

ÍNDICE

**1. ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO Y CIMENTACIÓN**

1.1. ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO

- 1.1.1. Explanaciones
- 1.1.2. Pozos y Zanjas
- 1.1.3. Rellenos

1.2. CIMENTACIONES SUPERFICIALES

- 1.2.1. Zapatas

**2. ESTRUCTURAS**

2.1. ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN ARMADO

- 2.1.1. Forjados (Unidireccional)

**3. FACHADAS Y PARTICIONES**

3.1. FACHADAS: ACRISTALAMIENTOS

- 3.1.1. Vidrios Dobles Aislantes
- 3.1.2. Vidrios Simples

3.2. FACHADAS: CARPINTERÍAS

- 3.2.1. Aleaciones Ligeras de Aluminio

3.3. FACHADAS: DEFENSAS

- 3.3.1. Barandillas y Antepechos
- 3.3.2. Persianas y Cortinas

3.4. FACHADAS: FÁBRICAS (REVESTIR/ VISTAS)

- 3.4.1. Para Revestir

3.5. PARTICIPACIONES: CARPINTERÍAS

- 3.5.1. Carpintería Interior de Madera

3.6. PARTICIPACIONES: TABIQUES (REVESTIR/ VISTAS)

- 3.6.1. Para Revestir

3.7. FACHADAS: REMATES

- 3.7.1. Coronaciones
- 3.7.2. Vierteaguas

**4. INSTALACIONES**

4.1. INSTALACIONES AUDIOVISUALES

- 4.1.1. Telecomunicaciones
- 4.1.2. Radio-TV
- 4.1.3. Telefonía
- 4.1.4. Interfonía y Vídeo

4.2. INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN

- 4.2.1. Aire Acondicionado

4.3. INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD

- 4.3.1. Baja Tensión

Proyecto:  
Promotor:  
Situación:  
Arquitecto/a:  
Fecha:

4.3.2. Puesta a Tierra

#### 4.4. INSTALACIONES DE FONTANERÍA Y SANITARIOS

4.4.1. Agua Caliente

4.4.2. Agua Fría

4.4.3. Aparatos Sanitarios

#### 4.5. INSTALACIONES DE COMBUSTIBLES

4.5.1. Gas

#### 4.6. INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN

4.6.1. Alumbrado de Emergencia

4.6.2. Alumbrado Interior

#### 4.7. INSTALACIONES DE PROTECCIÓN

4.7.1. Protección contra Incendios

#### 4.8. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD

4.8.1. Saneamiento

4.8.2. Ventilación

#### 4.9. INSTALACIONES DE TRANSPORTE

4.9.1. Ascensores

### 5. AISLAMIENTOS

#### 5.1. AISLAMIENTOS TÉRMICOS

5.1.1. Aislantes Térmicos: Rellenos y Projectados

### 6. CUBIERTAS

#### 6.1. CUBIERTAS: PLANAS

6.1.1. Azoteas No Transitables

#### 6.2. CUBIERTAS: VARIOS

6.2.1. Cubiertas: Varios

### 7. REVESTIMIENTOS

#### 7.1. REVESTIMIENTO DE ESCALERAS

#### 7.2. REVESTIMIENTO DE PAREDES

7.2.1. Alicatados

7.2.2. Chapados

7.2.3. Revestimientos Decorativos de Madera

7.2.4. Enfoscados y Monocapas de Resinas Sintéticas

7.2.5. Guarnecidos y Enlucidos

7.2.6. Pinturas

#### 7.3. REVESTIMIENTO DE SUELOS

7.3.1. Suelos de Piezas Rígidas

7.3.2. Suelos: Soleras

#### 7.4. REVESTIMIENTO DE TECHOS

7.4.1. Techos Continuos

7.4.2. Techos Exteriores

### 8. SEÑALIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO

8.1. SEÑALIZACIÓN: INDICADORES

- 8.1.1. Señalización: Luminosos
- 8.1.2. Señalización: Placas
- 8.1.3. Señalización: Rótulos

Proyecto:  
Promotor:  
Situación:  
Arquitecto/a:  
Fecha:



## **1. ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO Y CIMENTACIÓN**

---

- Como norma general deberá realizarse una inspección técnica obligatoria cada 5 años en la CIMENTACIÓN de los edificios o antes si aparecieran indicios de patologías. Estas inspecciones técnicas serán realizadas por Laboratorios Homologados, emitiendo el correspondiente Informe Técnico que recogerá los resultados de las Inspecciones realizadas e incluirá las Recomendaciones de Actuaciones adecuadas, si es que fueran necesarias. Incluyendo como mínimo la Inspección general del estado de la cimentación, la toma de datos sobre su comportamiento en relación a la Figuración, Deformaciones, Durabilidad, Indicios de corrosión en las armaduras entre otros.

- La propiedad conservará en su poder la Documentación Técnica relativa a los elementos de la CIMENTACIÓN, en la que figurarán las características del terreno y las solicitudes para las que ha sido previsto.

- Cualquier modificación de los elementos de CIMENTACIÓN que puedan afectar las condiciones de trabajo previstas en el proyecto, debe ser justificada y comprobada mediante los cálculos oportunos realizados por un Técnico competente.

### **1.1. ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO**

#### **1.1.1. Explanaciones**

A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- No se permitirá ningún trabajo de explanación de tierras que altere las condiciones del proyecto, sin la autorización previa de un Técnico competente.

B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- No se concentrarán cargas superiores a 200 Kg./ m<sup>2</sup> junto a la parte superior de bordes ataluzados ni se modificará la geometría del talud socavando en su pie o coronación.

#### **1.1.2. Pozos y Zanjas**

A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- No se permitirá ningún trabajo de movimiento de tierras que altere las condiciones del proyecto, sin la autorización previa de un Técnico competente.

B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- En el caso de tener que realizarse, una vez finalizada la obra, cualquier tipo de excavación de pozos y/ o zanjas, será bajo la supervisión de un Técnico competente y previo estudio de las instalaciones existentes, para evitar la rotura de cualquiera de ellas. Asimismo, se impedirá la acumulación de aguas en el fondo de las excavaciones, que pueda perjudicar a los terrenos, locales o cimentaciones de edificios colindantes.

#### **1.1.3. Rellenos**

A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- No se permitirá ningún trabajo de relleno de tierras que altere las condiciones del proyecto, sin la autorización previa de un Técnico competente.

B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- En el caso de tener que realizarse, una vez finalizada la obra, cualquier tipo de relleno, será bajo la supervisión de un Técnico competente y previo estudio de las instalaciones existentes, para evitar la rotura de cualquiera de ellas. Asimismo, se impedirá la acumulación de aguas sobre los rellenos, que pueda perjudicar a los terrenos, locales o cimentaciones de edificios colindantes.

### **1.2. CIMENTACIONES SUPERFICIALES**

#### **1.2.1. Zapatas**

A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

Proyecto:	
Promotor:	
Situación:	
Arquitecto/a:	
Fecha:	

- No se realizarán perforaciones en las zapatas y Losa; se denunciará cualquier fuga observada en las canalizaciones de suministro o evacuación.
- No se permitirá ningún trabajo en las zapatas y la Losa de Hormigón Armado o zona próxima que afecte a las condiciones de solidez y estabilidad parcial o general del edificio, sin la autorización previa de un Técnico competente.

#### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada 5 años se realizará una inspección general, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, observando si aparecen: fisuras en forjados, muros o pilares, o cualquier otro tipo de lesión.

## **2. ESTRUCTURAS**

---

- Como norma general deberá realizarse una inspección técnica obligatoria cada 5 años en la ESTRUCTURA de los edificios o antes si aparecieran indicios de patologías. Estas inspecciones técnicas serán realizadas por Laboratorios Homologados, emitiendo el correspondiente Informe Técnico que recogerá los resultados de las Inspecciones realizadas e incluirá las Recomendaciones de Actuaciones adecuadas, si es que fueran necesarias.

Incluyendo como mínimo la Inspección general del estado de la estructura, la toma de datos sobre su comportamiento en relación a la Figuración, Flechas excesivas, Durabilidad, Indicios de corrosión en las armaduras, Nivel de corrosión de la armadura y estructura metálica, Nivel de protección de las pinturas, entre otros.

- La propiedad conservará en su poder la Documentación Técnica relativa a los elementos de la ESTRUCTURA, en la que figurarán las solicitudes de los elementos, según las hipótesis de cálculo del proyecto, indicando además:

- a) Carga total prevista por m<sup>2</sup> de forjado.
- b) Número de forjados de piso que soporta cada elemento de muro y luces de los mismos.
- c) Acciones horizontales previstas y sistemas de arriostramiento.

- Cualquier modificación de los elementos de ESTRUCTURA que puedan afectar las condiciones de trabajo previstas en el proyecto, debe ser justificada y comprobada mediante los cálculos oportunos realizados por un Técnico competente.

