

Capítulo 5.

Programa de mantenimiento de instalaciones.

Capítulo 5.

Programa de mantenimiento de instalaciones.

Fundamentos Teóricos.

Objetivo: Tener a disposición de los responsables del Edificio información detallada sobre el estado de las instalaciones propias del mismo, estableciéndose periodos de revisión conforme a la normativa vigente.

Nota: Este capítulo se desarrollará mediante documentación escrita y se acompañará al menos de un cuadernillo de hojas numeradas donde queden reflejadas las operaciones de mantenimiento realizadas, y de las inspecciones de seguridad, conforme a la normativa de los reglamentos de instalaciones vigentes.

5.1. MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE LAS INSTALACIONES DE RIESGO

El mantenimiento de las instalaciones propias presentes en el edificio se realizará conforme establece la normativa vigente en las fechas que estableceremos en el presente Plan.

Todas las instalaciones tienen una reglamentación específica y en el presente Plan se establecerá el control del mantenimiento de las instalaciones y, además, se dejará constancia documental de las revisiones que se efectúen.

Se indicará el responsable y dónde pueden encontrarse los registros correspondientes.

El mantenimiento de las instalaciones propias se realizará en las fechas siguientes:

- Electricidad:
 - Certificado de instalación: nº expediente 254996, fecha 25 Junio de 2008
Con forme a los establecido por la normativa en vigor se realizará inspección de mantenimiento periódica cada 5 años
- Centro de transformación..
 - Visado de instalaciones eléctricas en alta tensión con nº 004305 y fecha 2 de Abril de 2008. Con forme a los establecido por la normativa en vigor se realizará inspección de mantenimiento periódica cada 3 años
- Comunicaciones:
 - Boletín de instalación de telecomunicaciones con fecha 2 de Mayo de 2008. Con forme a los establecido por la normativa en vigor se realizará inspección de mantenimiento periódica cada 3 años.
- Ascensores:
 - Boletín de instalación de ascensores con fecha 18 de Mayo de 2008. Con forme a los establecido por la normativa en vigor se realizará inspección de mantenimiento periódica cada 2 años

5.2. MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE LAS INSTALACIONES Y MEDIOS DE PROTECCIÓN

De acuerdo con el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre y la Orden de 16/04/1998), las instalaciones y los medios de protección han de ser sometidos a un mantenimiento preventivo mínimo para garantizar el buen estado de empleo y uso de las mismas.

La documentación y el “libro de registro” de las operaciones de mantenimiento realizadas y de las inspecciones de seguridad que se llevan a cabo, estarán depositados normalmente en el **Servicio de Mantenimiento del edificio**, responsable de su gestión y control.

Las comprobaciones mínimas a llevar a cabo serán:

Alumbrado de emergencia:

El Alumbrado de emergencia y la Señalización se consideran también como instalaciones de protección y deberán revisarse en unos periodos prudentes que se consideran cada seis meses.

Al alumbrado de emergencia se le realizará una prueba de funcionamiento.

La señalización se comprobará que está visible y que señala lo que tiene que señalar, ya que se han podido cambiar determinados aspectos de la instalación durante esos meses y no se ha modificado la señal.

Aplicación Práctica.

Extintores:

Ubicados en todas las zonas comunes del edificio, conforme al plano que se adjunta en el anexo, se deberá tener en cuenta el siguiente planning de mantenimiento.

Ref.	Comprobación	Periodicidad			
		3 meses	6 meses	1 año	5 años
a)	Condiciones de accesibilidad.	X			
b)	Señalización.	X			
c)	Buen estado aparente de conservación.	X			
d)	Inspección ocular de seguros, precintos inscripciones, etc.	X			
e)	Comprobación del peso y presión en su caso.	X		X	
f)	Inspección ocular del estado externo de las partes mecánicas (boquilla, válvula, manguera, etc.).	X		X	
g)	En el caso de extintores de polvo con botellín de gas de impulsión se comprobará el buen estado del agente extintor y el peso y aspecto externo del botellín.			X	
h)	A partir de la fecha de timbrado del extintor (y por 4 veces) se procederá al retimbrado del mismo de acuerdo con la ITC-MIE-AP5 del Reglamento de aparatos a presión sobre extintores de incendios.				X

Condiciones técnicas:

