

INSTRUCCIONES DE USO

Acaba de instalarse en su vivienda y, como es lógico, espera conservarla en buen estado el período de tiempo más largo posible. Para ello es necesario usarla adecuadamente, para evitar el deterioro de la misma.

A continuación, le exponemos una serie de consejos de uso y mantenimiento de su vivienda encaminados a conseguir el disfrute de esta, además de conseguir otra serie de objetivos, como evitar patologías, mejorar el confort, la seguridad y la salubridad, así como proporcionar la economía de mantenimiento.

El usuario de la vivienda debe tener muy claro que estas instrucciones de uso no tienen carácter de obligación, pero que el mal uso le hace responsable de los daños que hubiera causado por ello y que las garantías con que cuente la vivienda no cubren daños causados por el mal uso.

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN

CIMENTACIONES

- Muro de contención de hormigón armado.
- Cimentación superficial a base de zapatas aisladas de hormigón armado.

CUBIERTA

- La azotea no transitable está acabada con grava
- La azotea transitable es con baldosa
- La cobertura es con panel sándwich
- Tiene ventanas de tejado
- Los canalones son vistos

ESTRUCTURA

- Forjado bidireccional
- Estructura horizontal con vigas de hormigón armado
- Estructura vertical de pilares de hormigón armado
- Estructura de cubierta con losa inclinada de hormigón

FACHADAS

- Fábrica de ladrillo
- Carpintería exterior de aluminio
- Acristalamiento con vidrio doble

INSTALACIONES

- La instalación de protección es con hidrantes, bies y extintores
- Tiene instalación de pararrayos
- Las bajantes de aguas residuales son de PVC
- Las bajantes de aguas pluviales son de PVC
- Los colectores son enterrados de PVC
- Las arquetas son de ladrillo
- Los canalones son de aluminio
- El suministro de agua necesita grupo de presión
- La grifería es monomando
- Los sanitarios son de porcelana vitrificada
- Las conducciones son de polietileno
- El nivel de electrificación es elevado
- Tiene instalación de puesta a tierra
- La climatización es individual y eléctrica
- Tiene instalación de calefacción por suelo radiante
- El ascensor es eléctrico

PARTICIONES

- Los tabiques interiores son de placas de yeso
- Carpintería interior de madera
- El acabado de la carpintería interior es lacado

REVESTIMIENTOS

- Revestimiento de tabiques con guarnecido y enlucido de yeso

Pintura plástica
Revestimiento de techos con guarnecido y enlucido de yeso
Revestimiento de techos de placa de yeso
Solado de baldosa cerámica
Solado laminado
Alicatados de baldosa cerámica

CIMENTACIONES

MUROS DE HORMIGÓN ARMADO

Uso

Precauciones

No se dispondrá en el trasdós del muro cargas que rebasen las previstas en Proyecto, en una distancia de al menos dos veces la altura del muro, contado desde su coronación.

No se adosarán en el intradós acopios o elementos estructurales que puedan alterar su estabilidad.

Prohibiciones

No se plantarán árboles en las inmediaciones del muro. En todo caso, antes de hacerlo deberán consultar con un profesional, por si las raíces pudieran causar daños.

No se abrirán zanjas paralelas al muro en las inmediaciones del intradós.

No se manipularán forjados ni vigas que apuntalen al muro en su coronación.

Mantenimiento

Usuario

Inspección ocular de los paramentos, de las juntas y del sistema de drenaje después de cada periodo anual de lluvias.

Profesional

Reparación y sustitución del sellado de las juntas.

Calendario

En caso de aparición de fisuras, de humedades o de mal funcionamiento del sistema de drenaje, se acudirá a profesional cualificado.

Se realizará una inspección de las juntas y del conjunto estructural por personal cualificado cada 5 años.

ZAPATAS AISLADAS DE HORMIGÓN ARMADO

Uso

Precauciones

En caso de producirse fugas en las redes de saneamiento o abastecimiento, se repararán rápidamente para no causar daños a la cimentación.

Si por causa de excavaciones o nuevas construcciones próximas se observan daños, será necesario ponerlo en conocimiento de un técnico competente.

Prohibiciones

No se realizarán excavaciones junto a las zapatas, que puedan alterar su resistencia.

No se modificarán las solicitaciones previstas en Proyecto, sin un estudio previo.

Mantenimiento

Usuario

La zona de cimentación debe mantenerse en el mismo estado que quedó tras la ejecución de las obras.

Si se observan defectos, fisuras, ruidos, deberán ponerse en conocimiento del personal técnico adecuado.

Profesional

Reparación y sustitución del sellado de juntas.

En las revisiones periódicas de mantenimiento de la estructura deberá dictaminarse si se precisa un estudio más detallado del estado de la cimentación.

Calendario

Las revisiones periódicas serán cada 5 años.

CUBIERTA

MEMBRANA IMPERMEABILIZANTE FORMADA POR LÁMINA DE PVC CON PROTECCIÓN PESADA DE GRAVILLA

Uso

Precauciones

El acceso a la cubierta lo efectuará solamente personal especializado.

Prescripciones

Si se observara cualquier elemento con riesgo de desprendimiento deberá repararse inmediatamente.

Si la membrana impermeabilizante resultara dañada como consecuencia de circunstancias imprevistas y se produjeran filtraciones, deberá repararse inmediatamente los desperfectos.

Si se producen desplazamientos en la gravilla que dejen vista la lámina, deberán corregirse inmediatamente.

Prohibiciones

Acceder a la cubierta para un uso diferente al de mantenimiento y sin el calzado adecuado.

Modificar las características funcionales o formales de los faldones, limas, desagües etc., que dificulten o impidan el desagüe.

Modificar las solicitaciones o sobrepasar las cargas previstas.

Añadir elementos que dificulten el desagüe.

Recibir sobre la cubierta elementos tales como antenas, mástiles, aparatos de aire acondicionado, etc., que perforen la membrana impermeabilizante.

Que la lámina esté en contacto con grasas, asfaltos, betunes, poliestirenos expandidos, según qué tipo de poliuretanos, hidrocarburos o aceites minerales.

Mantenimiento

Usuario

Inspección visual cada vez que llueva nieve o haya fuertes vientos de:

Desplazamientos de la gravilla.

Aparición de humedades en el interior del edificio o en el exterior, del funcionamiento de desagües y de si el agua ha salido por los rebosaderos, en el caso de que existan.

De aquellos elementos que se puedan inspeccionar sin salir a cubierta:

Roturas y desprendimientos de la lámina y de los elementos de remate de los bordes libres.

Roturas y desprendimientos de las grapas de sujeción de los canalones y bajantes vistos.

Roturas, desprendimientos y deformaciones de canalones y bajantes vistos.

Aparición de vegetación, líquenes y musgos o depósitos de polvo y hollín

Profesional

Todos los trabajos de mantenimiento deberán realizarse por personal cualificado.

Calendario

Cada otoño: Limpieza de sumideros, canalones, limas, cazoletas, rebosaderos y demás elementos de desagüe, en especial, comprobación de que las bajantes y los sumideros no estén atascados y funcionen correctamente. Eliminación de cualquier tipo de vegetación y de materiales acumulados por el viento.

Cada año Comprobación del extendido homogéneo de la gravilla en la cubierta. Revisión de los remates de los bordes, piezas de sujeción y sellados expuestos, si los hay. Revisión de los ganchos de servicio y elementos de seguridad de la cubierta, donde sean necesarios.

Cada 2 años, comprobación de la estanquidad de los faldones, de la estanquidad y funcionamiento de los elementos del sistema de desagüe, del estado y capacidad de los ganchos de servicio y elementos de seguridad, del estado del material de protección, desplazamientos.

Cada 10 años, comprobación de las características de las láminas, de la sujeción de las láminas.

MEMBRANA IMPERMEABILIZANTE FORMADA POR LÁMINA ASFÁLTICA CON PROTECCIÓN PESADA DE BALDOSAS RECIBIDAS CON MORTERO

Uso

Precauciones

Se evitarán las cargas puntuales importantes.

Prescripciones

Si se observara cualquier elemento con riesgo de desprendimiento deberá repararse inmediatamente.

Si la membrana impermeable resultara dañada como consecuencia de circunstancias imprevistas y se produjeran filtraciones, deberá repararse inmediatamente los desperfectos

Prohibiciones

El tránsito de vehículos, carretillas, etc. por la cubierta.

Modificar las características funcionales o formales de los faldones, limas, desagües etc., que dificulten o impidan el desagüe.

Modificar las solicitaciones o sobrepasar las cargas previstas.

Recibir sobre la cubierta elementos tales como antenas, mástiles, aparatos de aire acondicionado, etc., que perforen la impermeabilización.

Que la lámina esté en contacto con grasa asfaltos, betunes, poliestirenos expandidos, según qué tipo de poliuretanos, hidrocarburos o aceites minerales.

Mantenimiento

Usuario

Inspección visual cada vez que llueva, nieve o haya fuertes vientos de:
aparición de humedades en el interior del edificio o en el exterior, del funcionamiento de desagües y de si el agua ha salido por los rebosaderos, en el caso de que existan.

roturas, grietas y abombamientos en el pavimento.

roturas y desprendimientos de los elementos de remate de los bordes.

aparición de vegetación, líquenes y musgos o depósitos de polvo y hollín.

limpieza del pavimento con materiales no agresivos.

Profesional

Los trabajos de mantenimiento deberán realizarse por personal cualificado.

Calendario

Cada otoño: Limpieza de sumideros, canalones, limas, cazoletas, rebosaderos y demás elementos de desagüe, en especial, comprobación de que las bajantes y los sumideros no estén atascados y funcionen correctamente. Eliminación de cualquier tipo de vegetación y de materiales acumulados por el viento.

Cada año revisión de los remates de borde, piezas de sujeción y sellados expuestos si los hay, del estado del pavimento, de si existen desplazamientos, deterioros o desperfectos debidos al mal uso de la cubierta, que dejen al descubierto la impermeabilización. De las juntas de sellado del pavimento; de los ganchos de servicio y elementos de seguridad de la cubierta, donde sean necesarios.

Cada dos años, comprobación de la estanquidad de los faldones; de la estanquidad y funcionamiento de los elementos del sistema de desagüe; de las deformaciones de los faldones de la cubierta; del estado y capacidad de los ganchos de servicio y elementos de seguridad.

Cada 10 años, comprobación de la elasticidad y de la estanquidad del material de sellado de las juntas.

COBERTURA DE PANEL SANDWICH CON AISLAMIENTO

Uso

Precauciones

El acceso a los tejados lo efectuará personal especializado.

Aguas arriba se evitará la colocación de elementos metálicos cuya agua de escorrentía pueda dañar al panel de cubierta.

Prescripciones

Si se observara cualquier elemento con riesgo de desprendimiento deberá repararse inmediatamente.

Si el material de cobertura resultara dañado como consecuencia de circunstancias imprevistas o se apreciaran movimientos o deformaciones de los paneles y se produjeran filtraciones, deben repararse inmediatamente los desperfectos producidos.

Prohibiciones

No se transitará por la cubierta cuando el material de cobertura esté mojado

Acceder a los tejados para usos diferentes al de mantenimiento

Cambiar las características funcionales, estructurales o formales de los faldones, limas, desagües, etc.

Recibir sobre la cubierta elementos tales como antenas, mástiles, aparatos de aire acondicionado, etc., que perforen el material de cobertura, o que dificulten el desagüe de la cubierta

Modificar los elementos constitutivos de la formación de pendiente (tabiquillos, tableros, correas, etc.).

Verter productos químicos sobre los tejados

Mantenimiento

Usuario

Comprobaciones periódicas sin salir a la cubierta siempre que llueva, nieve o haya fuertes vientos, analizando los siguientes aspectos:

Aparición de humedades en el interior del edificio o en el exterior.

El borde libre del alero y de aquellos elementos que se puedan inspeccionar observando si hay deformaciones del material del panel, desprendimientos, roturas, aparición de vegetación, líquenes, musgo o depósitos de polvo y hollín, existencia de nidos de aves.

SI SE OBSERVAN ANOMALÍAS SE PROCEDERÁ A SU REPARACIÓN INMEDIATA

Profesional

Todos los trabajos de mantenimiento deberán realizarse por personal cualificado utilizando plataformas que impidan pisar directamente sobre el material.

Calendario

Cada otoño y primavera: Limpieza con productos no corrosivos de canalones, limas, cazoletas, rebosaderos y demás elementos de desagüe. Eliminación de cualquier tipo de vegetación y de materiales acumulados por el viento. Comprobación del funcionamiento de canalones y bajantes. Comprobación de los solapes entre paneles y del estado de sus sellados entre juntas.

Cada año inspección visual de los faldones del tejado, revisando los puntos singulares como: juntas, limatesas, encuentros de faldones con elementos verticales y chimeneas, elementos de desagüe, de los ganchos de servicio y elementos de seguridad de la cubierta.

Cada 5 años Comprobación de la estanqueidad de los faldones. Inspección de juntas y limatesas, de encuentros de faldones con paredes y canalones, sellando juntas y reparando todas las anomalías que parezcan. Comprobación de la sujeción de los paneles y de las piezas de remate

EMERGENCIAS:

Grandes nevadas. No tire la nieve de la cubierta a la calle. Deshágala con sal o potasa

Fuertes Vientos. después del temporal, revise la cubierta para ver si hay piezas desprendidas con peligro de caída

Si cae un rayo. Cuando acabe la tormenta revise el pararrayos y compruebe las conexiones

VENTANA DE TEJADOS ACRISTALADOS

Uso

Precauciones

El acceso a la cubierta lo efectuará solamente el personal especializado.

