



Bilbao Bizkaia Ur Partzuergoa
Consortio de Aguas Bilbao Bizkaia

SERVICIO DE CONSERVACION DE EDIFICIOS Y ACUERDO MARCO PARA LA EJECUCION DE OBRAS EN LAS INSTALACIONES DEL CONSORCIO DE AGUAS BILBAO BIZKAIA

Documento 6 Datos para la elaboración del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares

ANEJO 4 MODELO FICHA PLAN DE MANTENIMIENTO



MODELO DE FICHA DE MANTENIMIENTO							
Actuaciones mínimas de mantenimiento preventivo en edificios y locales							
UNIDAD	ELEMENTO	ACTUACIONES DE REVISIÓN Y COMPROBACIÓN	DEFICIENCIAS ENCONTRADAS	ACTUACIONES NECESARIAS SUBSANACIÓN	FECHA SUBSANACIÓN	TOTAL ELEMENTOS A REVISAR	TOTAL ELEMENTOS REVISADOS
CUBIERTA	CUB. PLANA AZOTEA	☐ Estado limpieza / Eliminar vegetación ☐ Comprobación y limpieza de sumideros y rejilla ☐ Revisión de encuentros con paramentos vert. ☐ Estado de la membrana impermeable ☐ Revisión y recolocación gravilla ☐ Revisión juntas de dilatación	☐ Enumerar y definir deficiencias encontradas	☐ Definir actuaciones necesarias para su subsanación: reparación, sustitución, reposición, sellado, recolocación, etc.			
CUBIERTA	CUBIERTA INCLINADA	☐ Limpieza y comprobación de canalones, pesabres y limahoyas. ☐ Eliminación vegetación en cobertura ☐ Comprobación elementos de anclaje instalaciones	☐ Enumerar y definir deficiencias encontradas	☐ Definir actuaciones necesarias para su subsanación: reparación, sustitución, reposición, sellado, recolocación, etc.			
FACHADA	ENVOLVENTE EXTERIOR	☐ Revisión ocular: estado del revestimiento y aplacados, posibles fisuras, manchas de humedad, chorretones, vegetación, oxidaciones y sobre todo elementos con peligro de desprendimiento.	☐ Enumerar y definir deficiencias encontradas	☐ Definir actuaciones necesarias para su subsanación: reparación, sustitución, reposición, sellado, recolocación, etc.			
CARPINTERIAS	VENTANAS	☐ Comprobación fijaciones y sellado perimetral exterior de unión con mocheta o fachada. ☐ Posibles filtraciones por deficiencias de sellado ☐ Estado de apertura y cierre. Estado de herrajes de apertura y seguridad ☐ Estado del vidrio	☐ Enumerar y definir deficiencias encontradas	☐ Definir actuaciones necesarias para su subsanación: reparación, sustitución, reposición, sellado, recolocación, etc.			
CARPINTERIAS	PERSIANAS	☐ Comprobación del funcionamiento de apertura y cierre manual ☐ Estado del recogedor y cinta ☐ Idem automatismos	☐ Enumerar y definir deficiencias encontradas	☐ Definir actuaciones necesarias para su subsanación: reparación, sustitución, reposición, sellado, recolocación, etc.			
CARPINTERIAS	PUERTAS	☐ Comprobación de la practicabilidad: apertura y cierre. ☐ Estado de herrajes: manilla, pomo, cerradura, bisagras ☐ Estado de la hoja: pintado, roturas, desgastes ☐ Elementos acristalados	☐ Enumerar y definir deficiencias encontradas	☐ Definir actuaciones necesarias para su subsanación: reparación, sustitución, reposición, sellado, recolocación, etc.			
SANEAMIENTO	BAJANTES	☐ Comprobación de anclajes ☐ Estado de juntas, sellados ☐ Posibles signos de fugas	☐ Enumerar y definir deficiencias encontradas	☐ Definir actuaciones necesarias para su subsanación: reparación, sustitución, reposición, sellado, recolocación, etc.			