- Mantenimiento: Las revisiones trimestrales pueden ser realizadas por el titular. Las anuales y quinquenales tienen que ser realizadas por “Mantenedor Autorizado”
- Eficacia mínima: 21A –1138; Eficacia nivel de riesgo alto 34A –1138/1448/2338 según volumen de líquido almacenamiento.
- El “Mantenedor autorizado” tiene que aportar su acreditación anualmente.
- Las operaciones de mantenimiento: deben tener soporte documental de comprobaciones en cada extintor y un certificado final de la revisión realizada.
- En el caso de apertura del extintor, la empresa mantenedora situará en el exterior del mismo un sistema indicativo que acredite que se ha realizado la revisión interior del aparato. Como ejemplo de sistema indicativo de que se ha realizado la apertura y revisión interior del extintor, se puede utilizar una etiqueta indeleble, en forma de anillo, que se coloca en el cuello de la botella antes del cierre del extintor y que no pueda ser retirada sin que se produzca la destrucción o deterioro de la misma.

Bocas de incendio Equipadas (BIE):

Están situadas en Planta Baja en el pasillo de Gerencia, aseos y pps y en planta alta a lo largo y ancho de todo el parking en sus respectivos armarios de pie y en la fachada del local A3.

Se adjunta plano correspondiente en el anexo.

Ref.	Comprobación	Periodicidad			
		3 meses	6 meses	1 año	5 años
a)	Comprobación de la buena accesibilidad y señalización de los equipos.	X			
b)	Comprobación por inspección de todos los componentes, procediendo a desenrollar la manguera en toda su extensión y accionamiento de la boquilla caso de ser de varias posiciones.	X			
c)	Comprobación, por lectura del manómetro, de la presión de servicio.	X			
d)	Limpieza del conjunto y engrase de cierres y bisagras en puertas del armario.	X			
e)	Desmontaje de la manguera y ensayo de ésta en lugar adecuado.			X	
f)	Comprobación de la estanqueidad de los racores y manguera y estado de las juntas.				
g)	Comprobación del correcto funcionamiento de la boquilla en sus distintas posiciones y del sistema de cierre.			X	
h)	Comprobación de la indicación del manómetro con otro de referencia (patrón) acoplado en el racor de conexión de la manguera.			X	
i)	La manguera debe ser sometida a una presión de prueba de 15 kg/cm ² .				X

Condiciones técnicas:

- Autonomía de funcionamiento según norma: 1 hora con el funcionamiento simultáneo de dos BIE's.
- Condiciones de P y Q según norma: 3,3 l/seg a 3,5 Kg/cm². Presión máxima admisible 5 Kg/cm²
- Grupo de presión: Según norma, especificaciones de contra incendios, exclusivo para protección contra incendios.
- Mantenimiento: Las revisiones trimestrales pueden ser realizadas por el titular. Las anuales y quinquenales tienen que ser realizadas por "Mantenedor Autorizado".
- El "Mantenedor autorizado" tiene que aportar su acreditación anualmente.

Columna Hidrante al Exterior (CHE):

Están situadas en el parking de Planta Baja debidamente ubicadas en las medianeras de aparcamiento de vehículos y señaladas correspondientemente, así mismo también se disponen en parte trasera del edificio en el zona de muelle de carga y descarga.

Se adjunta plano correspondiente en el anexo.

Ref.	Comprobación	Periodicidad			
		3 meses	6 meses	1 año	5 años
a)	Comprobar la accesibilidad a su entorno.	X			
b)	Comprobar la señalización en los hidrantes enterrados	X			
c)	Inspección visual comprobando la estanqueidad del conjunto	X			
d)	Quitar las tapas de las salidas, engrasar las roscas y comprobar el estado de las juntas de los racores	X			
e)	Engrasar la tuerca de accionamiento o rellenar la cámara de aceite del mismo		X		
f)	Abrir y cerrar el hidrante, comprobando el funcionamiento correcto de la válvula principal y del sistema de drenaje		X		

NOTA: Las revisiones trimestrales y semestrales pueden ser realizadas por el titular. Las anuales y quinquenales tienen que ser realizadas por "Mantenedor Autorizado".

Instalaciones automáticas de extinción:

Independientemente de la preinstalación existente en el edificio, consistente en la implantación de una central de incendios algorítmica bidireccional y los correspondientes módulos master dejados en previsión en cada uno de los locales para unificar el sistema de alarma y extinción, cada local se reserva el derecho de ejecutar instalación interior de extinción mediante rociadores y su correspondiente adhesión al sistema común implantado.

