexions, junts i ràcords. Unitat d'amidament de superfície construïda. En cas de detectar-se deficiències, especialment fuites, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	2 anys
Vàlvules afectat pel RITE Verificació del funcionament correcte, inspecció de l'estat i de l'estanquitat dels junts.	OE * Obligatori	6 mesos
Bomba centrífuga Revisió consistent en: - verificar l'estat correcte de la bomba; - inspeccionar l'estat de les fixacions; - verificar l'absència de vibracions; - netejar els filtres d'aspiració; - verificar l'absència de fuites en els junts i en la premsa; - inspeccionar l'estat dels acoblaments; - verificar i controlar la intensitat nominal; - verificar l'alineació del grup; - vigilar que no s'escalfin els coixinets; - inspeccionar els desguassos de refrigeració; - inspeccionar l'estat de la connexió elèctrica.	OE * Obligatori	1 mes
Unitat acumuladora dipòsit acumulador Comprovació de l'estat de corrosió, i verificació de l'estat dels suports, les fixacions i l'ànode i les resistències elèctriques (si n'hi ha).	OE	1 any
Unitat acumuladora dipòsit acumulador	OE	1 dia

Es controlarà la temperatura comprovant que estigui per sobre dels 60°C. El control es realitzarà en les unitats que estiguin més properes als punts de servei	* Obligatori	
Unitat acumuladora dipòsit acumulador Desmuntar el dipòsit, i comprovar l'absència d'incrustacions.	OE	1 any
Unitat acumuladora dipòsit acumulador Es netejarà a fons amb els medis adequats que permetin l'eliminació d'incrustacions i adherències i es desinfectarà	OE * Obligatori	1 any
Unitat acumuladora dipòsit acumulador Es realitzarà la purga del fons de la unitat acumuladora En dipòsits de capacitat inferior a 300 litres, que donin servei a instal·lacions sense circuit de retorn, quan la purga coincideixi amb la sortida d'aigua als punts de consum (aixetes i dutxes) la pròpia freqüència d'ús (mínim setmanal) permet la renovació freqüent de l'aigua i minimitza l'acumulació de brutícia al fons i a les parets del dipòsit	OE * Obligatori	1 setmana
Unitat acumuladora dipòsit acumulador Es comprovarà el correcte funcionament i bon estat de conservació i neteja	OE * Obligatori	3 mesos
Unitat acumuladora dipòsit acumulador Revisió de l'estat de l'aïllament tèrmic.	OE * Obligatori	1 any
Unitat acumuladora dipòsit acumulador Verificació de l'estanquitat de la unitat acumuladora i de la vàlvula de seguretat.	OE	6 mesos
Vas d'expansió tancat menor igual de 70 kW Comprovació de la pressió a ple rendiment, controlar la pressió de l'aigua en fred i comprovar la pressió en fred de la cambra de nitrogen.	OE	3 mesos
Vas d'expansió tancat menor igual de 70 kW Purga dels punts alts de la instal·lació. 1U = 1 purgador.	OE	3 mesos
Vas d'expansió tancat menor igual de 70 kW Verificar: - l'estanquitat i l'absència de fuites; - l'ompliment automàtic; - el funcionament de l'alarma, si n'hi ha. També cal anotar la pressió del circuit d'expansió.	OE	6 mesos
Vas d'expansió tancat menor igual de 70 kW. Revisió de l'estat del sobreeixidor.	OE * Obligatori	1 any
Vas d'expansió tancat menor igual de 70 kW Revisió general, verificació de l'absència de fuites i el funcionament correcte del mecanisme per a la reposició automàtica d'aigua.	OE * Obligatori	1 any
Vas d'expansió tancat menor igual de 70 kW Verificació del funcionament dels purgadors automàtics i de la vàlvula de seguretat. 1U = 1 vas d'expansió	OE	1 mes
Sistema de control i gestió instal. afectat pel R Comprovació de l'estat dels elements de camp, dels seus ancoratges i de les seves connexions. 1U= 1 element de camp.	OE	6 mesos
Sistema de control i gestió instal. afectat pel R Comprovació del funcionament correcte dels elements de camp, de les actuacions i dels enclavaments a través del sistema de control. 1U= 1 sistema amb un màxim de 100 senyals entrada-sortida.	OE * Obligatori	6 mesos
Fan-coil. Revisió i neteja del filtre d'aire i reposició del mateix si és necessari.	OE * Obligatori	1 mes
Fan-coil. Verificar i comprovar el funcionament del motor elèctric i les connexions elèctriques.	OE	3 mesos
Fan-coil Inspeccionar l'estat del fan-coil, verificar el funcionament i el sistema de regulació. A més, i si és necessari, cal fer una neteja exterior de la bateria.	OE * Obligatori	6 mesos
Fan-coil Comprovar que no es produeix cap obstrucció a la safata de condensació, i netejar-la. Si és necessari, purgar la bateria d'aigua.	OE	6 mesos
Conducte d'aire afectat pel RITE Revisió de conductes observant els següents aspectes: - Estat general de conservació - Estanquitat dels conductes i dels junts amb aparells i accessoris - Correcta fixació dels suports - Absència de sorolls estranys i vibracions - Neteja interior del conducte i desinfecció en cas necessari En cas d'existir aïllament tèrmic, s'observarà l'estat correcte de conservació En cas de detectar-se defectes, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent. Seran d'observació els criteris de higienització establerts per la norma UNE 100012 en la neteja dels conductes de retorn i d'impulsió.	OE * Obligatori	1 any
Reixa d'impulsió/retorn d'aire afectat pel RITE Revisió dels difusors observant: - L'estat de conservació - La fixació al seu suport - L'estanquitat dels junts amb conductes - Circulació correcta de l'aire - Neteja de l'element i desinfecció en cas necessari En cas de detectar-se defectes, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent. Seran d'observació els criteris de higienització establerts per la norma UNE 100012 en la neteja de les reixetes d'impulsió i retorn.	OE * Obligatori	1 any
Difusor d'aire afectat pel RITE	OE	1 any

Revisió de les reixes observant: - L'estat de conservació - La fixació al seu suport - L'estanquitat del junt amb conductes - La circulació correcta de l'aire - Neteja de l'element i desinfecció en cas necessari En cas de detectar-se defectes, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent. Seran d'observació els criteris de higienització establerts per la norma UNE 100012 en la neteja dels difusors.	* Obligatori	
Cos caldera entre 70 i 1.000 kW Comprovació de la temperatura o pressió del fluid portador a l'entrada i sortida del generador de calor. Aquesta operació és aplicable a generadors amb una potència tèrmica total instal·lada => 20 kW. L'empresa especialista que efectui l'operació estarà enregistrada.	EE * Obligatori	3 mesos
Sortida de fums entre 70 i 1.000 kW Comprovació de la temperatura dels gasos de combustió 1U= 1 caldera Aquesta operació és aplicable a generadors amb una potència tèrmica total instal·lada >= 20 kW. L'empresa especialista que efectui l'operació estarà enregistrada.	EE * Obligatori	3 mesos
Sortida de fums entre 70 i 1.000 kW Comprovació de l'índex d'opacitat dels fums de combustibles sòlids o líquids i comprovació del contingut de partícules sòlides en combustibles sòlids. 1U= 1 caldera Aquesta operació és aplicable a generadors amb una potència tèrmica total instal·lada >= 20 kW. L'empresa especialista que efectui l'operació estarà enregistrada.	EE * Obligatori	3 mesos
Sortida de fums entre 70 i 1.000 kW Mesura del contingut de CO i CO2 del fum producte de la combustió a la caldera. 1U= 1 caldera Aquesta operació és aplicable a generadors amb una potència tèrmica total instal·lada >= 20 kW. L'empresa especialista que efectui l'operació estarà enregistrada.	EE * Obligatori	3 mesos
Sortida de fums entre 70 i 1.000 kW Controlar i ajustar la regulació del tiratge de fum. 1U= 1 caldera Aquesta operació és aplicable a generadors amb una potència tèrmica total instal·lada >= 20 kW. L'empresa especialista que efectui l'operació estarà enregistrada.	EE * Obligatori	3 mesos
Sistema de control i gestió instal. afectat pel R Comprovació del funcionament correcte del software associat al sistema de gestió i control. 1U= 1 sistema amb un màxim de 100 senyals entrada-sortida. L'operació la realitzarà personal especialitzat en programació o la mateixa empresa adjudicatària, si disposa de personal adient.	EE * Obligatori	6 mesos
Sistema de control i gestió instal. afectat pel R Inspecció de l'estat del bus de comunicacions i de les línies de comandament, observant el correcte estat de conservació i comprovant que no hi ha instal·lacions que discorri per les mateixes canalitzacions. Unitat d'amidament de superfície construïda.	EE * Obligatori	6 mesos
Sistema de control i gestió instal. afectat pel R. Calibratge sonda. El responsable de la realització de l'operació, haurà d'acreditar la garantia del calibratge dels seus aparells de mesura.	EE	1 any

Operació a controlar en calendari d'operacions

FITXA DE MANTENIMENT. Subsistema de refrigeració

Instal·lació de refrigeració/ instal·lació col·lectiva

Operació	Responsable	Periodicitat
Conjunt instal·lació refrigeració Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que s'han de fer per millorar-la o corregir-la.	TI	5 anys
Refredadora per aire entre 70 i 1.000 kW Anàlisi del funcionament correcte de la màquina en general i, en concret, del funcionament correcte del control de capacitat dels compressors. 1U= 1 compressor.	OE	1 mes
Refredadora per aire entre 70 i 1.000 kW Comprovar els següents aspectes del motor elèctric: - que giri correctament; - que no es produeixen escalfaments ni sorolls estranys; - l'estat general i la neteja del motor.	OE	1 mes
Refredadora per aire entre 70 i 1.000 kW Controlar, ajustar i verificar el funcionament correcte i els valors d'ajust dels pressostats i dels termòstats de seguretat i dels interruptors de flux. 1U=1Compressor.	OE * Obligatori	1 mes
Refredadora per aire entre 70 i 1.000 kW Greixatge dels coixinets dels motors i dels ventiladors. Verificació de l'alineació	OE	1 mes

motor-ventilador i comprovació de l'estat i del tensat de les corretges.1U= 1 motor.		
Refredadora per aire entre 70 i 1.000 kW Inspecció de motors elèctrics consistent en: - verificar el nombre de rpm del motor; - comprovar el consum per fase; - comprovar i ajustar el relé tèrmic; - inspeccionar les connexions elèctriques i la connexió a terra; - comprovar l'aïllament elèctric del motor; - comprovar que els borns de connexió estiguin ben collats.	OE	1 mes
Refredadora per aire entre 70 i 1.000 kW Inspecció de motors elèctrics consistent en: - verificar el nombre de rpm del motor; - comprovar el consum per fase; - comprovar i ajustar el relé tèrmic; - inspeccionar les connexions elèctriques i la connexió a terra; - comprovar l'aïllament elèctric del motor; - comprovar que els borns de connexió estiguin ben collats; - comprovar el desgast dels coixinets; - greixar els rodaments.	OE	1 mes
Refredadora per aire entre 70 i 1.000 kW Verificació de l'estat i del funcionament correcte del contacte de la resistència del càrter del compressor. 1U = 1 compressor.	OE	1 mes
Refredadora per aire entre 70 i 1.000 kW Verificacions prèvies a la posada en servei: - la temperatura de l'oli; - el drenatge de l'aigua acumulada a la purga, si cal; - l'absència d'humitat en el circuit refrigerant; - comprovació de les pressions i les temperatures en l'evaporador i el condensador.	OE	1 mes
Refredadora per aire entre 70 i 1.000 kW Verificació de l'equip de purga d'incondensables i de l'estat de l'aïllament.	OE	1 mes
Refredadora per aire entre 70 i 1.000 kW Comprovació de: - Temperatura del fluid exterior a l'entrada i sortida de l'evaporador - Temperatura del fluid exterior a l'entrada i sortida del condensador - Pèrdua de pressió a l'evaporador - Pèrdua de pressió al condensador - Temperatura i pressió d'evaporació - Temperatura i pressió de condensació - Potència absorbida	OE	30 dies
Refredadora per aire entre 70 i 1.000 kW Contrastar i ajustar els termòmetres i els manòmetres amb un patró. També cal contrastar i ajustar les vàlvules automàtiques i les de seguretat 1U=1 compressor.	OE * Obligatori	1 mes
Refredadora per aire entre 70 i 1.000 kW Contrastar i ajustar els termòstats i els programadors de funcionament i els de seguretat de la màquina. 1U= 1 compressor.	OE * Obligatori	6 mesos
Refredadora per aire entre 70 i 1.000 kW Revisió de l'estat i neteja dels filtres, substituint-los si cal. 1U = 1 filtre. El cost del recanvi és funció del tipus de filtre i de màquina.	OE * Obligatori	1 mes
Refredadora per aire entre 70 i 1.000 kW Revisió i neteja de les bateries condensadores i de les evaporadores. 1U= 1 bescanviador.	OE	1 any
Refredadora per aire entre 70 i 1.000 kW Comprovació dels nivells de refrigerant i oli als equips frigorífics. 1U=1 compressor. La càrrega d'oli té un cost en funció de la quantitat afegida.	OE * Obligatori	1 mes
Canalització Comprovar la correcta estanquitat de la instal·lació, en especial de les connexions, junts i ràcords. Unitat d'amidament de superfície construïda. En cas de detectar-se deficiències, especialment fuites, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	2 anys
Canalització Revisió de l'estat de l'aïllament tèrmic o anticondensació. Unitat d'amidament de superfície construïda. En cas de detectar-se deficiències, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	2 anys
Canalització Inspecció de l'estat del conjunt de la instal·lació, que inclou les següents operacions: - inspecció dels suports i de les fixacions; - comprovació de l'efectivitat dels elements dilatadors previstos; - comprovació de l'estat dels elements de protecció i/o d'acabat; - verificació de l'estat de corrosió; - inspecció del nivell general de neteja i de les possibles incrustacions en la instal·lació; - verificació de l'absència de condensacions. En cas de detectar-se fuites és notificarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	2 anys
Vàlvules afectat pel RITE Verificació del funcionament correcte, inspecció de l'estat i de l'estanquitat dels junts.	OE * Obligatori	6 mesos
Vàlvula de seguretat Verificació del funcionament correcte, inspecció de l'estat i de l'estanquitat dels junts.	OE * Obligatori	1 mes
Bomba centrífuga	OE	1 mes