SANEAMIENTO	COLECTORES VISTOS	☐ Comprobación de anclajes ☐ Estado de juntas, sellados ☐ Posibles signos de fugas	☐ Enumerar y definir deficiencias encontradas	☐ Definir actuaciones necesarias para su subsanación: reparación, sustitución, reposición, sellado, recolocación, etc.			
REVESTIMIENTOS	SUELOS	☐ Comprobación del estado del pavimento: ☐ Aperturas de juntas en baldosas, falta de planeidad de piezas. Piezas rotas agrietadas, sueltas, hundidas o abofadas. ☐ Abombados y huecos en pavimentos continuos. ☐ Posibles fisuraciones. ☐ Juntas con aristas ☐ Resbaladizidad del pavimento ☐ En escaleras revisión del estado del peldaño	☐ Enumerar y definir deficiencias encontradas	☐ Definir actuaciones necesarias para su subsanación: reparación, sustitución, reposición, sellado, recolocación, etc.			
REVESTIMIENTOS	PARAMENTOS	☐ Comprobación del estado del paramento: ☐ verticales: ☐ Alicatados: revisión de juntas, estado de piezas: rotas agrietadas, sueltas, abombadas, ☐ Guarnecidos-enlucidos-enfoscados: revisión de guardavivos y zonas o paños deteriorados ☐ Manchas y humedades, rozaduras, desconchados ☐ Deficiencia en pintado. Posible aparición de manchas de humedad, desconchados, rozaduras, etc ☐ Revisión rodapie y zócalos	☐ Enumerar y definir deficiencias encontradas	☐ Definir actuaciones necesarias para su subsanación: reparación, sustitución, reposición, sellado, recolocación, etc.			
REVESTIMIENTOS	FALSOS TECHOS	☐ Comprobación estado falsos techos ☐ Posibles fisuras en techos continuos ☐ Estado de placas	☐ Enumerar y definir deficiencias encontradas	☐ Definir actuaciones necesarias para su subsanación: reparación, sustitución, reposición, sellado, recolocación, etc.			
PROTECCIONES	BARANDILLAS	☐ Comprobación estado estructural y fijaciones ☐ Revisión estado de anclajes y fijaciones atornilladas y soldadas ☐ Condiciones de escalabilidad y riesgo evidente de caídas ☐ Pasamanos ☐ Separación entre barrote del barandal.	☐ Enumerar y definir deficiencias encontradas	☐ Definir actuaciones necesarias para su subsanación: reparación, sustitución, reposición, sellado, recolocación, etc.			
PROTECCIONES	PETOS	☐ Comprobación estado estructural y fijaciones ☐ Fisuraciones ☐ Condiciones de escalabilidad y caídas ☐ Albardilla superior, fijación y estado	☐ Enumerar y definir deficiencias encontradas	☐ Definir actuaciones necesarias para su subsanación: reparación, sustitución, reposición, sellado, recolocación, etc.			
GENERAL	EXTERIORES	☐ En general revisión del ámbito exterior vinculado con el edificio, con especial atención a aquellas incidencias que afectan a la seguridad, habitabilidad y accesibilidad: ☐ Ajarinamientos, elementos vegetales y arbolado ☐ Acometida de instalaciones: arquetas y conexiones ☐ Estado del pavimento-urbanización exterior en zona de acceso	☐ Enumerar y definir deficiencias encontradas	☐ Definir actuaciones necesarias para su subsanación: reparación, sustitución, reposición, sellado, recolocación, etc.			
GENERAL	INTERIOR	☐ En general revisión del estado interior del edificio, con especial atención a aquellas deficiencias que afectan a la seguridad, habitabilidad y accesibilidad: ☐ Escaleras y escalones, barandillas, antepechos, elementos acristalados, enchufes, resbaladizidades, elementos que pueden presentar peligros de cortes, golpes, etc	☐ Enumerar y definir deficiencias encontradas	☐ Definir actuaciones necesarias para su subsanación: reparación, sustitución, reposición, sellado, recolocación, etc.			