### **2.1. ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN ARMADO**

#### **2.1.1. Forjados (Unidireccional)**

##### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No se permitirá la acumulación de cargas de uso superiores a las previstas. A estos efectos, especialmente en locales comerciales, de almacenamiento y de paso, deberá indicarse en ellos y de manera visible la limitación de sobrecargas a que quedan sujetos.
- Se protegerá y se evitará cualquier uso que someta los forjados a la humedad habitual y se denunciará cualquier fuga observada en las canalizaciones de suministro o evacuación de agua.
- Sólo se permitirá cualquier actuación sobre los elementos estructurales del edificio (rozas y aperturas de huecos en muros de carga y fachada, construcción de altillos, trasteros, cubrición de patios, etc.), previo estudio y autorización de un Técnico competente.

##### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada 5 años se realizará una inspección o antes si fuera apreciada alguna anomalía, observando si aparecen en alguna zona: fisuras en el cielo raso, tabiquería, otros elementos de cerramiento y flechas excesivas, así como señales de humedad.
- Cualquier alteración apreciable de esta naturaleza, será estudiada por un Técnico competente que dictaminará su importancia y peligrosidad realizándose en su caso, las reparaciones necesarias.

## **3. FACHADAS Y PARTICIONES**

---

- Como norma general deberá realizarse una inspección técnica obligatoria cada 5 años en las FACHADAS de los edificios o antes si aparecieran indicios de patologías. Estas inspecciones técnicas serán realizadas por Laboratorios Homologados, emitiendo el correspondiente Informe Técnico que recogerá los resultados de las Inspecciones realizadas e incluirán las Recomendaciones de Actuaciones adecuadas, si es que fueran necesarias.

Incluyendo como mínimo, la Inspección general del estado de:

a) Los cerramientos de Fachada con toma de datos sobre: Fijación de aplacados, Eflorescencias y daños por heladicidad, Estabilidad de petos de terrazas. Chapados de paso de forjados y pilares. Figuración, Estado de juntas, Presencia de juntas, Presencias de humedades.

b) La carpintería exterior, tomando datos sobre:

Deformaciones de los perfiles, Funcionamiento de mecanismos de maniobra, Estado de sellados, protecciones y desagües realizando medidas de espesores de protección (Anodinado, Galvanizado, Pinturas, etc.).

c) Las carpinterías interiores, atendiendo a su estado de conservación y facilidad de maniobras de apertura y cierre.

- No se realizará ninguna alteración de las premisas del Proyecto, ya que un cambio de la solución inicial puede ocasionar problemas de humedad, sobrecargas excesivas, etc.; además de alterar la condición estética del Proyecto (se evitará la sujeción de máquinas para instalaciones de aire acondicionado u otro tipo).

- No se abrirán huecos en fachadas, ni se permitirá efectuar rozas que disminuyan sensiblemente la sección del cerramiento sin la autorización de un Técnico competente.

- No se modificará la **configuración exterior, manteniendo la composición general de las fachadas y los criterios de diseño.**

- No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas, ni alteraciones en la forma de trabajo de los elementos estructurales o en las condiciones de arriostamiento.

- Se deberán ventilar las habitaciones entre 2 y 5 veces al día, el contenido de humedad del aire en el ambiente se eleva constantemente y se produce agua por condensación produciéndose daños como formaciones de hongos y manchas de humedad. Se limpiará con productos especiales y con el repintado antimocho que evite su transparencia.

- No se deberá utilizar estufas de gas butano, puesto que producen una elevación considerable de humedad, las cortinas deben llegar sólo hasta la repisa de la ventana y además es aconsejable que entre la cortina y la ventana haya una distancia aproximada de 30 centímetros.

### **3.1. FACHADAS: ACRISTALAMIENTOS**

#### **3.1.1. Vidrios Dobles Aislantes**

A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Se evitará el uso de productos abrasivos en la limpieza de los vidrios que puedan rayarlos.

B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Cada 5 años se revisarán las juntas de estanqueidad, reponiéndolas si existen filtraciones.

- Cada 10 años como máximo se revisará el estado total de la obra, contra todo defecto que pueda producir disminución de la visibilidad a causa de la formación de condensaciones o depósitos de polvo sobre las caras internas de la cámara.

Proyecto:	
Promotor:	
Situación:	
Arquitecto/a:	
Fecha:	

### **3.1.2. Vidrios Simples**

#### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Se evitará el uso de productos abrasivos en la limpieza de los vidrios que puedan rayarlos.

#### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada 7 años se revisará el estado de la masilla, sustituyéndose en caso de pérdida o estanqueidad.

### **3.2. FACHADAS: CARPINTERÍAS**

#### **3.2.1. Aleaciones Ligeras de Aluminio**

##### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No se apoyarán sobre la carpintería pescantes de sujeción de andamios, poleas para elevar cargas o muebles, mecanismo para limpieza exterior, u otros objetos que puedan dañarla.
- No se modificará la carpintería ni se colocarán acondicionadores de aire sujetos a la misma, sin la autorización previa de un Técnico competente.
- Para la limpieza se empleará: en superficies poco sucias con agua clara y se secarán con un trapo suave absorbente; en superficies sucias, se limpiarán con algún detergente o materiales ligeramente abrasivos, se enjuagarán con abundante agua clara y secarán con un trapo suave y absorbente; en superficies muy sucias, se emplearán productos recomendados por el método anterior aplicándolos con una esponja de nylon. Se debe evitar la limpieza de las superficies calientes o soleadas, sobre todo para los lacados. Los disolventes no deben ser aplicados en superficies lacadas.
- Para mantener la superficie en buen estado, en carpinterías interiores, basta con limpiarlas periódicamente con un trapo limpio. Las superficies que no hayan sido conservadas durante un largo período pueden ser limpiadas con agua y un poco de detergente, después deberán ser enjuagadas con agua clara y secadas con un trapo suave y absorbente.

##### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada 6 meses, se comprobará, el funcionamiento de cierres automáticos, retenedores magnéticos, mecanismos inclinados, motores hidráulicos, etc.
- Cada 6 meses se limpiarán las carpinterías expuestas a las lluvias, en las zonas urbanas, industriales o marinas.
- Cada año una o dos veces, se limpiarán las carpinterías regularmente lavadas por las aguas de lluvia en las zonas rurales o urbanas poco pobladas, cuando el medio ambiente no conlleva elementos agresivos. En las zonas no expuestas a la lluvia se limpiarán más frecuentemente.
- Cada año se engrasarán los herrajes.
- Cada 3 años, o antes si se apreciara falta de estanqueidad, roturas o mal funcionamiento, se inspeccionará la carpintería reparando los defectos que puedan aparecer en ella o en sus mecanismos de cierre y maniobra.
- Cada 5 años se revisará la masilla, burletes y perfiles de sellado con material para sellado.

### **3.3. FACHADAS: DEFENSAS**

#### **3.3.1. Barandillas y Antepechos**

##### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No deberán actuar sobre antepechos de terrazas, balcones, escaleras, etc. sobrecargas lineales horizontales, cuando en su borde superior, de valor superior a 50 Kg./ ml. en edificaciones de uso privado y de 100 Kg./ ml. en locales de uso público.
- Las barandillas no deberán utilizarse en ningún caso como apoyo de andamios, tabloneros, ni elementos destinados a la subida de muebles o cargas.
- Se evitará el uso de productos abrasivos en la limpieza de las barandillas.

##### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Periódicamente se limpiarán las barandillas.
- Cada 2 años se renovará la pintura de las barandillas, en climas muy agresivos.
- Cada 3 años se renovará la pintura de las barandillas, en climas húmedos.
- Cada 5 años se renovará la pintura de las barandillas, en climas secos.
- Cada 3 años se revisarán los anclajes, en el caso de ser atornillados.

- Cada 5 años se revisarán los anclajes, en el caso de ser soldados.

### **3.3.2. Persianas y Cortinas**

#### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Se evitará el uso de productos abrasivos en la limpieza de las persianas y cortinas.

#### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Periódicamente se limpiarán las persianas, con lamas de madera se realizará en seco y las de PVC o de aluminio con agua y detergente, nunca con polvos abrasivos.
- Cada 3 años, o antes si se apreciaran roturas o mal funcionamiento, se inspeccionará la persiana reparando los defectos que hayan aparecido, así como procediendo al barnizado, pintado o engrase de los elementos que los precisen.

### **3.4. FACHADAS: FÁBRICAS (REVESTIR/VISTAS)**

#### **3.4.1. Para Revestir**

##### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Se evitará cualquier causa que someta los muros a la humedad habitual y se repararán las fugas observadas en las canalizaciones de suministro o evacuación de agua.
- Sin la autorización previa de un Técnico competente no se abrirán huecos en muros resistentes o de arriostramiento, ni se permitirá la ejecución de rozas de profundidad mayor a 1/6 del espesor de la fábrica, ni se realizará ninguna alteración de la fachada.

##### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada 5 años, o antes si fuera apreciada alguna anomalía se realizará una inspección, observando si aparecen en alguna zona fisuras de retracción, o debidas a asentos o a otras causas.
- Cualquier alteración apreciable debida a desplomes, fisuras o envejecimiento indebido deberá ser analizada por un Técnico competente que dictaminará su importancia y peligrosidad, y en su caso las reparaciones que deban realizarse.

### **3.5. PARTICIONES: CARPINTERÍAS**

#### **3.5.1. Carpintería Interior de Madera**

##### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No se apoyarán sobre la carpintería objetos que puedan dañarla.
- No se modificará la carpintería ni se colocarán elementos sujetos a la misma que puedan dañarla.

##### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada 6 meses se revisarán los herrajes de colgar, realizándose el engrase si fuera necesario.
- Cada 6 meses se revisarán el estado de los mecanismos y el líquido del freno retenedor, el estado de los elementos del equipo automático, sustituyéndose las piezas que pudieran ocasionar deficiencias en el funcionamiento.
- Cada año se engrasarán los herrajes con elementos de rozamiento.
- Cada 5 años como máximo se barnizarán y/ o pintarán las puertas.
- Cada 5 años como máximo se comprobará la inmovilidad del entramado, del empanelado y estado de los junquillos. En caso de deterioro del perfil continuo, se sustituirá éste.

### **3.6. PARTICIONES: TABIQUES (REVESTIR/VISTAS)**

#### **3.6.1. Para Revestir**

##### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

Proyecto:	
Promotor:	
Situación:	
Arquitecto/a:	
Fecha:	

- No se colgarán elementos ni se producirán empujes que puedan dañar la tabiquería. Los daños producidos por escapes de agua se repararán inmediatamente.

**B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada año en locales inhabitados y cada 5 años en locales habitados, o antes si fuera apreciable alguna anomalía, se realizará una revisión de la tabiquería, inspeccionando la posible aparición de fisuras, desplomes o cualquier otro tipo de lesión.

- En caso de ser observado alguno de estos síntomas, será estudiado por Técnico competente, que dictaminará su importancia y, en su caso, las reparaciones que deban efectuarse.

**3.7. FACHADAS: REMATES**

**3.7.1. Coronaciones**

**A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No se colgarán elementos ni se producirán empujes que puedan dañar las coronaciones.

**B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada año, o antes si fuera apreciable alguna anomalía, se realizará una revisión de las coronaciones, inspeccionando la posible aparición de fisuras, desplomes o cualquier otro tipo de lesión.

**3.7.2. Vierendeaguas**

**A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No se colgarán elementos ni se producirán empujes que puedan dañar los vierendeaguas.

**B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada año, o antes si fuera apreciable alguna anomalía, se realizará una revisión de los vierendeaguas, inspeccionando la posible aparición de fisuras, desplomes o cualquier otro tipo de lesión.

**4. INSTALACIONES**

---

- Como norma general deberá realizarse una inspección técnica obligatoria cada 5 años en las INSTALACIONES de los edificios o antes si aparecieran indicios de patologías. Estas inspecciones técnicas serán realizadas por Laboratorios Homologados, emitiendo el correspondiente Informe Técnico que recogerá los resultados de las Inspecciones realizadas e incluirá las Recomendaciones de Actuaciones adecuadas, si es que fueran necesarias.

Incluyendo como mínimo, la Inspección general del estado de:

a) Las instalaciones eléctricas donde se comprobarán los elementos que afecten a la seguridad (interruptor diferencial, sistema de puesta a tierra), se inspeccionarán los cuadros de protección y aislamiento entre conductores.

b) La instalación de calefacción y climatización donde se comprobará la combustión, salida de humos y sistemas de seguridad de la caldera.

c) La instalación de fontanería y saneamiento donde se inspeccionará la red de saneamiento general del edificio; en las instalaciones especiales, se comprobarán los sistemas de protección contra incendios.

- Es aconsejable, no manipular personalmente las instalaciones y dirigirse en todo caso (avería, revisión y mantenimiento) a la empresa instaladora específica.

- No se realizarán modificaciones de la instalación sin la intervención de un instalador especializado y las mismas se realizarán en cualquier caso dentro de las especificaciones de la reglamentación vigente y supervisión de un Técnico competente.

- Se dispondrá de los planos definitivos del montaje de todas las instalaciones, así como, diagramas esquemáticos de los circuitos existentes, con indicación de las zonas a las que prestan servicio, número y características de los mismos.

- El Mantenimiento y reparación de aparatos, equipos, sistemas y sus componentes empleados en las instalaciones, deben ser realizados por empresas o instaladores mantenedores competentes autorizados, debiéndose disponer de un Contrato de Mantenimiento con las respectivas empresas instaladoras autorizadas, antes de habitar el edificio.

- Existirá un Libro de Mantenimiento, en el que la empresa instaladora encargada del mantenimiento, dejará constancia de cada visita, anotando el estado general de la instalación y los defectos observados, las reparaciones efectuadas y las lecturas del potencial de protección.

- El titular se responsabilizará de que esté vigente en todo momento el contrato de mantenimiento, y de la custodia del Libro de Mantenimiento y del Certificado de la última inspección oficial.

#### **4.1. INSTALACIONES AUDIOVISUALES**

##### **4.1.1. Telecomunicaciones**

###### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación, cambio de destino del edificio, ...) se llevará a cabo previo estudio realizado por un especialista.

La propiedad recibirá a la entrega del edificio, planos definitivos del montaje de la instalación, doble juego de llaves del Recinto de Instalaciones de Telecomunicación Inferior (RITI) y del Recinto de Instalaciones de Telecomunicación Superior (RITS) o del Recinto de Instalaciones de Telecomunicación Único (RITU), según proceda en cada caso. La propiedad contará también con la referencia del domicilio social de la firma instaladora.

###### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

Se indica a continuación la relación de las operaciones específicas de mantenimiento a realizar en los principales elementos o componentes de la instalación de recepción de radio y televisión, tales como: antenas, amplificadores, red de distribución, armarios y conectores.

###### **Antenas**

- Cada año o antes del año si fuera apreciada alguna anomalía se comprobará la fijación de los mástiles de las antenas así como su estado de conservación frente a la corrosión. Se repararán los defectos encontrados.

###### **Amplificadores**

- Cada año se comprobará, además, la ganancia de señal en el amplificador, midiendo la señal a la entrada y a la salida del mismo. Se repararán los defectos encontrados.

###### **Red de distribución de Radio-TV**

- Cada año se revisarán los cables de distribución, junto con las tomas y los conectores de los equipos de Radio-TV. Se repararán los defectos encontrados.

###### **Armarios de telefonía**

- Cada año se comprobará: fijación, posibles corrosiones y ausencia de humedad en los armarios. Se repararán los defectos encontrados.

###### **Conectores y línea de distribución de telefonía**

- Cada año se revisarán las líneas de distribución, junto con las tomas y los conectores de los equipos telefónicos. Se repararán los defectos encontrados.

Proyecto:
Promotor:
Situación:
Arquitecto/a:
Fecha:

#### **4.1.2. Radio-TV**

##### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación, cambio de destino del edificio, ...) se llevará a cabo previo estudio realizado por un especialista, siendo aconsejable siempre consultar las instrucciones de uso entregadas en la compra de los aparatos.
- La propiedad recibirá a la entrega del edificio, planos definitivos del montaje de la instalación, doble juego de llaves del armario de protección y referencia del domicilio social de la firma instaladora.

##### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada año o antes del año si fuera apreciada alguna anomalía se comprobará la fijación del mástil así como su estado de conservación frente a la corrosión.
- Cada año se revisarán los cables de distribución, conjuntamente con las tomas y los conectores de los equipos de Radio-TV.
- Se comprobará además la ganancia de señal en el amplificador, midiendo la señal a la entrada y a la salida del mismo.

#### **4.1.3. Telefonía**

##### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación, cambio de destino del edificio, ...) se llevará a cabo previo estudio realizado por un especialista, siendo aconsejable siempre consultar las instrucciones de uso entregadas en la compra de los aparatos.

##### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada año se revisarán las líneas de distribución, conjuntamente con las tomas y los conectores de los equipos telefónicos.
- Cada año se comprobará: fijación, posibles corrosiones y ausencia de humedad en los armarios. Se repararán los defectos encontrados.
- Cada 2 años se comprobará el estado de las cajas de conexión, instalación y armarios de registro.

#### **4.1.4. Interponía y Vídeo**

##### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación, cambio de destino del edificio, ...) se llevará a cabo previo estudio realizado por un especialista, siendo aconsejable siempre consultar las instrucciones de uso entregadas en la compra de los aparatos.
- La propiedad recibirá en la recepción de la instalación, planos definitivos del montaje de la misma con indicación expresa de todos y cada uno de los elementos contribuyentes.
- Igualmente recibirá los diagramas esquemáticos de los circuitos existentes con indicación a las zonas a que prestan servicio, número y características de todos los elementos (cámaras, monitores, accesorios, etc.), codificación e identificación de cada una de las líneas, códigos de especificación y localización de las cajas de registro y terminales, e indicación de todas las principales características de la instalación.
- En la documentación se incluirá razón social y domicilio de la empresa suministradora y/ o instaladora.

##### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada año se comprobará el funcionamiento en particular de la instalación, fijaciones y mandos de actuación.
- Cada 3 años se comprobará la fijación de tubos y elementos, y se realizará una inspección visual de deterioros sobre los diversos elementos que componen la instalación.

Sobre los elementos específicos (cámaras, monitores, videógrafos), se realizarán las comprobaciones en tiempo y forma, que indiquen las diferentes instrucciones de cada uno de estos elementos o aparatos.