Revisió consistent en: - verificar l'estat correcte de la bomba; - inspeccionar l'estat de les fixacions; - verificar l'absència de vibracions; - netejar els filtres d'aspiració; - verificar l'absència de fuites en els junts i en la premsa; - inspeccionar l'estat dels acoblaments; - verificar i controlar la intensitat nominal; - verificar l'alineació del grup; - vigilar que no s'escalfin els coixinets; - inspeccionar els desguassos de refrigeració; - inspeccionar l'estat de la connexió elèctrica.	* Obligatori	
Variador de velocitat Comprovar el funcionament correcte del variador de velocitat, l'estat del quadre i les connexions elèctriques, i neteja del quadre.	OE	1 any
Vas d'expansió tancat menor igual de 70 kW Comprovació de la pressió a ple rendiment, controlar la pressió de l'aigua en fred i comprovar la pressió en fred de la cambra de nitrogen.	OE	3 mesos
Vas d'expansió tancat menor igual de 70 kW Purga dels punts alts de la instal·lació. 1U = 1 purgador.	OE	3 mesos
Vas d'expansió tancat menor igual de 70 kW Verificar: - l'estanquitat i l'absència de fuites; - l'ompliment automàtic; - el funcionament de l'alarma, si n'hi ha. També cal anotar la pressió del circuit d'expansió.	OE	6 mesos
Vas d'expansió tancat menor igual de 70 kW. Revisió de l'estat del sobreexidor.	OE * Obligatori	1 any
Vas d'expansió tancat menor igual de 70 kW Revisió general, verificació de l'absència de fuites i el funcionament correcte del mecanisme per a la reposició automàtica d'aigua.	OE * Obligatori	1 any
Vas d'expansió tancat menor igual de 70 kW Verificació del funcionament dels purgadors automàtics i de la vàlvula de seguretat. 1U = 1 vas d'expansió	OE	1 mes
Dipòsit inèrcia. Revisió de l'estat de l'aïllament tèrmic.	OE * Obligatori	1 any
Dipòsit inèrcia - Verificar el funcionament de la vàlvula de purga i purgar el dipòsit. - Drenatge dels sediments i llocs del dipòsit per la seva part inferior.	OE * Obligatori	1 setmana
Dipòsit inèrcia Verificació de l'estat i el funcionament consistent en: - verificar l'estat dels suports i de les fixacions - verificar el correcte funcionament i bon estat de conservació i neteja - verificar l'absència de fuites	OE	6 mesos
Fan-coil Revisió i neteja del filtre d'aire i reposició del mateix si és necessari.	OE * Obligatori	1 mes
Fan-coil Verificar i comprovar el funcionament del motor elèctric i les connexions elèctriques.	OE	3 mesos
Fan-coil Inspeccionar l'estat del fan-coil, verificar el funcionament i el sistema de regulació. A més, i si és necessari, cal fer una neteja exterior de la bateria.	OE * Obligatori	6 mesos
Fan-coil Comprovar que no es produeix cap obstrucció a la safata de condensació, i netejar-la. Si és necessari, purgar la bateria d'aigua.	OE	6 mesos
Cos climatitzador Revisió de l'estat i el funcionament de les làmpades de senyalització i de funcionament.	OE	3 mesos
Cos climatitzador Verificació del funcionament correcte dels desguassos, del seu estat de fluïdesa i de la safata de condensació. Verificació de la correcta indicació dels termòmetres i dels manòmetres.	OE	3 mesos
Cos climatitzador Comprovació de l'estat de corrosió del cos del climatitzador. Verificació de l'estat correcte dels elements antivibratoris, de l'aïllament tèrmic i/o acústic i de l'ancoratge.	OE	1 any
Cos climatitzador Verificació del correcte funcionament dels servoactuadors de les vàlvules i de les comportes de regulació.	OE	1 mes
Proteccions elèctriques Revisió consistent en: - verificar i ajustar el relé tèrmic; - revisar la tensió d'alimentació; - revisar els fusibles de potència i de control; - revisar els automatismes elèctrics; - revisar i estrènyer els borns elèctrics.	OE	1 mes
Caixa de mescla. Greixatge de les comportes de la caixa.	OE	6 mesos
Caixa de mescla Verificació de l'absència de sorolls, comprovació del funcionament correcte i verificació de l'estat de corrosió. També cal netejar-la i desinfectar-la en cas necessari. Seran d'observació els criteris de higienització establerts per la norma UNE 100012 en la neteja de l'element	OE	3 mesos

Filtre de bossa Revisió de l'estanquitat total del filtre, inspecció de l'estat del manòmetre diferencial, verificació de l'estat de corrosió, i neteja de l'element filtrant si s'escau.	OE * Obligatori	1 mes
Bateria d'aigua Revisió consistent en: - verificar l'absència de fuites; - anotar el salt tèrmic; - comprovar la temperatura d'ús; - revisar els junts; - comprovar que la transmissió de calor és correcta. - netejar la superfície d'intercanvi tèrmic.	OE * Obligatori	1 any
Conducte d'aire afectat pel RITE Revisió de conductes observant els següents aspectes: - Estat general de conservació - Estanquitat dels conductes i dels junts amb aparells i accessoris - Correcta fixació dels suports - Absència de sorolls estranys i vibracions - Neteja interior del conducte i desinfecció en cas necessari En cas d'existir aïllament tèrmic, s'observarà l'estat correcte de conservació En cas de detectar-se defectes, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent. Seran d'observació els criteris de higienització establerts per la norma UNE 100012 en la neteja dels conductes de retorn i d'impulsió.	OE * Obligatori	1 any
Reixa d'impulsió/retorn d'aire no afectat pel RITE Revisió dels difusors observant: - L'estat de conservació - La fixació al seu suport - L'estanquitat dels junts amb conductes - Circulació correcta de l'aire - Neteja de l'element i desinfecció en cas necessari En cas de detectar-se defectes, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	1 any
Difusor d'aire no afectat pel RITE Revisió de les reixes observant: - L'estat de conservació - La fixació al seu suport - L'estanquitat del junt amb conductes - La circulació correcta de l'aire - Neteja de l'element i desinfecció en cas necessari En cas de detectar-se defectes, es durà a terme l'operació correctora corresponent.	OE	1 any
Sistema de control i gestió instal. afectat pel R Comprovació de l'estat dels elements de camp, dels seus ancoratges i de les seves connexions. 1U= 1 element de camp.	OE	6 mesos
Sistema de control i gestió instal. afectat pel R Comprovació del funcionament correcte dels elements de camp, de les actuacions i dels enclavaments a través del sistema de control. 1U= 1 sistema amb un màxim de 100 senyals entrada-sortida.	OE * Obligatori	6 mesos
Refredadora per aire entre 70 i 1.000 kW Realització de les següents comprovacions: - inspecció visual; - comprovació de la seguretat; - prova hidràulica (només en cas de canvi d'emplaçament). Cada 5 anys a partir dels 10 anys. Inspecció periòdica obligatòria efectuada per un instal·lador frigorista autoritzat o per l'empresa adjudicatària, si disposa d'aquest carnet, amb l'emissió d'un butlletí de reconeixement de la revisió. 1U= 1 màquina de potència inferior a 500.000 frig/h.	EE * Obligatori	10 anys
Sistema de control i gestió instal. afectat pel R Comprovació del funcionament correcte del software associat al sistema de gestió i control. 1U= 1 sistema amb un màxim de 100 senyals entrada-sortida. L'operació la realitzarà personal especialitzat en programació o la mateixa empresa adjudicatària, si disposa de personal adient.	EE * Obligatori	6 mesos
Sistema de control i gestió instal. afectat pel R Inspecció de l'estat del bus de comunicacions i de les línies de comandament, observant el correcte estat de conservació i comprovant que no hi ha instal·lacions que discorrin per les mateixes canalitzacions.	EE * Obligatori	6 mesos
Sistema de control i gestió instal. afectat pel R. Calibratge sonda. El responsable de la realització de l'operació, haurà d'acreditar la garantia del calibratge dels seus aparells de mesura.	EE	1 any

Operació a controlar en calendari d'operacions

FITXA DE MANTENIMENT. Subsistema Instal·lació de Ventilació

Instal·lació de Ventilació/ Ventilació forçada

Operació	Responsable	Periodicitat
Conjunt instal·lació ventilació Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament, i determinant les correccions i/o les variacions que s'han de fer per millorar-la o corregir-la. Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.	TI	5 anys

Conducte d'aire no afectat pel RITE Revisió de conductes observant els següents aspectes: - Estat general de conservació - Estanquitat dels conductes i dels junts amb aparells i accessoris - Correcta fixació dels suports - Absència de sorolls estranys i vibracions - Neteja interior del conducte i desinfecció en cas necessari En cas d'existir aïllament tèrmic, s'observarà l'estat correcte de conservació En cas de detectar-se defectes, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	1 any
Reixa d'impulsió/retorn d'aire no afectat pel RITE Revisió dels difusors observant: - L'estat de conservació - La fixació al seu suport - L'estanquitat dels junts amb conductes - Circulació correcta de l'aire - Neteja de l'element i desinfecció en cas necessari En cas de detectar-se defectes, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora corresponent.	OE	1 any
Ventilador no afectat pel RITE Greixatge dels coixinets i rodaments, i neteja general del ventilador.1U = 1 ventilador.	OE	6 mesos
Ventilador no afectat pel RITE Revisió mecànica consistent en: - verificar l'estat i la tensió de les corretges; - comprovar la llibertat de gir de la turbina o del ventilador; - verificar i ajustar l'alineació de les politges; - verificar i ajustar els acoblaments; - comprovar que no hi hagi franquícies anormals en els eixos; - verificar l'estat de fixació del ventilador; - verificar que no es produeixen sorolls estranys ni escalfaments dels coixinets, de les politges o de les corretges; - controlar les revolucions; - comprovar i ajustar l'alineació del grup.	OE	6 mesos

Natural\ Conjunt instal·lació: Natural

Operació	Responsable	Periodicitat
Inspecció tècnica general de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i funcionament, i determinant les correccions i/o variacions que han de realitzar-se per millorar-la o corregir-la	TI	5 anys

Natural\ Obertures\ Obertura de ventilació: Obertures

Operació	Responsable	Periodicitat
Comprovació de l'absència d'obstruccions	OE	2 anys
Neteja de les obertures	OE	1 any

FITXA DE MANTENIMENT. Subsistema instal·lació de gas/combustible/natural

Gas/combustible/gas natural

Operació	Responsable	Periodicitat
Conjunt instal·lació gas natural Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat, el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que s'han de fer per millorar-la o corregir-la. Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.	TE	5 anys
Aparells de mesura gas natural Comprovar les indicacions dels elements de mesura com ara: manòmetres, termòmetres, ventòmetres i d'altres que puguin haver-hi. 1U= 1 instal·lació amb 20 derivacions.	OE	1 any
Vàlvules seguretat gas natural Comprovació del disparament de les vàlvules de seguretat.1U = 1 vàlvula.	OE	1 mes
Regulador de pressió gas natural Neteja dels reguladors de pressió i dels filtres. 1U =1 element.	OE	1 any
Regulador de pressió gas natural Reglatge i comprovació del taratge dels grups de regulació, comprovant el funcionament correcte. 1U = 1 grup de regulació.	OE	1 any
Xarxa distribució gas natural Comprovació de l'estanquitat de la xarxa de les canonades de gas, dels elements i dels accessoris, reparant les fuites que apareguin. Unitat d'amidament de superfície construïda.	OE *Obligatori	100 mesos
Xarxa distribució gas natural Comprovació de l'estat de conservació de les canalitzacions, les aixetes, les vàlvules i els altres elements de la instal·lació.	OE	2 anys

També s'ha de fer una comprovació de l'estat de les fixacions i dels suports i el repintat de les canalitzacions i dels suports, si és necessari. Unitat d'amidament de metres lineals de xarxa de gas.		
Instal·lació col·lectiva Revisió periòdica obligatòria a la instal·lació comunitària, comprovant, com a mínim, els següents aspectes: - l'estanquitat de les aixetes de pas, les canalitzacions, el comptador de gas i de l'aixeta de tancament del pericó de connexió; - l'estat i la pintura de les canalitzacions i dels comptadors; - les fixacions i les connexions en general; - la pressió a la sortida del regulador (si n'hi ha) i la pressió de servei; - el funcionament correcte de les aixetes, del regulador de pressió i del comptador. A realitzar per una empresa autoritzada amb lliurament de certificat. L'empresa adjudicatària ha d'estar present en la revisió. 1U = Instal·lació comunitària de l'edifici	TE * Obligatori Operació certificada	5 anys
Instal·lació privada Revisió periòdica obligatòria a cada instal·lació privada, comprovant, com a mínim, els següents aspectes: - l'estanquitat de les aixetes de pas, les canalitzacions, el comptador de gas i de l'aixeta de tancament del pericó de connexió; - l'estat i la pintura de les canalitzacions i dels comptadors; - les fixacions i les connexions en general. A realitzar per una empresa autoritzada, amb lliurament de certificat. L'empresa adjudicatària ha d'estar present en la revisió. 1U = Una instal·lació privada	TE * Obligatori Operació certificada	5 anys

* Operació a controlar en calendari d'operacions

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

FITXA DE MANTENIMENT. Subsistema instal·lació protecció contra incendis

Inst. protecció contra incendis/instal·lació de prevenció

Operació	Responsable	Periodicitat
Conjunt instal·lació prevenció incendis Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que s'han de fer per millorar-la o corregir-la. Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.	TI	5 anys
Parallamps Comprovació de l'estat general de conservació, de l'aïllament i de la continuïtat de les connexions i repàs de la fixació dels ancoratges.	OE	1 any
Parallamps Inspecció de la connexió a terra al pou de terres del parallamps.	OE	1 any
Parallamps Neteja del cap de l'element de captació, si n'hi ha.	OE	1 any

Inst. de protecció/detecció\ Detectors\ Òptic i de flama

Operació	Responsable	Periodicitat
Detector de fum òptic i de flama Inspecció consistent en: - verificar l'estat del capçal del detector; - verificar la fixació del capçal del detector; - verificar l'absència d'obstruccions a les reixetes; - verificar l'absència de pols o dipòsits a la superfície de la tapa i netejar-la; - verificar que no hi hagi equips instal·lats a prop del detector que generin productes de combustió que provoquin alarmes; - verificar el funcionament correcte del llum pilot; - verificar l'activació del detector; - verificar la sensibilitat del detector; - netejar els capçals; - desmuntar i verificar la netedat de la cambra interior; - verificar el funcionament correcte; - verificar l'estat correcte del detector; - comprovar i ajustar la clavilla; - inspeccionar l'estat de fixació; - inspeccionar l'estat de les connexions; - netejar i reglar els relés. 1U = 1 detector	OE * Obligatori	1 any
Polsador manual general Verificació del funcionament i de l'estat de les connexions, absència de trencaments i neteja, així com la correcta visualització de la inscripció. 1U = 1 polsador.	OE * Obligatori	3 mesos
Sirena acústica i òptica Verificació del funcionament de l'estat de la sirena i de la làmpada, i de les seves connexions i ancoratges. 1U = 1 sirena	OE * Obligatori	3 mesos
Central control d'incendis	OE	3 mesos

