

**ANNEX-15 - OBLIGACIONS DE
MANTENIMENT**

EQUIPS	PROCEDIMENT	FREQÜÈNCIA	GESTOR	DISTRICTE
INSTAL·LACIONS				
INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA				
INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA ALTA/MITJA TENSIÓ	Inspecció tècnica per Organisme de Control Autoritzat* ⁴	3A		X
INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA BAIXA TENSIÓ	Inspecció tècnica per Organisme de Control Autoritzat* ⁴	5A		X
QUADRES ELÈCTRICS GENERALS	Revisió i manteniment	A		X
QUADRES ELÈCTRICS DE DISTRIBUCIÓ	Revisió i manteniment* ¹	A		X
BATERIA DE CONDENSADORS	Revisió preventiva general* ¹	A		X
IL·LUMINACIÓ EXTERIOR EN BÀCULS	Revisió general* ¹	2A		X
IL·LUMINACIÓ EXTERIOR	Revisió general* ¹	2A		X
IL·LUMINACIÓ INTERIOR ALÇADA MAX 3M	Revisió i manteniment	TM	X	
IL·LUMINACIÓ INTERIOR	Neteja de les làmpades, pantalles, difusors, etc., si escau	A	X	
IL·LUMINACIÓ D'EMERGÈNCIA	Revisió visual	SM		X
	Revisió i neteja* ¹	A		X
GRUP ELECTRÒGEN	Revisió i prova sense càrrega trimestral* ¹	TM		X
	Revisió i prova, amb i sense càrrega anual* ¹	A		X

INSTAL·LACIÓ PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS				
INSTAL·LACIÓ DE DETECCIÓ	Comprovació del funcionament	TM	X	
	Verificació del funcionament	SM		X
	Verificació del funcionament	A		X
INSTAL·LACIÓ D'EXTINCIÓ: EXTINTORS	Revisió visual	TM	X	
	Revisió general	A		X
	Retimbrat	5A		X
INSTAL·LACIÓ D'EXTINCIÓ: RUIXADORS	Revisió visual	TM	X	
	Revisió general	SM	X	
	Revisió general	A		X
	Revisió general	5A		X
INSTAL·LACIÓ D'EXTINCIÓ: BIE	Revisió legionel·la dels punts terminals* ¹	SM		X
	Revisió visual senyalització	TM	X	
	Revisió general i retimbrat	A		X
INSTAL·LACIÓ D'EXTINCIÓ: HIDRANTS	Revisió general i retimbrat	5A		X
	Revisió visual	TM	X	
INSTAL·LACIÓ D'EXTINCIÓ: PER AGENTS GASOSOS	Revisió general	SM/A		X
	Revisió visual	TM	X	
	Revisió general	SM	X	
GRUP DE PRESSIÓ SISTEMA AIGUA CONTRA INCENDIS	Revisió general	A		X
	Revisió general	5A		X
	Comprovació visual	TM	X	
ALJUB PCI	Revisió semestral	SM		X
	Revisió anual	A		X
	Revisió legionel·la* ¹	TM		X
COLUMNNA SECA	Revisió general	TM/SM		X
	Revisió general	A		X
COMPORTES TALLAFOCS	Revisió general	SM		X
	Revisió general	5A		X
PORTES RF O D'EVACUACIÓ	Revisió preventiva general* ¹	A		X
	Verificació del funcionament	A		X
	Revisió general	SM		X

INSTAL·LACIÓ DE GAS				
INSTAL·LACIÓ DE GAS	Comprovació conduccions de gas	A		X
	Revisió de la instal·lació per la distribuïdora* ⁴	5A		X