No se pisará por encima de la ventana de tejado.

Cuando se realicen trabajos próximos a una superficie acristalada, fundamentalmente aquellos que produzcan proyección de esquirlas, o partículas ardientes (pulimentos, cortes o pulidos de perfiles metálicos, soldaduras, pinturas al silicato, etc.) se deberá proteger al vidrio de los posibles daños, evitando que aquellas lleguen a su superficie.

Prescripciones

Si se observara cualquier elemento con riesgo de desprendimiento deberá repararse inmediatamente.

Si el material de la ventana de tejado resultara dañado como consecuencia de circunstancias imprevistas y se produjeran filtraciones, deberá repararse inmediatamente los desperfectos.

Prohibiciones

Modificar las características funcionales o formales de la ventana de tejado.

Apojar o colgar o cualquier tipo de actuación que implique someter a cargas la carpintería.

Sustituir el vidrio por otro no adecuado al uso (templado, armado, etc.) o a la carpintería.

Colocar burletes o juntas de goma no previstas.

Mantenimiento

Usuario

Inspección visual cada vez que llueva, nieve o haya fuertes vientos de:

aparición de humedades en el interior del edificio o en el exterior roturas y desprendimientos

Profesional

Todas las reparaciones han de ser efectuadas por personal cualificado.

Calendario

Limpieza periódica con agua y productos tradicionales no abrasivos ni alcalinos.

Cada año, en otoño: Limpieza de elementos de desagüe. Eliminación de cualquier tipo de vegetación y de materiales acumulados por el viento.

Cada año revisión de los puntos singulares, como juntas, limatesas, encuentros con elementos verticales, elementos de desagüe, de la estanqueidad, revisando juntas, materiales de sellado, etc. Engrase de los herrajes de cierre y maniobra.

Cada 2 años comprobación de los perfiles de la carpintería y de la deformación de estos.

Cada 10 años sustitución de los elementos de sellado y juntas.

CANALÓN VISTO DE CHAPA

Uso

Precauciones

Aguas arriba del canalón no se colocará ningún elemento con riesgo de originar desprendimientos que puedan dificultar el paso del agua.

Aguas arriba del canalón se evitará la colocación de elementos metálicos cuya agua de esorrentía pueda dañar al material del canalón.

Prescripciones

Si se observara algún riesgo de desprendimiento del canalón deberá repararse inmediatamente.

Prohibiciones

Cambiar las características funcionales de los canalones, modificando las pendientes, eliminando rebosaderos y desagües, etc.

Fijar, colgar objetos o realizar perforaciones.

Verter productos químicos que puedan atacar el canalón.

Utilizar los canalones para usos distintos al de la evacuación de agua de lluvia.

Reparar los canalones con materiales que puedan producir incompatibilidades, (metales con diferente par galvánico, cemento con plomo, yeso con zinc, etc.).

Colocar elementos que reduzcan la sección del canalón o que dificulte el paso del agua al mismo.

Mantenimiento

Usuario

Comprobaciones periódicas, siempre que llueva, nieve o haya fuertes vientos, analizando los siguientes aspectos:

Aparición de humedades o manchas de oxido en el interior del edificio o en el exterior.

Si hay desplazamientos de los canalones, roturas, desprendimientos, deformación de canalones, desprendimientos de grapas de sujeción de canalones, aparición de vegetación, acumulación de hojas, líquenes, musgo o depósitos de polvo y hollín, existencia de nidos de aves.

Si la unión entre canalón y la bajante es correcta.

SI SE OBSERVAN ANOMALÍAS SE PROCEDERÁ A SU REPARACIÓN INMEDIATA

Profesional

Todos los trabajos de mantenimiento deberán realizarse por personal cualificado.

Calendario

Cada otoño y primavera limpieza de canalones, rebosaderos, protecciones de bajantes (cazoletas), rebosaderos y demás elementos de desagüe, y comprobado su funcionamiento. Eliminación de cualquier tipo de vegetación y de materiales acumulados por el viento.

Cada 2 años inspección visual de anclajes y fijaciones, juntas y remates, reparándolos si es necesario.

Cada 5 años se realizará una prueba de estanqueidad.

ESTRUCTURAS

FORJADOS BIDIRECCIONALES DE HORMIGÓN

Uso

Precauciones

Se procurará colocar los elementos de mobiliario de gran peso (estanterías, librerías) cercanos a los pilares.

Los orificios en las piezas aligerantes no ocasionan, en general, ningún problema. Para piezas aligerantes de poliestireno u otros materiales escasamente resistentes existen en el mercado tacos especiales. En los nervios pueden practicarse pequeñas perforaciones (Tacos), no siendo recomendables orificios mayores. En cualquier caso, se evitará dejar al aire hierros de la armadura.

Se evitarán situaciones de humedad persistente que pueden ocasionar corrosión de los hierros.

No es conveniente sobrepasar la sobrecarga de uso ni la hipótesis de carga (véase la memoria del proyecto).

Debe ser tenido en cuenta que las fisuras, aun cuando no revistan peligro para la resistencia y estabilidad, pueden ser (sobre todo en forjados a la intemperie) el camino de entrada de la humedad y, en consecuencia, de la corrosión de las armaduras.

Prohibiciones

Está terminantemente prohibida toda manipulación de los forjados (picado, perforado, etc.) que disminuya su sección resistente. En particular son muy peligrosos los agujeros indiscriminados alrededor de los pilares. En caso de dejar hierros al descubierto las armaduras deberán protegerse con mortero de cemento, NUNCA CON YESO.

Mantenimiento

Usuario

En caso de ser observada en los techos la aparición de fisuras o grietas deberá avisarse al Técnico competente (Arquitecto o Arquitecto Técnico) quien dictaminará su importancia y, si es el caso, las medidas a llevar a cabo. Debe tenerse en cuenta que la aparición de lesiones en otros elementos no estructurales (fisuras en muros o tabiques, descuadre de puertas o ventanas) puede ser indicativo de un incorrecto funcionamiento de la estructura.

La aparición de manchas de óxido es síntoma de corrosión de las armaduras. Deberá avisarse a un Técnico competente.

Profesional

En general la reparación de pequeñas erosiones, desconchones, humedades no persistentes, etc.

Toda manipulación de mayor entidad de estos elementos requiere conocimientos técnicos por lo que no deberán llevarse a cabo sin la supervisión de un Técnico competente.

Calendario

Periódicamente (por el usuario): Inspecciones oculares antes citadas.

Cada 5 años, por técnico competente: Análisis de las fisuras o grietas, detectándose su origen y analizando su evolución. Análisis de deformaciones (flechas), comprobando que no superan las admisibles.

VIGAS Y ZUNCHOS DE HORMIGÓN ARMADO

Uso

Precauciones

Se procurará colocar los elementos de mobiliario de gran peso (estanterías, librerías) sobre las vigas y, en lo posible, cercanos a los pilares. Para ello será conveniente conocer su localización lo que puede ser fácil en el caso de vigas descolgadas o exigir disponer de los planos de la estructura del edificio en el caso de vigas planas

En general, los orificios pequeños (tacos para cuelgue de lámparas, etc.) no ocasionan ningún problema. No son recomendables orificios mayores, aunque pueden ser realizados con supervisión de Técnico competente

En cualquier caso, se procurará distanciarlos y se evitará dejar al aire hierros de la armadura

Se evitarán situaciones de humedad persistente que pueden ocasionar corrosión de los hierros

No es conveniente sobrepasar la sobrecarga de uso ni las hipótesis de carga (véase la memoria del proyecto)

Debe ser tenido en cuenta que las fisuras, aun cuando no revistan peligro para la resistencia y estabilidad, pueden ser (sobre todo en vigas a la intemperie) el camino de entrada de la humedad y, en consecuencia, de la corrosión de las armaduras.

Prohibiciones

Está terminantemente prohibida toda manipulación de las vigas (picado, perforado, etc.) que disminuya su sección resistente o deje hierros al descubierto. En este último caso, de producirse, las armaduras deberán protegerse con mortero de cemento, NUNCA CON YESO

Mantenimiento

Usuario

En caso de ser observada la aparición de fisuras o grietas deberá avisarse al Técnico competente (Arquitecto o Arquitecto Técnico) quien dictaminará su importancia y, si es el caso, las medidas a llevar a cabo. Debe tenerse en cuenta que la aparición de fisuras en otros elementos no estructurales (muros o tabiques) puede ser indicativo de un incorrecto funcionamiento de la estructura

La aparición de manchas de óxido es síntoma de corrosión de las armaduras. Deberá avisarse a un Técnico competente

En vigas descolgadas suelen producirse erosiones por golpes (Plantas bajas, garajes). En general pueden ser reparadas por personal cualificado. Si las lesiones son de consideración deberá ponerse en conocimiento de Técnico competente

Profesional

En general la reparación de pequeñas erosiones, desconchones, humedades no persistentes, etc.

Toda manipulación de mayor entidad de estos elementos requiere conocimientos técnicos por lo que no deberán llevarse a cabo sin la supervisión de un Técnico competente

Calendario

Periódicamente (por el usuario): Inspecciones oculares antes citadas.

Cada 5 años, por técnico competente: Análisis de las fisuras o grietas, detectándose su origen y analizando su evolución. Análisis de deformaciones (flechas), comprobando que no superan las admisibles

LOSAS DE HORMIGÓN ARMADO

Uso

Precauciones

En general, los orificios pequeños (tacos, etc.) no ocasionan ningún problema. No son recomendables orificios mayores, aunque pueden ser realizados con supervisión de Técnico competente

En cualquier caso, se procurará distanciarlos y se evitará dejar al aire hierros de la armadura.

Se evitarán situaciones de humedad persistente que pueden ocasionar corrosión de los hierros.

No es conveniente sobrepasar la sobrecarga de uso ni las hipótesis de carga (véase la memoria del proyecto).

Debe ser tenido en cuenta que las fisuras, aun cuando no revistan peligro para la resistencia y estabilidad, pueden ser (sobre todo en vigas a la intemperie) el camino de entrada de la humedad y, en consecuencia, de la corrosión de las armaduras.

Prohibiciones

Está terminantemente prohibida toda manipulación de las losas (picado, perforado, etc.) que disminuya su sección resistente o deje hierros al descubierto. En este último caso, de producirse, las armaduras deberán protegerse con mortero de cemento, NUNCA CON YESO

Mantenimiento

Usuario

En caso de ser observada la aparición de fisuras o grietas deberá avisarse al Técnico competente (Arquitecto o Arquitecto Técnico) quien dictaminará su importancia y, si es el caso, las medidas a llevar a cabo. Debe tenerse en cuenta que la aparición de fisuras en otros elementos no estructurales (muros o tabiques) puede ser indicativo de un incorrecto funcionamiento de la estructura.

La aparición de manchas de óxido es síntoma de corrosión de las armaduras. Deberá avisarse a un Técnico competente.

En losas vistas a la intemperie pueden producirse erosiones por golpes. En general pueden ser reparadas por personal cualificado. Si las lesiones son de consideración deberá ponerse en conocimiento de Técnico competente.

Profesional

En general la reparación de pequeñas erosiones, desconchones, humedades no persistentes, etc.

Toda manipulación de mayor entidad de estos elementos requiere conocimientos técnicos por lo que no deberán llevarse a cabo sin la supervisión de un Técnico competente.

Calendario

Periódicamente (por el usuario): Inspecciones oculares antes citadas.

Cada 5 años, por técnico competente: Análisis de las fisuras o grietas, detectándose su origen y analizando su evolución. Análisis de deformaciones (flechas), comprobando que no superan las admisibles.

PILARES DE HORMIGÓN ARMADO

Uso

Precauciones

Se procurará colocar los elementos de mobiliario de gran peso cercanos a los pilares.

En general, los orificios pequeños (tacos para cuadros, estanterías, etc.) no ocasionan ningún problema. No son recomendables orificios mayores en pilares. En cualquier caso, se procurará distanciarlos y se evitará dejar al aire hierros de la armadura.

Se evitarán situaciones de humedad persistente que pueden ocasionar corrosión de los hierros.

No es conveniente sobrepasar la sobrecarga de uso (Véase la memoria del Proyecto) aunque si esto ocurre sólo localmente en general no tiene trascendencia en los pilares.

Prohibiciones

Está terminantemente prohibida toda manipulación de los pilares (picado, perforado, etc.) que disminuya su sección resistente o deje hierros al descubierto. En este último caso, de producirse, las armaduras deberán protegerse con mortero de cemento, NUNCA CON YESO.

Mantenimiento

Usuario

La aparición de fisuras o grietas en pilares reviste, en general, más importancia que en otros elementos estructurales. En caso de ser observadas deberá avisarse al Técnico competente (Arquitecto o Arquitecto Técnico) quien dictaminará su importancia y, si es el caso, las medidas a llevar a cabo. La aparición de manchas de óxido es indicativa de corrosión de las armaduras. Deberá avisarse a un Técnico competente.

En pilares vistos suelen producirse erosiones por golpes (Plantas bajas, garajes). En general pueden ser reparadas por personal cualificado. Si las lesiones son de consideración deberá ponerse en conocimiento de Técnico competente.