Comprovació dels circuits de senyalització, pilots, etc., de l'estat de la centraleta, de les connexions elèctriques i del funcionament correcte. 1U = 1 centraleta amb un màxim de 50 senyals entrada-sortida.	* Obligatori	
Central control d'incendis Comprovació integral verificant els components del sistema, en especial, els dispositius de posada en marxa automàtica i els d'actuació sobre els ventiladors, les comportes tallafoc, etc. A més s'ha de fer la neteja i el reglatge dels relés. També s'ha de fer una regulació de les tensions i de les intensitats, verificar els equips de transmissió i d'alarma i fer una prova amb cada font de subministrament elèctric. 1U = 1 centraleta amb un màxim de 50 senyals entrada-sortida	EE * Obligatori	1 any

Operació a controlar en calendari d'operacions

Inst. de protecció contra incendis/instal·lació d'extinció

Operació	Responsable	Periodicitat
Conjunt instal·lació extinció incendis Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que s'han de fer per millorar-la o corregir-la. Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.	TE	5 anys
Boca d'incendi Comprovació de la bona accessibilitat i de la senyalització dels equips. També cal fer una inspecció per tal de comprovar tots els components, el desplegament de les mànegues en tota la seva extensió i l'accionament de la llança, si té diverses posicions. S'inclou la comprovació per lectura del manòmetre de la pressió de servei, la neteja del conjunt, la purga d'aire i el greixatge de les frontisses de la porta. 1U = 1 boca d'incendi	OE * Obligatori	3 mesos
Extintor manual de pols seca Comprovació de l'estat de conservació, de l'accessibilitat, dels precintes, de l'estat de càrrega (pes i pressió) de l'extintor, i de l'estat de les parts mecàniques.	OE * Obligatori	3 mesos
Extintor manual d'anhidrid carbònic Comprovació de l'estat de conservació, de l'accessibilitat, dels precintes, de l'estat de càrrega (pes i pressió) de l'extintor, i de l'estat de les parts mecàniques.	OE * Obligatori	3 mesos
Xarxa canonades incendis Revisió general consistent en : - Inspecció general de trams visibles comprovant que no hi ha fuites en la xarxa de canonades. - Inspecció dels suports i les fixacions. - Comprovar l'estat dels elements de protecció i acabat. - Verificar la corrosió de les canonades.	OE	1 any
Boca d'incendi Inspecció consistent en: - desmuntatge de la mànega i fer un assaig en un lloc adient; - comprovar el correcte funcionament de la llança en les seves diferents posicions i el sistema de tancament; - comprovar l'estanquitat dels ràctors, la mànega i l'estat dels junts; - comprovar la indicació del manòmetre amb un altre de referència acoblat al ràctor de connexió de la mànega. A realitzar per una empresa mantenidora autoritzada . 1U = 1 boca d'incendi	TE * Obligatori	1 any
Boca d'incendi Prova de pressió de la mànega. A realitzar per una empresa mantenidora autoritzada. 1U = 1 boca d'incendi	TE * Obligatori	5 anys
Extintor manual de pols seca Retimbrat de l'extintor i recàrrega segons la normativa. A realitzar per una empresa especialista acreditada oficialment. Cada extintor es pot retimbrar fins a un màxim de tres cops. Després cal substituir-lo.	TE * Obligatori	5 anys
Extintor manual de pols seca Verificació de l'extintor controlant la pressió, els precintes, l'accessibilitat i recarregar-lo. A realitzar per una empresa acreditada a través d'un contracte de manteniment.	TE * Obligatori	1 any
Extintor manual de pols seca Inspecció periòdica de nivell C, segons l'annex III del Real Decreto 2060/2008, que consistirà, com a mínim, en una inspecció de nivell B a més d'una prova de pressió hidrostàtica, en les condicions i pressions iguals a les de la primera prova, o la indicada en l'etiquetat de l'apartat 3.3 del Real Decreto 769/1999, de 7 de mayo, o qualsevol prova especial substitutiva d'aquesta que hagi estat expressament indicada pel fabricant en les seves instruccions o prèviament autoritzada per l'òrgan competent de la comunitat autònoma corresponent a l'emplaçament de l'equip o instal·lació. Aquesta inspecció es farà exclusivament en els equips de categoria III ó IV que contenen fluids del grup 2, segons la classificació establerta en el Real Decreto 769/1999, de 7 de mayo.	TE * Obligatori Operació certificada	5 anys
Extintor manual d'anhidrid carbònic Retimbrat de l'extintor i recàrrega segons la normativa. A realitzar per una empresa especialista acreditada oficialment. Cada extintor es pot retimbrar fins a un màxim de tres cops. Després cal substituir-lo.	TE * Obligatori	5 anys
Extintor manual d'anhidrid carbònic Verificació de l'extintor controlant la pressió, els precintes, l'accessibilitat i recarregar-lo. A realitzar per una empresa acreditada a través d'un contracte de manteniment.	TE * Obligatori	1 any
Extintor manual d'anhidrid carbònic Inspecció periòdica de nivell C, segons l'annex III del Real Decreto 2060/2008, que	TE * Obligatori	5 anys

consistirà, com a mínim, en una inspecció de nivell B a més d'una prova de pressió hidrostàtica, en les condicions i pressions iguals a les de la primera prova, o la indicada en l'etiquetat de l'apartat 3.3 del Real Decreto 769/1999, de 7 de mayo, o qualsevol prova especial substitutiva d'aquesta que hagi estat expressament indicada pel fabricant en les seves instruccions o prèviament autoritzada per l'òrgan competent de la comunitat autònoma corresponent a l'emplaçament de l'equip o instal·lació. Aquesta inspecció es farà exclusivament en els equips de categoria III ó IV que contenen fluids del grup 2, segons la classificació establerta en el Real Decreto 769/1999, de 7 de mayo.	Operació certificada	
--	----------------------	--

* Operació a controlar en calendari d'operacions

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Senyalització evacuació fotoluminescent

Operació	Responsable	Periodicitat
Senyal fotoluminiscent Es revisarà el senyal comprovant el seu estat general, la correcta ubicació i subjecció i la integritat del mateix. També es compararà amb la "mostra representativa" que ha de custodiar el titular de l'activitat i es mesuraran els paràmetres quantificables segons normes UNE 23035-1 i UNE 23035-2. El titular de l'activitat ha de conservar sota la seva responsabilitat les mostres representatives del producte utilitzat, segons condicions del fabricant, per poder realitzar comparacions en les revisions de manteniment.	TE * Obligatori	5 anys
Senyal fotoluminiscent Es revisarà el senyal comprovant el seu estat general, la correcta ubicació i subjecció i la integritat del mateix. També es compararà amb la "mostra representativa" que ha de custodiar el titular de l'activitat. El titular de l'activitat ha de conservar sota la seva responsabilitat les mostres representatives del producte utilitzat, segons condicions del fabricant, per poder realitzar comparacions en les revisions de manteniment.	TE * Obligatori	1 any
Balisament fotoluminiscent paret Es revisarà el balisament comprovant el seu estat general, la correcta ubicació i subjecció i la integritat del mateix. També es compararà amb la "mostra representativa" que ha de custodiar el titular de l'activitat i es mesuraran els paràmetres quantificables segons normes UNE 23035-1 i UNE 23035-2. El titular de l'activitat ha de conservar sota la seva responsabilitat les mostres representatives del producte utilitzat, segons condicions del fabricant, per poder realitzar comparacions en les revisions de manteniment.	TE * Obligatori	5 anys
Balisament fotoluminiscent paret Es revisarà el balisament comprovant el seu estat general, la correcta ubicació i subjecció i la integritat del mateix. També es compararà amb la "mostra representativa" que ha de custodiar el titular de l'activitat. El titular de l'activitat ha de conservar sota la seva responsabilitat les mostres representatives del producte utilitzat, segons les condicions del fabricant, per poder realitzar comparacions en les revisions de manteniment.	TE * Obligatori	1 any
Balisament fotoluminiscent terra Es revisarà el balisament comprovant el seu estat general, la correcta ubicació i subjecció i la integritat del mateix. També es compararà amb la "mostra representativa" que ha de custodiar el titular de l'activitat i es mesuraran els paràmetres quantificables segons normes UNE 23035-1 i UNE 23035-2. El titular de l'activitat ha de conservar sota la seva responsabilitat les mostres representatives del producte utilitzat, segons condicions del fabricant, per poder realitzar comparacions en les revisions de manteniment.	TE * Obligatori	5 anys
Balisament fotoluminiscent terra Es revisarà el balisament comprovant el seu estat general, la correcta ubicació i subjecció i la integritat del mateix. També es compararà amb la "mostra representativa" que ha de custodiar el titular de l'activitat. El titular de l'activitat ha de conservar sota la seva responsabilitat les mostres representatives del producte utilitzat, segons les condicions del fabricant, per poder realitzar comparacions en les revisions de manteniment.	TE * Obligatori	1 any
Balisament fotoluminiscent escala Es revisarà el balisament comprovant el seu estat general, la correcta ubicació i subjecció i la integritat del mateix. També es compararà amb la "mostra representativa" que ha de custodiar el titular de l'activitat i es mesuraran els paràmetres quantificables segons normes UNE 23035-1 i UNE 23035-2. El titular de l'activitat ha de conservar sota la seva responsabilitat les mostres representatives del producte utilitzat, segons condicions del fabricant, per poder realitzar comparacions en les revisions de manteniment.	TE * Obligatori	5 anys
Balisament fotoluminiscent escala Es revisarà el balisament comprovant el seu estat general, la correcta ubicació i subjecció i la integritat del mateix. També es compararà amb la "mostra representativa" que ha de custodiar el titular de l'activitat. El titular de l'activitat ha de conservar sota la seva responsabilitat les mostres representatives del producte utilitzat, segons les condicions del fabricant, per poder realitzar comparacions en les revisions de manteniment.	TE * Obligatori	1 any
Balisament fotoluminiscent ascensor Es revisarà el balisament comprovant el seu estat general, la correcta ubicació i subjecció i la integritat del mateix. També es compararà amb la "mostra representativa" que ha de custodiar el titular de l'activitat i es mesuraran els	TE * Obligatori	5 anys

paràmetres cuantificables segons normes UNE 23035-1 i UNE 23035-2. El titular de l'activitat ha de conservar sota la seva responsabilitat les mostres representatives del producte utilitzat, segons condicions del fabricant, per poder realitzar comparacions en les revisions de manteniment.		
Balisament fotoluminiscent ascensor Es revisarà el balisament comprovant el seu estat general, la correcta ubicació i subjecció i la integritat del mateix. També es compararà amb la "mostra representativa" que ha de custodiar el titular de l'activitat.	TE * Obligatori	1 any

Operació a controlar en calendari d'operacions

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Instal·lació de seguretat / Control d'accessos

Operació	Responsable	Periodicitat
Conjunt instal·lació control accessos Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que s'han de fer per millorar-la o corregir-la. Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.	TE	5 anys
Centraleta Comprovació de l'estat de conservació i del funcionament correcte de la centraleta. Verificar l'estat, les fixacions, les connexions elèctriques i la tensió d'alimentació. Neteja	OE	6 mesos
Contacte obertura-tancament Comprovar que la tensió d'alimentació és adient i que el mecanisme funciona correctament.	OE	6 mesos
Elements complementaris d'actuació Comprovar que les fixacions, les connexions, la tensió i l'estat són correctes.	OE	6 mesos
Lector de targetes Comprovació de l'estat i del funcionament correcte. Verificar que les connexions i les fixacions siguin correctes.Neteja.	OE	6 mesos
Línia elèctrica control d'accessos Comprovar que no hi ha elements aliens connectats a la línia, observar l'estat dels conductors i el seu aïllament.Unitat d'amidament de superfície protegida.	OE	1 any
Pestell elèctric Comprovar que el funcionament és correcte, inspeccionar el seu estat de conservació i verificar que les connexions i les fixacions són adients.	OE	2 anys
Instal·lació control d'accessos Revisió de l'estat dels elements de la instal·lació, del seu funcionament correcte, com també dels diferents senyals i actuacions.Només quan la instal·lació sigui obligada o estigui connectada a una central d'alarmes.	TE * Obligatori	3 mesos

Operació a controlar en calendari d'operacions

Instal·lació de seguretat / Portes automàtiques

Operació	Responsable	Periodicitat
Conjunt instal·lació porta automàtica Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que s'han de fer per millorar-la o corregir-la.Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.	TE	5 anys
Cèl·lula fotoelèctrica Comprovació de l'estat de la cèl·lula, dels seus ancoratges i de les seves connexions. Comprovar també que funciona correctament i netejar-la.	OE	1 mes
Mecanisme d'obertura tancament Comprovació de l'estat del mecanisme d'obertura/tancament i del seus ancoratges i connexions. Comprovar també que funciona correctament.	OE	1 mes
Motor elèctric. Inspecció de l'estat general i del funcionament del motor i neteja.	OE	1 any
Motor elèctric Revisió de funcionament consistent en: - comprovar que el motor gira suaument; - comprovar que no es produeixen escalfaments ni sorolls estranys; - comprovar i ajustar el relé tèrmic; - verificar el nombre de rpm; - comprovar el consum per fase.	OE	3 mesos
Barrera Comprovació de l'estat general de la barrera, dels ancoratges i de les connexions. Greixatge dels elements mecànics.	OE	1 mes
Barrera Repintat de la barrera.	OE	1 any

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Instal·lació de seguretat / Barreres aparcament