INSTAL·LACIONS TÈRMiques				
ESCALFADORS D'ACS A GAS P ≤ 24 KW	Manteniment dels equips	2A		X
EQUIPS D' ACS I CALEFACIÓ P ≤ 70 KW	Manteniment dels equips	A		X
AIRE ACONDICIONAT P ≤ 12 KW	Manteniment dels equips	2A		X
AIRE ACONDICIONAT 12 KW < P ≤ 70 KW	Manteniment dels equips	A		X
INSTAL·LACIONS P > 70 KW	Manteniment dels equips	* ³		X
GENERADORS DE CALOR 20 KW < P ≤ 70 KW	Mesures d'eficiència energètica	2A		X
GENERADORS DE CALOR 70 KW < P ≤ 1.000 KW	Mesures d'eficiència energètica	TM		X
GENERADORS DE CALOR P > 1.000 KW	Mesures d'eficiència energètica	M		X
GENERADORS DE FRED 70 KW < P ≤ 1.000 KW	Mesures d'eficiència energètica	TM		X
GENERADORS DE FRED P > 1.000 KW	Mesures d'eficiència energètica	M		X
SISTEMES DE CALEFACIÓ I ACS 20 KW < P ≤ 70 KW	Inspecció Periòdica d'Eficiència Energètica per OCA* ⁴	5A		X
SISTEMES DE CALEFACIÓ I ACS P > 70 KW (gasos i e. renovables)	Inspecció Periòdica d'Eficiència Energètica per OCA* ⁴	4A		X
SISTEMES DE CALEFACIÓ I ACS P > 70 KW (altres energies)	Inspecció Periòdica d'Eficiència Energètica per OCA* ⁴	2A		X
SISTEMES D'AIRE ACONDICIONAT P > 12 KW	Inspecció Periòdica d'Eficiència Energètica per OCA* ⁴	5A		X
INSTAL·LACIONS TÈRMiques DE CALOR P > 20 KW o FRED P > 12 KW	Inspecció Periòdica de la Instal·lació Completa per OCA* ⁴	15A		X
TORRES DE REFRIGERACIÓ I CONDENSADORS EVAPORATIUS	Inspecció tècnica per Organisme de Control Autoritzat* ⁴	A		X

EQUIPS	PROCEDIMENT	FREQÜÈNCIA	GESTOR	DISTRICTE
XARXA D'AIGUA CALENTA SANITÀRIA				
XARXA D' AIGUA CALENTA SANITÀRIA	Obertura de punts terminals. Revisió i manteniment	S	X	
	Purga de canonades	M	X	
	Mesura de temperatura en punts terminals	M	X	
	Revisió general de legionel·la i analítica	A		X
SISTEMES D'ACUMULACIÓ D'AIGUA CALENTA SANITÀRIA SENSE RECIRCULACIÓ	Revisió general* ¹	A		X
	Revisió de l'estat de conservació i neteja	TM	X	
	Neteja i desinfecció	A		X

SISTEMES D'ACUMULACIÓ D'AIGUA CALENTA SANITÀRIA AMB RECIRCULACIÓ	Revisió general* ¹	A		X
	Control de temperatura	D	X	
	Purga del dipòsit	S	X	
	Revisió de l'estat de conservació i neteja	TM	X	
	Neteja i desinfecció	A		X
CAPTADORS SOLARS SUPERFÍCIE ≥ 20m ²	Inspecció tècnica per Organisme de Control Autoritzat* ⁴	4A		X
	Inspecció del sistema	SM		X
	Revisió general	A		X
CAPTADORS SOLARS SUPERFÍCIE < 20m ²	Comprovació estanqueïtat	2A		X
	Revisió general	A		X
	Comprovació estanqueïtat	2A		X

XARXA D'AIGUA FREDA

XARXA D'AIGUA FREDA	Mesura de temperatura en punts terminals	M	X	
	Revisió general de legionel·la	M		X
	Neteja i desinfecció	A		X
ALJUB D'AIGUA FREDA	Mesura de temperatura i control de clor	M		X
	Revisió general de legionel·la	TM		X
	Neteja i desinfecció	A		X
XARXA DE REG	Revisió general de legionel·la	A		X
	Neteja i desinfecció de la instal·lació i aljub	A		X
	Mesura temperatura i control de clor aigua aljub	D	X	
	Obertura setmanal del sistema de reg per control legionel·losis (5 minuts)	S	X	

ELEVADORS

ASCENSORS	Inspecció tècnica per Organisme de Control Autoritzat* ⁴	2A		X
	Revisió general	M		X

XARXA DE SANEJAMENT I AIGÜES PLUVIALS

XARXA DE DESGUÀS	Neteja i retirada de sòlids dels embornals de cobertes planes	SM		X
	Neteja de la instal·lació completa	A	X	
	Neteja d'arquetes	A	X	
XARXA D'AIGÜES PLUVIALS	Neteja d'elements d'evacuació d'aigües pluvials en cobertes	SM		X
	Revisar la instal·lació i desembossar sifons, vàlvules, canals i pericons	A	X	

