

PROGRAMA DE MANTENIMENT

EDIFICI COMPLEX SANT OLEGUER
 INSTAL·LACIÓ SISTEMA DE PRODUCCIÓ FOTOTÈRMICA

TREBALLS A REALITZAR	mesos											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
SISTEMA DE CAPTACIÓ												
Verificació de l'estat de neteja de la protecció translúcida dels panells captadors			X						X			
Verificació d'inexistència de condensacions i brutícia sota la protecció desl panells captadors.			X						X			
Verificació d'inexistència de corrosions i fugues d'aigua en els panells captadors			X						X			
Inspecció de les juntes dels captadors: Verificació d'inexistència de fissuracions i deformacions			X						X			
Verificació de l'estat de la superfície absorbidora dels captadors: Inexistència de corrosions, deformacions i fugues.			X						X			
Verificació de l'estat de les carcasses i les finestres de respiració			X						X			
Inspecció de les connexions hidràuliques: Localització i correcció de fugues, apriete de connexions, comprovació de nivells d'aigua en circuits	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Inspecció de l'estructura de suporst: Estat de degradació, indicis de corrosió, apriete de cargols.			X						X			
CIRCUITS HIDRÀULICS												
Verificación de la densidad y el pH del fluido caloportador primario y corrección, si procede			X									
Verificación del estado de las tuberías del circuito primario: corrección de fugas y oxidaciones			X						X			
Verificación de la hermeticidad del circuito primario completo y restitución, si procede			X						X			
Verificación del aislamiento térmico de las tuberías del circuito primario y corrección, si procede			X						X			

PROGRAMA DE MANTENIMENT

EDIFICI COMPLEX PARC CENTRAL
 INSTAL·LACIÓ SISTEMA DE PRODUCCIÓ AMB CALDERES

TREBALLS A REALITZAR	mesos											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
CALDERES												
Verificaci3n de datos en la placa de timbrado de la caldera										X		
Análisis de la alcalinidad "p" del agua de alimentaci3n a la caldera *										X		
Análisis de la alcalinidad "m" del agua de alimentaci3n a la caldera *										X		
Título hidrotimétrico del agua en grados franceses del agua de alimentaci3n a la caldera *										X		
Medici3n del PH del agua de la caldera										X		
Verificaci3n de la v3lvula de seguridad y comprobaci3n de la presi3n de apertura y estanquidad de cierre				X						X		
Inspecci3n del sistema de llenado de agua de la caldera	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Comprobaci3n de estado y actuaci3n del dispositivo de alarma por bajo nivel de agua *	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verificaci3n del dispositivo de medici3n del nivel de agua de la caldera *	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verificaci3n de ajuste y actuaci3n del presostato de regulaci3n de presi3n de caldera *	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verificaci3n de estado y funcionamiento del dispositivo de purga de la caldera *	X			X			X			X		
Verificaci3n de la presi3n de trabajo en el vaso de expansi3n y comprobaci3n de membrana	X			X			X			X		
Verificaci3n y limpieza del hogar y de la c3mara de combusti3n				X						X		
Verificaci3n y limpieza del circuito de humos, haz tubular y turbuladores				X						X		
Verificaci3n de inexistencia de fugas de agua en hogar y haz tubular										X		
Inspecci3n de los refractarios y reparaci3n si procede				X						X		

PROGRAMA DE MANTENIMENT

EDIFICI COMPLEX PARC CENTRAL
 INSTAL·LACIÓ SISTEMA DE PRODUCCIÓ AMB CALDERES

TREBALLS A REALITZAR	mesos											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Verificaci3n de estado de juntas de estanquidad y sustituci3n si procede	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verificaci3n del estado del aislamiento t3rmico de la caldera										X		
Verificaci3n del estado de las mirillas de la caldera y del quemador.										X		
Limpieza la caja de humos, conducto de humos y chimenea de la caldera										X		
Limpieza del filtro de gas	X			X			X			X		
Inspecci3n de fugas de combustible y correcci3n si procede	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verificaci3n de estanquidad y actuaci3n de v3lvulas de corte manuales y autom3ticas del circuito de combustible				X						X		
Comprobaci3n de reglaje y actuaci3n del termostato de trabajo del generador	X			X			X			X		
Comprobaci3n de reglaje y actuaci3n del termostato de seguridad del generador	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Comprobaci3n de reglaje y actuaci3n del pirostato	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verificaci3n de instrumentos de medida, man3metros y term3metros										X		
Verificaci3n de la presi3n de suministro de gas y ajuste de los reguladores de alta y de baja presi3n, si procede	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verificaci3n y limpieza del cabezal de combusti3n y disco deflector de llama	X			X			X			X		
Verificaci3n y ajuste de posici3n relativa de disco deflector, boca del ca3n3n y electrodos										X		
Verificaci3n y ajuste de la posici3n del ca3n3n en el hogar y ajuste de la longitud de la llama										X		
Verificaci3n de estado de los electrodos de encendido y sustituci3n si procede										X		
Verificaci3n de estado, ajuste y limpieza de clapetas de regulaci3n de caudal de aire del quemador										X		