Operació	Responsable	Periodicitat
Conjunt instal·lació barrera aparcament Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i	TE	5 anys

el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que s'han de fer per millorar-la o corregir-la. Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.		
Motor elèctric. Inspecció de l'estat general i del funcionament del motor i neteja.	OE	1 any
Motor elèctric Revisió de funcionament consistent en: - comprovar que el motor gira suaument; - comprovar que no es produeixen escalfaments ni sorolls estranys; - comprovar i ajustar el relé tèrmic; - verificar el nombre de rpm; - comprovar el consum per fase.	OE	3 mesos
Barrera. Comprovació de l'estat general de la barrera, dels ancoratges i de les connexions. Greixatge dels elements mecànics.	OE	1 mes
Barrera. Repintat de la barrera.	OE	1 any
Cèl·lula fotoelèctrica Comprovació de l'estat de la cèl·lula, dels seus ancoratges i de les seves connexions. Comprovar també que funciona correctament i netejar-la.	OE	1 mes
Mecanisme d'obertura tancament Comprovació de l'estat del mecanisme d'obertura/tancament i del seus ancoratges i connexions. Comprovar també que funciona correctament.	OE	1 mes

Instal·lació de seguretat / Detecció presència

Operació	Responsable	Periodicitat
Conjunt instal·lació detecció presència Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que s'han de fer per millorar-la o corregir-la. Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.	TE	5 anys
Centraleta. Comprovació de l'estat de conservació i del funcionament correcte de la centraleta. Verificar l'estat, les fixacions, les connexions elèctriques i la tensió d'alimentació. Neteja	OE	6 mesos
Detector de presència Comprovar el funcionament correcte del detector, l'activació i sensibilitat, així com el llum pilot. Inspecció de l'estat de les connexions elèctriques i fixacions. Neteja	OE	6 mesos
Element fix connex i alimentació Comprovar que les fixacions, les connexions, la tensió d'alimentació i l'estat són correctes.	OE	6 mesos
Sirena. Comprovar que funciona correctament i que l'estat i les connexions estiguin en bon estat de conservació.	OE	6 mesos
Instal·lació de presència Revisió dels diferents elements de la instal·lació i comprovació del correcte funcionament de tots ells i de la instal·lació en conjunt. Només en cas que la instal·lació sigui obligatòria o que estigui connectada a una central d'alarmes. 1U = 1 instal·lació.	TE * Obligatori	3 mesos

Operació a controlar en calendari d'operacions

Instal·lació de seguretat / Vídeo en circuit tancat

Descripció	Responsable	Periodicitat
Conjunt instal·lació vídeo circuit tancat Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que s'han de fer per millorar-la o corregir-la. Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.	TE	5 anys
Càmera. Comprovació de l'estat de conservació de la càmera i comprovació del funcionament correcte. Verificació de les fixacions a l'element resistent, de les connexions, de la tensió d'alimentació, l'estat de conservació i els ancoratges, amb especial atenció a les corrosions. Neteja	OE	1 any
El compli de fixació connex i aliment Comprovar les fixacions a l'element resistent que correspongui, les connexions, la tensió d'alimentació, i l'estat de conservació. 1U= 1 càmera	OE	1 any
Elements de selecció, control i gravació Comprovació de l'estat de conservació de l'element i el seu funcionament correcte. Verificació de les connexions i fixacions. Neteja. 1U = element o aparell	OE	1 any
Monitor - Inspecció visual de l'estat de l'equip i verificació de contrast, brillantor, sincronismes, connectors i resistència de càrrega. - Neteja de l'aparell.	OE	6 mesos
Monitor Inspecció de l'estat de les connexions i comprovació de l'estat de les fixacions.	OE	1 any
Instal·lació de vídeo Revisió de l'estat dels diferents elements, així com el seu funcionament correcte. Només en cas que la instal·lació sigui obligatòria o quan estigui connectada a una central d'alarmes. 1U = 1 instal·lació.	TE * Obligatori	3 mesos

Operació a controlar en calendari d'operacions

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

FITXA DE MANTENIMENT. Subsystema Ascensors

Ascensors\ Conjunt instal·lació: Ascensors

Operació	Responsable	Periodicitat
Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat funcionament, i determinant les correccions i/o variacions que cal realitzar per millorar-la o corregir-la.	TI	5 anys

Ascensors\ Electromecànic\ Portes

Operació	Responsable	Periodicitat
Repintat de portes de planta sanejant i preparació prèvia i dos mans d'esmalt sintètic.	OE	5 anys
Revisió de l'ascensor a través d'un contracte de manteniment.	EE	1 mes
Revisió de l'ascensor per una EIC (Entitat de Inspecció i Control).	TI	4 anys

FITXA DE MANTENIMENT. Subsistema Instal·lacions Audiovisuals**Instal·lació d'audiovisuals/ telefonia**

Operació	Responsable	Periodicitat
Instal·lació telefonia Es revisaran els següents elements i s'efectuaran les operacions indicades: - armari d'enllaç/de base/de registre/centraleta - cal comprovar les fixacions, les corrosions i l'absència d'humitat - cal comprovar l'estat de les connexions i dels automatismes i el funcionament correcte - canalització d'enllaç/distribució - comprovació les fixacions - comprovació de l'encastament correcte dels tubs a les caixes - línia - verificació de l'estat dels conductors - inspecció de l'estat de l'aïllament dels conductors - caixa - comprovació de les fixacions - comprovació de l'encastament correcte dels tubs a la caixa - aparell de telèfon - verificació de les connexions - comprovació del funcionament correcte.	TE	2 anys

Instal·lació d'audiovisuals/ intercomunicació

Operació	Responsable	Periodicitat
Armari rack S'observarà l'estat de conservació de l'armari, dels panells d'entrada de veu i dades, dels panells de lloc de treball i comprovació de la veracitat de l'etiquetat.	OE	1 any
Presa de veu/dades Revisió general de la presa, comprovant el bon estat de l'element, l'estat de les fixacions i de les connexions i el correcte funcionament per mostreig.	OE	1 any

Comunicació\ Porter electrònic\ Equip exterior

Operació	Responsable	Periodicitat
Inspecció de l'estat de conservació i comprovació del funcionament.	OE	1 any
Inspecció de l'estat de conservació i comprovació del funcionament i de les connexions.	OE	1 any
Inspecció de l'estat de conservació i comprovació de la tensió, les connexions i el funcionament.	OE	1 any
Comprovació de l'estat correcte i del funcionament de l'aparell.	OE	1 any

Comunicació\ Porter electrònic\ Sistema vídeo\ Element exterior

Operació	Responsable	Periodicitat
Comprovar que cada timbre funciona correctament i que l'altaveu, el micròfon, el pilot de cada timbre i, eventualment, la càmera de vídeo funcionen correctament.	OE	2 anys
Comprovar que el timbre, l'altaveu, el micròfon i el monitor funcionen correctament.	OE	2 anys
Comprovar que el funcionament és correcte, inspeccionar el seu estat de conservació i verificar que connexions i fixacions siguin les pertinents.	OE	2 anys

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

FITXA DE MANTENIMENT. Subsistema Elements Comuns Interiors

Vestíbuls/escales\ Acabats interiors\ Paviments\ Rígid

Operació	Responsable	Periodicitat
Inspecció tècnica de l'estat d'us i conservació de paviments rígids comprovant la seva planeitat, l'estat de les juntes i la inexistència d'humitats, fissures, degradacions, oxidacions, ruptures o desprendiments.	TI	5 anys

Vestíbuls/escales\ Acabats interiors\ Paviments\ Rígid\ Pedra Artificial

Operació	Responsable	Periodicitat
Abrillantat de tota la superfície.	OE	1 any
Revisió de l'estat de conservació de paviments de terratzo, comprovant la fixació de les peces al seu suport, la seva planeitat i la inexistència de ruptures o degradacions inadmissibles. S'inclou la recol·locació, substitució o reparació puntual d'aquelles peces que presentin parts degradades i/o desprendiments.	OE	5 anys

Vestíbuls/escales\ Acabats interiors\ Escalons\ Pedra Artificial

Operació	Responsable	Periodicitat
Abrillantat de tota la superfície.	OE	1 any
Revisió de l'estat de conservació de paviments de terratzo, comprovant la fixació de les peces al seu suport, la seva planeitat i la inexistència de ruptures o degradacions inadmissibles. S'inclou la recol·locació, substitució o reparació puntual d'aquelles peces que presentin parts degradades i/o desprendiments.	OE	5 anys

Vestíbuls/escales\ Acabats interiors\ Revestiments parets\ Aplacat

Operació	Responsable	Periodicitat
Inspecció tècnica de l'estat d'us i conservació dels aplacats, verificant especialment que sigui perillós per les persones. És necessari comprovar la fixació de les peces al seu suport, la planeitat del conjunt, la inexistència de fissures, humitats, bombaments, ruptures o desprendiments	TI	5 anys

Vestíbuls/escales\ Acabats interiors\ Revestiments parets\ Pintats al plàstic

Operació	Responsable	Periodicitat
Repintat del parament de arrebossat pintat al plàstic llis, picat o gotejat, prèvia eliminació o neteja de la capa anterior, si és necessari.	OE	5 anys
Revisió de l'estat de conservació dels arrebossats pintats, comprovant la inexistència d'erosions, desprendiments. S'inclouen els repassos de zones degradades, tant de l'arrebossat como de la pintura, amb sanejament previ i preparació del suport.	OE	5 anys

Vestíbuls/escales\ Acabats interiors\ Revestiments parets\ Panells lleugers

Operació	Responsable	Periodicitat
Inspecció tècnica de l'estat d'us i conservació dels panells, comprovant la fixació dels suports, la planeitat del conjunt, la inexistència de fissures, humitats, bombaments, ruptures o desprendiments. També cal comprovar la inexistència de degradacions excessives como oxidacions en panells d'acer, esquerdes en panells de fusta, etc.	TI	5 anys

Vestíbuls/escales\ Acabats interiors\ Revestiments sostres\ Falsos sostres

Operació	Responsable	Periodicitat
Inspecció tècnica de l'estat d'us i conservació de falsos sostres continus, plaques o lames, verificant especialment que no existeixi perill per les persones i comprovant la fixació dels panells, la planeitat del conjunt, la inexistència de fissures, humitats, bombaments, ruptures o desprendiments. També cal comprovar si es produeixen degradacions excessives como per exemple oxidacions en panells d'acer, fissures en panells de fusta, etc.	OE	5 anys

Vestíbuls \ Acabats interiors\ Revestiments sostres\ Sense falsos sostres

Operació	Responsable	Periodicitat
Inspecció tècnica de l'estat d'us i conservació dels revestiments de forjats sense fals sostre, verificant especialment que no hi hagi perill per les persones, i	OE	5 anys

comprovant la inexistència de fissures, humitats, degradacions, esquerdes o desprendiments.		
---	--	--

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Vestíbuls/escales\ Acabats interiors\ Baranes escales\ Alumini

Operació	Responsable	Periodicitat
Revisió de l'estat d'us i conservació, comprovant especialment la fixació o l'entrega amb el suport d'obra i la unió amb la resta de components (travesser, passamans i panells), verificant la inexistència de defectes, desajustos, oxidacions, ruptures o esquerdes que disminueixin la seguretat de la substitució.	OE	5 anys

Vestíbuls/escales\ Portes\ Alumini

Operació	Responsable	Periodicitat
Inspecció ocular de l'estat d'us i conservació de marcs, verificant l'absència de ruptures o degradacions i observant la fixació de la fusteria al suport, el bon funcionament de mecanismes i ferramentes dels elements practicables.	TI	5 anys

Vestíbuls/escales\ Portes\ Alumini\ Portes

Operació	Responsable	Periodicitat
Revisió de l'estat de conservació de marcs i panells i de la seva fixació al suport. Comprovació del correcte funcionament de mecanismes i ferramentes de penjar, i si és necessari, greixatge. Inspecció de les juntes amb l'obra i amb els vidres. S'inclouen les reparacions o substitucions de mecanismes o elements deteriorats i la neteja de guies i rodets de les fulles corredisses.	OE	5 anys

Vestíbuls/escales\ Portes\ Fusta\ Pintada

Operació	Responsable	Periodicitat
Repintat de portes amb esmalt sintètic, prèvia eliminació de la capa anterior, si és necessari.	OE	5 anys
Revisió de l'estat de conservació de marcs i panells i de la seva fixació. Comprovació del correcte funcionament de mecanismes i ferramentes de penjar, i si és necessari, greixatge. Inspecció de les juntes amb l'obra i amb els vidres. S'inclouen les reparacions o substitucions de mecanismes o elements deteriorats i la neteja de guies i rodets de les fulles corredisses. Si s'observen petites ruptures o degradacions caldrà fer un repàs puntual de l'acabat i la pintura.	OE	5 anys

Vestíbuls/escales\ Portes\ Vidre

Operació	Responsable	Periodicitat
Revisió de l'estat de conservació de les portes de vidre, comprovant la fixació del sistema amb el suport de l'obra i la dels elements practicables amb els elements fixes. Verificació de la inexistència d'esquerdes o de ruptures. Comprovació del funcionament de mecanismes i ferramentes de penjar, i si és necessari, greixatge. S'inclouen les reparacions o substitucions de mecanismes deteriorats. També s'inclou la substitució de vidres esquerdatats o trencats.	O E	5 anys

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Aquest capítol conté el calendari d'actuacions que cal realitzar en l'edifici per cada any. Les operacions s'agrupen en subsistemes i identificadors. Per cada operació s'indica el responsable de l'execució de la operació, d'acord amb la següent relació:

O E Operari especialista **E E** Empresa especialitzada **T I** Tècnic inspector **U**: Usuari

Any 1

Subsistema: Estructura

[illegible]

Subsistema: Sòls

[illegible]

Subsistema: Cobertes

[illegible]

Cobertes enjardinada	Comprovar el correcte funcionament del dispositiu regulador del nivell mínim d'aigua de l'aljub.		OE					OE					OE		
	Comprovar el correcte funcionament del reg automatitzat i es programaran els regs en funció de l'estació de l'any		OE					OE					OE		
	Replantació a primavera i tardor d'aquelles plantes mortes.					OE							OE		
	Aplicació fertilitzants d'alliberació lenta												OE		
	Control de plagues. Si cal es realitzarà un tractament fitosanitari preventiu.					OE							OE		
	Neteja de restes vegetals: recollida de fulles caigudes...		OE					OE					OE		
	Es realitzaran les corresponents podes d'arbusts, eliminació de branques trencades, seques... a principis de tardor												OE		