EQUIPS

PROCEDIMENT

FREQÜÈNCIA

GESTOR

DISTRICTE

EQUIPAMENTS ESPORTIUS

CAMPS DE GESPA

CAMPS DE GESPA (tots els tipus)	Revisió i reparació de la xarxa de reg* ¹	M	X	
	Aportació de material* ¹	S/N	X	
CAMP DE GESPA ARTIFICIAL	Neteja i reg* ¹	D	X	
	Raspallat de la gespa monofilament* ¹	S	X	
	Raspallat de la gespa fibrilada* ¹	M	X	
	Neteja i desobstrucció d'embornals* ¹	SM	X	
	Descompactar cautxú, verificar juntes i aplicar herbicida* ¹	A	X	
ASPERSORS	Comprovar que no estiguin obstruïts els filtres dels aspersors. Netejar o substituir, quan sigui necessari.	M	X	
	Desmuntatge, neteja i desinfecció a 15ppm durant 20 minuts dels aspersors	TM	X	
	Inspecció visual exterior: que no presentin brutícia, corrosió o incrustacions. La polvorització ha de ser homogènia	SM	X	
	Comprovar l'estat de conservació de l'arqueta	A	X	
	Neteja interior de l'arqueta	A	X	
	Comprovar obertura i tancament de les electrovàlvules	A	X	
	Comprovar connexions en empalmaments	A	X	
	Comprovar tensió	A	X	
CENTRALETA CONTROL DE REG	Programar centraleta de reg per a que s'ajusti a les necessitats de la climatologia coincidint amb cada canvi d'estació	TM	X	
	Reposar piles de manteniment de la memòria dels programes	A	X	
	Neteja de centraleta	A	X	
	Comprovar la disponibilitat de les instruccions d'ús	A	X	

ARBRA

ARBRA	Entrecavat	TM	X	
	Reg (nova plantació)	S/N	X	
	Adobat	SM	X	
	Neteja d'escocells	S/N	X	
	Escatat / eliminació herbes escocells	M	X	
	Reomplerta escocells / encoixinats	TM	X	
	Retirada d'arbres secs, caiguts o perillosos	S/N	X	
	Arrabassada de soques	S/N	X	
	Manteniment d'aspratges	S/N	X	
	Refaldats / eliminació de braques baixes	M	X	

ARBUSTIVA

ARBUSTIVA	Entrecavat	TM	X	
	Reg (nova plantació)	S/N	X	
	Adobat	SM	X	
	Neteja	S/N	X	
	Escatat / eliminació herbes	M	X	
	Reomplerta substracte	TM	X	
	Esporga	SM	X	
	Retall de tanques	TM	X	
	Tractaments Fitosanitaris	S/N	X	

TANQUES PERIMETRALS

TANQUES PERIMETRALS	Revisió i reparació tanca metàl·lica	M	X	
	Revisió i reparació de xarxes	M	X	
TANQUES INTERIORS	Revisió i reparació tanca metàl·lica	M	X	
	Revisió i reparació de xarxes	M	X	

ELEMENTS DIVISORIS

PORTES INTERIORS	Revisió i reparació, inclòs frontisses, manetes i panys	M	X	
	Substitució de panys	S/N	X	

SEGURETAT

LINIES DE VIDA I SISTEMES DE SEGURETAT	Revisió general	A		X
--	-----------------	---	--	---

ELEMENTS ESPORTIUS

CISTELLES DE BÀSQUET	Si no s'han fet servir regularment, s'haurà d'accionar el motor per a verificar l'absència de sorolls estranys o vibracions, en cas que sigui necessari s'avisarà a un tècnic competent	TM	X	
	Si no s'han fet servir regularment, comprovar el correcte estat dels elements de la cistella, tauler, xarxa, etc.	TM	X	
	Revisió de l'estat del cablejat	2A	X	
	Revisió de l'estat dels tensors, mosquetons, ancoratges i cargolera de les cistelles	2A	X	
	Manteniment del motor i lubricar-ho, si cal	2A	X	
	Engreixat dels adaptadors de mini bàsquet	2A	X	
	Col·locació de taulers i cèrcols a la mida correcte	2A	X	
	Revisar els sistemes de seguretat	2A	X	
PORTERIES	Presentar certificat de seguretat i correcte col·locació de les cistelles	2A	X	
	Comprovar la correcte col·locació de les xarxes	S	X	
	En cas que siguin mòbils o abatibles, es revisaran els mecanismes i es lubricaran en cas necessari.	S	X	
	Inspecció de l'estat de les porteries, la corrosió, especialment dels ancoratges a terra.	A	X	
BANCS EXTERIORS	Neteja	M	X	
BANCS VESTIDORS	Neteja	M	X	
PAPERERES	Neteja	M	X	
MARCADORS	Revisió de l'estat i comprovació funcionament	A	X	
	Reparació en cas d'avaría	S/N	X	