Profesional

En general la reparación de pequeñas erosiones, desconchones, humedades no persistentes, etc.

Toda manipulación de mayor entidad de estos elementos requiere conocimientos técnicos por lo que no deberán llevarse a cabo sin la supervisión de un Técnico competente

Calendario

periódicamente (por el usuario): Inspecciones oculares antes citadas.

Cada 5 años (por técnico competente): Análisis de las fisuras o grietas, detectándose su origen y analizando su evolución.

Cada 10 años: Análisis de resistencia.

FACHADAS

FACHADAS DE FÁBRICA DE LADRILLO

Uso

Precauciones

Se evitará la exposición de la fábrica de ladrillo visto a la acción continuada de la humedad, como la proveniente de condensaciones desde el interior o la de ascenso capilar; alertando de posibles filtraciones desde las redes de suministro o evacuación de agua.

Se evitarán golpes y rozaduras con elementos punzantes o pesados que puedan descascarillar o romper alguna pieza.

Se evitará el vertido sobre la fábrica de productos cáusticos y de agua procedente de jardineras.

Prescripciones

Si se observara riesgo de desprendimiento de alguna pieza, deberá repararse inmediatamente.

Prohibiciones

Apoyar objetos pesados o aplicar esfuerzos perpendiculares al plano de la fachada.

Abrir rozas y empotrar o apoyar en la fábrica vigas, viguetas u otros elementos estructurales que ejerzan una sobrecarga concentrada.

Modificar las condiciones de carga de las fábricas o rebasar las previstas en el proyecto.

Mantenimiento

Usuario

Inspección para detectar la posible aparición y desarrollo de grietas y fisuras, así como desplomes u otras deformaciones. La erosión anormal o excesiva de paños o bloques aislados; los desconchados o descamaciones. La erosión anormal o pérdida del mortero de las juntas. La aparición de humedades y manchas diversas.

Profesional

Limpieza según el tipo de ladrillo, mediante los procedimientos usuales: lavado con agua, limpieza química, proyección de abrasivos, etc. y de las manchas ocasionales y pintadas, mediante procedimientos adecuados al tipo de sustancia implicada.

Antes de proceder a la limpieza se recomienda un reconocimiento, por técnico especializado, del estado de los materiales y de la adecuación del método a emplear.

Reparación: sustitución de las piezas cerámicas y rejuntado con mortero de las mismas características que el existente, procurando seguir las especificaciones de técnico especialista.

En el caso de aparición de grietas, consultar siempre con un técnico especialista.

Calendario

Cada 5 años: Inspección.

Cada 10 años: Limpieza general.

Cuando se requiera: Limpieza de pintadas. Reparación.

CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO

Uso

Prohibiciones

Apoyar sobre la carpintería elementos de sujeción de andamios o de elevación de cargas o muebles, así como mecanismos de limpieza exterior o cualesquiera otros objetos que, al ejercer un esfuerzo sobre aquella, puedan dañarla.

Modificar la carpintería o sujetar sobre ella acondicionadores de aire sin las autorizaciones pertinentes y la supervisión de un técnico competente.

Mantenimiento

Usuario

Comprobación del correcto funcionamiento de los mecanismos de cierre y de maniobra. En caso necesario, se engrasarán con aceite adecuado, o se desmontarán por técnico competente para su correcto mantenimiento.

Inspección para detectar pérdida de estanqueidad de los perfiles; roturas; deterioro o desprendimiento de la pintura, en su caso. En caso de perfiles prelacados, la reparación o reposición del revestimiento deberá consultarse a un especialista.

Limpieza, de la suciedad debida a la contaminación y el polvo, mediante agua con detergente no alcalino, aplicándolo con un trapo suave o una esponja que no raye; deberá enjuagarse con agua abundante y secar con un paño. En cualquier caso, debe evitarse el empleo de abrasivos, disolventes, acetona, alcohol u otros productos susceptibles de atacar la carpintería.

En el caso de hojas correderas, debe cuidarse regularmente la limpieza de los raíles.

Profesional

Reparación de los elementos de cierre y sujeción. En caso de rotura o pérdida de estanqueidad de perfiles, deberán reintegrarse las condiciones iniciales o procederse a la sustitución de los elementos afectados. Reposición del lacado, en su caso.

Calendario

Todos los años: Comprobación.

Cada 3 años o cuando se requiera: Limpieza.

Cada 3 años: Inspección.

Cuando se requiera: Reparación.

ACRISTALAMIENTO CON VIDRIO DOBLE

Uso

Precauciones

Evitar el contacto del vidrio con otros vidrios, con metales y, en general, piedras y hormigones.

Evitar interponer objetos o muebles en la trayectoria de giro de las hojas acristaladas, así como los portazos.

Evitar el vertido sobre el acristalamiento, de productos cáusticos capaces de atacar al vidrio.

Prescripciones

Si se observara riesgo de desprendimiento de alguna hoja o fragmento, deberá repararse inmediatamente.

Prohibiciones

Apoyar objetos o aplicar esfuerzos perpendiculares al plano del acristalamiento.

Mantenimiento

Usuario

Inspección para detectar La rotura de los vidrios y el deterioro anormal de las masillas o perfiles extrusionados, o su pérdida de estanqueidad.

Limpieza, de la suciedad debida a la contaminación y el polvo, normalmente mediante un ligero lavado con agua y productos de limpieza tradicionales no abrasivos ni alcalinos.

Profesional

Reposición de los acristalamientos rotos con otros idénticos, así como del material de sellado, previa limpieza cuidadosa del soporte para eliminar todo resto de vidrio.

Reposición de las masillas elásticas, masillas en bandas preformadas autoadhesivas o perfiles extrusionados elásticos, en caso de pérdida de estanquidad.

Calendario

Cada año o cuando se requiera: Limpieza

Cada 3 años: Inspección.

Cuando se requiera: Reparación.

VIERTEAGUAS

Uso

Precauciones

Se evitarán golpes y rozaduras, así como el vertido sobre las piezas de productos ácidos y de agua procedente de jardineras.

Prescripciones

Si se observa riesgo de desprendimiento de alguna pieza, deberá repararse inmediatamente.

Si el material de la albardilla resultara dañado por cualquier circunstancia y se produjeran filtraciones de agua, deberá ser reparado inmediatamente.

Prohibiciones

Apoyar objetos pesados o aplicar esfuerzos concentrados perpendiculares al plano del alféizar.

Apoyar macetas, aunque existan protectores de caída, pues dificultan el drenaje del agua y manchan la piedra.

Mantenimiento

Usuario

Inspección para detectar la posible aparición y desarrollo de grietas y fisuras, así como la erosión anormal o excesiva y los desconchados de las albardillas de materiales pétreos.

La oxidación o corrosión de las albardillas metálicas, o la pérdida o deterioro de los tratamientos anticorrosivos o protectores, como esmaltes o lacados de las chapas.

La erosión anormal o pérdida de la pasta de rejuntado, en el caso de vierteaguas de piezas.

La deformación o pérdida de planeidad de la superficie del alféizar, concentrándose el vertido del agua en ciertos puntos.

Limpieza según el tipo de material, pétreo o metálico, y el grado de la suciedad debida a la contaminación y el polvo. Normalmente mediante cepillado con agua y detergente neutro, evitando los productos y procedimientos abrasivos, los ácidos y cáusticos y los disolventes orgánicos. Y de las manchas ocasionales mediante procedimientos adecuados al tipo de sustancia implicada.

Profesional

Reparación: sustitución de las piezas, recibéndolas con mortero de cemento y rejuntado con lechada de cemento blanco, procurando seguir las especificaciones de un técnico. O de las chapas metálicas, sustituyéndolas o reponiendo los tratamientos protectores, en su caso.

Calendario

Cada año: Limpieza

Cada 3 años: Inspección y repintado (en su caso)

Cuando se requiera: Reparación.

ALBARDILLAS

USO

Precauciones

Se evitarán golpes y rozaduras.

Prescripciones

Si se observa riesgo de desprendimiento de alguna pieza de la albardilla deberá repararse inmediatamente.

Si el material de la albardilla resultara dañado por cualquier circunstancia y se produjeran filtraciones de agua, deberá ser reparado inmediatamente.

Prohibiciones

Apoyar objetos pesados o aplicar esfuerzos concentrados perpendiculares al plano de la albardilla.

Mantenimiento

Usuario

Inspección para detectar la posible aparición y desarrollo de grietas y fisuras, así como la erosión anormal o excesiva y los desconchados de las albardillas de materiales pétreos.

La oxidación o corrosión de las albardillas metálicas, o la pérdida o deterioro de los tratamientos anticorrosivos o protectores, como esmaltes o lacados de las chapas.

La erosión anormal o pérdida de la pasta de rejuntado, en el caso de vierteaguas de piezas.

La deformación o pérdida de planeidad de la superficie de la albardilla, concentrándose el vertido del agua en ciertos puntos.

Limpieza según el tipo de material, pétreo o metálico, y el grado de la suciedad debida a la contaminación y el polvo. Normalmente mediante cepillado con agua y detergente neutro, evitando los productos y procedimientos abrasivos, los ácidos y cáusticos y los disolventes orgánicos. Y de las manchas ocasionales mediante procedimientos adecuados al tipo de sustancia implicada.

Profesional

Reparación: sustitución de las piezas, recibéndolas y efectuando el rejuntado según las especificaciones de un técnico. O de las chapas metálicas, sustituyéndolas o reponiendo los tratamientos protectores, en su caso.

Calendario

Cada 3 años: Repintado (en su caso)

Cada 5 años: Inspección

Cada 7/10 años: Limpieza

Cuando se requiera: Reparación.

BARANDILLAS METÁLICAS

Uso

Precauciones

Se evitarán golpes y rozaduras, así como el vertido sobre ellas de ácidos, lejías o productos de limpieza o aguas procedentes de jardineras o de la cubierta, que puedan afectar a los materiales constituyentes.

Deberá evitarse el estancamiento de agua en contacto con los elementos de acero.

Prescripciones

Si se observara riesgo de desprendimiento de algún elemento, deberá repararse inmediatamente.

Prohibiciones

Apoyar sobre la barandilla andamios, tablonos o elementos destinados a la subida de muebles o cargas.

Aplicar esfuerzos perpendiculares al plano de la barandilla.

Colgar de los barrotes o balaustres cualquier objeto, o fijarlo sobre ellos.

Mantenimiento

Usuario

Inspección visual general, comprobando su fijación al soporte, si el anclaje es por soldadura. Si fuese mediante atornillado, se revisará anualmente. Se observará la posible aparición de manchas de óxido en la fábrica procedentes de los anclajes.

Limpieza, eliminando el polvo con un trapo seco o ligeramente humedecido, o con un paño húmedo o con agua y jabón neutro. Se evitarán ácidos, lejías o productos abrasivos.

Conservación, mediante repintado, en caso de barandillas de acero pintado y climas secos. O cada 3 años con clima húmedo y 2 años si el clima o ambiente es muy agresivo.

Profesional

Reparación de las barandillas de aluminio anodizado que presenten rayado mediante pulverizadores o pinceles especiales de venta en el mercado.

En caso de detectar posible corrosión de los anclajes, deberán descubrirse y protegerse adecuadamente, sellando convenientemente los empotramientos a la fábrica.

Calendario

Cada año Limpieza.

Cada 2/3 años: Inspección. Repintado.

Cuando se requiera: Reparación.

PERSIANAS ENROLLABLES

Uso

Precauciones

Se evitarán golpes y rozaduras, así como el vertido sobre la persiana de productos cáusticos y de agua procedente de jardineras o de la limpieza de la cubierta.

Debe evitarse que, al subirla, los topes lleguen a tocar el dintel.

Prohibiciones

Apoyar objetos pesados o aplicar esfuerzos perpendiculares al plano de la persiana.

Levantar la persiana empujándola por el borde inferior o tirando de los topes.

Mantenimiento

Usuario

Inspección del estado de las lamas, detectando roturas, desencajados y desplazamientos horizontales.

Debe cuidarse la limpieza y evitarse la obstrucción de las guías de deslizamiento de la persiana.

Se limpiarán las lamas con agua y detergente neutro, procediendo con suavidad para no rayar la superficie. Debe evitarse el empleo de polvos abrasivos, ácidos y productos químicos o disolventes orgánicos como la acetona.

Deben engrasarse anualmente los elementos móviles correspondientes.

Profesional

Reparación, en caso de anomalía o rotura de los elementos mecánicos de elevación sustituyendo los componentes que lo precisen.

Calendario

CADA AÑO Limpieza y conservación

CADA 2/3 AÑOS: Inspección.

CUANDO SE REQUIERA: Reparación.

PUERTAS DE GARAJE DE HOJAS BATIENTES

Precauciones

Evitar golpes que puedan provocar deformaciones en la hoja, armazones, marco, guías o mecanismos.

Comprobar la ausencia de objetos extraños entre los largueros del marco y la hoja. Evitar la colocación de tacos o cuñas de madera, para mantener la puerta abierta, entre el larguero del marco que lleva las bisagras y la hoja.

Evitar portazos cuando existen fuertes corrientes de aire, o mediante la regulación del mecanismo eléctrico en las de cierre automático.

Prohibiciones

Apoyar objetos pesados o aplicar esfuerzos perpendiculares a la hoja.

Colgar de los marcos o la hoja cualquier objeto, o fijarlo sobre ellos.

Mantenimiento

Usuario

Inspección y conservación.