## **4.2. INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN**

### **4.2.1. Aire Acondicionado**

#### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación, cambio de destino del edificio, ...) se llevará a cabo previo estudio realizado por un especialista, siendo aconsejable siempre consultar las instrucciones de uso entregadas en la compra de los aparatos.

- La propiedad conservará en su poder los planos de la instalación, doble juego de manuales de funcionamiento, así como catálogos de las piezas de recambio de los equipos de la instalación, con los documentos de garantía facilitados por el fabricante.

#### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Periódicamente se procederá a la inspección visual de los circuitos de presión, comprobándose su estanqueidad, y si ésta resultase dudosa, se realizarán las pruebas que fueran necesarias.

- Cada mes se limpiarán los filtros y las baterías de equipos unitarios y climatizadores, y se reemplazarán al deteriorarse.

- Cada mes se comprobarán los niveles de gas, aceite, etc. de los equipos frigoríficos.

- Cada mes se revisará el consumo de energía en relación con la potencia del equipo.

- Cada 6 meses se comprobarán todos los elementos de seguridad y la tolerancia de las variables que controlan los termostatos y presostatos.

- Cada año se revisarán las líneas de refrigerante, comprobando su carga y posibles fugas.

- Cada año o cuando se sospeche o manifiesten ruidos molestos se revisará el nivel sonoro en la sala de máquinas.

- Cada año se procederá a la limpieza de las baterías condensadora, evaporadora y de calefacción.

### 4.3. INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD

#### 4.3.1. Baja Tensión

##### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Cualquier aparato o receptor a conectar, deberá llevar las clavijas adecuadas para la perfecta conexión, con su correspondiente toma de tierra.

- En ausencias prolongadas se desconectará el interruptor general comprobando que no afecta a ningún aparato electrodoméstico (frigorífico).

- Solicitar los servicios de un Instalador Electricista Autorizado, siempre que se desee realizar cualquier trabajo que afecte a las instalaciones fijas.

- Al utilizar o conectar algún aparato eléctrico, se deben tener siempre las manos bien secas, no hacerlo descalzo, ni con los pies húmedos.

- No tocar nunca ningún aparato eléctrico estando dentro de la bañera o la ducha.

- Desconectar los aparatos eléctricos de la red después de usarlos. No tirar del cordón que lleva la clavija.

- Antes de poner en marcha un aparato eléctrico nuevo, asegurarse de que la tensión es la adecuada.

- Ante la necesidad de manipular un aparato eléctrico, desconectarlo previamente.

- Si un aparato da corriente, desenchufarlo inmediatamente y avisar a un técnico o instalador autorizado.

- Para cambiar una bombilla, desconectar antes el interruptor automático correspondiente.

- Evitar sobrecargar con conexiones múltiples los enchufes.

- No colocar en el aseo ninguna toma de corriente dentro de la zona de protección.

- Las lámparas o cualquier otro elemento de iluminación no se suspenderán directamente de los hilos correspondientes a un punto de luz que únicamente, y con carácter provisional, se utilizarán como soporte de una bombilla.

##### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Cada 2 años se comprobará mediante inspección visual, el estado frente a la corrosión de todas las conexiones, de la línea principal y derivadas de tierra, así como la continuidad de las líneas. Se repararán los defectos encontrados.

- Cada 5 años se comprobarán los dispositivos de protección contra cortocircuitos, contactos directos e indirectos así como sus intensidades nominales en relación con la sección de los conductores que protegen. Se repararán los defectos encontrados.

- Cada 5 años se comprobará el aislamiento de la instalación interior que entre cada conductor y tierra, y entre cada dos conductores no deberá ser inferior a 250.000 ohmios. Se repararán los defectos encontrados.

Proyecto:
Promotor:
Situación:
Arquitecto/a:
Fecha:

- Cada 5 años en aseos, y cuando obras realizadas en estos hubiesen podido dar lugar al corte de los conductores, se comprobará la continuidad de las conexiones equipotenciales entre masas y elementos conductores, así como el conductor de protección. Se repararán los defectos encontrados.

#### **4.3.2. Puesta a Tierra**

##### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación, cambio de destino del edificio, ...) se llevará a cabo previo estudio realizado por un especialista, siendo aconsejable siempre consultar las instrucciones de uso entregadas en la compra de los aparatos.

##### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada año, en la época en que el terreno esté más seco, y después de cada descarga eléctrica si el edificio tiene instalación de pararrayos, se comprobará su continuidad eléctrica en los puntos de puesta a tierra, como:

- a) Instalación de pararrayos.
- b) Instalación de antena colectiva de TV y FM.
- c) Enchufes eléctricos y las masas metálicas de los aseos.
- d) Instalaciones de fontanería, gas y calefacción, depósitos, calderas, guías de aparatos elevadores y en general, todo elemento metálico importante.
- e) Estructuras metálicas y armaduras de muros y soportes de hormigón.

- Cada 2 años se comprobará que el valor de la resistencia de tierra, sigue inferior a los 20 Ohmios.

#### **4.4. INSTALACIONES DE FONTANERÍA Y SANITARIOS**

##### **4.4.1. Agua Caliente**

###### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Se levantará un plano definitivo de la red instalada, señalando los distintos sectores de la red y representando con un símbolo y numerando todos los elementos de la instalación.
- Como precaución general, se recomienda cerrar la llave de paso cada vez que se abandone el edificio, tanto si es por un período largo de tiempo, como si es para un fin de semana.
- En ningún caso se utilizarán las tuberías como bajantes de puesta a tierra de aparatos eléctricos.

###### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Relación de las operaciones específicas de mantenimiento a realizar en cada uno de los elementos componentes de la instalación, llave de paso, llave de paso con desagüe, llaves de desagüe.
- Una vez al año se limpiará la arqueta y la llave de paso, con lubricación del vástago y la empaquetadura.
- Cada 2 años se pintarán las llaves.
- Se comprobará una vez al año que estén bien lubricadas y, el funcionamiento de apertura y cierre. Si hay fugas se cambiarán las empaquetaduras. Las llaves de desagüe se mantendrán abiertas durante 3 minutos, observando que el agua evacua libremente.
- Cada 5 años se limpiarán y pintarán los elementos susceptibles de mayor deterioro.

Relación de las operaciones generales de mantenimiento a realizar en la instalación:

- Cada año se revisarán los ánodos de sacrificio y se descalcificará el circuito hidráulico con productos adecuados para tal uso en los termos eléctricos y acumuladores de ACS.
- Cada año se revisarán los inyectores y la membrana, se descalcificará el circuito hidráulico con productos adecuados para tal uso en los termos a gas.
- Cada 2 años se efectuará una revisión completa de la instalación, reparando todas aquellas tuberías, accesorios y equipos que presenten mal estado o funcionamiento deficiente.
- Cada 4 años se efectuará la prueba de estanqueidad y de funcionamiento.
- Sin perjuicio de estas revisiones se separarán aquellos defectos que puedan permitir fugas o deficiencias de funcionamiento en conducciones, accesorios y equipos.

##### **4.4.2. Agua Fría**

###### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Se levantará un plano definitivo de la red instalada, señalando los distintos sectores de la red y representando con un símbolo y numerado todos los elementos de la instalación.

- Como precaución general, se recomienda cerrar la llave de paso cada vez que se abandone el edificio, tanto si es por un período largo de tiempo, como si es para un fin de semana.
- En ningún caso se utilizarán las tuberías como bajantes de puesta a tierra de aparatos eléctricos.

#### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Relación de las operaciones específicas de mantenimiento a realizar en cada uno de los elementos componentes de la instalación: Arqueta acometida, llave de paso, llave de paso con desagüe, llaves de desagüe, válvula reductora de presión.
- Una vez al año se limpiará la arqueta y la llave de paso, con lubricación del vástago y la empaquetadura.
- Cada 2 años se pintarán las llaves.
- Se comprobará una vez al año que estén bien lubricadas y, el funcionamiento de apertura y cierre. Si hay fugas se cambiarán las empaquetaduras. Las llaves de desagüe se mantendrán abiertas durante 3 minutos, observando que el agua evacua libremente.

#### Grupo de presión:

- Cada 6 meses se comprobará el buen funcionamiento del equipo. Revoluciones correctas del motor de la bomba y ausencia de vibraciones.
- Una vez al año se comprobarán los límites mínimos y máximos de presión en el calderón.
- Una vez al año se comprobará el funcionamiento y estenqueidad de las llaves de corte y de la válvula antirretorno.
- Cada 5 años se limpiarán y pintarán los elementos susceptibles de mayor deterioro.

#### Relación de las operaciones generales de mantenimiento a realizar en las instalación:

- Cada 3 meses se realizará una limpieza del depósito.
- Cada 2 años se efectuará una revisión completa de la instalación, reparando todas aquellas tuberías, accesorios y equipos que presenten mal estado o funcionamiento deficiente.
- Cada 4 años se efectuará la prueba de estanqueidad y de funcionamiento.
- Sin perjuicio de estas revisiones se separarán aquellos defectos que puedan permitir fugas o deficiencias de funcionamiento en conducciones, accesorios y equipos.

### 4.4.3. Aparatos Sanitarios

#### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- La reparación o sustitución de aparatos o griferías, se realizará previo cierre de las llaves generales de paso del local húmedo donde éstos se ubiquen.

#### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Cuando los desagües estén obturados se desenroscarán y limpiarán. En caso de que estén rotos se cambiarán.

## 4.5. INSTALACIONES DE COMBUSTIBLES

### 4.5.1. Gas

En el caso de que posteriormente se instale cualquier instalación de gas, se deberán cumplir los requisitos y recomendaciones de uso y mantenimiento que indique la compañía suministradora; y al menos tendrá en cuenta:

#### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- No se utilizarán las tuberías de gas para colgar objetos, ni como toma de tierra de aparatos eléctricos.
- Se leerán atentamente las instrucciones de uso entregadas con la compra de los aparatos de gas.
- Se evitará el contacto del tubo flexible con la parte posterior del horno.
- Se preparará para encender el aparato antes de abrir la llave del gas.
- Se observará la correcta combustión (llama azulada y estable) de los aparatos. En el caso de que la llama sea amarilla y oscilante, se avisará al servicio técnico.
- Se vigilará el recipiente puesto al fuego para evitar que éste se derrame y apague la llama.
- Se tendrá siempre ventilado el lugar donde funcione un aparato de gas.

Proyecto:	
Promotor:	
Situación:	
Arquitecto/a:	
Fecha:	

- Se comprobará que los aparatos de gas que precisen conductos de evacuación de humos (calentadores de agua, calderas, ...), los tengan correctamente instalados.
- Se mantendrán siempre apagados los fuegos que no se utilicen.
- En ausencias prolongadas y también durante la noche, se cerrará la llave de paso general de la instalación de gas.
- Se impedirá que los niños manipulen los aparatos o las llaves del gas.
- Antes de efectuar cualquier modificación en la instalación, será necesario un estudio realizado por un técnico competente especializado.
- No deberá utilizarse la canalización como línea de puesta a tierra, independientemente de otras instalaciones.
- No se utilizarán lubricantes.
- No se desenroscarán rácores sin previamente haber vaciado la canalización.

#### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

Relación de las operaciones específicas de mantenimiento a realizar en cada uno de los elementos componentes de la instalación:

##### Arqueta de acometida:

- Se comprobará cada 2 años mediante espuma jabonosa la estanqueidad tanto abierta como cerrada de la llave de paso, reponiéndola en caso de rotura.
- En el regulador de presión se comprobará cada 4 años la presión de salida de cierre a caudal nulo y estanqueidad a la presión de servicio de la red, reponiéndolo en caso de funcionamiento deficiente.

##### Canalización vista:

- Se efectuará cada 4 años una prueba de estanqueidad a la presión de servicio de la conducción.

##### Llaves de paso:

- Se comprobará cada 2 años mediante espuma jabonosa la estanqueidad tanto abierta como cerrada de la llave de paso, reponiéndola en caso de rotura.

##### Purgador:

- Se limpiará como mínimo una vez al año en tiempo frío y cuando se detecten irregularidades en la llegada de gas a los aparatos.

##### Contador:

- Se comprobará cada 4 años la estanqueidad y control de medida del contador.

##### Tubo flexible:

- Se cambiará cada 2 años por la compañía suministradora el tubo flexible de la instalación.

##### Relación de las operaciones generales de mantenimiento a realizar en la instalación:

- Se revisarán periódicamente los aparatos por el servicio técnico de la empresa suministradora.
- Los filtros serán renovados periódicamente, según la intensidad de utilización de la instalación y, al menos, cada año.
- Se sustituirán los tubos flexibles cuando se deterioren, y en todo caso, antes de la fecha de caducidad de los mismos.
- Si detectamos olor a gas inmediatamente se cerrará la llave de paso general de la instalación de gas, no se encenderá ninguna llama, ni se accionarán timbres ni interruptores eléctricos, se ventilará el local y se avisará a una empresa instaladora de gas autorizada o a la empresa suministradora.

## 4.6. INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN

#### **4.6.1. Alumbrado de Emergencia**

##### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- La reposición de las lámparas de los equipos se efectuará cuando éstas alcancen su duración media mínima. Dicha reposición se efectuará preferentemente por grupos de equipos completos y áreas de iluminación.
- Todas las lámparas repuestas serán de las mismas características que las reemplazadas.
- Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación, cambio de destino del edificio, ...) se llevará a cabo previo estudio realizado por un especialista, siendo aconsejable siempre consultar las instrucciones de uso entregadas en la compra de los aparatos.

##### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- La periodicidad de limpieza no será superior a 1 año.
- Las lámparas se limpiarán preferentemente en seco.
- Las iluminarias se lavarán mediante paño humedecido en agua jabonosa; el secado se efectuará con gamuza o similar.
- Para la limpieza de luminarias de aluminio anodinado se utilizarán soluciones jabonosas no alcalinas.
- Cada 6 meses se comprobará por medios manuales, que la ausencia de tensión conectará el alumbrado de emergencia y al mismo tiempo se aprovechará para la limpieza del mismo.
- Cada 6 meses se comprobará el estado de las baterías y el nivel de iluminación de los equipos.
- Durante las fases de realización del mantenimiento, tanto en la reposición de las lámparas como durante la limpieza de los equipos, se mantendrán desconectados los interruptores automáticos de seguridad de la instalación.

#### **4.6.2. Alumbrado Interior**

##### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- La reposición de las lámparas de los equipos se efectuará cuando éstas alcancen su duración media mínima, dicha reposición se efectuará preferentemente por grupos de equipos completos y áreas de iluminación.
- Todas las lámparas repuestas serán de las mismas características que las reemplazadas.
- Durante las fases de realización del mantenimiento, tanto en la reposición de las lámparas como durante la limpieza de los equipos, se mantendrán desconectados los interruptores automáticos de seguridad de la instalación.

##### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- La periodicidad de limpieza no será superior a 1 año.
- Las lámparas se limpiarán preferentemente en seco.
- Las luminarias se lavarán mediante paño humedecido en agua jabonosa, el secado se efectuará con gamuza o similar.
- Para la limpieza de luminarias de aluminio anodinado se utilizarán soluciones jabonosas no alcalinas.

#### **4.7. INSTALACIONES DE PROTECCIÓN**

##### **4.7.1. Protección Contra Incendios**

###### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación, cambio de destino del edificio, ...) se llevará a cabo previo estudio realizado por un especialista, siendo aconsejable siempre consultar las instrucciones de uso entregadas en la compra de los aparatos.

###### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

Operaciones a realizar por el personal del titular de la instalación del equipo o sistema:

- a) Sistemas automáticos de detección y alarma de incendios.

Proyecto:
Promotor:
Situación:
Arquitecto/a:
Fecha:

- Cada 3 meses se comprobará el funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro), se sustituirá los pilotos, fusibles, etc., defectuosos.

- Cada 3 meses se procederá al mantenimiento de los acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc.).

b) Sistema manual de alarma de incendios.

- Cada 3 meses se comprobará el funcionamiento de la instalación (con cada fuente de suministro).

- Cada 3 meses se procederá al mantenimiento de los acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc.).

c) Extintores de incendio.

- Cada 3 meses se comprobará su accesibilidad, el buen estado aparente de conservación, seguros, precintos, inscripciones, manguera, etc.

- Cada 3 meses se comprobará el estado de carga (peso y presión) del extintor y del botellín de gas impulsor (si existe), y el estado de las partes mecánicas (boquilla, válvulas, manguera, etc.).

d) Bocas de incendio equipadas (BIE).

- Cada 3 meses se comprobará la buena accesibilidad y señalización de los equipos.

- Cada 3 meses se comprobará por inspección todos los componentes, procediendo a desenrollar la manguera en toda su extensión y accionamiento de la boquilla caso de ser de varias posiciones.

- Cada 3 meses se comprobará, por lectura del manómetro, la presión de servicio.

- Cada 3 meses se limpiará el conjunto y engrase de cierres y bisagras en puertas del armario.

e) Columna seca.

- Cada 6 meses se comprobará la accesibilidad de la entrada de la calle y tomas de piso, y su señalización.

- Cada 6 meses se comprobarán las tapas y el correcto funcionamiento de sus cierres (engrase si es necesario).

- Cada 6 meses se comprobarán que las llaves de las conexiones siamesas estén cerradas, que las llaves de seccionamiento estén abiertas, y que todas las tapas de rácores estén bien colocadas y ajustadas.

f) Sistemas fijos de extinción: Rociadores de agua, Agua pulverizada, Polvo, Espuma, Agentes extintores gaseosos.

- Cada 3 meses se comprobarán que las boquillas del agente extintor o rociadores estén en buen estado y libres de obstáculos para su funcionamiento correcto.

- Cada 3 meses se comprobará el 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.

- Cada 3 meses se comprobará el 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.

- Cada 3 meses se comprobarán los circuitos de señalización, pilotos, etc., en los sistemas con indicaciones de control.

- Cada 3 meses se limpiarán todos los componentes.

Operaciones a realizar por el personal especializado del fabricante o instalador del equipo o sistema:

a) Sistemas automáticos de detección y alarma de incendios.

- Cada año se verificará integralmente la instalación y se limpiará el equipo de centrales y accesorios.

- Cada año se verificará las uniones roscadas o soldadas.

- Cada año se limpiarán y se regularán los relés.

