

PROGRAMA DE MANTENIMENT

- EDIFICI

Situació: Carrer August 10

Sistema constructiu	<1 any	1r	2n	3r	4rt	5è	6è	7è	8è	9è	10è
Fonamentació											
Estructura vertical											
Estructura horitzontal											
Estructura de coberta											
Estructura d'escals											
Tancaments verticals: façanes, mitgeres i forats											
Acabats de façana											
Fusteria exterior i envidrament											
Elements adossats a façana											
Altres elements de façana											
Terrats i cobertes planes											
Cobertes inclinades											
Instal·lació d'aigua											
Instal·lació d'electricitat											
Instal·lació de sanejament											
Instal·lació de gas											
Instal·lació d'ascensor											
Altres instal·lacions											
Altres subsistemes											

- Tècnic de capçalera
- Empresa de manteniment autoritzada o usuari
- Empresa especialitzada
- Pintor
- Usuari
- Serraller
- Empresa de neteja
- Paleta
- Empresa de manteniment
- Personal especialitzat o empresa de manteniment
- Organisme de control
- Servei tècnic
- Parallamper
- Jordi Martí

Llistat d'actuacions de manteniment preventiu

- Inspecció de l'estructura horitzontal de formigó observant l'aparició de lesions com fissures, disgregacions i taques d'òxid. Quan l'estructura quedi oculta es valorarà el seu estat a partir de l'observació d'anomalies en altres elements estructurals i tancaments.
- Repintat de la pintura plàstica de la façana.
- Inspecció de la subjecció metàl·lica dels aplacats de la façana.
- Neteja de les possibles filtracions en el pou de bombament
- Revisió de l'estanquitat del fossat de l'ascensor
- Repàs i repintat de la serralleria exterior
- Comprovació de l'estat dels sacs intumescentes col·locats en els passos de les instal·lacions
- Control del compliment de les limitacions de sobrecàrrega de l'estructura vertical de formigó armat, tal i com s'estableix en les instruccions d'ús.
- Comprovació de l'estat de conservació del revestiment: possible aparició de fissures, desprendiments, humitats i taques.
- Comprovació de l'estat de conservació dels punts singulars.
- Comprovació de la possible existència d'esquerdes i fissures, així com desplomaments o altres deformacions, en la fulla principal.
- Comprovació del segellat dels bastiments amb la façana i especialment amb l'escopidor.
- Neteja de les finestres, balconeres i persianes.
- Inspecció de la connexió a terra en l'època en que el terreny estigui més sec. S'inspeccionarà la continuïtat elèctrica i es repararan els defectes que es trobin.
- Verificació dels equips de transmissió d'alarma.
- Inspecció dels fonaments. Quan sigui possible es realitzarà una inspecció directa. Quan aquests quedin ocults es valorarà el seu estat a partir de l'observació d'anomalies en altres elements estructurals i tancaments.
- Comprovació de l'estat general dels murs de contenció i el bon funcionament dels conductes de drenatge i de desguàs, així com l'absència d'humitats. Quan sigui possible es realitzarà una inspecció directa. Quan aquests quedin ocults es valorarà el seu estat a partir de l'observació d'anomalies en altres elements estructurals i tancaments.
- Inspecció general dels sostres sanitaris i soleres.
- Quan sigui possible es realitzarà una inspecció directa de l'estructura vertical de formigó armat controlant l'aparició de fissures, disgregacions i taques d'òxid. Quan l'estructura quedi oculta es valorarà el seu estat a partir de l'observació d'anomalies en altres elements estructurals i tancaments.
- Control del compliment de les limitacions de sobrecàrrega en elements de formigó que s'estableixen en les instruccions d'ús.
- Renovació del revestiment i acabat arrebossat de la façana.
- Neteja d'aspiradors i extractors dels habitatges.
- Comprovació de l'estat de les finestres i balconeres, la seva estabilitat i la seva estanquitat a l'aigua i a l'aire. Es repararan si s'escau.
- Neteja de les canals i les perforacions de desguàs de les finestres i balconeres i neteja de les guies dels tancaments de tipus corredís.
- Renovació del segellat dels bastiments amb la façana.
- Revisió dels anclatges cargolats de baranes.
- Renovació de la pintura de les baranes.
- Recol·locació de la grava en cobertes no transitables.
- Substitució de la làmina de betum modificat.
- Inspecció dels envans.
- Inspecció dels cel rasos.
- Repintat dels paraments interiors.
- Neteja dels aplacats de ceràmica.
- Neteja dels taulers de fusta envernissats.
- Neteja dels taulers de fusta revestits.
- Abrillantat del terratzo.
- Polit i envernissat dels paviments de parquet.
- Comprovació de l'estat de les portes, la seva estabilitat i els deterioraments que s'hagin produït. Reparació si s'escau.
- Neteja de les portes interiors.
- Renovació dels acabats lacats de les portes.
- Inspecció de l'ancoratge de les baranes interiors.
- Neteja de les baranes interiors.
- Inspecció de l'estat de les connexions, portalàmpades i sistemes de regulació i control de l'enllumenat comunitari.
- Neteja de làmpades de l'enllumenat comunitari.
- Posar al descobert els electrodos de la connexió a terra per a inspeccionar-los, en cas que el terreny no sigui favorable per a la seva conservació.
- Inspecció periòdica de la instal·lació elèctrica en instal·lacions de baixa tensió que requereixin inspecció inicial.
- Neteja dels conductes de ventilació dels habitatges.
- Comprovació de l'estanquitat aparent dels conductes de ventilació dels habitatges.
- Neteja dels conductes de ventilació dels habitatges.
- Comprovació de l'estanquitat aparent dels conductes de ventilació dels habitatges.
- Revisió de l'estat de funcionalitat d'aspiradors i extractors dels habitatges.
- Revisió de l'estat dels filtres dels habitatges.
- Neteja o substitució dels filtres dels habitatges.
- Neteja de les obertures dels trasters.
- Neteja de les obertures del garatge.
- Neteja dels conductes de ventilació del garatge.
- Comprovació de l'estanquitat aparent dels conductes de ventilació del garatge.
- Neteja d'aspiradors i extractors del garatge.