Revisión del estado de las chapas, perfiles, marcos, montantes y travesaños para detectar posibles roturas y deformaciones, así como pérdida o deterioro de la pintura o tratamiento externo anticorrosivo. Se revisarán, cada seis meses: los herrajes de colgar, engrasándose con aceite ligero, si fuera necesario; el estado de los mecanismos y del líquido de freno retenedor, en su caso; el estado de los elementos del equipo automático.

Se revisarán y engrasarán, anualmente, los herrajes de cierre y de seguridad.

Las puertas pintadas se repintarán cada tres o cinco años según el grado de exposición.

Debe cuidarse la limpieza y evitarse la obstrucción de los rebajes del marco en donde encaja la hoja. Asimismo, deberán estar limpios de suciedad y pintura los herrajes de cuelgue y cierre (bisagras, cerraduras, etc.)

Se limpiarán las hojas, perfiles, etc. según el material y su acabado, bastando normalmente una esponja o paño humedecido, o con algo de detergente neutro, procediendo con suavidad para no rayar la superficie. Debe evitarse el empleo de polvos abrasivos, ácidos y productos químicos o disolventes orgánicos como la acetona.

Profesional

Reparación, en caso de anomalía, rotura, deterioro de las cerraduras y piezas fijas y de los elementos mecánicos o móviles, sustituyendo los componentes que lo precisen.

Calendario

CADA 6 MESES O 1 AÑO:

REVISIÓN Y ENGRASE (según tipo de herrajes)

CADA AÑO

Limpieza.

CADA 3 O 5 AÑOS:

Repintado (según exposición y grado de contaminación).

CUANDO SE REQUIERA:

Reparación.

CELOSÍAS METÁLICAS EN TENEDEROS

Precauciones

Se evitarán golpes y rozaduras, así como el vertido sobre ella de ácidos, lejías o productos de limpieza o aguas procedentes de jardineras o de la cubierta, que puedan afectar a los materiales constituyentes.

Prescripciones

Si se observara riesgo de desprendimiento de algún elemento, deberá repararse inmediatamente.

Prohibiciones

Apoyar objetos pesados o aplicar esfuerzos perpendiculares al plano de la celosía
Colgar de las lamas cualquier objeto, o fijarlo sobre ellas

Mantenimiento

Usuario

Cada 5 años debe realizarse una inspección visual general, comprobando su fijación al soporte, si el anclaje es por soldadura. Si fuese mediante atornillado, se revisará cada 3 años

Se limpiarán las lamas con agua y detergente neutro sin son pintadas o de aluminio o plástico, procediendo con suavidad para no rayar la superficie. Debe evitarse el empleo de polvos abrasivos, ácidos y productos químicos o disolventes orgánicos como la acetona.

Profesional

Reparación: En caso de anomalía, desplome, deformación o rotura, se inspeccionará visualmente la celosía, y si hubiera alguna pieza deteriorada, se reemplazará.

Calendario

Cada año: Limpieza y conservación.

Cada 3/5 años: Inspección.

Cuando se requiera: Reparación.

INSTALACIONES

EXTINTORES DE INCENDIO

Uso

Precauciones

Ante un incendio hay que asir el extintor con firmeza, retirar el precinto de seguridad, dirigirlo hacia la zona incendiada, y apretar su disparador.

Prescripciones

Cuando se ha utilizado un extintor hay que mandarlo recargar inmediatamente.

Prohibiciones

No se debe retirar el elemento de seguridad o precinto del extintor si no es para usarlo acto seguido. No se deben cambiar los emplazamientos de los extintores puesto que responden a criterios normativos.

Mantenimiento

Usuario

Según el reglamento de instalaciones de protección contra incendios son de obligado cumplimiento que todas las operaciones descritas a continuación

Cada 3 meses

- Comprobación de la accesibilidad, señalización, buen estado aparente de conservación.
- Inspección ocular de seguros, precintos, inscripciones, etc.
- Comprobación del peso y presión en su caso.
- Inspección ocular del estado externo de las partes mecánicas (boquilla, válvula, manguera, etc.).

Profesional

Cada 1 año

- Comprobación del peso y presión en su caso.
- 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.
- Inspección ocular del estado de la manguera, boquilla o lanza, válvulas y partes mecánicas.
- Nota: En esta revisión anual no será necesaria la apertura de los extintores portátiles de polvo con presión permanente, salvo que en las comprobaciones que se citan se hayan observado anomalías que lo justifique. En el caso de apertura del extintor, la empresa mantenedora situará en el exterior de este 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 esta.

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).

BOCAS DE INCENDIO EQUIPADAS

USO

Precauciones

Para acceder y poder usar la boca de incendios en un caso de urgencia, hay que romper previamente el vidrio frontal del armario que la alberga. Lo apropiado es utilizar algún objeto contundente, y en todo caso convendría protegerse contra los restos del vidrio o del material de cerramiento que incorpore

Prescripciones

Para usar la boca de incendios con manguera plana habría que desplegar completamente toda su longitud y sólo después se abriría la llave de paso del agua. Acto seguido se regularía el flujo del agua si la boquilla lo permite

Prohibiciones

No se deben colocar ningún objeto que obstaculice el acceso a la boca de incendios

Mantenimiento

Usuario

Según el reglamento de instalaciones de protección contra incendios son de obligado cumplimiento que todas las operaciones descritas a continuación

Cada 3 meses:

Comprobación de la buena accesibilidad y señalización de los equipos

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

Comprobación, por lectura del manómetro, de la presión de servicio

Limpieza del conjunto y engrase de cierres y bisagras en puertas del armario

Profesional

Cada año: Desmontaje de manguera y ensayo de ésta en lugar adecuado. Comprobación del correcto funcionamiento de la boquilla en sus distintas posiciones y del sistema de cierre; comprobación de la estanqueidad de los racores y la manguera, y estado de las juntas. Comprobación de la indicación del manómetro con otro patrón en el racor de la conexión de la manguera.

Cada 5 años: La manguera debe ser sometida a una presión de 15 kg/cm²

PARARRAYOS

Uso

Precauciones

En situaciones de tormenta no conviene estar próximo al conductor que une el pararrayos con la red de tierra.

Prescripciones

Siempre que haya caído algún rayo en nuestro sistema se debe avisar al mantenedor cualificado.

Prohibiciones

El usuario no tiene que realizar ninguna operación en el sistema de pararrayos.

Mantenimiento

Usuario

El usuario en estos casos se debe limitar, dentro de sus escasas posibilidades, a la detección visual de aquellos aspectos que evidencian anomalías como corrosiones, desprendimientos, cortes, etc. de los elementos visibles del conjunto. La consecuencia de estos hechos será la llamada al instalador autorizado.

Profesional

Todas las operaciones sobre el sistema, tanto las puramente eléctricas como las complementarias de albañilería serán realizadas por el personal especializado.

Entre las primeras destacamos: el estado de las tomas de tierra y la comprobación de la resistencia de tierra; la continuidad eléctrica entre el pararrayos y la toma de tierra; el estado de la punta captadora y sus posibles elementos asociados; y el estado de los aisladores de la línea de bajada entre otros.

Entre las segundas habría que mencionar el estado de todas las sujeciones, tanto del propio pararrayos como de los aisladores de la bajante y los posibles tubos exteriores. También del estado de sus elementos impermeabilizantes si los hubiere.

Calendario

Una vez al año en los meses de verano, es preceptivo que el instalador autorizado, compruebe que la resistencia de tierra que no supere los 10 ohmios. El incumplimiento de este dato requeriría acciones concretas para modificar o ampliar las tomas de tierra.

Cada cuatro años se debería realizar una inspección general del sistema con especial atención a las corrosiones y conexiones imperfectas que aumenten la resistencia del conjunto. Esta misma operación sería improrrogable después de que el pararrayos haya recibido una descarga.

BAJANTES DE AGUAS RESIDUALES DE PVC

Uso

Precauciones

Evitar utilizar la red de saneamiento como basurero, no tirando a través suyo pañales, compresas, bolsas de plástico.

No utilizar la red de bajantes de pluviales para evacuar otro tipo de vertidos.

Habitualmente las redes de saneamiento no admiten la evacuación de residuos muy agresivos, por lo que de tener que hacer el vertido, diluirlos al máximo con agua para evitar deterioros en la red o cerciorarse de que el material de la misma lo admite.

Prescripciones

Debe comprobarse periódicamente que no existe ningún tipo de fugas (detectadas por la aparición de manchas o malos olores) y proceder a su localización y posterior reparación.

Las obras que se realicen en los locales por los que atraviesen bajantes, respetarán éstas sin que sean dañadas, movidas o puestas en contacto con materiales incompatibles.

Prohibiciones

No se debe modificar o ampliar las condiciones de uso de las bajantes existentes sin consultar con un Técnico Competente.

Mantenimiento

Usuario

Puesto que estas redes no quedan al alcance del usuario, en general, únicamente vigilará por la ausencia de defectos en las mismas.

Profesional

Un instalador acreditado se hará cargo de las reparaciones en caso de aparición de fugas en las bajantes, así como de la modificación de las mismas en caso de ser necesario, previa consulta con un Técnico Competente.

Calendario

Cada 6 meses: comprobación visual del estado de las juntas y de la no aparición de problemas.

Cada 10 años: se procederá a su limpieza y a la reparación de los desperfectos que puedan observarse.

Observaciones

La propiedad recibirá a la entrega de la obra, los planos definitivos de la instalación.

TUBERÍA VENTILACIÓN BAJANTE

Uso

Precauciones

Puesto que se trata de tuberías habitualmente ocultas, no requieren ningún tipo de precaución especial, salvo mantener libre de obstáculos su salida al exterior.

Cuando se encuentra realizadas en PVC evitar el contacto con disolventes.

Prescripciones

Cualquier modificación que se requiera en su trazado, debe contar con el asesoramiento de un Técnico Competente.

Prohibiciones

No se deben conectar desagües de aparatos sanitarios o de pluviales en estas tuberías.

No se deben eliminar ni cegar los conductos, ni conectar a ellos rejillas de ventilación de locales.

Mantenimiento

Usuario

Observar si el cierre hidráulico de los sifones desaparece; en ese caso puede deberse a una anomalía de la red de ventilación.

Observar la posible aparición de olores en los locales que atraviesan estas tuberías.

Profesional

Un instalador acreditado se hará cargo de las reparaciones en caso de existencia anomalías (malos olores en locales, descebamiento de sifones, ruidos...)

La modificación de su trazado requiere la consulta con un Técnico Competente.

Calendario

Cada año revisión del estado de la conducción y de su funcionamiento, procediéndose a la limpieza y reparación de los desperfectos que puedan observarse.

Observaciones

La propiedad recibirá a la entrega de la obra, los planos definitivos de la instalación.

ASPIRADORES ESTÁTICOS

Uso

Precauciones

La salida a la cubierta para el mantenimiento de los aspiradores será realizada exclusivamente por personal especializado, en las condiciones de seguridad requeridas.
Se procurará no inhalar gases procedentes de las chimeneas.

Prescripciones

Los aspiradores habrán de permanecer siempre libres de obstáculos.

Prohibiciones

No se deben cegar las salidas de los aspiradores, ni disminuir su altura.

Mantenimiento

Usuario

Comprobación del funcionamiento adecuado de la aspiración.
Inspección visual del estado del aspirador.

Profesional

Se procederá a la limpieza del aspirador, eliminando aquellos elementos que se haya podido fijar sobre él, con cuidado de que no caigan restos al interior de los conductos.
Se renovarán aquellas piezas que aparezcan rotas o con defectos.

Calendario

Cada año comprobación visual del estado del aspirador, así como de su correcto funcionamiento.
Se procederá a su limpieza y a la reparación de los desperfectos que puedan observarse.

BAJANTES DE AGUAS PLUVIAES DE PVC

Uso

Precauciones

Evitar utilizar la red de saneamiento como basurero, no tirando a través suyo pañales, compresas, bolsas de plástico.

No utilizar la red de bajantes de pluviales para evacuar otro tipo de vertidos.

Habitualmente las redes de saneamiento no admiten la evacuación de residuos muy agresivos, por lo que de tener que hacer el vertido, diluirlos al máximo con agua para evitar deterioros en la red o cerciorarse de que el material de la misma lo admite.

Prescripciones

Debe comprobarse periódicamente que no existe ningún tipo de fugas (detectadas por la aparición de manchas o malos olores) y proceder a su localización y posterior reparación.

Las obras que se realicen en los locales por los que atraviesen bajantes, respetarán éstas sin que sean dañadas, movidas o puestas en contacto con materiales incompatibles.

Prohibiciones

No se debe modificar o ampliar las condiciones de uso de las bajantes existentes sin consultar con un Técnico Competente.

Mantenimiento

Usuario

Puesto que estas redes no quedan al alcance del usuario, en general, únicamente vigilará por la ausencia de defectos en las mismas.

Profesional

Un instalador acreditado se hará cargo de las reparaciones en caso de aparición de fugas en las bajantes, así como de la modificación de las mismas en caso de ser necesario, previa consulta con un Técnico Competente.

Calendario

Cada 6 meses: comprobación visual del estado de las juntas y de la no aparición de problemas.

Cada 10 años: se procederá a su limpieza y a la reparación de los desperfectos que puedan observarse.

Observaciones

La comunidad de propietarios recibirá a la entrega de la obra, los planos definitivos de la instalación.