- Cada año se regularán las tensiones e intensidades.

- Cada año se verificarán los equipos de transmisión de alarma.

- Cada año se hará una prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico.

b) Sistema manual de alarma de incendios.

- Cada año se verificará integralmente la instalación y se limpiarán sus componentes.

- Cada año se verificarán uniones roscadas o soldadas.

- Cada año se hará una prueba final de la instalación con cada fuente de suministro.

c) Extintores de incendio.

- Cada año se verificará el estado de carga (peso, presión) y en el caso de extintores de polvo con botellín de impulsión, el estado del agente extintor.
- Cada año se comprobará la presión de impulsión del agente extintor y el estado de la manguera, boquilla o lanza, válvulas y partes mecánicas.
- Cada 5 años a partir de la fecha de timbrado del extintor (y por tres veces) se retimbrará el extintor de acuerdo con la ITC-MIE AP.5 del Reglamento de aparatos a presión sobre extintores de incendios (Boletín Oficial del Estado, número 149, de 23 de junio de 1982).

d) Bocas de incendio equipadas (BIE).

- Cada año se desmontará la manguera y se ensayará ésta en lugar adecuado.
- Cada años se comprobará el correcto funcionamiento de la boquilla en sus distintas posiciones y del sistema de cierre.
- Cada año se comprobará la estanqueidad de los rácores y manguera, y estado de las juntas.
- Cada año se comprobará la indicación del manómetro con otro de referencia (patrón) acoplado en el rácore de conexión de la manguera.
- Cada 5 años la manguera debe ser sometida a una presión de prueba de 15 Kg./cm<sup>2</sup>.

e) Sistemas fijos de extinción: Rociadores de agua, Agua pulverizada, Polvo, Espuma, Anhídrido carbónico.

- Cada año se comprobarán integralmente todos los sistemas de acuerdo con las instrucciones del fabricante o instalador.
- Cada año se verificarán los componentes del sistema, especialmente los dispositivos de disparo y alarma.
- Cada año se comprobará la carga de agente extintor y del indicador de la misma (medida alternativa del peso o presión).
- Cada año se comprobará el estado del agente extintor.
- Cada año se hará una prueba de la instalación en las condiciones de su recepción.

#### 4.8. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD

##### 4.8.1. Saneamiento

###### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso, que puedan alterar su normal funcionamiento, será realizada previo estudio y bajo la dirección de un técnico especialista.
- La propiedad recibirá a la entrega de la obra, los planos definitivos de la instalación, así como instrucciones de uso y certificados de garantía de todos los aparatos que lo tuviesen.
- La red de saneamiento está preparada para admitir los residuos orgánicos normales; siendo fácil conservarla y mantenerla, siempre que se evite verter por los desagües, aguas que contengan aceites que engrasen las tuberías, ácidos fuertes, detergentes NO biodegradables cuyas espumas se petrifican en los sifones y arquetas, plásticos y elementos duros que puedan obstruir las bajantes.
- En la red de alcantarillado de su buen funcionamiento y conservación, se ocupa el municipio correspondiente. Sólo en algunos casos (villas aisladas, urbanizaciones privadas, ...), puede recaer dicha función en el usuario.
- No se verterán por los desagües de lavados y bidés, aguas que contengan aceites, detergentes no biodegradables o sustancias tóxicas.
- Tampoco se arrojarán al inodoro, objetos que puedan obstruir la bajante.
- Es conveniente dejar correr agua caliente una vez por semana por la red de desagües de los aparatos sanitarios, para desengrasar las paredes de ésta, y obtener un eficaz mantenimiento de la misma.
- Se vigilará la existencia permanente de agua en el sumidero sifónico y en los sifones de los sanitarios para evitar olores, procediendo a su limpieza periódica.
- En caso de observarse fugas en las bajantes por el mal uso, se procederá a su pronta localización, especialmente las arquetas de empalme.
- Se deben evitar modificaciones de la red original.

###### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Cada año se comprobará la estanqueidad de la red.

Proyecto:	
Promotor:	
Situación:	
Arquitecto/a:	
Fecha:	

- Cada año se revisarán los colectores suspendidos.
- Cada 10 años se limpiarán las arquetas de paso, a pie de bajante y sifónica.

#### **4.8.2. Ventilación**

##### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso, que puedan alterar su normal funcionamiento, será realizada previo estudio y bajo la dirección de un técnico especialista.

##### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada año se verificarán los elementos antivibratorios de los ventiladores y extractores, así como los conductos elásticos de unión con los conductos de ventilación.
- Cada 5 años se comprobarán las conexiones eléctricas de los extractores situados en columnas de ventilación forzada por medios mecánicos.
- Cada 10 años o antes si fuera apreciada alguna anomalía en el funcionamiento del conducto de ventilación, se procederá a realizar una completa revisión de la instalación.

### **4.9. INSTALACIONES DE TRANSPORTE**

#### **4.9.1. Ascensores**

##### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- La persona encargada del servicio ordinario de los ascensores avisará a la persona conservadora en caso de que observe alguna anomalía en el funcionamiento de la maniobra.
- Los elementos y equipos de la instalación, una vez en uso, sólo serán manipulados por el personal de la Empresa Conservadora, que suministrará las indicaciones para caso de emergencia a la persona encargada del servicio ordinario.
- Si el propietario o arrendatario de un aparato elevador desea cambiar de empresa conservadora, deberá comunicarlo a la Delegación Provincial del Ministerio de Industria correspondiente, indicando los motivos por los cuales desea efectuar dicho cambio.
- La iluminación del recinto del ascensor permanecerá apagada, excepto cuando se proceda a reparaciones en el interior del mismo.
- Será accesible al cuarto de máquinas, únicamente a la persona encargada del servicio ordinario y al personal de la empresa conservadora.
- No se utilizará el camarín por un número de personas superior al indicado en la placa de carga.
- No se hará uso del botón de parada salvo en caso de emergencia.
- La empresa instaladora facilitará una llave para apertura de puertas en caso de emergencia a la persona encargada del servicio ordinario de los ascensores.
- El uso de esta llave se limitará exclusivamente a las operaciones de rescate de las personas que viajasen en el camarín en el momento de la avería.

##### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Diariamente la persona encargada del servicio ordinario de los ascensores comprobará el correcto funcionamiento de las puertas y de la nivelación del camarín en todas las plantas subiendo el ascensor y parando en todas ellas, y bajando a pie comprobará en todas las plantas que las puertas semiautomáticas no se pueden abrir sin que esté el camarín parado en esa planta.
- Si alguna de estas comprobaciones fuese desfavorable y observase alguna otra anomalía en el funcionamiento del ascensor, dejará éste fuera de servicio cortando el interruptor de alimentación del mismo, colocando en cada acceso los carteles indicativos de "No Funciona" y avisará a la empresa conservadora.
- Si la anomalía observada es, que puede abrirse una puerta de acceso al recinto sin estar, frente a ella, el camarín; además del letrero "No Funciona" y dejar fuera de servicio el ascensor se condenará la puerta impidiendo su apertura.
- Cada mes se procederá a la limpieza del foso del recinto del ascensor.
- Cada mes se limpiará el cuarto de máquinas, evitando que caiga suciedad al recinto.

### **5. AISLAMIENTOS**

---

- Como norma general deberá realizarse una inspección técnica obligatoria cada 5 años en los ASILAMIENTOS de los edificios o antes si aparecieran indicios de patologías. Estas inspecciones técnicas serán realizadas por Laboratorios Homologados, emitiendo el correspondiente Informe Técnico que recogerá los resultados de las Inspecciones realizadas e incluirá las Recomendaciones de Actuaciones adecuadas, si es que fueran necesarias.

## **5.1. AISLAMIENTOS: TÉRMICOS**

### **5.1.1. Aislantes Térmicos: Rellenos y Projectados**

A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Se evitará la realización de cualquier tipo de obra que altere las condiciones de aislamiento térmico de los rellenos y proyectados realizados en las cámaras de aire.

B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Se seguirán las instrucciones específicas indicadas por el fabricante.

## **6. CUBIERTAS**

---

- Como norma general deberá realizarse una inspección técnica obligatoria cada 5 años en las CUBIERTAS de los edificios o antes si aparecieran indicios de patologías. Estas inspecciones técnicas serán realizadas por Laboratorios Homologados, emitiendo el correspondiente Informe Técnico que recogerá los resultados de las Inspecciones realizadas e incluirán las Recomendaciones de Actuaciones adecuadas, si es que fueran necesarias. Incluyendo como mínimo la Inspección general del estado de conservación de las cubiertas y azoteas.

Esta inspección abarcará también al estado de canalones y desagües, tanto desde el punto de vista de la conservación como de la funcionalidad y durabilidad.

- Las cubiertas deberán utilizarse solamente para el uso previsto inicialmente en el proyecto.

- En el caso de que el sistema de estanqueidad resultara dañado como consecuencia de circunstancias imprevistas y se produjeran filtraciones, deberán repararse inmediatamente los desperfectos producidos.

- En general, no deberán almacenarse materiales en la cubierta. En el caso de que sea necesario dicho almacenamiento, deberá comprobarse que éste no sobrepase la carga máxima que la cubierta puede soportar y, además, deberá realizarse una protección adecuada de la impermeabilización.