Se adjunta plano correspondiente en el anexo.

Ref.	Comprobación	Periodicidad			
		3 meses	6 meses	1 año	5 años
a)	Comprobación de que las boquillas del agente extintor o rociadores están en buen estado y libres de obstáculos para su funcionamiento correcto.	X			
b)	Comprobación del buen estado de los componentes del sistema, especialmente de la válvula de prueba en los sistemas de rociadores, o los mandos manuales de la instalación de los sistemas de polvo, o agentes extintores gaseosos.	X			
c)	Comprobación del estado de carga de la instalación de los sistemas de polvo, anhídrido carbónico, o hidrocarburos halogenados y de las botellas de gas impulsor cuando existan.	X			
d)	Comprobación de los circuitos de señalización, pilotos, etc., en los sistemas con indicaciones de control.	X			
e)	Limpieza general de todos los componentes.	X			
f)	Comprobación integral, de acuerdo con las instrucciones del fabricante o instalador, incluyendo en todo caso: <ul style="list-style-type: none"> - Verificación de los componentes del sistema, especialmente los dispositivos de disparo y alarma. - Comprobación de la carga de agente extintor y del indicador de la misma (medida alternativa del peso o presión). - Comprobación del estado del agente extintor. - Prueba de la instalación en las condiciones de su recepción. 			X	

NOTA: Las revisiones trimestrales y semestrales pueden ser realizadas por el titular. Las anuales y quinquenales tienen que ser realizadas por "Mantenedor Autorizado".

Sistemas de detección y alarma de incendios:

Independientemente de la preinstalación existente en el edificio, consistente en la implantación de una central de incendios algorítmica bidireccional y los correspondientes módulos master dejados en previsión en cada uno de los locales para unificar el sistema de alarma y extinción, cada local se reserva el derecho de ejecutar instalación interior de extinción mediante rociadores y su correspondiente adhesión al sistema común implantado.

Se adjunta plano correspondiente en el anexo.

Ref.	Comprobación	Periodicidad			
		3 meses	6 meses	1 año	5 años
a)	Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro).	X			
b)	Identificación y sustitución de pilotos, fusibles, etc., defectuosos.	X			
c)	Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc.).	X			
d)	Verificación integral de la instalación.			X	
e)	Limpieza del equipo de centrales y accesorios.			X	
f)	Verificación de uniones roscadas o soldadas.			X	
g)	Limpieza y reglaje de relés.			X	
h)	Regulación de tensiones e intensidades.			X	
i)	Verificación de los equipos de transmisión de alarma.			X	
j)	Prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico.			X	

NOTA: Las revisiones trimestrales pueden ser realizadas por el titular. Las anuales y quinquenales tienen que ser realizadas por "Mantenedor Autorizado".

Sistema manual de alarma:

Ref.	Comprobación	Periodicidad			
		3 meses	6 meses	1 año	5 años
a)	Comprobación de funcionamiento de la instalación (con cada fuente de suministro).	X			
b)	Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc.).	X			
c)	Verificación integral de la instalación.			X	
d)	Limpieza de sus componentes.			X	
e)	Verificación de uniones roscadas o soldadas.			X	
f)	Prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico.	X			

NOTA: Las revisiones trimestrales pueden ser realizadas por el titular. Las anuales y quinquenales tienen que ser realizadas por "Mantenedor Autorizado".

5.3. INSPECCIONES DE SEGURIDAD

El edificio de estudio presenta una relación de instalaciones sujetas a “inspección reglamentaria” que con la periodicidad y el alcance que determina la reglamentación de cada una de ellas, debe ser realizada por un “Organismo de Control Autorizado”.

La relación exhaustiva de las instalaciones afectadas por este requisito legal, así como la documentación y el “libro de registro” de las inspecciones de seguridad que se lleven a cabo, incluidas las actas de “conformidad” y/o acciones correctivas derivadas de las inspecciones, deben estar depositadas en el **Servicio de Mantenimiento**, responsable de su gestión y control.

No obstante, en el presente Plan de Autoprotección se dejará registro de qué instalaciones son y qué inspecciones le aplicarían, por lo que se adjunta cuadernillo de hojas numeradas donde queden reflejadas las operaciones de mantenimiento realizadas, y de las inspecciones de seguridad.