COLECTORES ENTERRADOS DE PVC

Uso

Precauciones

Evitar que los tramos vistos reciban golpes o sean forzados.

Evitar que sobre ellos caigan productos abrasivos o químicamente incompatibles.

Habitualmente las redes de saneamiento no admiten la evacuación de residuos muy agresivos, por lo que de tener que hacer el vertido, diluirlos al máximo con agua para evitar deterioros en la red o cerciorarse de que el material de la misma lo admite.

Prescripciones

Debe comprobarse periódicamente que no existe ningún tipo de fugas (detectadas cuando las tuberías no son vistas por la aparición de manchas o malos olores) y proceder a su localización y posterior reparación.

Las obras que se realicen en los locales por los que atraviesen colectores suspendidos, respetarán éstos sin que sean dañados, movidos o puestos en contacto con materiales incompatibles.

Prohibiciones

No se debe modificar o ampliar las condiciones de uso o el trazado de los colectores existentes sin consultar con un Técnico Competente.

Mantenimiento

Usuario

Se vigilará la aparición de fugas o defectos en los colectores cuando éstos sean vistos. En caso de encontrarse ocultos, avisar a un técnico en caso de aparición de fugas.

Profesional

Un instalador acreditado se hará cargo de las reparaciones en caso de aparición de fugas en colectores, así como de la modificación de los mismos en caso de ser necesario, previa consulta con un Técnico Competente.

Calendario

Cada seis meses: inspección de juntas y registros de colectores suspendidos y tensado de sus anclajes en caso de haberse aflojado.

Cada año comprobación visual del estado de las juntas y la posible existencia de manchas que denoten una fuga oculta. Revisión del estado de los soportes de cuelgue de las conducciones.

Cada 10 años: se procederá a su limpieza y a la reparación de los desperfectos que puedan observarse.

Observaciones

La propiedad recibirá a la entrega de la obra, los planos definitivos de la instalación.

COLECTORES SUSPENDIDOS DE PVC

Uso

Precauciones

Evitar que los tramos vistos reciban golpes o sean forzados.

Evitar que sobre ellos caigan productos abrasivos o químicamente incompatibles.

Habitualmente las redes de saneamiento no admiten la evacuación de residuos muy agresivos, por lo que de tener que hacer el vertido, diluirlos al máximo con agua para evitar deterioros en la red o cerciorarse de que el material de la misma lo admite.

Prescripciones

Debe comprobarse periódicamente que no existe ningún tipo de fugas (detectadas cuando las tuberías no son vistas por la aparición de manchas o malos olores) y proceder a su localización y posterior reparación.

Las obras que se realicen en los locales por los que atraviesen colectores suspendidos, respetarán éstos sin que sean dañados, movidos o puestos en contacto con materiales incompatibles.

Prohibiciones

No se debe modificar o ampliar las condiciones de uso o el trazado de los colectores existentes sin consultar con un Técnico Competente.

Mantenimiento del edificio

Usuario

Se vigilará la aparición de fugas o defectos en los colectores cuando éstos sean vistos. En caso de encontrarse ocultos, avisar a un técnico en caso de aparición de fugas.

Profesional

Un instalador acreditado se hará cargo de las reparaciones en caso de aparición de fugas en colectores, así como de la modificación de los mismos en caso de ser necesario, previa consulta con un Técnico Competente.

Calendario

Cada seis meses: inspección de juntas y registros de colectores suspendidos y tensado de sus anclajes en caso de haberse aflojado.

Cada año comprobación visual del estado de las juntas y la posible existencia de manchas que denoten una fuga oculta. Revisión del estado de los soportes de cuelgue de las conducciones.

Cada 10 años: se procederá a su limpieza y a la reparación de los desperfectos que puedan observarse.

Observaciones

La propiedad recibirá a la entrega de la obra, los planos definitivos de la instalación.

ARQUETAS LADRILLO

Uso

Precauciones

Algunas arquetas no están preparadas para el tráfico de vehículos: cerciórese de ello en caso de que sea preciso circular sobre ellas o depositar pesos encima. De ser necesario, protegerlas con una chapa de acero o algún elemento similar.

Prescripciones

En el caso de sustitución de pavimentos no se ocultarán los registros de las arquetas y se dejarán completamente practicables.

Debe comprobarse periódicamente que no existe ningún tipo de fugas (detectadas por la aparición de manchas o malos olores) y proceder rápidamente a su localización y posterior reparación.

En el caso de arquetas sifónicas o arquetas sumidero, se deberá vigilar que se mantengan permanentemente con agua, especialmente en verano.

Prohibiciones

No se debe modificar o ampliar las condiciones de uso o el trazado de las arquetas existentes sin consultar con un Técnico Competente.

Mantenimiento

Usuario

Se vigilará la aparición de fugas o defectos en las arquetas cuando éstas sean registrables. En caso de encontrarse ocultos, avisar a un técnico en caso de aparición de fugas.

Profesional

Un especialista se hará cargo de las reparaciones en caso de aparición de fugas en arquetas, así como de la modificación de las mismas en caso de ser necesario, previa consulta con un Técnico Competente.

Calendario

Cada seis meses: revisión de todo tipo de arquetas, con inspección de juntas y registros cuando los lleven, y limpieza de las arquetas separadoras de grasas.

Cada año limpieza de las arquetas sumidero.

Cada 10 años: se procederá a su limpieza y a la reparación de los desperfectos que puedan observarse.

Observaciones

La propiedad recibirá a la entrega de la obra, los planos definitivos de la instalación.

GRUPO DE PRESIÓN: BOMBA Y TANQUE DE PRESIÓN

Uso

Precauciones

Como norma general debe dejarse el cuidado y mantenimiento de estos equipos a cargo de personal especializado: el profano no debe manipular llaves, válvulas, presostatos, regulaciones ni cualquier otro dispositivo, salvo circunstancias que puedan llegar a dañar la instalación.

Prescripciones

Nunca se debe dejar que la bomba trabaje en vacío.

El usuario se pondrá en contacto con el Servicio de Mantenimiento ante la aparición de cualquier anomalía.

Prohibiciones

A menos de tener conocimiento exacto de lo que se hace, no se debe manipular ningún elemento de la instalación.

No utilizar el cuarto que aloja el grupo de presión como almacén: el espacio que circunda la bomba debe mantenerse expedito para facilitar la ventilación de la misma.

Mantenimiento

Usuario

Inspección de posibles fugas en algún punto de la instalación, existencia de ruidos anómalos en motor o tanque de presión, ausencia de movimiento en los niveles de presión en manómetros, falta de presión en puntos de consumo: contactar con técnicos cualificados.

Profesional

Seguirá las instrucciones del fabricante para la lubricación del motor, tipo de aceite, recambio de juntas, etc.

Procederá al reglaje y control de los componentes del grupo de presión.

Calendario

Cada 3 meses: revisión de mandos eléctricos, tubos, control de consumo y calentamiento del motor.

Cada 6 meses: revisión de apertura de llaves y válvulas, no permitiendo que se bloqueen. Limpieza de la válvula de aspiración. Desmontaje y limpieza de la válvula de retención y filtros, si los hubiera. Revisión del tanque de presión y el estado inyectores o membrana, si los posee.

Cada año limpieza de la electrobomba y el regulador. Se observará si existen corrosiones y/o fugas, y se regulará el presostato.

Observaciones

Los fabricantes de los equipos deben exhibir la documentación con las garantías que ofrezca con sus productos y entretenimiento de los mismos, que deberán adjuntarse a esta ficha. Se incluirán esquemas de funcionamiento de la instalación.

GRIFERÍAS CON MONOMANDO

Uso

Precauciones

Siempre deben cerrarse con suavidad.

En el caso de griferías monomando se deberá evitar el cierre brusco para no provocar daños en las tuberías (ruidos, vibraciones, golpe de ariete).

La grifería convencional (de asiento inclinado o paralelo, sea individual o monobloc) se debe girar el volante solo hasta que deje de salir agua; cualquier presión excesiva deteriorará la pieza de asiento y aparecerá un inevitable goteo.

Se debe evitar que los rociadores de duchas y fregaderos (cuando éstos los incorporan) se golpeen contra superficies duras y no ponerlos en contacto con jabones y otras sustancias que puedan obturar sus orificios.

Prescripciones

Nunca se debe dejar la grifería goteando: hay que cerrar los grifos lo suficiente como para que esto no se produzca.

Prohibiciones

No se debe manipular en el cuerpo de la grifería ya que este trabajo está reservado al personal cualificado.

Mantenimiento

Usuario

Después de cada uso debe enjuagarse y secarse la grifería y los rociadores para evitar la aparición de manchas. La limpieza se realizará exclusivamente con detergente líquido, sin utilizar ningún tipo de estropajo ni cualquier otro tejido abrasivo. En caso de aparición de manchas limpiar con un descalcificador recomendado por el fabricante.

Hay que limpiar el filtro del aireador o el rociador cuando se aprecien una merma sensible del caudal no achacable a la bajada de presión de la red. Esta limpieza se puede hacer con un simple cepillo de uñas y agua para retirar los depósitos de partículas retenidas.

Profesional

Cambio de discos cerámicos o de prensas de caucho cuando no se pueda impedir el goteo con el cierre normal.

Calendario

Cada 6 meses: descalcificar los aireadores introduciendo el bloque interior en un descalcificador reconocido o, en su defecto, introducirlo en vinagre durante al menos una hora procurando no afectar a la grifería.

No se debe prolongar innecesariamente la acción del descalcificador ya que su actividad puede atacar al metal del aireador y a su acabado.

Observaciones

El fabricante de la grifería debe exhibir la documentación con las garantías que ofrezca con sus productos y que deberá adjuntarse a esta ficha.

SANITARIO DE PORCELANA VITRIFICADA

Uso

Precauciones

Cualquier manipulación requiere el cierre de la llave de corte del aparato.

Evitar manejar sobre los sanitarios elementos duros y pesados que en su caída puedan deteriorarlos.

Prescripciones

Debe comprobarse periódicamente que no aparece ningún defecto en el mismo (golpes, fisuras, etc.) que puedan causar fugas en el sanitario.

Prohibiciones

No se debe desmontar el sanitario ya que este trabajo está reservado al personal cualificado

No someter los elementos a cargas para las cuales no están diseñados.

No se deben utilizar los inodoros para evacuar basura.

Mantenimiento

Usuario

Aunque la porcelana vitrificada resiste muy bien agentes químicos agresivos (p.ej. sulfamán o aguafuerte), se procurará no utilizarlos para evitar dañar los desagües y la red de saneamiento, siendo preferible la limpieza con detergente líquido neutro y cepillos, sin utilizar ningún tipo de estropajo ni cualquier otro tejido abrasivo. Secarlos después de su uso.

Profesional

Cambio juntas de los desagües cuando se aprecie su deterioro.

Calendario

Cada 3 meses: limpiar la cisterna del inodoro.

Cada 6 meses: comprobación visual del estado de las juntas de los desagües. Revisar el estado de los mecanismos de los inodoros y comprobar que éstos no gotean.

Cada 5 años: rejuntar las bases de los sanitarios, especialmente de los inodoros.

Observaciones

El fabricante del sanitario debe exhibir la documentación con las garantías que ofrezca con sus productos.

TUBERÍAS DE POLIETILENO

Uso

Precauciones

Cualquier obra que se realice en el local o en los muros por los que discurren tuberías, debe tener muy en cuenta éstas para no dañarlas: vigilar dónde se hacen taladros, para no perforarlas, no ponerlas en contacto con materiales incompatibles, no forzarlas ni golpearlas evitando roturas de las canalizaciones o de sus juntas.

Al abandonar durante un largo periodo la vivienda o local, debe dejarse cerrada la llave de paso correspondiente.

Prescripciones

Cualquier modificación que se quiera realizar en las redes de distribución de agua, debe contar con el asesoramiento de un técnico competente, especialmente: variación al alza de un 15% de la presión inicial, reducción de forma constante de más del 10% del caudal suministrado o ampliación parcial de la instalación en más del 20% de los servicios o necesidades.

Prohibiciones

No manipular ni modificar las redes ni realizar en las mismas cambios de materiales.

No se debe dejar la red sin agua.

No conectar tomas de tierra a la instalación de fontanería.

Aunque discurren por tramos interiores, no se deben eliminar los aislamientos que las protegen.

Mantenimiento

Usuario

Comprobación de que no existen fugas de agua en ningún punto de la red.

Realizar el mantenimiento que le compete por los elementos concretos instalados en locales y vivienda.

Profesional

Un instalador acreditado se hará cargo de las reparaciones en caso de existencia de fugas en las canalizaciones o en las juntas, así como de la limpieza, revisión y modificación de las mismas en caso de ser necesario.

Calendario

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 una prueba de estanqueidad y funcionamiento.

Observaciones

La comunidad de propietarios recibirá, a la entrega de la obra, los planos definitivos de la instalación, con sus características y trazado. Cualquier modificación posterior deberá quedar reflejada en nuevos planos.

FUSIBLES

Uso

Precauciones

Cualquier manipulación debe hacerse sin humedad.

Prescripciones

Hay que comprobar periódicamente su correcto funcionamiento.

Prohibiciones

Bajo ningún motivo debe suprimirse o puentearse este mecanismo de seguridad personal.

Mantenimiento

Usuario

Comprobación del correcto funcionamiento del Interruptor Diferencial del Cuadro General de Distribución de la Vivienda o de los Servicios Comunes del Edificio.