Subsistema: Instal·lació de Fontaneria

Identificació	Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Subministre en xarxa/ escomesa	Neteja del purgador.								OE					
	Inspecció de l'estat de conservació observant les possibles corrosions, estat de l'acabat pintat o aïllament i les fixacions, arreglant els defectes puntuals localitzats.								OE					
	Verificació del funcionament i comprovació de l'estanquitat.								OE					
Aigua freda / Xarxa distribució d'aigua	Neteja de la instal·lació completa i, si s'escau, desinfecció.								OE					
Aigua freda / Filtre d'aigua	Comprovació del funcionament		OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
	Neteja i comprovació de l'estat del filtre. Caldrà canviar-lo quan es vegi inoperant o trencat.		OE						OE					
Aigua freda / purgador	Neteja i comprovació del correcte funcionament.								OE					
Aigua freda / Aixeta, aixera monocomandament i aixetes temporitzades	Es netejaran a fons amb els mitjans adequats que permetin l'eliminació d'incrustacions i adherències i es desinfectaran.								OE					
	Es revisarà l'aixeta comprovant el correcte funcionament i el bon estat de conservació i neteja. La revisió de les aixetes es realitzarà de manera rotativa al llarg de l'any.								OE					
Aigua freda / Descalcificador	Neteja de l'equip i repàs de la pintura, si cal.								OE					
	Verificació de les resines de l'ablanidor i de la reserva de reactius.								OE					
Aigua calenta sanitària/ Circuit d'ACS no afectat pel RITE	Control de la temperatura en els punts terminals. El control s'efectuarà en un número representatiu d'aixetes i dutxes agafant una mostra rotatòria incloent els més propers i més llunyans dels acumuladors. Tots els punts terminals s'han d'haver controlat 1 cop a l'any.		OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
	Determinació de Legionel·la. S'efectuarà en mostres de punts representatius de la instal·lació.								OE					
Aigua freda / Descalcificador	Neteja i desinfecció de la totalitat del circuit quan es posi en marxa el circuit per primer cop, quan es posi en marxa la instal·lació després d'una reparació, després d'una parada del servei superior a un								OE					

	mes o després d' una reparació o modificació estructural.												
	Comprovació dels nivells d'aigua als circuits.	OE						OE					
Aigua calenta sanitària/ Termo elèctric	Efectuar la desinfecció tèrmica augmentant la temperatura fins a 70° C durant 2 h.							OE					
	Comprovació estat de l'ànode de sacrifici i substitució si cal.	OE						OE					
Aigua freda / Descalcificador	Exàmen visual de l'estat general de l'equip verificant l'absència de fuites, taques rovell, cops, deformacions,... Controlar la totalitat dels components de l'equip: que no estan deteriorats, que no s'han modificat o s'han substituït per altres sense l'aprovació del fabricant							OE					
Aigua calenta sanitària/ Termo elèctric	Cioprovar que no es hi ha sobreescalfaments o sorolls							OE					
	correcte estat i estabilitat dels suports							OE					
Aigua freda / Descalcificador	connexions hidràuliques no ténen fuites							OE					
Aigua freda / Descalcificador	l'estat de les connexions elèctriques i que no hi han elements en tensió que siguin accessibles accidentalment i l'estat de l'aïllament tèrmic							OE					
	neteja general amb productes neutres, eliminant la pols i la brutícia							OE					
Aigua calenta sanitària/ Filtre d'aigua	Comprovació del funcionament	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
	Neteja i comprovació de l'estat del filtre.Caldrà canviar quan es vegi inoperant o trencat.	OE						OE					
Aigua calenta sanitària/ Purgador	Neteja i comprovació del correcte funcionament.							OE					
Aigua calenta sanitària / Vàlvules no afectat pel RITE	Verificació del funcionament correcte, inspecció de l'estat i de l'estanquitat dels junts.							OE					
Aigua calenta sanitària / Aixeta i Aixeta monocomandament / Aixeta temporitzada	Es netejaran a fons: eliminació d'incrustacions i adherències i desinfecció.							OE					
	Es revisarà l'aixeta comprovant el correcte funcionament i el bon estat de conservació i neteja.La revisió de les aixetes es realitzarà de manera rotativa al llarg de l'any.							OE					
Aigua calenta sanitària / Aixeta de pas manual	Verificació del funcionament i de l'estanquitat.							OE					
Aparells sanitaris / Abocador/ Aigüera/ sanitari dutxa / inodor / lavabo / urinari	Comprovació de l'estat de conservació i funcionament de l'aparell sanitari. No ha de presentar ruptures, fuites o defectes d'ancoratges. Es verificarà el bon funcionament del subministrament i l'evacuació d'aigua. En cas de detectar-se deficiències, en especial relatives a fuites o ancoratges deficients es notificarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora.	OE				OE		OE			OE		

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Subsistema: Instal·lació Elèctrica

IdentificacióElement	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Subministre en xarxa/ comptador elèctric	Comprovar: que els accessos estiguin lliures, que el pany de la porta estigui normalitzat i que hi hagi una senyalització correcta; tapes dels mòduls i neteja ; que la lectura es pugui fer correctament; verificar els precintes dels comptadors; la ventilació, l'absència d'humitats i que el desguàs funciona correctament. En cas que es detectin deficiències es prendran les mesures provisionals de protecció i es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora.							OE					
	Inspecció dels fusibles calibrats i verificació de les connexions i dels terminals.							OE					
Subministre en xarxa/ Quadre de comandament i distribució	Mesura del veritable valor eficaç del corrent a cadascun dels conductors actius, del neutre, amb la finalitat de detectar la presència d'harmònics, especialment en els quadres propers a equips informàtics, fonts d'alimentació amb rectificadors, SAI, etc.							OE					
	Revisió de la neteja general, de l'estat general i de la pintura del quadre, i verificació de l'estat dels elements que el componen.							OE					
	Verificació de la tensió d'alimentació, de l'estat correcte de la connexió a terra i de l'aïllament elèctric.							OE					
	Verificació del funcionament dels contactors, funcionament i maniobra dels interruptors i dels disjuntors, automatismes de protecció i verificació i ajust dels relés tèrmics i fusibles. Reajustament de connexions elèctriques a les regletes dels contactors. Inspecció de l'estat del cablatge interior.							OE					
Subministre en xarxa/ Quadre secundari	Mesura del veritable valor eficaç del corrent a cadascun dels conductors actius, en especial el neutre, amb la finalitat de detectar la presència d'harmònics, en els quadres propers a equips informàtics, fonts d'alimentació amb rectificadors, SAI, etc.							OE					
	Revisió de la neteja general, de l'estat general i de la pintura del quadre, i verificació de l'estat dels elements.							OE					
	Verificació de l'estat dels fusibles i dels pilots de senyalització i d'alarma, verificació i reajustament de les connexions elèctriques a les regletes dels contactors i inspecció del cablatge interior.							OE					
	Verificació de la tensió d'alimentació, de la correcte							OE					

	de connexió a terra i aïllament elèctric.													
Subministre en xarxa/ Quadre secundari	Verificació del funcionament dels contactors, del funcionament i de la maniobra dels interruptors i dels disjuntors, del funcionament dels automatismes de protecció i verificació i ajust dels relés tèrmics. Provar els fusibles.								OE					
Subministre en xarxa/ Derivació encastrat	Comprovar que no hi ha elements aliens en la línia.								OE					
	Inspecció de la continuïtat del conductor de protecció. Revisió de les connexions terminals de la derivació. Verificació de l'estat correcte dels interruptors diferencials i de la seva sensibilitat. Verificar l'estat correcte i calibratge dels PIA.								OE					
	Verificació de l'estat dels conductors, dels precintes, de l'accessibilitat dels registres. Verificar el funcionament de les plaques tallafoc i els colors.								OE					
Subministre en xarxa/ Línia repartidora encastrat	Comprovar la potència instal·lada a l'edifici i la caiguda de tensió de la línia repartidora.								OE					
	Comprovar que no hi ha elements aliens connectats en la línia. Verificar precintes i l'accessibilitat dels registres.								OE					
	Verificació del funcionament de les plaques tallafoc i de la utilització correcta dels colors.								OE					
Subministre en xarxa/ Derivació vist	Comprovar que no hi ha elements aliens en la línia de cada instal·lació o aparell, observar l'estat dels conductors i dels tubs de canalització, que no han de presentar ruptures ni ancoratges en mal estat, i verificar el seu estat i aïllament.								OE					
	Inspecció de la continuïtat del conductor de protecció; connexions terminals de la derivació; estat correcte dels interruptors diferencials i de la seva sensibilitat; estat correcte i calibratge dels PIA; estat dels conductors, precintes, accessibilitat dels registres. Verificar el funcionament correcte de les plaques tallafoc i la utilització correcta dels colors.								OE					
Subministre en xarxa/ Línia repartidora vist	Comprovar la potència instal·lada a l'edifici i la caiguda de tensió de la línia repartidora.								OE					
	Comprovar que no hi ha elements aliens connectats en la línia, observar l'estat dels conductors i dels tubs de canalització que no han de presentar ruptures ni ancoratges en mal estat, i verificar el seu estat i aïllament. Verificar precintes i l'accés registres.								OE					
	Verificació del funcionament correcte de les plaques tallafoc i de l'ús correcta dels colors.								OE					

Subministre en xarxa/ caixa general de protecció	Comprovació del funcionament correcte dels dispositius de protecció, de tallacircuit i d'intensitat; de l'estanquitat i reajustament de connexions.							OE					
	Neteja de la caixa i verificació del funcionament correcte del pany de la porta.							OE					
Subministre en xarxa/ connexió a terra	Inspecció de la continuïtat i l'estat de les connexions i cables conductors en els circuitos. Mesura de la resistència a terra. Inspecció estat elèctrodes. Comprovar connexions a terra.							OE					
	Verificació de l'estat de conservació dels pericons.							OE					
Subministre en xarxa/ endoll	Comprovació estat de conservació, connexions, ancoratges i funcionament correcte endolls. Netejar							OE					
Subministre en xarxa/ interruptor	Comprovació estat conservació, connexions, ancoratges i funcionament correcte interruptors. Netejar.							OE					
Subministre en xarxa/ commutador	Comprovació estat conservació, connexions, ancoratges i el funcionament correcte dels commutadors. Netejar.							OE					
	Comprovar el funcionament correcte del detector, l'activació i sensibilitat i el llum pilot.	OE						OE					
Subministre en xarxa/ interruptor detector de moviment	Interruptor detector de moviment. Neteja del detector.	OE			OE			OE			OE		
	Revisió periòdica estat conservació general; fixacions i estabilitat de l'equip; connexions elèctriques, tornant-les a collar si cal ; cablejat interior de la bateria i components elèctrics.							OE					
Subministre en xarxa/ bateria de condensadors	Verificar lectures d'energia reactiva superen el 0,9 del cos phi; Comprovar l'absència de sobreescalfaments en els elements de la bateria; funcionament de la ventilació forçada; la temperatura de la sala no supera la indicada pel fabricant; l'accionament mecànic dels contactors.	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
	Comprovar que el SAI funciona correctament; estat de les connexions elèctriques; estat i funcionament dels elements de protecció i de control elèctrics; estat de càrrega de les bateries i afegir-ne si és el cas; netejar.							EE					
Enllumenat	Comprovació estat portalàmpades i fixació al suport; estat connexions; Neteja de làmpada i xassís; estat reactància i encebador.							OE					
Enllumenat / llumenera de superfície interior i exterior fluorescent	Comprovació estat porta- làmpades i suport; estat connexions ; neteja làmpada i xassís; reactància i encebador							OE					
Enllumenat /làmpada de mercuri	Neteja del projector, inclòs desmuntatge de vidre frontal, neteja miralls parabòlics, reflector i neteja de la làmpada, reixa de protecció.							OE					

	Comprovar estat conservació del junt del vidre i dels junts del premsaestopes.													
	Revisió periòdica del projector verificant el centrat de la làmpada, tensió encebat de l'arc i durada dels impulsos de l'encebat. Comprovar el bon estat del portalàmpades, connexions elèctriques i fixacions.							OE						

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector UUsuari

Subsistema: Instal·lació de sanejament

IdentificacióElement	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Col·lector penjat	Inspecció estat de conservació i comprovació funcionament correcte, absència de fuites, obstruccions i de les fixacions dels conductes. En cas de detectar-se deficiències, es comunicarà l'operació correctora							OE					
Bonera interior d'acer inoxidable	Neteja de les boneres retirant la brossa i tots aquells elements que puguin impedir l'evacuació de l'aigua. En cas que la bonera sigui sifònica s'haurà de mantenir plena d'aigua permanentment.							OE					
	Revisió de l'estat de conservació i de la correcta col·locació de la reixa protectora. Es recol·locaran les reixes que calgui. Es comprovarà el correcte desguàs per abocament d'aigua. En cas de detectar-se que la reixa estigui degradada o no existeixi es substituirà.							OE					
Pou registre	Neteja del pou amb l'eliminació de residus i obstruccions.							OE					

Subsistema: Instal·lació de calefacció

IdentificacióElement	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Instal·lació col·lectiva/ Circuit d'ACS afectat pel RITE	Comprovació dels nivells d'aigua als circuits.	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
	Control de la temperatura en els punts terminals (aixetes-dutxes). El control s'efectuarà en un número representatiu d'aixetes i dutxes agafant una mostra rotatòria incloent els més propers i més llunyans dels acumuladors. Tots els punts terminals s'han d'haver controlat 1 cop a l'any.	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
	Determinació de Legionel·la. S'efectuarà en mostres de punts representatius de la instal·lació.										OE		
	Neteja i desinfecció de la totalitat del circuit . La neteja i desinfecció del circuit, s' haurà de realitzar quan es posi en marxa el circuit per primer cop i després d'una reparació o parada del servei superior a un mes o modificació.										OE		
Instal·lació col·lectiva/ Cos caldera entre 70 i 1.000Kw	Comprovació del consum d'aigua.	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
	Comprovació de l'estanquitat entre el cremador i el cos de la caldera.	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
	Comprovació estat funcionament vàlvules de seguretat, verificació del valor de tall respecte a les pressions de funcionament.	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
	Controlar i ajustar els termòstats i els pressòstats de comandament i de seguretat als seus valors correctes de funcionament (els de comandament) i de tall (els de seguretat) en cas d'excés de	OE			OE			OE			OE		