- Revisió de l'estat de funcionalitat d'aspiradors i extractors del garatge.
- Revisió de l'estat dels filtres del garatge.
- Neteja o substitució dels filtres del garatge.
- Comprovació de funcionament de les instal·lacions amb cada font de subministrament.
- Substitució de pilots i fusibles defectuosos.
- Manteniment d'acumuladors netejant les bornes, fent reposició de l'aigua destilada, etc.
- Verificació integral de la instal·lació.
- Neteja de l'equip de centrals i accessoris.
- Verificació d'unions roscades o soldades.
- Neteja i reglatge de relés.
- Regulació de tensions i intensitats.
- Prova final de la instal·lació amb cada font de subministrament elèctric.
- Comprovació de l'accessibilitat, la senyalització i el bon estat aparent de conservació.
- Inspecció ocular del mecanisme de seguretat, els precintes, inscripcions, vàlvula, mànega, etc.
- Comprovació del pes i pressió dels extintors.
- Comprovació del pes i pressió dels extintors.
- Inspecció ocular de l'estat de la mànega, boca o llança, vàlvules i parts mecàniques dels extintors.
- A partir de la data de timbrat de l'extintor (i per tres vegades) es procedirà al retimbrat del mateix d'acord amb la ITC-MIE-AP5 del Reglament d'aparells a pressió sobre extintors d'incendis.
- Comprovació de l'accessibilitat al seu entorn i senyalització dels hidrants enterrats.
- Inspecció visual comprovant l'estanquitat del conjunt.
- Retirada de les tapes de les sortides per greixar les rosques i comprovar l'estat de les juntes dels ràcords.
- Greixar la rosca d'accionament o omplir-ne la càmera d'oli.
- Obrir i tancar l'hidrants, comprovant el funcionament correcte de la vàlvula principal i del sistema de drenatge.
- Comprovació dels broquets o boques de l'agent extintor o ruixador per verificar que estan en bon estat i lliures d'obstacles.
- Comprovació del bon estat dels components del sistema, especialment de la vàlvula de prova en els sistemes de ruixadors, o els comandaments manuals de la instal·lació dels sistemes de pols o agents extintors gasosos.
- Comprovació de l'estat de càrrega de la instal·lació dels sistemes de pols, anhídrid carbònic o hidrocarburs halogenats i de les ampolles de gas impulsor quan existeixin.
- Comprovació dels circuits de senyalització, pilots, etc. en els sistemes amb indicacions de control.
- Neteja general de tots els components.
- Comprovació integral dels sistemes fixes d'extinció segons les instruccions del fabricant o instal·lador, incloent la verificació dels components del sistema, la càrrega i estat de l'agent extintor i fent una prova de la instal·lació en les condicions de la seva recepció.
- Inspecció de la instal·lació del parallamps.
- Visita de manteniment preventiu de l'ascensor.
- Inspecció de l'ascensor.
- Inspecció de la instal·lació del videoporter electrònic.
- Inspecció de l'estat de l'antena col·lectiva de TV/FM.
- Revisió general de la xarxa de telefonia bàsica interior.
- Comprovació del RITI (Recinte d'instal·lacions de telecomunicacions inferior) i estat de la porta.
- Inspecció de la instal·lació elèctrica del RITI (Recinte d'instal·lacions de telecomunicacions inferior).
- Comprovació del RITS (Recinte d'instal·lacions de telecomunicacions superior) i estat de la porta.
- Inspecció de la instal·lació elèctrica del RITS (Recinte d'instal·lacions de telecomunicacions superior).
- Inspecció coberta

Llistat d'actuacions de manteniment correctiu

- Primera operació de manteniment corrector

Planificació financera

2017	Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny	Juliol	Agost	Setembre	Octubre	Novembre	Desembre
Ingressos					300	3	3	3	3	3	3	3
Despeses												
Tresoreria				0	300	303	306	309	312	315	318	321

[illegible]