Procedimiento

Acción manual sobre el botón de prueba que incluye el propio Interruptor Diferencial.

Desconexión automática del paso de la corriente eléctrica mediante la recuperación de la posición de reposo (0) de mando de conexión-desconexión.

Acción manual sobre el mismo mando para colocarlo en su posición de conexión (1) para recuperar el suministro eléctrico.

Profesional

La ausencia de desconexión automática ante la pulsación efectuada indica el fallo del mecanismo que debe ser reparado o sustituido por personal cualificado, que es aquel que está en posesión del título de instalador electricista autorizado y que pertenezca a una empresa con la preceptiva autorización administrativa. Se debe contactar preferiblemente con la empresa ejecutora de la instalación y cuya dirección debe figurar en el propio Cuadro General de Distribución.

Calendario

Cada dos meses como máximo el propio usuario debería realizarse la operación de comprobación del correcto funcionamiento del Interruptor Diferencial, ya que va en ello la integridad de los usuarios de la instalación.

INTERRUPTORES DIFERENCIALES

Uso

Precauciones

Cualquier manipulación debe hacerse sin humedad

Prescripciones

Hay que comprobar periódicamente su correcto funcionamiento

Prohibiciones

Bajo ningún motivo debe suprimirse o puentearse este mecanismo de seguridad personal

Mantenimiento

Usuario

Comprobación del correcto funcionamiento del Interruptor Diferencial del Cuadro General de Distribución de la Vivienda o de los Servicios Comunes del Edificio

Procedimiento:

Acción manual sobre el pulsador de prueba que incluye el propio Interruptor Diferencial.

Desconexión automática del paso de la corriente eléctrica mediante la recuperación de la posición de reposo (0) de mando de conexión-desconexión

Acción manual sobre el mismo mando para colocarlo en su posición de conexión (1) para recuperar el suministro eléctrico

Profesional

La ausencia de desconexión automática ante la pulsación efectuada indica el fallo del mecanismo que debe ser reparado o sustituido por personal cualificado, que es aquel que está en posesión del título de instalador electricista autorizado y que pertenezca a una empresa con la preceptiva autorización administrativa. Se debe contactar preferiblemente con la empresa ejecutora de la instalación y cuya dirección debe figurar en el propio Cuadro General de Distribución

Calendario

Cada dos meses como máximo el propio usuario debería realizarse la operación de comprobación del correcto funcionamiento del Interruptor Diferencial, ya que va en ello la integridad de los usuarios de la instalación

Observaciones

Cualquier Interruptor Diferencial fabricado a partir del 1-1-97 debe exhibir el marcado CE europeo

INTERRUPTORES MAGNETOTÉRMICOS

Uso

Precauciones

Cualquier manipulación debe hacerse sin humedad.

Prohibiciones

Bajo ningún motivo debe suprimirse este mecanismo de seguridad material, ni tampoco se debe aumentar unilateralmente su intensidad.

Mantenimiento

Usuario

Cuando por sobreintensidad o cortocircuito saltara un interruptor magnetotérmico habría que actuar de la siguiente manera:

Desenchufe aquel receptor eléctrico con el que se produjo la avería, o en su caso desconecte el correspondiente interruptor.

Rearme (o active) el magnetotérmico del fallo para recuperar el suministro habitual.

Mande revisar el receptor eléctrico que ha originado el problema o en su caso cerciőrese de que su potencia es menor que la que soporta el magnetotérmico.

Profesional

Cuando se desconoce el origen del fallo, o cuando el magnetotérmico no se deja rearmar se debe recurrir a personal cualificado, que es aquel que está en posesión del título de instalador electricista autorizado y que pertenezca a una empresa con la preceptiva autorización administrativa. Se debe contactar preferiblemente con la empresa ejecutora de la instalación y cuya dirección debe figurar en el propio Cuadro General de Distribución.

Calendario

La revisión del estado de los interruptores magnetotérmicos debería ser realizada por personal cualificado sin que se superen los 2 años.

INTERRUPTOR DE CONTROL DE POTENCIA (ICP)

Uso

Precauciones

El ICP persigue exclusivamente un objetivo económico, por lo que no es un mecanismo de seguridad. En consecuencia, su desconexión no garantiza la ausencia de peligro en la instalación interior.

Prohibiciones

El usuario no debe manipular los precintos de la caja que lo alberga, ni mucho menos el interruptor de su interior.

Mantenimiento

Usuario

Cuando se ha producido un disparo o desconexión automática por exceso de potencia conectada, hay que actuar de la siguiente manera.

Se debe desconectar aquel o aquellos receptores eléctricos que produjeron el exceso de potencia

Hay que dejar pasar algunos segundos antes de intentar una nueva conexión ya que su respuesta térmica al exceso impide el rearme inmediato del ICP hasta que se haya disipado su calor interno.

Cuando el ICP no se deje rearmar indefinidamente o cuando, a la vista de la potencia contratada, la desconexión se produzca con menor potencia que aquella, debería contactarse con la Cía. Eléctrica para que se realice la revisión pertinente. Por supuesto ante cualquier otra anomalía la consecuencia debería ser la misma.

La limpieza exterior solo del ICP y su caja solo puede realizarse con una bayeta seca.

Profesional

Cualquier manipulación interna debe ser realizada por el personal de la Compañía.

Calendario

Sería deseable que el ICP que es en realidad un interruptor magnetotérmico, sufriera la misma revisión, es decir, cada 2 años.

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN (CGD)

Uso

Prohibiciones

El usuario no debe tocar el cuadro o accionar cualquiera de sus mecanismos con las manos mojadas o húmedas.

Mantenimiento

Usuario

Cuando salta algún interruptor automático hay que intentar localizar la causa que lo produjo antes de proceder a su rearme. Si se originó a causa de la conexión de algún aparato en malas condiciones, lo que hay que hacer es desenchufarlo. Si a pesar de la desconexión el mecanismo no se deja rearmar, o bien si el problema está motivado por cualquier otra causa compleja hay que pasar aviso al profesional cualificado.

La detección ocular de irregularidades en la integridad del cuadro debe ser motivo de similar llamada.

La limpieza exterior del cuadro y sus mecanismos solo se puede realizar con una bayeta seca.

Los interruptores diferenciales tienen un mantenimiento a cargo del usuario según se especifica en su ficha concreta.

Profesional

Salvo las operaciones descritas para el usuario, le corresponde al personal cualificado la revisión rutinaria del cuadro y de sus componentes, y por supuesto la reparación de cualquier desperfecto.

Calendario

El personal cualificado debe realizar la revisión general cada 2 años. En ella al menos se comprobará el estado del cuadro, los mecanismos alojados y las conexiones. El mantenimiento específico de cada mecanismo sería según lo plasmado en sus fichas correspondientes.

MECANISMOS INTERIORES

Uso

Precauciones

No provoque contactos defectuosos por pulsaciones débiles de las teclas, ya que puede producir el fogeo interior.

Prohibiciones

No se debe encender y apagar, o en su caso pulsar, repetida e innecesariamente ya que con independencia de los perjuicios del receptor que se alimente, se está fatigando prematuramente al mecanismo. Tampoco se deben conectar aparatos de luz o cualquier otro receptor que alcance los 2200 vatios de potencia, ya que la consecuencia inmediata es posibilitar el inicio de un incendio en el mecanismo.

Por supuesto el usuario no debe retirar ni manipular nunca los mecanismos de la instalación.

Mantenimiento

Usuario

La inspección ocular de todo el material para posible detección de anomalías visibles y dar aviso al profesional.

Limpieza superficial de los mecanismos, siempre con bayetas secas y preferiblemente con desconexión previa de la corriente eléctrica.

Profesional

Todo trabajo que implique manipulación de los elementos materiales del mecanismo, como sustitución de las teclas, los marcos, las lámparas de los visores, el cuerpo del mecanismo, o revisión de sus contactos y conexiones, etc.

Calendario

Por el Usuario: Limpieza mensual exterior del mecanismo.

Por el profesional: Revisión general de los mecanismos como máximo cada 10 años.

TOMAS DE CORRIENTE (ENCHUFES)

Uso

Precauciones

No se deben conectar receptores que superen la potencia de la propia toma. Tampoco deben conectarse enchufes múltiples o “ladrones” cuya potencia total supere a la de la propia toma.

Prescripciones

Es obligatoria la conexión a la red de tierra de todos los electrodomésticos y luminarias que incorporen la conexión correspondiente. Todo receptor que tenga clavija con toma de tierra deberá ser conectado exclusivamente en tomas con dicha toma de tierra.

Prohibiciones

No hay que manipular nunca los alvéolos de las tomas con ningún objeto. Nunca se deben tocar con líquidos o humedades.

Mantenimiento

Usuario

La única acción permitida es la de su limpieza superficial con un trapo seco.

Sin embargo, a través de la inspección visual puede comprobar su buen estado a través del buen contacto con las espigas de las clavijas que soporte, y de la ausencia de posibles fogueados de sus alvéolos.

Profesional

Cualquier operación de sustitución o reparación parcial de cualquier toma de corriente se reserva para instaladores eléctricos.

Calendario

A falta de un problema concreto que requiera una atención prioritaria, la revisión general de los mecanismos por personal cualificado como máximo se realizará cada 10 años, coincidiendo con el de la revisión del resto de la instalación.

RED DE DISTRIBUCIÓN (GRADO ELECTRIFICACIÓN ELEVADO)

Uso

Precauciones

Antes de realizar un taladro en un paramento, para colgar un cuadro, por ejemplo, debe asegurarse de que en ese punto no existe una canalización eléctrica empotrada que provocaría un accidente.

Prohibiciones

No se debe permitir la prolongación incontrolada una línea eléctrica mediante la típica manguera sujeta en la pared o tirada sobre el suelo.

El usuario no tiene que manipular nunca con los cables de los circuitos ni sus cajas de conexión o derivación.

Mantenimiento

Usuario

Su papel debe limitarse a la observación de la instalación y sus prestaciones. Cualquier defecto o anomalía debe ser causa de llamada al instalador competente.

Profesional

Todos los temas de cableado son exclusivos de la empresa autorizada.

Calendario

Por el profesional:

Revisión general de la instalación como máximo cada 10 años.

Debería comprobarse la rigidez dieléctrica entre los conductores cada 5 años.

CIRCUITOS INTERIORES (LÍNEAS ELÉCTRICAS)

Uso

Precauciones

Antes de realizar un taladro en un paramento, para colgar un cuadro, por ejemplo, debe asegurarse de que en ese punto no existe una canalización eléctrica empotrada que provocaría un accidente.

Prohibiciones

No se debe permitir la prolongación incontrolada una línea eléctrica mediante la típica manguera sujeta en la pared o tirada sobre el suelo.

El usuario no tiene que manipular nunca con los cables de los circuitos ni sus cajas de conexión o derivación.

Mantenimiento

Usuario

Su papel debe limitarse a la observación de la instalación y sus prestaciones. Cualquier defecto o anomalía debe ser causa de llamada al instalador competente.

Profesional

Por el profesional

Revisión general de la instalación como máximo cada 10 años.

Debería comprobarse la rigidez dieléctrica entre los conductores cada 5 años.

PUESTA A TIERRA

Uso

Prescripciones

Es obligatoria la conexión a la red de tierra de todos los electrodomésticos y luminarias que incorporen la conexión correspondiente.

Prohibiciones

Nunca se deben interrumpir o cortar las conexiones de la red de tierra.

Mantenimiento

Usuario

El punto de puesta a tierra y su arqueta deben estar libres de obstáculos que impidan su accesibilidad. Ante una sequedad extraordinaria del terreno y siempre que la medición de la resistencia de tierra lo demande, debería realizarse un humedecimiento periódico de la red de tomas de tierra bajo la supervisión de personal cualificado.

Profesional

Debe medirse la resistencia de tierra con un medidor de tierra, también llamado telurómetro. La medida debe ser realizada por personal cualificado, que es aquel que está en posesión del título de instalador electricista autorizado y que pertenezca a una empresa con la preceptiva autorización administrativa. Se debe contactar preferiblemente con la empresa ejecutora de la instalación y cuya dirección debe figurar en el propio Cuadro General de Distribución.

Calendario

La operación de la medida de la resistencia de tierra debe realizarse por personal cualificado una vez al año, en los meses de verano para que coincida con la época más seca. De esta manera se garantiza que en el resto del año la medición será mayor.

Si el terreno fuera especialmente agresivo a los electrodos, habría que examinarlos al menos cada dos años mediante su inspección visual. Inspección de corrosiones que con el mismo plazo debería extenderse a todas las partes visibles de la red.

EQUIPO DE CABECERA, RED DE DISTRIBUCIÓN E INTERIOR

Uso

Precauciones

La conexión a la toma de señal para radio, televisión, o en su caso el receptor de satélite debe realizarse exclusivamente con los conectores normalizados apropiados.

Prohibiciones

El usuario no debe manipular ningún elemento del equipo de cabecera, ni de las redes de distribución e interior. Tampoco se deben ampliar el número de tomas de señal sin un recálculo de la instalación.

Mantenimiento

Usuario

En instalaciones colectivas:

Mantener limpio y despejado el armario o recinto de cabecera donde se ubican los amplificadores.

Mantener limpios los patinillos o canaladuras previstas para las telecomunicaciones sin que se puedan utilizar para otros usos diferentes.