[illegible]

	comprovar transmissió de calor és correcta; netejar la superfície d'intercanvi tèrmic.												
Instal.lació col.lectiva/ Canonades afectat pel RITE	Revisió estat aïllament tèrmic. En cas de detectar-se deficiències, es comunicarà la necessitat de dur a terme l'operació correctora.										OE		
Instal.lació col.lectiva/ Vàlvules afectat pel RITE	Verificació funcionament correcte, inspecció de l'estat i de l'estanquitat dels junts				OE						OE		
Instal.lació col.lectiva/ Bomba centrífuga	Verificar l'estat correcte de la bomba; estat de les fixacions; absència de vibracions; neteja filtres aspiració; absència de fuites en els junts i en la premsa; inspeccionar l'estat dels acoblaments; verificar i controlar la intensitat nominal; alineació del grup; vigilar que no s'escalfin els coixinets; inspeccionar els desguassos de refrigeració; estat de la connexió elèctrica.	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
Instal.lació col.lectiva/ Unitat acumuladora dipòsit acumulador	Comprovació estat corrosió, verificació de l'estat dels suports, fixacions, ànode i resistències elèctriques										OE		
	Desmuntar el dipòsit, i comprovar l'absència d'incrustacions.										OE		
Instal.lació col.lectiva/ Unitat acumuladora dipòsit acumulador	Neteja a fons, eliminació incrustacions i adherències.										OE		
Instal.lació col.lectiva/ Unitat acumuladora dipòsit acumulador	Comprovar correcte funcio- nament, conservació i neteja	OE			OE			OE			OE		
	Revisió estat aïllament tèrmic.										OE		
Instal.lació col.lectiva/ Unitat acumuladora dipòsit acumulador	Verificació estanquitat unitat acumuladora i vàlvula seguretat.				OE						OE		
Instal.lació col.lectiva/ Vas d'expansió tancat menor igual de 70 kW	Comprovació de la pressió a ple rendiment, controlar la pressió de l'aigua en fred i pressió en fred de la cambra de nitrogen.	OE			OE			OE			OE		
	Purga dels punts alts instal.lació.	OE			OE			OE			OE		
Instal.lació col.lectiva/ Unitat acumuladora dipòsit acumulador	Verificar estanquitat i l'absència de fuites; ompliment automàtic; funcionament de l'alarma, anotar pressió circuit expansió.				OE						OE		
Instal.lació col.lectiva/ Unitat acumuladora dipòsit acumulador	Revisió de l'estat del sobreexcidor.										OE		
	Revisió general, verificació de l'absència de fuites i funcio- nament correcte mecanisme reposició automàtica d'aigua.										OE		
Instal.lació col.lectiva/ Unitat acumuladora dipòsit acumulador	Verificació funcionament purgadors automàtics i vàlvula seguretat.	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
Instal.lació col.lectiva/ Sistema de control i gestió instal. afectat pel RITE	Comprovació estat elements de camp, ancoratges i connexions				OE						OE		
	Comprovació funcionament dels elements de camp, actuacions i enclavaments a través sistema de control.				OE						OE		
Instal.lació col.lectiva/ Fan-coil.	Revisió i neteja filtre aire i reposició si és necessari.	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
	Verificar i comprovar el funcionament del motor elèctric i les connexions elèctriques.	OE			OE			OE			OE		
Instal.lació col.lectiva/ Unitat acumuladora dipòsit acumulador	Inspeccionar fan-coil, verificar funcionament, sistema regulació. Neteja exterior bateria.				OE						OE		
Instal.lació col.lectiva/ Unitat acumuladora dipòsit acumulador	Comprovar no es produeix cap obstrucció a safata de conden- sació. Netejar. Purgar bateria.				OE						OE		

[illegible]

Subsistema: Instal·lació de refrigeració

[illegible]

	ben collats												
	Inspecció de motors elèctrics: verificar el nombre de rpm del motor; el consum per fase;ajustar el relé tèrmic; inspeccionar connexions elèctriques i la connexió a terra; aïllament elèctric del motor; borns de connexió estiguin ben collats; desgast dels coixinets; greixar els rodaments.	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
	Verificació estat i funcionament correcte del contacte de la resistència del càrter del compressor	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
	Verificacions prèvies a la posada en Server: temperatura de l'oli; drenatge de l'aigua acumulada a la purga; absència d'humitat en el circuit refrigerant; comprovació de les pressions i les temperatures en l'evaporador i el condensador	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
Instal.lació col.lectiva/ Refredadora per aire entre 70 i 1.000 kW	Verificació de l'equip de purga d'incondensables i estat aïllament	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
	Comprovació de:Temperatura del fluid exterior a l'entrada i sortida de l'evaporador; Temperatura del fluid exterior a l'entrada i sortida del condensador; Pèrdua de pressió a l'evaporador; Pèrdua de pressió al condensador; Temperatura i pressió d'evaporació; Temperatura i pressió de condensació; potència absorbida	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
	Contrastar i ajustar els termòmetres i els manòmetres amb un patró. Contrastar i ajustar les vàlvules automàtiques i les de seguretat	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
	Contrastar i ajustar els termòstats i els programadors de funcionament i els de seguretat de la màquina				OE						OE		
Instal.lació col.lectiva/ Refredadora per aire entre 70 i 1.000 kW	Revisió de l'estat i neteja dels filtres, substituint-los si cal. El cost del recanvi és funció del tipus de filtre i de màquina.	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
	Revisió i neteja de les bateries condensadores i evaporadores										OE		
	Comprovació dels nivells de refrigerant i oli als equips frigorífics.	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
Instal.lació col.lectiva/ Vàlvules afectat pel RITE	Verificació del funcionament correcte, inspecció de l'estat i de l'estanquitat dels junts				OE						OE		
Instal.lació col.lectiva/ Vàlvula de seguretat	Verificació funcionament correcte, inspecció estat i estanquitat junts.	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
Instal.lació col.lectiva/ Bomba centrífuga	Revisió consistent en verificar estat correcte de la bomba; inspeccionar l'estat de les fixacions; verificar l'absència de vibracions; netejar els filtres d'aspiració;absència de fuites en els junts i en la premsa; estat acoblaments; verificar i controlar la intensitat nominal;l'alineació del grup; vigilar que no s'escalfin els coixinets; desguassos refrigera-ció;estat de la connexió elèctrica.	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
Instal.lació col.lectiva/ Variador de velocitat	Comprovar el funcionament correcte del variador de velocitat, l'estat del quadre i les connexions elèctriques, i neteja del quadre..										OE		
Instal.lació col.lectiva/ Vas d'expansió tancat menor igual de 70 kW	Comprovació de la pressió a ple rendiment, controlar la pressió de l'aigua en fred i comprovar la pressió en fred de la cambra de nitrogen.	OE			OE			OE			OE		
	Purga dels punts alts de la instal·lació.	OE			OE			OE			OE		

[illegible]

Subsistema: Instal·lació de protecció contra incendis

Identificació	Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Instal·lació de prevenció/ Parallamps		Comprovació estat conservació, aïllament i continuïtat de les connexions i repàs fixació ancoratges.		OE										
		Inspecció de la connexió a terra al pou de terres del parallamps.		OE										
Instal·lació de prevenció/		Neteja del cap de l'element de captació, si n'hi ha.		OE										
Inst. de protecció/detecció/ Detector de fum òptic i de flama		Verificar estat capçal del detector; fixació del capçal del detector; absència d'obstruccions a les reixetes; absència de pols o dipòsits a la superfície de la tapa i netejar-la; verificar que no hi hagi equips instal·lats a prop del detector que generin productes de combustió que provoquin alarmes; funcionament correcte del llum pilot; activació del detector; verificar la sensibilitat del detector; netejar els capçals; desmuntar i verificar la netedat de la cambra interior; verificar el funcionament correcte; estat correcte del detector; comprovar i ajustar la clavilla; inspeccionar l'estat de fixació; l'estat de les connexions; netejar i reglar els relés.		OE										
Inst. de protecció/detecció/ Polsador manual general		Verificació del funcionament i de l'estat de les connexions, absència de trencaments i neteja, així com la correcta visualització de la inscripció.		OE			OE			OE			OE	
Inst. de protecció/detecció/ Sirena acústica i òptica		Verificació del funcionament de l'estat de la sirena i de la làmpada, i de les seves connexions i ancoratges		OE			OE			OE			OE	
Inst. de protecció/detecció/ Central control d'incendis		Comprovació dels circuits de senyalització, pilots, etc., de l'estat de la centraleta, de les connexions elèctriques i del funcionament correcte.		OE			OE			OE			OE	
		Comprovació integral verificant els components del sistema, els dispositius de posada en marxa automàtica i els d'actuació sobre els ventiladors, les comportes tallafoc, etc. A més s'ha de fer la neteja i el reglatge dels relés. regulació de les tensions i de les intensitats, verificar els equips de transmissió i d'alarma i fer una prova amb cada font de subministrament elèctric.		EE										
Inst. d'extinció/ Boca d'incendi		Comprovació de la bona accessibilitat i de la senyalització dels equips. També cal fer una inspecció per tal de comprovar tots els components, el desplegament de les mànigues en tota la seva extensió i l'accionament de la llança, si té diverses posicions. S'inclou la comprovació per lectura del manòmetre de la pressió de servei, neteja del conjunt, purga d'aire i greixatge frontisses de la porta		OE			OE			OE			OE	

Inst. d'extinció/ Extintor manual de pols seca	Comprovació de l'estat de conservació, de l'accessibilitat, dels precintes, de l'estat de càrrega (pes i pressió) de l'extintor, i de l'estat de les parts mecàniques.		OE			OE			OE			OE	
Inst. d'extinció/ Extintor manual d'anhídrid carbònic	Comprovació de l'estat de conservació, de l'accessibilitat, dels precintes, de l'estat de càrrega (pes i pressió) de l'extintor, i de l'estat de les parts mecàniques.		OE			OE			OE			OE	
Inst. d'extinció/ Xarxa canonades incendis	Inspecció general de trams visibles comprovant que no hi ha fuites en la xarxa de canonades. Inspecció dels suports i les fixacions. Comprovar l'estat dels elements de protecció i acabat. Verificar la corrosió de les canonades		OE										
Inst. d'extinció/ Boca d'incendi	Desmuntatge de la mànega i fer un assaig en un lloc adient; comprovar el correcte funcionament de la llança en les seves diferents posicions i el sistema de tancament; comprovar l'estanquitat dels ràctors, la mànega i l'estat dels junts; comprovar la indicació del manòmetre amb un altre de referència acoblat al ràctor de connexió de la mànega.		TE										
Inst. d'extinció/ Extintor manual de pols seca	Verificació de l'extintor controlant la pressió, els precintes, l'accessibilitat i recarregar-lo.		TE										
Inst. d'extinció/ Extintor manual d'anhídrid carbònic	Verificació de l'extintor controlant la pressió, els precintes, l'accessibilitat i recarregar-lo.		TE										
senyalització fotoluminescent/ Senyal fotoluminescent, Balisament fotoluminescent paret, terra, escala i ascensor	Es revisarà el senyal comprovant el seu estat general, la correcta ubicació i subjecció i la integritat del mateix. També es compararà amb la "mostra representativa" que ha de custodiar el titular de l'activitat.		TE										

Subsistema: Instal·lació de seguretat

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Control d'accessos/ Centraleta	Comprovació de l'estat de conservació i del funcionament correcte de la centraleta. Verificar l'estat, les fixacions, les connexions elèctriques i la tensió d'alimentació. Neteja		OE						OE				
Control d'accessos/ Contacte obertura-tancament	Comprovar que la tensió d'alimentació és adient i que el mecanisme funciona correctament..		OE						OE				
Control d'accessos/ El. complementaris d'actuació	Comprovar que les fixacions, les connexions, la tensió i l'estat són correctes		OE						OE				
Control d'accessos/ Lector de targetes	Comprovació de l'estat i del funcionament correcte. Verificar que les connexions i les fixacions siguin correctes.Neteja.		OE						OE				
Control d'accessos/ Línia elèctrica control d'accessos	Comprovar que no hi ha elements aliens connectats a la línia, observar l'estat dels conductors i el seu aïllament.Unitat d'amidament de superfície protegida.		OE										
Control d'accessos/ Instal·lació control d'accessos	Revisió de l'estat dels elements de la instal·lació, del seu funcionament correcte, com també dels diferents senyals i actuacions.Només quan la instal·lació sigui obligada o estigui connectada a una central		TE			TE			TE			TE	

	d'alarmes.													
Portes automàtiques/ Cèl·lula fotoelèctrica	Comprovació de l'estat de la cèl·lula, dels seus ancoratges i de les seves connexions. Comprovar també que funciona correctament i netejar-la.	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
Portes automàtiques/ Mecanisme d'obertura tancament	Comprovació de l'estat del mecanisme d'obertura/tancament i del seus ancoratges i connexions. Comprovar també que funciona correctament.	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
Portes automàtiques/ Motor elèctric	Inspecció de l'estat general i del funcionament del motor i neteja.		OE											
	Comprovar que el motor gira suaument; comprovar que no es produeixen escalfaments ni sorolls estrany; comprovar i ajustar el relé tèrmic; verificar el nombre de rpm; comprovar el consum per fase.		OE			OE			OE			OE		
Portes automàtiques/ Barrera	Comprovació de l'estat general de la barrera, dels ancoratges i de les connexions. Greixatge dels elements mecànics.		OE											
	Repintat de la barrera.		OE											
Barreres aparcament/ Motor elèctric	Inspecció de l'estat general i del funcionament del motor i neteja.		OE											
	Repintat de la barrera; comprovar que el motor gira suaument; que no es produeixen escalfaments ni sorolls estrany; comprovar i ajustar el relé tèrmic; verificar el nombre de rpm; comprovar el consum per fase.		OE			OE			OE			OE		
Barreres aparcament/ Barrera	Comprovació de l'estat general de la barrera, dels ancoratges i de les connexions. Greixatge dels elements mecànics.	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
	Repintat de la barrera.		OE											
Barreres aparcament/ Cèl·lula fotoelèctrica	Comprovació de l'estat de la cèl·lula, dels seus ancoratges i de les seves connexions. Comprovar també que funciona correctament i netejar-la.	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
Barreres aparcament/ Mecanisme d'obertura tancament	Comprovació de l'estat del mecanisme d'obertura/tancament i del seus ancoratges i connexions. Comprovar també que funciona correctament.	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE	OE
Detecció de presència/ Centraleta.	Comprovació de l'estat de conservació i del funcionament correcte de la centraleta. Verificar l'estat, les fixacions, les connexions elèctriques i la tensió d'alimentació. Neteja		OE						OE					
Detecció de presència/ Centraleta.	Comprovar el funcionament correcte del detector, l'activació i sensibilitat, així com el llum pilot. Inspecció de l'estat de les connexions elèctriques i fixacions. Neteja		OE						OE					
Detecció de presència/ Element fix connex i alimentació	Comprovar que les fixacions, les connexions, la tensió d'alimentació i l'estat són correctes.		OE						OE					
Detecció de presència/ Sirena.	Comprovar que funciona correctament i que l'estat i les connexions estiguin en bon estat de conservació.		OE						OE					
Detecció de presència/ Instal·lació de presència	Revisió dels diferents elements de la instal·lació i comprovació del correcte funcionament de tots ells i de la instal·lació en conjunt. Només en cas que la instal·lació sigui obligatòria o que estigui connectada a una central d'alarmes		TE			TE			TE			TE		