EQUIPS	PROCEDIMENT	FREQÜÈNCIA	GESTOR	DISTRICTE
RESTAURACIÓ				
BARS I/O RESTAURANTS				
MAQUINARI I EQUIPS BAR DE TITULARITAT DELS GESTORS	Revisió i reparació	S/N	X	

EQUIPS	PROCEDIMENT	FREQÜÈNCIA	GESTOR	DISTRICTE
CAMBRES HIGIÈNIQUES I APARELLS SANITARIS				
CAMBRES HIGIÈNIQUES I APARELLS SANITARIS				
APARELLS SANITARIS	Desembossament de piques i WC	S/N	X	
	Substitució de miralls trencats	S/N	X	

EQUIPS	PROCEDIMENT	FREQÜÈNCIA	GESTOR	DISTRICTE
OFICINES I SERVEIS AUXILIARS				
OFICINES, GIMNASOS, SERVEIS AUXILIARS				
MAQUINARI I EQUIPS DE TITULARITAT DELS GESTORS	Revisió i reparació	S/N	X	

LLEGENDA:

D	Diària
S	Setmanal
M	Mensual
TM	Trimestral
SM	Semestral
A	Anual
2A	Biennal
3A	Triennal
4A	Quadriennal
5A	Quinquennal
15A	Cada 15 anys
S/N	Segons Necessitats

*1 Manteniment preventiu proposat

*2 La freqüència depèn de la capacitat del dipòsit

*3 Segons les tasques que apliquin, indicades en el RITE

*4 Inspeccions periòdiques reglamentàries (OCA)

Revisió i manteniment: comprovació i verificació del funcionament i neteja de l'aparell.

Revisió general: inspeccionar la instal·lació, solucionar les deficiències detectades i realitzar les operacions de manteniment pertinents segons la normativa aplicable.

Revisió preventiva general: inspeccionar la instal·lació, solucionar deficiències detectades i realitzar les operacions de manteniment apropiades, per assegurar el bon funcionament i eficiència de l'element sense que ho marqui una normativa.

Revisió visual: inspecció exterior del bon estat de l'element.

Mesures d'eficiència energètica: avaluació del rendiment dels equips generadors mitjançant la mesura de temperatura, potència, contingut de CO i CO₂, etc.

Inspecció periòdica d'eficiència energètica: anàlisi i avaluació del rendiment, verificació del manteniment realitzat i avaluació de la contribució d'energia solar.

Es consideren petites reparacions, entre d'altres, les següents i van sempre a càrrec de l'entitat gestora:

Fusteria i Serralleria:

- Arranjament/reposició de la fusteria i serralleria, considerada com a tal: Elements de tancament (portes i porticons interiors o exteriors, finestres i balconeres, reixes i persianes, paviments de fusta o sintètics, serralleria, alumini, PVC, baranes o altres), sòcols, revestiments, arrambadors i cel rasos de fusta...), baranes i passamans, així com l'ajustat, reparació o reposició dels seus elements propis per a la seva funcionalitat: Ferrreteria, molles i mecanismes, topalls i retenidors de portes, etc...
- Reparació, manteniment del mobiliari i els seus elements propis i acabats (ferreteria, panys, guies corredisses, proteccions, ...).
- Reparació de portes, inclòs frontisses, manetes i panys.
- Substitució de panys
- Còpies de claus, comandaments a distància, o sistemes de control de pas (targes,...).
- Col·locació / substitució de cadenats.
- Substitució o segellat de vidres i miralls de finestres i vitrines.
- Reparació de persianes i cortines (interiors i exteriors).
- Muntatge i/o trasllats de mobles petits (carros, armariets, calaixeres, etc.).
- Instal·lació, reparació o retirada de prestatgeries, suros, plafons, quadres, cartells, etc.
- Revisió i reparació de tanques metàl·liques i xarxes perimetrals exteriors
- Revisió i reparació de tanques metàl·liques i xarxes perimetrals interiors

Ram de paleta:

- Reposició puntual de rajoles ceràmiques que s'hagin després o trencat (si s'ha de posar nova rajola, de mateixa marca i model que l'existent, o equivalent sempre i quan es vegi igual), i posterior rejuntat de les mateixes.
- Petites reparacions del revestiment de parets i sostres (enguixats, arrebossats) i divisòries de cartró guix.