PROGRAMA DE MANTENIMENT

EDIFICI COMPLEX PARC CENTRAL
 INSTAL·LACIÓ SISTEMA DE PRODUCCIÓ AMB CALDERES

TREBALLS A REALITZAR	mesos											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Verificaci3n de la existencia e idoneidad de letreros, e indicaciones de seguridad en la sala de calderas										X		
Anotaci3n de datos de consumo de combustible y comparaci3n con facturas la compaa suministradora										X		
Limpieza general y repaso de pintura de la instalaci3n										X		
Verificaci3n de la conexi3n de la puesta a tierra del quemador	X			X			X			X		
Anotaci3n de consumos de intensidad por fase del quemador y comparaci3n con los consumos nominales										X		
Verificaci3n de pilotos de señalizacion y sustituci3n si procede	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verificaci3n de interruptores y contactores, apriete de conexiones y sustituci3n de contactos, si procede	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verificaci3n de actuaci3n de protecciones magnetot3rmicas y diferenciales y apriete de conexiones	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verificaci3n del estado y funcionamiento del dispositivo de ventilaci3n de la sala de calderas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Limpieza de rejillas de ventilaci3n y componentes del dispositivo de ventilaci3n de la sala de calderas										X		
análisis y ajuste de los mismos. Cálculo de rendimientos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verificaci3n de encendido, chispa y calidad de la llama										X		
Verificaci3n de estado y actuaci3n de los dispositivos automáticos de detecci3n de fugas de gas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verificaci3n del cierre de la vàlvula automàtica de seguridad de corte de suministro de gas en caso de emergencia										X		

PROGRAMA DE MANTENIMENT

EDIFICI COMPLEX PARC CENTRAL
 INSTAL·LACIÓ SISTEMA DE PRODUCCIÓ AMB CALDERES

TREBALLS A REALITZAR	mesos											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
REVISIÓ ANUAL SAUNIER DUVAL												
Neteja de cremadors										X		
Neteja de les aletes de l'intercanviador										X		
Comprovació del funcionament general										X		
Comprovació i posada a punt dels dispositius de regulació i seguretat										X		
Comprovació i regulació del consum i potència de gas										X		
Comprovació de fuites de gas de l'aparell										X		
Comprovació de fuites d'aigua										X		
Anàlisi de combustió										X		
La substitució, en la revisió anual, del sistema d'estanqueïtat de la càmera de combustió a les calderes de condensació.										X		
BOMBES DE CIRUCLACIÓ- PRIMÀRIES, SECUDÀRIES I RETORNS												
Inspecció de corrosion exteriors i estat general de carcasses, eix, cargoleria. Neteja i desoxidat si procedeix										X		
Verificació de l'estat de les connexions amb les tuberies i col·lectors. Eliminació de les oxidacions.										X		
Verificació de l'estat dels acomplaments elàstics antivibratoris, comprovació de l'enduriment i substitució, quan procedeixi										X		
Verificació de l'estat dels aïllaments tèrmics i protecció exteriors i reparació si procedeix										X		
Verificació de la fixació dels cargols d'ancoratge a bancades										X		
Verificació de l'estat general de les bancades i suports antivibratoris. Neteja de les bancaes i substitució de suports, si procedeix.										X		
Inspecció del nivell de greix del càrter de la bomba. Reposició de l'oli si procedeix			X			X			X			X

PROGRAMA DE MANTENIMENT

EDIFICI COMPLEX PARC CENTRAL
INSTAL·LACIÓ SISTEMA DE PRODUCCIÓ AMB CALDERES

TREBALLS A REALITZAR	mesos											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Inspecció de l'acoplament de l'eix, motor bomba, coixinets, rodaments...			X			X			X			X
Verificació de inexistència de fuites i goteig d'aigua en tancaments mecànics			X			X			X			X
Inspecció de fuites d'aigua per juntes i apretar o substitució de juntes.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verificació de sorolls.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Comprovació de pressions de treball	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verificació de connexions elèctriques als embornats de motor									X			
Inspecció de l'estat del ventilador de refrigeració del motor. Substitució en cas de gir excèntric									X			
Inspecció de connexions i conductors a presa a terra.			X			X			X			X
Inspecció de l'arrancador del motor. Contacors, relés, protecció i magnetotèrmics.			X			X			X			X
Verificació de l'estat i funcionalitat d'enclavaments elèctrics entre bombe i altres equips			X						X			
Presa de dades de tensió i conum en bornes de motors i comprovació entre les nominals	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Presa de dades de condicions de funcionament.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
INTERCANVIADORS DE CALOR												
Inspecció exterior: estanqueïtat, inexistència de fuites a l'exterior	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verificació de l'ausència de corrosions en cantells de plaques i capçals. Eliminació de les oxidacions			X			X			X			X
Inspecció de l'estat de l'aïllament tèrmic. Reparació i reposició, si s'escau.									X			
Comprovació de l'estanqueïtat entre circuits, primari i secundari: inspecció de l'estat de juntes			X			X			X			X