Vídeo en circuit tancat/ Càmera.	Comprovació de l'estat de conservació de la càmera i comprovació del funcionament correcte. Verificació de les fixacions a l'element resistent, de les connexions, de la tensió d'alimentació, l'estat de conservació i els ancoratges, amb especial atenció a les corrosions. Neteja		OE											
Vídeo en circuit tancat/ El compl de fixació connex i aliment	Comprovar les fixacions a l'element resistent que correspongui, les connexions, la tensió d'alimentació, i l'estat de conservació.		OE											
Vídeo en circuit tancat/ Elements de selecció, control i gravació	Comprovació de l'estat de conservació de l'element i el seu funcionament correcte. Verificació de les connexions i fixacions.		OE											
Vídeo en circuit tancat/ Monitor	Inspecció visual de l'estat de l'equip i verificació de contrast, brillantor, sincronismes, connectors i resistència càrrega. Neteja aparell.		OE							OE				
	Inspecció de l'estat de les connexions i comprovació de l'estat de les fixacions.		OE											
Vídeo en circuit tancat/ Instal·lació de vídeo	Revisió de l'estat dels diferents elements, així com el seu funcionament correcte. En cas que la instal·lació sigui obligatòria o quan estigui connectada a central alarmes		TE				TE			TE			TE	

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Subsistema: Instal·lacions de transport

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Ascensors\ Electromecànic: Electromecànic	Ascensor elèctric: Revisió de l'ascensor	EE	EE	EE	EE	EE	EE	EE	EE	EE	EE	EE	EE

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Subsistema: Instal·lacions audiovisuals

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Intercomunicació/ Armari rack	S'observarà l'estat de conservació de l'armari, dels panells d'entrada de veu i dades, dels panells de lloc de treball i comprovació de la veracitat de l'etiquetat.									OE			
Intercomunicació/ Presa de veu/dades	Revisió general de la presa, comprovant el bon estat de l'element, l'estat de les fixacions i de les connexions i el correcte funcionament per mostreig.									OE			
Porter electrònic/ equip exterior	Inspecció de l'estat de conservació i comprovació del funcionament i de les connexions.									OE			
Porter electrònic/ equip exterior	Comprovació de l'estat correcte i del funcionament de l'aparell.									OE			

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Subsistema: Elements comuns interiors

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Paviments Pedra artificial	Abrillantat de tota la superfície.									OE			
Graons Pedra arqtificial	Abrillantat de tota la superfície.									OE			

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Any 2

A més a més dels treballs que s'enumeren a continuació es portaran a terme tots els treballs esmentats en el calendari d'actuacions Any 1.

Subsistema: Cobertes

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Cobertes No Transitables	Inspecció de l'estat general de conservació reixa protectora, marcs metàl·lics i canalons.		OE										

Subsistema: Instal·lació de agua

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Xarxa comunitària\ escomesa	Comprovació de l'estanquitat i pressió del regulador								OE				
Aigua freda/ Xarxa distribució d'aigua	comprovació de l'efectivitat dels elements destinats a evitar el cop d'ariet; verificació del funcionament correcte dels mecanismes de regulació del cabal; control de la despesa general d'aigua freda; control de l'anàlisi d'aigua dels diferents circuits; control del consum d'aigua de reposició en aquells circuits que en tinguin, i detecció de fuites.								OE				
Aigua freda/ Pericó connexió	Comprovació de l'estanquitat i pressió al regulador.								OE				
Aigua freda/ Comptador	Comprovació de l'estanquitat i pressió al regulador. Inspecció de l'estat de corrosió i de l'estanquitat, així com control de la mesura correcta del comptador.								OE				
Aigua freda/ Canalització	Canalització Comprovar la correcta estanquitat de la instal·lació, en especial de les connexions, junts i ràcords.								OE				
	Revisió de l'estat de l'aïllament tèrmic o anticondensació.								OE				
Aigua freda/ Canalització	inspecció dels suports i de les fixacions;- comprovació de l'efectivitat dels elements dilatadors previstos; comprovació de l'estat dels elements de protecció i/o d'acabat; verificació de l'estat de corrosió;- inspecció del nivell general de neteja i de les possibles incrustacions en la instal·lació; verificació de l'absència de condensacions.								OE				
	Comprovar la correcta estanquitat de la instal·lació, en especial de les connexions, junts i ràcords.								OE				
Aigua freda/ Canalització	Revisió de l'estat de l'aïllament tèrmic o anticondensació.								OE				
	inspecció dels suports i de les fixacions; comprovació de l'efectivitat dels elements dilatadors previstos; comprovació de l'estat dels elements de protecció i/o d'acabat; verificació de l'estat de corrosió; inspecció del nivell general de neteja i de les possibles incrustacions en la instal·lació; verificació de l'absència de condensacions.								OE				

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Aiguacalenta sanitària/ Canonades no afectat pel RITE	Revisió de l'estat de l'aïllament tèrmic.									OE				
	Revisió de l'estat de les fixacions, dels suports, observant l'absència de corrosions. S'observarà també l'estat dels elements dilatadors.									OE				
Aiguacalenta sanitària/ Canonades no afectat pel RITE	Comprovar la correcta estanquitat de la instal·lació, en especial de les connexions, junts i ràcords.									OE				
Aiguacalenta sanitària/ Canonades no afectat pel RITE	Revisió de l'estat de l'aïllament tèrmic									OE				
Aiguacalenta sanitària/ Canonades no afectat pel RITE	Revisió de l'estat de les fixacions, dels suports, observant l'absència de corrosions. S'observarà també l'estat dels elements dilatadors.									OE				
Aiguacalenta sanitària/ Canonades no afectat pel RITE	Comprovar la correcta estanquitat de la instal·lació, en especial de les connexions, junts i ràcords.									OE				

Subsistema: Instal·lació de sanejament

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Xarxa de sanejament\ xarxa de desguàs/ col·lector soterrat	Observar absència d'humitats, deformacions en paviments o defectes en tapes de registre.								OE				
Xarxa de sanejament\ xarxa de general d'evacuació primària	Neteja i desembussada dels col·lectors amb aigüa a pressió projectada des d'aparell pneumàtic situat en camió cisterna								OE				

Subsistema: Instal·lació de calefacció

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Canonades afectat pel RITE	Revisió estat fixacions, suports, absència corrosions i elements dilatadors.								OE				
	Comprovar correcta estanquitat de la instal·lació, connexions, junts...								OE				

Subsistema: Instal·lació de refrigeració

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Instal·lació col·lectiva/canalització	Comprovar la correcta estanquitat de la instal·lació, en especial de les connexions, junts i ràcords.								OE				
	Revisió de l'estat de l'aïllament tèrmic o anticondensació								OE				
Instal·lació col·lectiva/canalització	inspecció dels suports i de les fixacions; comprovació de l'efectivitat dels elements dilatadors previstos; comprovació de l'estat dels elements de protecció i/o d'acabat; verificació de l'estat de corrosió; inspecció del nivell general de neteja i de les possibles incrustacions en la instal·lació; verificació de l'absència de condensacions.								OE				

Subsistema: Instal·lació de ventilació

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Obertures	Comprovació absència d'obstruccions								OE				

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Subsistema: Instal·lació de seguretat

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Control d'accessos/ Pestell elèctric	Comprovar que el funcionament és correcte, inspeccionar l'estat de conservació i verificar connexions.								OE				

Subsistema: Instal·lació audiovisuals

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Instal·lació de telefonia	armari d'enllaç/de base/de registre/centraleta : comprovar les fixacions, les corrosions i l'absència d'humitat ; comprovar l'estat de les connexions i dels automatismes i el funcionament correcte ; canalització d'enllaç/distribució; comprovació les fixacions; comprovació de l'encastament correcte dels tubs a les caixes; línia; verificació de l'estat dels conductors; inspecció de l'estat de l'aïllament dels conductors; caixa: comprovació de les fixacions, comprovació de l'encastament, correcte dels tubs a la caixa; aparell de telèfon: verificació de les connexions, comprovació del Funcionament correcte.								TE				
Porter electrònic/ Sistema de vídeo/ element exterior	Comprovar que cada timbre funciona correctament i que l'altaveu, el micròfon, el pilot de cada timbre i, eventualment, la càmera de vídeo funcionen correctament								TE				
	Comprovar que el timbre, l'altaveu, el micròfon i el monitor funcionen correctament								TE				
	Comprovar que el funcionament és correcte, inspeccionar el seu estat de conservació i verificar que connexions i fixacions siguin les pertinents.								TE				

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Any 3

A més a més dels treballs que s'enumeren a continuació es portaran a terme tots els treballs esmentats en el calendari d'actuacions Any 1.

Subsistema: Estructura

[illegible]

Subsistema: Cobertes

[illegible]

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Subsistema: Tancaments exteriors verticals

[illegible]

Baranes lleugeres	singulars en façanes														
Verticals\ Tancaments pesats\ Pedra artificial	Comprovació de l'estat de punts singulars en façanes			OE											
Verticals\ Tancaments lleugers	Comprovació de l'estat de punts singulars en façanes			OE											
Verticals\ lleugers\ Marc alumini	Comprovació de l'estat de punts singulars en façanes			OE											
Verticals\ Tancaments lleugers\ Marc\ Alumini/ Juntres estanquitat	Comprovació de l'estat de punts singulars en façanes			OE											

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Any 4

A més a més dels treballs que s'enumeren a continuació es portaran a terme tots els treballs esmentats en el calendari d'actuacions Any 1 i any 2

Subsistema: Ascensors

IdentificacióElement	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Ascensor	Revisió de l'ascensor a través d'un contacte de manteniment.								EE				

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Any 5

A més a més dels treballs que s'enumeren a continuació es portaran a terme tots els treballs esmentats en el calendari d'actuacions Any 1

Subsistema: Estructura

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Vertical\ Parets i murs/ de formigó	Inspecció dels elements que componen l'estructura. S'observarà l'absència de fletxes excessives, fissures, esquerdes, humitats, taques d'òxid, armadures vistes. També s'observaran els envans i tancaments indirectament relacionats per detectar símptomes de possibles patologies.								TI				
	Revisió i repintat, si és necessari, dels elements de formigó vist a l'exterior que presentin un mal estat de conservació del revestiment protector.								OE				
Forjats de formigó	Inspecció dels forjats observant la possible presència de fissures, esquerdes, ruptures, humitats, taques d'òxid, armadures vistes i fletxes. També s'observarà l'estat dels envans i falsos sostres directament relacionats.								TI				
Rampa / formigó	Inspecció de les lloses observant la possible presència de fissures, esquerdes, ruptures, humitats, taques d'òxid, armadures vistes i fletxes.								TI				
	Inspecció de l'estat de conservació observant la possible presència de fissures, esquerdes, humitats, taques d'òxid, armadures vistes i fletxes excessives. Es posarà especial atenció en ancoratges i elements de suport. Les conduccions de recollida d'aigua pluvial no han de tenir fugues.								TI				
	Revisió i repàs de la marquesina amb reparació, si és necessari, de desperfectes puntuals com petites fissures o armadures vistes de la llosa i de desperfectes localitzats en ancoratges i elements de suport.								OE				
Estructures d'acer	Revisió i repintat dels elements d'acer estructural vist que presentin mal estat de conservació pel que fa al revestiment protector								OE				

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Subsistema: Cobertes

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Cobertes\ Transitable\ No transitable	Inspecció tècnica general del conjunt de la coberta. Comprovació de l'absència de ruptures, bombaments, disgregacions i estanquitat de juntes de: acabat, embornals i gàrgoles. Inspecció de l'estat de la làmina impermeable. Inspecció de l'estat, la continuïtat i la estanquitat de juntes en: canvis de pendent, juntes de dilatació i estructurals. Inspecció de l'estat de neteja dels punts de desaigua observant l'absència d'elements estranys.								TI				
Elements singulars/ Xemeneies	Inspecció de l'estat observant l'estabilitat, l'estanquitat de les juntes amb l'obra, l'absència d'elements estranys ancorats i d'obstruccions que puguin dificultar el seu funcionament.								TI				
	Revisió i repàs, si és necessari, de la estanquitat de les juntes amb la coberta i neteja de l'element protector de sortida								OE				

de fum o ventilació.