En instalaciones colectivas e individuales:

Comprobar la buena recepción de las emisoras y canales disponibles. Procurar el buen estado de las tomas de señal.

Profesional

Comprobación y ajuste de la sintonía de los receptores de satélite; medición y ajuste del nivel de señal a la salida del equipo de cabecera; medición de señal en las tomas del usuario.

Calendario

Por el usuario:

Sin fecha definida y de manera permanente el usuario debe dar aviso al instalador competente ante cualquier anomalía en el correcto funcionamiento del sistema.

Por el personal cualificado:

Una vez al año con motivo de la revisión general deberían comprobarse los niveles de señal a la salida del equipo de cabecera y en las tomas de usuario correspondientes.

Cada seis meses debería procederse a la comprobación en la sintonía de los canales de satélite cuando esté instalado un sistema de receptores individuales en las comunidades.

EQUIPO DE CAPTACIÓN TERRESTRE

Uso

Prohibiciones

El usuario no debe subirse a las torres ni los mástiles y en consecuencia no debe manipular ningún elemento del equipo de captación.

Mantenimiento

Usuario

Desde la propia vivienda se pueden detectar anomalías en la recepción de los canales disponibles. Desde la azotea u otros puntos del edificio que no entrañen peligro para el usuario, se deben hacer inspecciones visuales de posibles problemas en el sistema de captación: corrosión de la torre y el mástil; pérdida de tensión en los vientos; desprendimiento parcial de antenas; goteras en la base de la torre; etc.

Profesional

Debe realizar todas las operaciones que conlleven al buen estado del sistema, entre las que se destacan: reorientación de antenas que se hayan desviado; reparación de preamplificadores de antenas terrestres; sustitución de antenas u otro material dañado; sustitución de cables; ajuste de la tensión de los vientos y de la presión de las tuercas y tornillos; imprimación de pintura antioxidante en todo el material de soporte; y reparación de la impermeabilización de los anclajes del sistema.

Calendario

Por el usuario:

Cada seis meses debería realizarse una inspección ocular del sistema de captación por si se detecta algún defecto. No obstante, ante cualquier anomalía el usuario debe dar aviso al instalador competente.

Se considera que una revisión está especialmente indicada cuando se hayan producido singulares vendavales.

Por el personal cualificado:

Se debe proceder a una revisión anual de todo el sistema de captación con atención prioritaria sobre todo lo que implique riesgo de desprendimiento de algún elemento del conjunto.

LUMINARIAS

Uso

Precauciones

Cualquier manipulación de las luminarias debe hacerse sin humedad. Antes de cualquier manipulación y después de un período de encendido hay que cerciorarse de que está suficientemente fría para evitar quemaduras.

Prescripciones

Toda luminaria que tenga partes metálicas debe conectarse al conductor de tierra antes de su uso.

Prohibiciones

Para evitar posibles incendios no se debe impedir la buena refrigeración de la luminaria mediante objetos que la tapen parcial o totalmente.

Mantenimiento

Usuario

La limpieza se realizará con agua jabonosa o disolvente neutro no abrasivo, siempre con la desconexión completa del circuito.

La limpieza de los posibles partes especulares se realizará con especial cuidado para evitar rayones que son irreversibles.

Igualmente debe prestarse atención a la conexión de la lámpara y posibles elementos accesibles del equipo de encendido.

Profesional

Toda limpieza de las partes interiores protegidas, así como la sustitución de cualquier parte del equipo de encendido, incluso del portalámparas si fuera necesario, serán realizados por el personal cualificado.

Calendario

Por el usuario: Limpieza de luminaria dependerá de la suciedad del ambiente, no obstante, al menos cada una cada 6 meses.

Por el personal cualificado: Aunque dependerá del ambiente en el que esté instalada, la revisión global de la luminaria y sobre todo de su equipo de encendido se realizarán al menos una vez cada 2 años.

LUMINARIAS DE EMERGENCIA

Uso

Precauciones

Cuando voluntariamente se corta el suministro eléctrico, la luminaria de emergencia entra en acción, salvo que se actúe sobre su accionamiento de desconexión para que no se descarguen sus baterías. En los sistemas con telemando común a varias luminarias, se evitaría la descarga pulsando el mencionado telemando que estaría situado en el cuadro general de distribución.

Mantenimiento

Usuario

Limpieza exterior de las luminarias con una bayeta seca (o ligeramente húmeda con la desconexión previa de la corriente eléctrica).

Si el fabricante lo prevé por la simplicidad de su diseño, el usuario podría sustituir las lámparas cuando éstas fundan o se agoten.

En cualquier caso, toda anomalía en el correcto funcionamiento debe ser objeto de llamada al instalador.

Profesional

La limpieza interior, la posible sustitución de lámparas o de las baterías, o la reparación de su circuitería deben ser realizadas por personal cualificado.

Calendario

Por el Usuario: La limpieza puede realizarse una vez cada 6 meses.

Por el profesional: La revisión general de la luminaria con las reparaciones y sustituciones a que diera lugar, se realizará al menos una vez cada 3 años.

CONDUCTOS DE AIRE Y ACCESORIOS

Uso

En este tipo de elementos de las instalaciones el usuario es prácticamente un sujeto pasivo al que no se le encomienda ningún tipo de actuación.

Prohibiciones

En las canalizaciones vistas los conductos no deben ser objeto de ninguna manipulación.

Mantenimiento

Usuario

El usuario prácticamente no tiene que intervenir en el normal funcionamiento de esta parte de la instalación. Al usuario le corresponde en todo caso la inspección visual de aquellas partes vistas y la posible detección de anomalías como roturas, pérdida del aislamiento, desprendimientos, etc., con el fin de avisar a la empresa mantenedora.

Puede asimismo realizar labores de limpieza exterior cuando los conductos sean vistos.

Profesional

La revisión de los conductos y la subsanación de cualquier desperfecto que se haya producido debe correr exclusivamente a cargo del personal especializado.

Calendario

Por parte del usuario, se puede fijar una limpieza exterior mensual para conductos y accesorios vistos.

Por parte del personal cualificado es obligatoria la revisión del estado del aislamiento térmico, de la estanqueidad de la red y los ventiladores una vez al año. La limpieza de plenum y conductos debería realizarse como máximo cada 2 años.

REJILLAS Y DIFUSORES

Uso

En este tipo de elementos de las instalaciones el usuario es prácticamente un sujeto pasivo al que no se le encomienda ningún tipo de actuación.

Prohibiciones

No se debe colocar ningún objeto que obstaculice el movimiento del aire. Tampoco deben ser objeto de ninguna manipulación.

Mantenimiento

Usuario

El usuario prácticamente no tiene que intervenir en el normal funcionamiento de estos elementos de la instalación. Al usuario le corresponde en todo caso la inspección visual por si detecta algún comportamiento anormal para avisar a la empresa mantenedora.

Puede asimismo realizar labores de limpieza exterior que estén a su alcance.

Profesional

La revisión y ajuste de todas las unidades terminales de distribución de aire, tanto interiores como exteriores.

La subsanación de cualquier desperfecto que se haya producido en estos elementos debe correr exclusivamente a cargo del personal especializado.

Calendario

Por parte del usuario, se puede fijar con carácter general una limpieza exterior mensual para rejillas y difusores, sin modificar las orientaciones ni las regulaciones de caudal.

Por parte del personal cualificado es obligatoria la revisión y limpieza completa de las unidades de distribución y retorno de aire al menos una vez al año.

En la revisión se incluiría el reajuste de compuertas de caudales y de la dirección de conos y lamas.

La misma obligatoriedad debe extenderse a las posibles rejillas de exterior, sean para renovaciones de aire, o sean para refrigerar al condensador, incluidas las mallas anti pájaros y antimosquitos.

TUBERÍAS DE AGUA Y ACCESORIOS

Uso

En este tipo de elementos de las instalaciones el usuario es prácticamente un sujeto pasivo al que no se le encomienda ningún tipo de actuación, salvo la precaución debida ante los taladros en paramentos para no afectar a posibles tuberías.

Prohibiciones

En las canalizaciones vistas los conductos no deben ser objeto de ninguna manipulación.

Mantenimiento

Usuario

El usuario prácticamente no tiene que intervenir en el normal funcionamiento de esta parte de la instalación. Al usuario le corresponde en todo caso la inspección visual de aquellas partes vistas y la posible detección de anomalías como fugas, condensaciones, corrosiones, pérdida del aislamiento, etc., con el fin de avisar a la empresa mantenedora.

Puede asimismo realizar labores de limpieza exterior cuando las tuberías sean vistas.

Profesional

La revisión de las tuberías y sus accesorios, y la posterior subsanación de cualquier desperfecto que se haya producido debe correr exclusivamente a cargo del personal especializado.

Calendario

Por parte del usuario, se puede fijar una limpieza exterior mensual para conductos y accesorios vistos.

Por parte del personal cualificado son obligatorias al menos las siguientes acciones.

Cada mes: comprobación de los niveles de agua.

Cada año comprobación de la estanqueidad de los circuitos de distribución.

Cada dos años: comprobación de la estanqueidad de las válvulas; revisión y limpieza de filtros; comprobación de la integridad de las coquillas aislantes y realización de posibles reparaciones.

INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN DE GARAJES

Uso

Precauciones

Para minimizar los riesgos de intoxicaciones por inhalación de gases nocivos expulsados por la combustión, se debe reducir a lo imprescindible el tiempo de motor encendido dentro del garaje.

Prohibiciones

No se deben realizar procesos de carga de las baterías o acumuladores de los vehículos ya que los vapores producidos constituyen un factor de riesgo en un recinto cerrado. Tampoco se deben realizar reparaciones ni trabajos de mantenimiento dentro del garaje.

Mantenimiento

Usuario

Limpieza exterior de rejillas y conductos, e inspección general del sistema incluida la central de detección de monóxido de carbono si la hubiere. Cualquier disfunción será objeto de llamada a la empresa de mantenimiento cualificada.

Profesional

El profesional será el encargado de realizar las inspecciones periódicas de la instalación y la limpieza de conductos de las cabinas extractoras.

Cualquier avería en el posible sistema de detección de monóxido de carbono será realizada por personal competente.

Calendario

La limpieza interior de conductos y rejillas con aire comprimido debería realizarse al menos una vez cada cinco años.

Al menos una revisión completa anual del equipo de detección de monóxido de carbono, incluida la limpieza de todos los detectores instalados.

REJILLAS Y DIFUSORES PARA VENTILACIÓN

Uso

Precauciones

Utilizar las rejillas exclusivamente para aquella función para la que están diseñadas. Las rejillas se deben limpiar con productos que no dañen ni el material de que están hechas, ni sus acabados.

Prescripciones

Las rejillas o difusores permanecerán en su posición sin forzar y deberán mantenerse siempre limpias.

Prohibiciones

Las rejillas y difusores no deben ser ocultadas en ningún caso, ni de forma temporal ni permanente. Las rejillas para extracción de gases o aire viciado y sus marcos no serán forzados en su posición para evitar que se comunique el aire del local con los patinillos o las cámaras.

Mantenimiento

Usuario

Observación de su estado y limpieza.
Comprobación de que no existen problemas de funcionamiento y de que no se produce a través de sus entradas de gases / aire viciado en los locales.

Profesional

Un instalador acreditado se hará cargo de las reparaciones en caso de existencia de anomalías, así como de la recolocación de las mismas si han sufrido daños.

Calendario

Cada año comprobación visual del estado de las rejillas y de sus acabados.
Limpieza con productos jabones neutros y paños no abrasivos.

Observaciones

La propiedad recibirá a la entrega de la obra, los planos definitivos de la instalación.

ASCENSOR ELÉCTRICO

Uso

Precauciones

Para que no se deteriore, no utilizar como montacargas.

No maltratar sus acabados ni su botonera.

No obstaculizar el cierre de sus puertas.

Prescripciones

Para realizar un desplazamiento determinado sólo ha de pulsarse el botón correspondiente.

El pulsador de parada o el timbre acústico sólo se usará en emergencias.

Prohibiciones

No colocar más carga de la que indique su placa.

No dar saltos ni otros movimientos violentos.

No obstruir las guías de la puerta.

No utilizar el ascensor cuando directa o indirectamente tenga conocimiento de que el ascensor no reúne las debidas condiciones de seguridad.

Mantenimiento

Usuario

Limpieza de cabina y botonera, foso y de cuarto de máquinas.

Repaso de la impermeabilización del foso, y revisión y reparación de posibles corrosiones.

Renovación del alumbrado de cabina cuando se agote su vida media o útil, según se trate de lámparas incandescentes o luminiscentes.

Profesional

Se revisarán y subsanarán los problemas que surjan al menos en los siguientes elementos: puertas de acceso y su enclavamiento; cable de tracción y sus amarres; grupo tractor y mecanismo de freno; paracaídas y limitador de velocidad; topes elásticos y amortiguadores; alarma y parada de emergencia; cabina y su acceso; contrapeso; circuitos eléctricos de seguridad; señalización y maniobras que afectan a la seguridad; hueco del ascensor; cuarto de máquinas y poleas; otros.

Calendario

Todas las acciones de mantenimiento se deberán realizar al menos una vez al mes.

PARTICIONES

TABIQUE CON PLACAS DE YESO

Uso

Precauciones

No transmitir empujes sobre las particiones.

Evitar humedades perniciosas permanentes o habituales.

En el caso de realizar reformas es aconsejable emplear el mismo tipo de material.