PROGRAMA DE MANTENIMENT

EDIFICI **COMPLEX PARC CENTRAL**
 INSTAL·LACIÓ **SISTEMA DE PRODUCCIÓ AMB CALDERES**

TREBALLS A REALITZAR	mesos											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Apertura de l'intercanviador. Neteja de plaques, eliminació de les obstruccions e incrustacions. Substitució de plaques malmeses i de juntes									X			
CIRCUITS HIDRÀULICS												
Inspecció de les tuberies dels circuits. Correcció de les oxidacions.			X						X			
Comprovació de l'estanqueïtat: correcció de fuites			X						X			
Verificació de l'estat dels aïllaments tèrmics de les tuberies i reparació dels aïllaments i proteccions exteriors, si s'escau									X			
Verificació de l'ausència d'humitat en el interior dels aïllaments tèrmics, i substitució d'aquests si n'hi haigüés									X			
Inspecció de l'estat i funcionalitat dels purgadors. Neteja dels orificis			X						X			
Inspecció de l'estat i funcionalitat dels dels vasos d'expansió. Comprovació de presions			X						X			
Verificació de l'estat i funcionalitat del sistema d'ompereta automàtica del circuit primari	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verificació de l'estat i funcionalitat de les vàlvules de tall. Comprovació de l'inexistència de que no hi hagin vàlvules encallades			X						X			
Verificació de l'estat de les vàlvules de seguretat, comprovació i actuació.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Comprovació del seu posicionament de cada vàlvula en condicions normals de funcionament												
VÀLVULES AUTOMÀTIQUES DE REGULACIÓ												
Verificació de l'obertura i tancament de les vàlvules automàtiques de control, en mode manual, desclavant-les dels servomotors			X						X			
Inspecció dels servomotors.			X						X			

PROGRAMA DE MANTENIMENT

EDIFICI COMPLEX PARC CENTRAL

INSTAL·LACIÓ SISTEMA DE PRODUCCIÓ AMB CALDERES

TREBALLS A REALITZAR	mesos											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Inspecció dels circuits elctrics de força i maniobra dels servomotors. Fixació de les connexions			X						X			
Enclavament dels servomotors i verificació del lliure moviment. Comprovació de l'actuació correcta de les vàlvules en resposta a les senyals de comandament en mode automàtic			X						X			
Verificació dels recorreguts d'obertura i tancament de les vàlvules automàtiques i ajustar-les, si s'escau. Verificació de contactes a finalde carrea dels servomotors			X						X			

PROGRAMA DE MANTENIMENT

EDIFICI COMPLEX PARC CENTRAL
 INSTAL·LACIÓ SISTEMA DE DISTRIBUCIÓ DE CLIMA I ACS

TREBALLS A REALITZAR	mesos											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
CIRCUITS HIDRÀULICS												
Inspecció de les tuberies dels circuits. Correcció de les oxidacions.			X						X			
Comprovació de l'estanqueïtat: correcció de fuites			X						X			
Verificació de l'estat dels aïllaments tèrmics de les tuberies i reparació dels aïllaments i proteccions exteriors, si s'escau									X			
Verificació de l'ausència d'humitat en el interior dels aïllaments tèrmics, i substitució d'aquests si n'hi haigüés									X			
Inspecció de l'estat i funcionalitat dels purgadors. Neteja dels orificis			X						X			
Inspecció de l'estat i funcionalitat dels dels vasos d'expansió. Comprovació de presions			X						X			
Verificació de l'estat i funcionalitat del sistema d'omperta automàtioca del circuit primari	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verificació de l'estat i funcionalitat de les vàlvules de tall. Comprovació de l'inexistència de que no hi hagin vàlvules encallades			X						X			
Verificació de l'estat de les vàlvules de seguretat, comprovació i actuació.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Comprovació del seu poscicionament de cada vàlvula en condicions normals de funcionament												
VÀLVULES AUTOMÀTIQUES DE REGULACIÓ												
Verificació de l'obertura i tancament de les vàlvules automàtiques de control, en mode manual, desclavant-les dels servomotors			X						X			
Inspecció dels servomotors.			X						X			
Inspecció dels circuits electrics de força i maniobra dels servomotors. Fixació de les connexions			X						X			