- Cuando en la cubierta de un edificio se sitúen, con posterioridad a su ejecución, equipos de instalaciones que necesiten un mantenimiento periódico, deberán disponerse las protecciones adecuadas en sus proximidades para que en el desarrollo de dichas operaciones no se dañe la impermeabilización.

### **6.1. CUBIERTAS: PLANAS**

#### **6.1.1. Azoteas No Transitables**

A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- En las cubiertas no transitables debe ponerse especial atención para que los equipos móviles de mantenimiento sólo circulen por las zonas previstas.

B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Cada año se realizará un mantenimiento adecuado, visitas periódicas de inspección y mantenimiento de la cubierta al menos una vez, realizando como mínimo, las operaciones siguientes:

a) Eliminación de cualquier tipo de vegetación y de los materiales acumulados por el viento.

b) Retirada periódica de los sedimentos que puedan formarse en la cubierta por retenciones ocasionales de agua.

c) Eliminación de la nieve que obstruya los huecos de ventilación de la cubierta.

Proyecto:	
Promotor:	
Situación:	
Arquitecto/a:	
Fecha:	

- d) Conservación en buen estado de los elementos de albañilería relacionados con el sistema de estanqueidad, tales como aleros, petos, etc.
- e) Mantenimiento de la protección de la cubierta en las condiciones iniciales.
- f) En las cubiertas sin protección pesada, comprobación de la fijación de la impermeabilidad al soporte y reparación de los efectos observados.
  - La reparación de la impermeabilización deberá realizarse por personal especializado.

Utilización, mantenimiento y conservación.

a) Faldón con membrana autoprotegida:

- Cada 3 años, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una revisión de los faldones, inspeccionando la posible aparición de goteras o cualquier otro tipo de lesión.

b) Faldón con protección de gravilla:

- Una vez al año se comprobará el recubrimiento de gravilla, observando si alguna zona del faldón se presenta al descubierto, en cuyo caso se extenderá la gravilla hasta conseguir el espesor mínimo de tres centímetros.
- Cada 3 años, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una revisión de los faldones, inspeccionando la posible aparición de goteras o cualquier otro tipo de lesión.

c) Junta de dilatación en faldones con membrana autoprotegida:

- Una vez al año, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, se revisarán las juntas de dilatación reparando los desperfectos que se observen.

d) Junta de dilatación en faldones con protección de gravilla:

- Una vez al año, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, se revisarán las juntas de dilatación por muestreo cada veinte metros, reparando los desperfectos que se observen.

e) Limahoya:

- Cada 3 años, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, se revisarán las limahoyas, reparando los desperfectos que se observen.

f) Encuentro de faldón con sumidero:

- Una vez al año se limpiará la caldereta y rejilla. En época de heladas, se eliminará el hielo que se forme sobre la rejilla, para evitar que se obstruya el desagüe.
- Cada 3 años, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, se revisarán los encuentros, reparando los desperfectos que se observen.
- En caso de ser observado alguno de estos síntomas, será estudiado por un Técnico competente que dictaminará las reparaciones que deban efectuarse.

## **6.2. CUBIERTAS: VARIOS**

### **6.2.1. Cubiertas: Varios**

A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- No deberán realizarse nuevas chimeneas de ventilación en la cubierta, con posterioridad a su ejecución, sin la intervención de un técnico competente que dictamine la idoneidad de la solución adoptada.

B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Para el mantenimiento de los conductos de ventilación se seguirán las instrucciones del fabricante.

## **7. REVESTIMIENTOS**

---

- Como norma general deberá realizarse una inspección técnica obligatoria cada 5 años en los REVESTIMIENTOS de los edificios o antes si aparecieran indicios de patologías. Estas inspecciones técnicas serán realizadas por Laboratorios Homologados, emitiendo el correspondiente Informe Técnico que

recogerá los resultados de las Inspecciones e incluirán las Recomendaciones de Actuaciones adecuadas, si es que fueran necesarias.

Incluyendo como mínimo, Inspección general de los REVESTIMIENTOS de paredes y techos, detectando las tipologías de posibles daños, tales como fisuras, humedades, abombamientos, etc.

- Como criterio general, no deben sujetarse elementos en el revestimiento, se evitarán humedades perniciosas, permanentes o habituales, además de roces y punzonamientos.

### **7.1. REVESTIMIENTO DE ESCALERAS**

A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- No se superarán las cargas máximas previstas en la Documentación Técnica.
- Las condiciones de uso vendrán en función del tipo de revestimientos de la escalera, no obstante, se evitará la permanencia continuada sobre el pavimento de los agentes químicos admisibles para el mismo y la caída accidental de agentes químicos no admisibles.

B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- En función del tipo de revestimiento se realizará el mantenimiento correspondiente.

### **7.2. REVESTIMIENTO DE PAREDES**

#### **7.2.1. Alicatados**

A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Se evitará el uso de productos abrasivos para la limpieza de alicatados.

B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- En el caso de los alicatados utilizados en el revestimiento de los aseos, hay que prestar especial atención y cuidado al rejuntado, ya que su buen estado garantiza que el agua y la humedad no penetre en el material de agarre, evitando de esta manera el deterioro del revestimiento.
- Periódicamente se limpiarán los alicatados con un fregado ordinario realizado mediante lavado con paño húmedo. No deben utilizarse ácidos de ningún tipo, ni productos abrasivos que puedan manchar o rayar la superficie pulida del material.
- Periódicamente se recomendará sellar las juntas sometidas a humedad constante (entrega de bañeras o fregaderos) con la silicona, que garantice la impermeabilización de las juntas.
- Periódicamente se limpiarán los distintos revestimientos. Con material de limpieza.
- Cada 5 años se revisarán los distintos revestimientos, con reposición cuando sea necesario.
- Cada 5 años se comprobará el estado y relleno de juntas, cubrejuntas, rodapiés y cantoneras con material de relleno y sellado.

#### **7.2.2. Chapados**

A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- No se admitirá la sujeción de elementos pesados sobre el chapado, se recibirán a la fábrica que sustenta éste o a cualquier otro elemento resistente.
- Se tomarán las medidas necesarias para que las jardineras u otros elementos no viertan agua sobre el chapado.

B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Cada 5 años o antes si se ha apreciado alguna anomalía, movimiento o rotura, se inspeccionará visualmente la fachada y si hubiese alguna placa movida, se reparará.
- Se comprobará periódicamente el estado de los anclajes.

#### **7.2.3. Revestimientos Decorativos de Madera**

A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DE EDIFICIO.

- Los revestimientos de micromadera y microcorcho, se limpiarán en seco o con aspiradora.

Proyecto:	
Promotor:	
Situación:	
Arquitecto/a:	
Fecha:	

**B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada año se limpiarán las superficies con aspirador con boquilla lisa de cerdas muy suaves, pasándola suavemente sobre la superficie. Podrá realizarse la limpieza con espuma seca, si las instrucciones del fabricante lo permite.

**7.2.4. Enfoscados y Monocapas de Resinas Sintéticas**

**A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Una vez transcurridas 24 horas de su ejecución, se mantendrá húmeda la superficie enfoscada hasta que el mortero haya fraguado.
- No se fijarán elementos en el enfoscado hasta que haya fraguado, y no antes de 7 días.
- No se admitirá la sujeción de elementos pesados en el espesor del enfoscado, debiendo sujetarse en el soporte, o elemento resistente, con las limitaciones que incluyen en cada caso, las normas correspondientes.
- Se evitará el vertido sobre el enfoscado de aguas que arrastren tierras u otras impurezas.

**B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Se cuidará de no verter sobre el enfoscado aguas que arrastren tierras que le afecten, se realizarán con análogos materiales a los utilizados en el revestimiento original.
- Cuando se aprecie alguna anomalía en el enfoscado no imputable al uso se levantará la superficie afectada y se estudiará la causa por un Técnico competente que dictaminará su importancia y en su caso las reparaciones que deban efectuarse.
- Cuando se efectúen reparaciones en los enfoscados se revisará el estado de las franjas que contienen tela metálica, levantando aquellas que estén deterioradas.
- Cada 5 años se revisará el estado del revestimiento de terminación sobre el enfoscado. Cuando sea necesario pintarlos se hará con pinturas compatibles con la cal y/ o el cemento del enfoscado.

**7.2.5. Guarnecidos y Enlucidos**

**A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No se admitirá la sujeción de elementos pesados en el espesor del revestimiento de yeso, debiendo sujetarse en el soporte del yeso con las limitaciones que incluyen, en cada caso, las normas correspondientes.
- Las paredes y techos con revestimiento de yeso no se someterán a humedad relativa habitual superior al 70% y/o a salpicado frecuente de agua.

**B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Las reparaciones del revestimiento por deterioro u obras realizadas que le afecten, se realizarán con los mismos materiales utilizados en el revestimiento original.
- Cuando se aprecie alguna anomalía en el revestimiento de yeso, se levantará la superficie afectada y se estudiará la causa por un Técnico competente que dictaminará su importancia y en su caso, las reparaciones que deban efectuarse.
- Cuando se efectúen reparaciones en los revestimientos de yeso, se revisará el estado de los guardavivos, sustituyendo aquellos que estén deteriorados.