Subsistema: Tancaments verticals

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Paret d'obra	Inspecció tècnica d'alteracions dels blocs degudes als agents atmosfèrics o a causes d'origen mecànic. Inspecció de l'estat de les juntes entre peces. La paret no ha de presentar humitats ni sobrecàrregues o ancoratges d'elements no previstos.								TI				
	Comprovació de possible existència d'esquerdes i fissures, desploms o altres deformacions en la fulla principal								TI				
Parets amb revestiment continu	Comprovació de possible existència d'esquerdes i fissures, desploms o altres deformacions en la fulla principal								TI				
Arrebossat i pintat	Revisió i repàs, si és necessari, de desperfectes puntuals: cops, erosions, taques i defectes d'adherència, sanejant el suport i refent el revestiment amb materials compatibles amb els existents.								OE				
	Inspecció tècnica observant el bon estat del revestiment, que no ha de presentar fissures, esquerdes, bombaments, defectes d'adherència ni humitats permanents. Es tindrà especial atenció a les zones més exposades als agents atmosfèrics com per exemple cornises, voladissos i elements decoratius								TI				
	Comprovació de possible existència d'esquerdes i fissures, desploms o altres								TI				
Tancaments d'Alumini	Comprovació del funcionament dels mecanismes i, si és necessari, greixatge i inspecció de les juntes amb l'obra i amb els vidres. Les juntes que presentin defectes de estanquitat, ja sigui dels marcs amb els vidres o dels marcs amb l'obra, s'hauran de refer amb productes similars als existents o compatibles.								OE				
	Comprovació de possible existència d'esquerdes i fissures, desploms o deformacions en la fulla principal.								TI				
Persianes d'Alumini Lacat	Comprovació del funcionament dels mecanismes i, si és necessari, greixatge. Inspecció de les fixacions con la obra con reparació de les deficiències localitzades.								OE				
	Comprovació de possible existència d'esquerdes i fissures, desploms o deformacions en la fulla principal								TI				
Baranes lleugeres	Inspecció tècnica observant l'absència de deformacions, desploms, ruptures o defectes dels ancoratges que posin en dubte l'estabilitat de la barana. Les diferents peces que componen les baranes han d'estar ben apretades entre elles.								OE				
	Comprovació de possible existència d'esquerdes i fissures, desploms o altres deformacions en la fulla principal								TI				
Pedra artificial	Revisió de l'estat de conservació, de l'estat de les juntes amb els elements de tancament i comprovació de la fixació amb el suport. No hi poden haver armadures vistes. S'efectuaran les reparacions necessàries per assegurar l'estabilitat i estanquitat de les peces.								OE				
Persianes d'Alumini Lacat	Comprovació de possible existència d'esquerdes i fissures, desploms o deformacions en la fulla principal.								TI				
Tancaments lleugers	Inspecció de l'estat general de conservació del tancament. S'observarà l'absència de símptomes o defectes que posin de manifest lesions o deterioraments del marc de suport. Els elements de tancament han d'estar correctament fixats, sense ruptures o								TI				

	defectes que puguin provocar el desprendiment de peces. Les zones dotades de aïllament tèrmic no han de presentar humitats. Es comprovaran els mecanismes de obertura en les parts practicables. Les juntes d'estanquitat i els segellats han de garantir l'estanquitat del tancament.												
Persianes d'Alumini Lacat	Comprovació de possible existència d'esquerdes i fissures, desploms i altres deformacions en la fulla principal								TI				
Marc: Alumini	Revisió de l'estat de conservació dels marcs. Quan les fixacions i els ancoratges siguin vistos o accessibles, es repassaran per assegurar que totes les peces estiguin correctament fixades i no presentin oxidacions. Si estan ocults es comprovarà l'estabilitat dels marcs de forma manual.								OE				
Persianes d'Alumini Lacat	Comprovació de possible existència d'esquerdes i fissures, desploms o altres deformacions en la fulla principal								TI				
Marc: Alumini/ Juntes d'estanquitat	Revisió de les juntes d'estanqueïtat substituint les que no presentin un bon estat o presentin defectes que produeixin filtracions.								OE				
	Comprovació del correcte funcionament dels sistemes d'accionament de les zones practicables del tancament i, si és necessari, greixatge de mecanismes i apretat de fixacions.								OE				
	Comprovació de possible existència d'esquerdes i fissures, desploms o altres deformacions en la fulla principal								TI				

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Subsistema: Instal·lació de fontaneria

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Xarxa comunitària\ Subministra en xarxa	Inspecció general de la instal·lació comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que s'han de fer per millorar-la o corregir-la								TI				
Aigua freda	Conjunt instal·lació d'aigua. Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que s'han de fer per millorar-la o corregir-la. Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.								TI				
Aigua calenta sanitària	Conjunt instal·lació d'A.C.S. Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que cal per millorar-la o corregir-la.								TI				

Subsistema: Instal·lació elèctrica

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Baixa tensió\ Subministra xarxa: Subministra xarxa	Conjunt instal·lació elèctrica. Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que calgui per millorar-la o corregir-la. Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.								TI				
	Connexió a terra Inspecció de la continuïtat i l'estat dels cables conductors i posar al descobert els elèctrodes per a una revisió ocular en el cas que el terreny no sigui favorable a la seva bona								OE				

	conservació.													
	Xarxa elèctrica públic indistinta Inspecció periòdica de la instal·lació. Veure treballs llistats cap.3									EE OCA				
Baixa tensió/ Fonts secundàries d'energia elèctrica	Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que calgui per millorar-la o corregir-la									TI				
Instal·lació elèctrica / enllumenat	Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que calgui per millorar-la o corregir-la									TI				

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Subsistema: Instal·lació de sanejament

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Conjunt de la instal·lació de sanejament	Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que calgui per millorar-la o corregir-la								TI				
Baixant vist	Inspecció general. Comprovar inexistència d'obstruccions, estanquitat dels baixants. Bon estat de conservació, ancoratges i subjeccions.								OE				
Xarxa general evacuació primària	Es comprovarà l'estanquitat de la xarxa, existència fuites, males olors, correcte manteniment dels elements que componen la instal·lació.								OE				

Subsistema: Instal·lació de calefacció

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Calefacció / instal·lació col·lectiva	Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que calgui per millorar-la o corregir-la								TI				

Subsistema: Instal·lació de refrigeració

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Refrigeració / conjunt instal·lació	Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que calgui per millorar-la o corregir-la								TI				

Subsistema: Instal·lació de ventilació

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Ventilació forçada	Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que calgui per millorar-la o corregir-la. Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.								TI				
Ventilació Natural	Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que calgui per millorar-la o corregir-la								TI				

Subsistema: Protecció contra incendis

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Inst. de prevenció	Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que calgui per millorar-la o corregir-la. Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.								TI				
Inst. Extinció incendis	Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que calgui per millorar-la o corregir-la. Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.								TE				
Boca d'incendi	Prova de pressió de la mànega. A realitzar per una empresa mantenidora autoritzada								TE				
Extintor manual de pols seca	Retimbrat de l'extintor i recàrrega segons la normativa. A realitzar per una empresa especialista acreditada oficialment								TE				
	Inspecció periòdica de nivell C. A realitzar per una empresa especialista acreditada oficialment								TE				
Extintor manual d'anhídrid carbònic	Retimbrat de l'extintor i recàrrega segons la normativa. A realitzar per una empresa especialista acreditada oficialment								TE				
	Inspecció periòdica de nivell C. A realitzar per una empresa especialista acreditada oficialment								TE				
Senyalització evacuació fotoluminescent	Senyal fotoluminiscent Es revisarà el senyal comprovant el seu estat general, la correcta ubicació i subjecció i la integritat del mateix								TE				
	Balisament fotoluminiscent paret Es revisarà el balisament comprovant el seu estat general, la correcta ubicació i subjecció i la integritat del mateix								TE				
	Balisament fotoluminiscent terra Es revisarà el balisament comprovant el seu estat general, la correcta ubicació i subjecció i la integritat del mateix								TE				
	Balisament fotoluminiscent escala Es revisarà el balisament comprovant el seu estat general, la correcta ubicació i subjecció i la integritat del mateix								TE				
	Balisament fotoluminiscent ascensor Es revisarà el balisament comprovant el seu estat general, la correcta ubicació i subjecció i la integritat del mateix								TE				

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Subsistema: Seguretat

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Conjunt instal·lació control accessos	Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que calgui per millorar-la o corregir-la. Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.								TE				
Porta automàtica	Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que calgui per millorar-la o corregir-la. Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.								TE				
Barrera aparcament	Inspecció tècnica general del conjunt								TE				

	de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que calgui per millorar-la o corregir-la. Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.													
Detecció de presència	Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que calgui per millorar-la o corregir-la. Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.								TE					
Vídeo en circuit tancat	Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que calgui per millorar-la o corregir-la. Tècnic extern a l'empresa adjudicatària.								TE					

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari

Subsistema: Instal·lacions de transport

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Ascensors\ Electromecànic: Electromecànic	Inspecció tècnica general del conjunt de la instal·lació, comprovant i verificant l'estat i el funcionament i determinant les correccions i/o variacions que calgui per millorar-la o corregir-la.								TI				
	Repintat de portes de planta sanejant . Preparació prèvia i dos mans d'esmalt sintètic.								OE				

Subsistema: Elements comuns interiors

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Paviments rígids	Inspecció tècnica de l'estat d'us i conservació de paviments rígids comprovant la seva planeïtat, l'estat de les juntes i la inexistència d'humitats, fissures, degradacions, oxidacions, ruptures o desprendiments.								TI				
Pedra artificial paviments/ graons	Revisió de l'estat de conservació de paviments de terratzo, comprovant la fixació de les peces al seu suport, la seva planeïtat i la inexistència de ruptures o degradacions inadmissibles. S'inclou la recol·locació, substitució o reparació puntual d'aquelles peces que presentin parts degradades i/o desprendiments.								OE				
Revestiment parets/ Aplacat	Inspecció tècnica de l'estat d'us i conservació dels aplacats, verificant especialment que sigui perillós per les persones. És necessari comprovar la fixació de les peces al seu suport, la planeïtat del conjunt, la inexistència de fissures, humitats, bombaments, ruptures o desprendiments								TI				
Revestiment parets/ Pintats al plàstic	Repintat del parament de arrebossat pintat al plàstic llis, picat o gotejat, prèvia eliminació o neteja de la capa anterior, si és necessari.								OE				
	Revisió de l'estat de conservació dels arrebossats pintats, comprovant la inexistència d'erosions, desprendiments. S'inclouen els repassos de zones degradades, tant de l'arrebossat como de la pintura, amb sanejament previ i preparació del suport.								OE				
Revestiment parets/ Panells lleugers	Inspecció tècnica de l'estat d'us i conservació dels panells, comprovant la fixació dels suports, la planeïtat del conjunt, la inexistència de fissures,								TI				

	humitats, bombaments, ruptures o desprendiments. També cal comprovar la inexistència de degradacions excessives com oxidacions en panells d'acer, esquerdes en panells de fusta, etc.													
Revestiment parets/ Falsos sostres	Inspecció tècnica de l'estat d'us i conservació de falsos sostres continus, plaques o lames, verificant especialment que no existeixi perill per les persones i comprovant la fixació dels panells, la planeïtat del conjunt, la inexistència de fissures, humitats, bombaments, ruptures o desprendiments. També cal comprovar si es produeixen degradacions excessives com per exemple oxidacions en panells d'acer, fissures en panells de fusta, etc.								OE					
Revestiment parets/ Sense falsos sostres	Inspecció tècnica de l'estat d'us i conservació dels revestiments de forjats sense fals sostre, verificant especialment que no hi hagi perill per les persones, i comprovant la inexistència de fissures, humitats, degradacions, esquerdes o desprendiments.								OE					
Baranes escales / Alumini	Revisió de l'estat d'us i conservació, comprovant especialment la fixació o l'entrega amb el suport d'obra i la unió amb la resta de components (travesser, passamans i panells), verificant la inexistència de defectes, desajustos, oxidacions, ruptures o esquerdes que disminueixin la seguretat de la substitució.								OE					
Portes / Alumini	Inspecció ocular de l'estat d'us i conservació de marcs, verificant l'absència de ruptures o degradacions i observant la fixació de la fusteria al suport, el bon funcionament de mecanismes i ferramentes dels elements practicables.								TI					
	Revisió de l'estat de conservació de marcs i panells i de la seva fixació al suport. Comprovació del correcte funcionament de mecanismes i ferramentes de penjar, i si és necessari, greixatge. Inspecció de les juntes amb l'obra i amb els vidres. S'inclouen les reparacions o substitucions de mecanismes o elements deteriorats i la neteja de guies i rodets de les fulles corredisses.								OE					
Portes / fusta pintada	Repintat de portes amb esmalt sintètic, prèvia eliminació de la capa anterior, si és necessari.								OE					
	Revisió de l'estat de conservació de marcs i panells i de la seva fixació. Comprovació del correcte funcionament de mecanismes i ferramentes de penjar, i si és necessari, greixatge. Inspecció de les juntes amb l'obra i amb els vidres. S'inclouen les reparacions o substitucions de mecanismes o elements deteriorats i la neteja de guies i rodets de les fulles corredisses. Si s'observen petites ruptures o degradacions caldrà fer un repàs puntual de l'acabat i la pintura.								OE					
Portes / vidre	Revisió de l'estat de conservació de les portes de vidre, comprovant la fixació del sistema amb el suport de l'obra i la dels elements practicables amb els elements fixes. Verificació de la inexistència d'esquerdes o de ruptures. Comprovació del funcionament de mecanismes i ferramentes de penjar, i si és necessari, greixatge. S'inclouen les reparacions o substitucions de mecanismes deteriorats. També s' inclou la substitució de vidres esquerdatats o trencats.								OE					

Any 6

Es realitzaran els treballs detallats en els calendaria any 1, any 2 i any 3

Any 7

Es realitzaran els treballs detallats en els calendaria any 1

Any 8

Es realitzaran els treballs detallats en els calendaria any 1, any 2 i any 4

Any 9

Es realitzaran els treballs detallats en els calendaria any 1 i any 3

Any 10

Es realitzaran els treballs detallats en els calendaris any 1, any 2 i any 5 i els treballs que s'enumeren a continuació.

Subsistema: Estructura

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Estructures d'acer	Inspecció tècnica per identificar els possibles danys de tipus dúctil, que es manifestaran en deformacions excessives causants de fissures en tancaments... I causes de danys potencials (humitats per filtració o condensació, actuacions inadequades d'us...)								TI				

Subsistema: Tancaments verticals

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Paret d'obra	Comprovació de l'estat de neteja d'obertures de ventilació de la cambra								OE				
Parets amb revestiment continu	Comprovació de l'estat de neteja d'obertures de ventilació de la cambra								OE				
Revestiments continus/arrebossat i pintat	Comprovació de l'estat de neteja d'obertures de ventilació de la cambra								OE				

Subsistema: Sanejament

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Baixant vist	Repintat del baixant amb pintura plàstica per a exteriors.								OE				
Pericó sifònic	Neteja del pericó amb l'eliminació de residus i d'obstruccions que puguin haver-hi.No s'inclouen ajudes ni mitjans externs com ara equips de bombeig i auxiliars que es puguin necessitar.En cas de detectar-se olors indesitjats, l'operació es realitzarà abans.								OE				
Pericó a peu de baixant	Neteja del pericó amb l'eliminació de residus i d'obstruccions que puguin haver-hi.No s'inclouen ajudes ni mitjans externs com ara equips de bombeig i auxiliars que es puguin necessitar.En cas de detectar-se olors indesitjats, l'operació es realitzarà abans.								OE				
Pericó de pas	Neteja del pericó amb l'eliminació de residus i d'obstruccions que puguin haver-hi.No s'inclouen ajudes ni mitjans externs com ara equips de bombeig i auxiliars que es puguin necessitar.En cas de detectar-se olors indesitjats, l'operació es realitzarà abans.								OE				

Subsistema: Refrigeració

Identificació\Element	Operació	G	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Refredadora per aire entre 70 i 1.000KW	Inspecció visual; comprovació de la seguretat; prova hidràulica (només en cas de canvi d'emplaçament).Inspecció periòdica obligatòria efectuada per un instal·lador frigorista autoritzat o per l'empresa adjudicatària, si disposa d'aquest carnet, amb l'emissió d'un butlletí de reconeixement de la revisió.								EE				

OE Operari especialista EE empresa especialitzada TI Tècnic inspector U Usuari