Instal·lació d'aigua i accessoris de lavabos, vestidors i magatzem:

- Reposició de claus de pas i aixetes trencades.
- Reparació de petites fuites d'aigua (aixetes que degoten, fuites de les cisternes dels WC, localització de fuites, etc.).
- Col·locació o reposició d'accessoris de lavabo i WC (seients WC, polsadors de descàrrega, sifons, porta-rotllos, topalls de portes, penjadors, miralls, dosificadors sabó, farmacioles, etc.).
- Neteja i desembús de desguassos dels elements sanitaris.

Instal·lació d'aigua calenta sanitària:

- Revisió de l'estat general de la instal·lació (control de fuites, obertura d'aixetes, purga de canonades).
- Mesura diària de temperatura als acumuladors d'aigua calenta per control de legionel·losis.

Instal·lació elèctrica:

- Reposició d'elements fosos fins a 3m d'alçada (bombetes, fluorescents, encebadors, leds, etc.).
- Revisió mensual de l'enllumenat d'emergència.
- Arranjament i renovació de les averies en els accessoris elèctrics (substitució d'endolls, interruptors, timbres, regletes, làmpades, etc..).

Instal·lació de sanejament i d'aigües pluvials:

- Retirada de material sòlids d'embornals, canalons, i desaigües interiors i exteriors.
- Neteja d'arquetes.
- Neteja dels elements d'evacuació d'aigües pluvials.
- Neteja del cautxú de les reixes perimetrals que envolten el terreny de joc.

Instal·lació contra incendis

- Revisió general de les instal·lacions contra incendis i del seu bon estat (detectors, extintors, BIEs, portes RF, portes d'evacuació, senyalització d'emergència).
- Col·locació de les senyals indicatives d'evacuació i seguretat que s'hagin després.

Instal·lació de xarxa de reg

- Revisió general de l'estat dels aspersors
- Obertura setmanal de sistema de reg per control legionel·losis
- Mesura diària de la temperatura i control del clor del dipòsit

Jardineria i arbrat:

- Poda i tala d'elements vegetals (plantes, arbustos i arbres).

Elements esportius

- Comprovar correcte funcionament de les cistelles de bàsquet, revisar l'estat del cablejat, tensors, mosquetons, ancoratges i cargoleria de les cistelles. Revisar els sistemes de seguretat.
- Manteniment del motor lubricant-lo si cal, engrèixar els adaptadors de mini bàsquet.
- Col·locació de taules i cercols de la mida correcte
- Presentar el certificat de seguretat i correcte col·locació de les cistelles.
- Comprovar la correcta col·locació de les xarxes de porteries
- En cas que siguin movibles o abatibles, revisar els mecanismes i lubricar si es necessari.
- Inspecció de l'estat de les porteries, la corrosió, especialment dels ancoratges a terra. Repassar l'estat dels ganxos antilesió.
- Repinta, esmalta o envernissat dels elements metàl·lics o de fusta de les porteries.

Vestidors:

- Comprovació de bon estat, reparació i neteja del bancs exteriors i de vestidors.
- Comprovació de bon estat, reparació, reposició i neteja de les papereres
- Revisió de l'estat i comprovació de correcte funcionament del marcador. Reparació en cas d'avaría.

Altres:

- Pintat de parets, sostres, portes, etc, del mateix color qualitat a l'existent.
- Renovació de plafons de fals sostre que s'hagin trencat.
- Neteja i recollida de mobles en desús, runa, brossa, etc.
- Muntatge i/o trasllats d'elements petits (impressores, ordinadors, carros, etc.
- Maquinaria i equips de titularitat dels gestors, revisió i reparació.
- En cas de noves normatives amb aplicació de noves mesures fixes o temporals, s'hauran de realitzar d'acord amb el protocol establert.

Si l'empresa gestora té dubtes sobre si una reparació és petit manteniment o no, abans de realitzar els treballs s'ha d'adreçar al Departament d'Obres i Manteniment del Districte per aclarir-ho. Les actuacions de petit manteniment en alçada també es consideren petit manteniment, però cal realitzar aquests treballs amb els mitjans de seguretat i de protecció que corresponguin en cada cas, i per part de personal qualificat. S'exclouen les accions de modificació o reparació de quadres de protecció, les quals es sol·licitaran mitjançant el procediment de petició al Departament d'Obres i Manteniment del Districte. Totes les actuacions en la instal·lació elèctrica requeriran l'autorització prèvia del Departament d'Obres i Manteniment del Districte