PROGRAMA DE MANTENIMENT

EDIFICI COMPLEX PARC CENTRAL

INSTAL·LACIÓ SISTEMA DE DISTRIBUCIÓ DE CLIMA I ACS

TREBALLS A REALITZAR	mesos											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Verificació de sorolls.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Comprovació de presions de treball	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verificació de connexions elèctriques als embornats de motor									X			
Inspecció de l'estat del ventilador de refrigeració del motor. Substitució en cas de gir excèntric									X			
Inspecció de connexions i conductors a presa a terra.			X			X			X			X
Inspecció de l'arrancador del motor. Contacors, relés, protecció i magnetotèrmics.			X			X			X			X
Verificació de l'estat i funcionalitat d'enclavaments elèctrics entre bombe i altres equips			X						X			
Presa de dades de tensió i conum en bornes de motors i comprovació entre les nominals	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Presa de dades de condicions de funcionament.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
INTERCANVIADORS DE CALOR												
Inspecció exterior: estanqueïtat, inexistència de fuites a l'exterior	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verificació de l'ausència de corrosions en cantells de plaques i capçals. Eliminació de les oxidacions			X			X			X			X
Inspecció de l'estat de l'aïllament tèrmic. Reparació i reposició, si s'escau.									X			
Comprovació de l'estanqueïtat entre circuits, primari i secundari: inspecció de l'estat de juntes			X			X			X			X
Apertura de l'intercanviador. Neteja de plaques, eliminació de les obstruccions e incrustacions. Substitució de plaques malmeses i de juntes									X			
ACUMULADORS ACS O DIPÒSITS D'INÈRCIA												

PROGRAMA DE MANTENIMENT

EDIFICI COMPLEX PARC CENTRAL

INSTAL·LACIÓ SISTEMA DE DISTRIBUCIÓ DE CLIMA I ACS

TREBALLS A REALITZAR	mesos											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Realizaci3n de an3lisis qu3mico y bacteriol3gico del agua caliente de suministro a consumidores. LABORATORI ACREDITAT			X						X			
Tratamiento de choque t3rmico o qu3mico contra la legionela, de acuerdo a especificaciones del RD 865/2003 y de la norma UNE 100.030. EMPRESA ESPECIALISTA AUTORIZADA									X			
Verificar temperatura dels muntants generals de l'edifici d'ACS			X						X			
Verificar temperatura dels muntants generals de l'edifici de calefacci3n			X						X			

PROGRAMA DE MANTENIMENT

EDIFICI	COMPLEX PARC CENTRAL
INSTAL·LACIÓ	SOL RADIANT, HABITATGES

TREBALLS A REALITZAR	mesos											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
SOL RADIANT												
Inspecció de les tuberies dels circuits en trams vistos			X						X			
Comprovació de l'estanqueitat i inexistència de degoters i fuites d'aigua			X						X			
Verificació de l'inesitència de símptomes de condensacions en tubs vistos, repàs d'aïllaments tèrmics i correcció, si s'escau.			X						X			
Verificació de l'ausència d'humitat en el interior dels aïllaments tèrmics, i substitució d'aquests si n'hi haigüés			X						X			
Verificació de l'estanqueitat de calus de pas. Apretura i tancament manual.			X						X			
Verificació de cudals d'aigua per els diferents circuits i zones.			X						X			
Inspecció de les vàlvules termostàtiques. Estanqueitat, comprovació d'actuació.			X						X			
Inspecció dels purgadors d'aire. Purga i eliminació de l'aire. Verificació de l'ineistència d'aire a l'interior dels circuits.			X						X			
Comprovar la instal·lació elèctrica i connexions.			X						X			

PROGRAMA DE MANTENIMENT

EDIFICI COMPLEX PARC CENTRAL
 INSTAL·LACIÓ PREVENCIÓ DE LA LEGIONEL·LA

TREBALLS A REALITZAR	mesos											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
RESUM PREVENCIÓ LEGIONEL·LA	JA ESTÀ ASSENYALAT EN EL PROGRAMA DE MANTENIMENT DE DISTRIBUCIÓ DE CLIMA I ACS											
Inspecció general de dipòsits: corrosions sobre las superfícies exteriors de los dipòsits i eliminació de oxidacions i repàs de pintura si procedeix, fuites...			X			X			X			X
Purga de dipòsits i vàlvules de drenatge	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Comprobación de temperaturas de acumulación y distribución a consumidores. SETMANALMENT	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Realización de análisis químico y bacteriológico del agua caliente de suministro a consumidores. LABORATORI ACREDITAT			X						X			
Neteja i desicrustat interior de dipòsits. Eliminació d'oxidacions i fangs= Tratamiento de choque químico contra la legionela, de acuerdo a especificaciones del RD 865/2003 y de la norma UNE 100.030. EMPRESA ESPECIALISTA AUTORITZADA									X			