**7.2.6. Pinturas**

**A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Las pinturas al silicato y al cemento se limpiarán pasando ligeramente un cepillo de nylon con abundante agua clara.
- Las pinturas plásticas, pinturas al esmalte, pinturas martelé se limpiarán con esponjas o trapos humedecidos con agua jabonosa, y se aplicará sobre el revestimiento una disolución espesa de cola vegetal, hasta conseguir el ablandamiento de revestimiento, rascándose a continuación con espátula.
- Las lacas nitrocelulósicas, barnices grasos y sintéticos se limpiarán con esponjas o trapos humedecidos con agua jabonosa. Para su reposición se podrá recurrir a los siguientes procedimientos Mecánicos (lijado, acuchillado, soplado con arena o granallado); Quemado con llama (con candileja, lamparilla o soplete), ataque químico: mediante solución de sosa cáustica aplicada sobre el revestimiento de manera que produzca un ablandamiento de éste; Decapantes técnicos: aplicación sobre el revestimiento de disolventes especiales hasta conseguir un ablandamiento y desprendimiento del mismo sin atacar o alterar el soporte.

- En cualquiera de los procedimientos utilizados, se rascarán posteriormente con espátula de manera que no quede alterada la naturaleza del soporte.
- Las pinturas de lacas nitrocelulósicas, se aplicará sobre el revestimiento una mano del propio disolvente que indica la especificación correspondiente, practicando después de su ablandamiento un rascado a espátula sin alterar el soporte.
- Se dejará el soporte preparado para la aplicación del nuevo revestimiento según se indica en la especificación correspondiente.

#### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- El período mínimo de revisión del estado de conservación de los distintos revestimientos vendrá en función del tipo de soporte así como su situación de exposición, no siendo superior al tiempo que a continuación se expresa:
  - Cada año se revisará el estado de conservación de los revestimientos sobre madera; en exteriores e interiores.
  - Cada 3 años se revisará el estado de conservación de los revestimientos sobre yeso, cemento, derivados; en exteriores.
  - Cada 5 años se revisará el estado de conservación de los revestimientos sobre yeso, cemento, derivados y madera, en interiores.
  - Cada 5 años se revisará el estado de conservación de los revestimientos sobre superficies metálicas; en exteriores e interiores.
- Si anteriormente a estos períodos de reposición marcados se aprecien anomalías o desperfectos en el revestimiento, se efectuará su reparación según los criterios de reposición.

### 7.3. REVESTIMIENTO DE SUELO

#### 7.3.1. Suelos de Piezas Rígidas

##### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- No se utilizarán ácidos de ningún tipo, ni productos abrasivos que puedan manchar o rayar la superficie pulida del material.
- Se evitarán las grasas y la permanencia de agentes químicos agresivos.
- En el caso de pavimentos de piedra natural (mármoles, granitos, etc.), la limpieza se realizará con bayeta húmeda evitando el uso de jabones, lejías o amoníaco y no debiendo emplear en ningún caso ácidos.
- Las baldosas de granito y cuarcita podrán limpiarse con agua jabonosa o detergentes no agresivos, las de pizarra se frotarán con cepillo de raíces, las de caliza admiten limpiarse con agua de lejía, las cerámicas se limpiarán con agua jabonosa o detergentes no abrasivos.
- Las baldosas de cemento se limpiarán con agua abundante y cepillo de cerda y finalmente las superficies no deslizantes pueden conservarse a la cera utilizándose para su entretenimiento máquinas aspiradoras-enceradoras.
- En el caso de pavimentos de gres cerámico la limpieza se realizará con bayeta húmeda, agua jabonosa o detergentes no abrasivos.

##### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Periódicamente se procederá, en el caso de pavimentos de terrazo, a su encerado o pulido y se realizarán inspecciones oculares, observando tanto el estado de las baldosas como el estado del sellado de las juntas. La limpieza se realizará con agua jabonosa o detergentes no agresivos.
- Cada 5 años o antes, si fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una inspección del pavimento, observando si aparece en alguna zona baldosas rotas, agrietadas o desprendidas, en cuyo caso se repondrán o se procederá a su fijación con los materiales y forma indicados para su colocación. Para dichas reposiciones la propiedad dispondrá de una reserva de piezas equivalente al 1% del material colocado.

#### 7.3.2. Suelos: Soleras

##### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- No se someterá directamente la solera a la acción de aguas con pH menor de 6 ó mayor de 9, o con una concentración en sulfatos superior a 0,2 g/ l.; aceites minerales orgánicos y pesados; y temperaturas superiores a 40°C.

Proyecto:	
Promotor:	
Situación:	
Arquitecto/a:	
Fecha:	

#### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Se revisarán con una periodicidad anual el estado de las superficies y de las juntas.
- Cada 5 años o antes, si fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una inspección de la solera observando si aparecen grietas, fisuras, roturas o humedades.
- Cada 5 años o antes, si fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una inspección reparando los posibles desperfectos que se observen en junta de retracción.
- En el caso de ser observado alguno de estos síntomas, será estudiado por un Técnico competente que dictaminará las reparaciones que deban realizarse.

### **7.4. REVESTIMIENTO DE TECHOS**

#### **7.4.1. Techos Continuos**

##### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

La limpieza se hará según el tipo de material de la placa:

- Si las placas son de escayola, la limpieza se hará en seco.
  - Si las placas son metálicas, se realizará mediante aspiración y posterior lavado con agua y detergente.
  - Si las placas son conglomeradas o de fibras vegetales, la limpieza se realizará mediante aspiración.
- Cuando se proceda al repintado, este se hará con pistola y pinturas poco densas, cuidando especialmente que la pintura no reduzca las perforaciones de las placas.

##### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Cada 5 años, o antes si se apreciara alguna anomalía, se realizará una inspección ocular para apreciar y corregir las deficiencias.
- En el caso de que éstas hubieran aparecido, serán estudiadas por un Técnico competente que determinará su importancia y dictaminará si son o no reflejo de fallos de la estructura resistente o de las instalaciones.

#### **7.4.2. Techos Exteriores**

##### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Una vez transcurridas 24 horas de su ejecución, se mantendrá húmeda la superficie enfoscada hasta que el mortero haya fraguado.
- No se fijarán elementos en el enfoscado hasta que haya fraguado, y no antes de 7 días.
- No se admitirá la sujeción de elementos pesados en el espesor del enfoscado, debiendo sujetarse en el soporte, o elemento resistente, con las limitaciones que incluyen en cada caso, las normas correspondientes.
- Se evitará el vertido sobre el enfoscado de aguas que arrastren tierras u otras impurezas.

##### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Se cuidará de no verter sobre el enfoscado aguas que arrastren tierras que le afecten, se realizarán con análogos materiales a los utilizados en el revestimiento original.
- Cuando se aprecie alguna anomalía en el enfoscado no imputable al uso se levantará la superficie afectada y se estudiará la causa por un Técnico competente que dictaminará su importancia y en su caso las reparaciones que deban efectuarse.
- Cuando se efectúen reparaciones en los escoscados se revisará el estado de las franjas que contienen tela metálica, levantando aquellas que estén deterioradas.
- Cada 5 años se revisará el estado del revestimiento de terminación sobre el enfoscado. Cuando sea necesario pintarlos se hará con pinturas compatibles con la cal y/ o el cemento del enfoscado.

### **8. SEÑALIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO**

---

- Como norma general deberá realizarse una inspección técnica obligatoria cada 5 años en los EQUIPAMIENTOS y SEÑALIZACIÓN de los edificios o antes si aparecieran indicios de patologías. Estas inspecciones técnicas serán realizadas por Laboratorios Homologados, emitiendo el correspondiente Informe Técnico que recogerá los resultados de las Inspecciones e incluirán las Recomendaciones de Actuaciones adecuadas, si es que fueran necesarias.

## **8.1. SEÑALIZACIÓN: INDICADORES**

### **8.1.1. Señalización: Luminosos**

A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Todas las lámparas repuestas serán de las mismas características que las reemplazadas.
- Durante las fases de realización del mantenimiento, tanto en la reposición de las lámparas como durante la limpieza de los equipos, se mantendrán desconectados los interruptores automáticos de seguridad de la instalación.

B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- La periodicidad de limpieza no será superior a 1 año.
- Las lámparas se limpiarán preferentemente en seco.
- Las luminarias se lavarán mediante paño humedecido en agua jabonosa, el secado se efectuará con gamuza o similar.
- Para la limpieza de luminarias de aluminio anodizado se utilizarán soluciones jabonosas no alcalinas.

### **8.1.2. Señalización: Placas**

A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Deberá evitarse la utilización de productos abrasivos que deterioren las placas de señalización.

B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Deberán sustituirse cuando se observe cualquier deterioro de las mismas.

### **8.1.3. Señalización: Rótulos**

A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Deberá evitarse la utilización de productos abrasivos que deterioren los rótulos de señalización.

B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR EL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Deberán sustituirse cuando se observe cualquier deterioro de los mismos.

a                      de                      de

Fdo.: D/D<sup>a</sup>  
(ARQUITECTO/A)

Proyecto:	
Promotor:	
Situación:	
Arquitecto/a:	
Fecha:	