Prescripciones

Los daños producidos por fugas de agua se repararán inmediatamente.

Prohibiciones

Fijar o colgar objetos sin seguir las indicaciones del fabricante según el peso.

Realizar rozas.

Realizar reformas sin contar con personal cualificado.

Mantenimiento

Usuario

Vigilar la aparición de fisuras, grietas, desplomes o cualquier otra anomalía.

Limpieza según el tipo de acabado.

Profesional

Todos los trabajos de mantenimiento deberán realizarse por personal cualificado.

Calendario

Cada 10 años: inspección visual.

PUERTAS INTERIORES DE MADERA

Uso

Precauciones

Se evitarán los golpes, roces y humedades.

Se evitarán las humedades, ya que estas producen en la madera cambios en su volumen, forma y aspecto.

Se evitará la incidencia directa de los rayos del sol, si no está preparada para tal acción, ya que puede producir cambios en su aspecto y planeidad.

Prescripciones

Las condiciones higrotérmicas del recinto en el que se encuentran las puertas deben mantenerse entre los límites máximo-mínimo de habitabilidad.

Las puertas deberán estar siempre protegidas por algún tipo de pintura o barniz, según su uso y situación.

Prohibiciones

No se deberá forzar las manivelas ni los mecanismos.

No se colgarán pesos en las puertas de paso.

No se someterán las puertas a esfuerzos incontrolados.

Nunca se debe mojar la madera y si esta se humedece, debe secarse inmediatamente.

Nunca se debe utilizar elementos o productos abrasivos para limpiar la madera.

No se debe utilizar productos siliconados para limpiar o proteger un elemento de madera barnizado, ya que los restos de silicona impedirán su posterior lacado.

Mantenimiento

Usuario

Inspección periódica del funcionamiento.

Para la limpieza diaria se deberá utilizar procedimientos simples y elementos auxiliares adecuados al objeto a limpiar: paño, plumero, aspirador, mopa con el objetivo de limpiar el polvo depositado.

Cuando se requiera una limpieza en profundidad, es muy importante conocer el tipo de protección utilizado en cada elemento de madera.

La carpintería pintada, barnizada o lacada puede lavarse con productos de droguería adecuados a cada caso.

Con los múltiples productos de abrillantado existentes en el mercado, debe actuarse con mucha precaución, acudir a centros especializados, seleccionar marcas de garantía y siempre antes de su aplicación general, realizar una prueba en un rincón poco visible de la compatibilidad del producto adquirido sobre la superficie a tratar.

Profesional

Sustitución y reposición de elementos de cuelgue y mecanismos de cierre.

Calendario

El periodo mínimo de revisión del estado de conservación no será superior a 5 años, comprobando la estanqueidad, la sujeción del vidrio, en su caso, y un repaso de los mecanismos de cierre y apertura.

Los herrajes con elementos de rozamiento deberán engrasarse cada 2 años con aceite de máquina de coser.

Deberán barnizarse, pintarse o lacarse las puertas al menos cada 5 años.

REVESTIMIENTOS

GUARNECIDOS Y ENLUCIDOS EN PARTICIONES

Uso

Precauciones

Las paredes y techos con revestimiento de yeso no se someterán a humedad relativa habitual superior al 70 %.

Se evitará el vertido o salpicado de agua.

En caso de revestirse el yeso con pintura, ésta deberá ser compatible con las características del yeso.

Evitar golpes y rozaduras con elementos pesados y /o rígidos que producen retirada de material.

Prohibiciones

Sujeción de elementos pesados en el espesor del revestimiento de yeso, debiendo hacerlo en el soporte resistente, con las limitaciones impuestas en cada caso por las normas correspondientes.

Mantenimiento

Usuario

Inspección para detectar anomalías o desperfectos, como agrietamiento, abombamiento, exfoliación, desconchados, etc. y para comprobar el estado del revestimiento, si lo hubiere.

Debe prestarse especial atención a los guardavivos que protegen las aristas verticales.

Cuando se aprecie alguna anomalía no imputable al uso, se levantará la superficie afectada y se estudiará por técnico competente que dictaminará su importancia y, en su caso, las reparaciones que deban efectuarse.

Profesional

Comprobación cada año de los siguientes procesos patológicos: Erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales.

Reparación: se utilizarán materiales análogos a los del revestimiento original.

Se aprovechará para revisar el estado de los guardavivos sustituyéndolos si fuese necesario.

Las zonas deterioradas deberán picarse y repararse con la aplicación de un yeso nuevo.

REVESTIMIENTO CON PIEZAS CERÁMICAS

Uso

Precauciones

Se evitarán golpes con objetos contundentes.

Prescripciones

Eliminar inmediatamente las manchas que pudiesen penetrar en las piezas por absorción debido a la porosidad de las piezas.

Si se observa riesgo de desprendimiento, deberá repararse inmediatamente.

Si el material del chapado es dañado por cualquier circunstancia que pueda producir filtraciones de agua al interior de la fachada, deberá ser reparado inmediatamente.

Prohibiciones

Sujeción de elementos en el alicatado que puedan dañar las piezas o provocar entrada de agua. En cualquier caso, la sujeción deberá hacerse en el soporte resistente o elemento estructural apropiado.

Limpieza con productos químicos concentrados o mediante espátulas metálicas o estropajos abrasivos que deterioran o rayan la superficie cerámica o provocan su decoloración.

Mantenimiento

Usuario

Inspección: para detectar en las piezas cerámicas anomalías o desperfectos, como roturas, pérdida de plaquetas, manchas diversas, etc.

La limpieza ordinaria se realizará con bayeta húmeda, con agua jabonosa y detergentes no agresivos.

La limpieza en cocinas debe realizarse frecuentemente con detergentes amoniacados o con bioalcohol.

Para eliminar restos de cemento debe utilizarse un producto específico o una solución de un vaso de vinagre en un cubo de agua.

Las colas, lacas y pinturas se eliminan con un poco de gasolina o alcohol en baja concentración.

Profesional

Cuando se aprecie alguna anomalía no imputable al uso, se estudiará por técnico competente que dictaminará su importancia y, en su caso, las reparaciones que deban efectuarse. En caso de desprendimiento de piezas, se comprobará, en su caso, el estado del soporte de mortero.

Reparación: sustitución de las plaquetas rotas o deterioradas, y del mortero de soporte, en su caso. Las piezas desprendidas se repondrán inmediatamente.

REVESTIMIENTO CON PINTURA PLÁSTICA

Uso

Precauciones

Evitar golpes y rozaduras.

Evitar el vertido sobre los paños pintados, de productos químicos, disolventes o aguas procedentes de las jardineras o de la limpieza de otros elementos de las fachadas.

Prohibiciones

Limpieza o contacto con productos químicos o cáusticos capaces de alterar el revestimiento.

Mantenimiento

Usuario

Inspección para detectar anomalías o desperfectos, como desconchados, ampollas, cuarteamiento, eflorescencias, amarilleo, etc.

La limpieza se efectuará con esponjas o trapos humedecidos con agua jabonosa.

Profesional

Repintado: cuando se requiera, con el mismo tipo de pintura.

Reposición, según el tipo de pintura y grado de exposición. Antes de llevarla a cabo se dejará el soporte preparado adecuadamente. Para eliminar la pintura existente se aplicará sobre el revestimiento una disolución espesa de cola vegetal, hasta conseguir su ablandamiento, rascándose a continuación con espátula.

Tanto el repintado como la reposición del revestimiento se harán con materiales de suficiente calidad y aplicando un número de manos adecuados a las características del producto, y al grado de exposición y agresividad del clima.

Calendario

Cada tres años: Inspección.

Cada tres/cinco años: Limpieza.

Cada cinco años: Repintado.

Cada siete/quince años: Reposición.

GUARNECIDOS Y ENLUCIDOS EN TECHOS

Uso

Precauciones

Las paredes y techos con revestimiento de yeso no se someterán a humedad relativa habitual superior al 70 %.

Se evitará el vertido o salpicado de agua.

En caso de revestirse el yeso con pintura, ésta deberá ser compatible con las características del yeso.

Evitar golpes y rozaduras con elementos pesados o rígidos que producen retirada de material.

Prohibiciones

Sujeción de elementos pesados en el espesor del revestimiento de yeso, debiendo hacerlo en el soporte resistente, con las limitaciones impuestas en cada caso por las normas correspondientes.

Mantenimiento

Usuario

Inspección para detectar anomalías o desperfectos, como agrietamiento, abombamiento, exfoliación, desconchados, etc. y para comprobar el estado del revestimiento, si lo hubiere.

Debe prestarse especial atención a los guardavivos que protegen las aristas verticales.

Cuando se aprecie alguna anomalía no imputable al uso, se levantará la superficie afectada y se estudiará por técnico competente que dictaminará su importancia y, en su caso, las reparaciones que deban efectuarse.

Profesional

Comprobación cada año de los siguientes procesos patológicos: Erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales.

Reparación: se utilizarán materiales análogos a los del revestimiento original.

Se aprovechará para revisar el estado de los guardavivos sustituyéndolos si fuese necesario.

Las zonas deterioradas deberán picarse y repararse con la aplicación de un yeso nuevo.

PAVIMENTOS CERÁMICOS

Uso

Precauciones

Se evitará la caída de objetos punzantes o de peso que pudieran descascarillar o incluso romper el pavimento.

Se evitarán las ralladuras producidas por el giro de las puertas o el movimiento del mobiliario si no tiene protegidos los apoyos.

Se evitarán las humedades, sobre todo si el material no ha sido diseñado para soportarlas.

Prescripciones

El tipo de uso será el adecuado al material colocado (grado de dureza) pues de lo contrario sufrirá un deterioro perdiendo el color y la textura exterior.

En pavimentos de escasa dureza se evitará el uso de zapatos de calle si previamente no se ha cepillado la suela, evitando la abrasión.

Eliminar inmediatamente las manchas que se producen, pues al ser muy porosos las absorbe de inmediato.

Prohibiciones

En la limpieza no se utilizarán espátulas metálicas, ni estropajos abrasivos y no es aconsejable usar productos químicos muy concentrados. Antes de utilizar un determinado producto se debe consultar en la tabla de características técnicas la resistencia al ataque de productos químicos.

Mantenimiento

Usuario

La limpieza ordinaria se realizará con bayeta húmeda, con agua jabonosa o detergentes no agresivos. La limpieza de cocinas realícela a menudo y con detergentes amoniacados o con bioalcohol.

Para eliminar restos de cemento, utilice un producto específico, también puede utilizar una disolución de un vaso de vinagre en un cubo de agua.

Las colas, lacas o pinturas se pueden limpiar con goma de borrar, o bien con gasolina.

La tinta o rotulador con quitamanchas o con lejía.

Profesional

La sustitución de piezas rotas o deterioradas.

Calendario

Cada 5 años o antes si fuera apreciada una anomalía, se realizará una inspección del pavimento observando si aparecen en algunas zonas baldosas rotas, agrietadas o desprendidas, en cuyo caso se repondrán o se procederá a su fijación con los materiales y formas indicadas para su colocación.

En aquellos pavimentos colocados con junta ancha, se procurará mantener en buen estado dichas juntas, y en caso de deterioro será preciso su reposición con el material adecuado.

Cada 5 años se reconstruirán juntas.

PAVIMENTOS LAMINADOS (TARIMAS)

Uso

Precauciones

Se evitará la caída de objetos punzantes o de peso que pudieran descascarillar o incluso romper el pavimento

Se evitarán las ralladuras producidas por el giro de las puertas o el movimiento del mobiliario si no tiene protegidos los apoyos.

Cambie de calzado al entrar en casa, evite pisarlo con el calzado de calle, (en especial si contiene restos de gravilla, tierra, barro, etc.) y también evite los zapatos de tacón fino.

La insolación excesiva puede ser motivo de cambio de color, dilatación u otras alteraciones.

Se evitarán las humedades.

Prescripciones

En la limpieza no se utilizarán productos abrasivos que puedan rallar la superficie. Una mopa o aspirador es suficiente para la limpieza del polvo diario. Nunca debe abusarse del agua para la limpieza y si alguna vez la superficie aparece mojada debe secarse inmediatamente.

Prohibiciones

Nunca debe abusarse del agua para la limpieza y si alguna vez la superficie aparece mojada debe secarse inmediatamente.

Mantenimiento

Usuario

Se deberá comprobar si alguna pieza está suelta o se mueve, para su rápida reparación, para evitar que el problema se extienda al resto.

Profesional

Reparación de piezas levantadas, una vez eliminada la causa de dicho levantamiento.

SOLERAS DE HORMIGÓN

Uso

Precauciones

Evitar la caída de objetos punzantes o de peso que puedan descascarillar o romper alguna pieza.

Evitar ralladuras producidas por el desplazamiento de objetos sin ruedas de goma.

No se superarán las cargas máximas previstas.

Evitar la permanencia en el suelo de los agentes agresivos admisibles y la caída de los no admisibles

No se superarán las cargas máximas previstas.

Evitar la permanencia en el suelo de los agentes agresivos admisibles y la caída de los no admisibles

Prescripciones

El uso debe ser acorde con el material.

Fregarse con jabón neutro. En caso de manchas difíciles se realizará con productos que no afecten a los componentes del hormigón.

Prohibiciones

No podrán utilizarse otros productos de limpieza de los que se desconozca si tienen sustancias que puedan perjudicar a alguno de los componentes de la solera.

No podrán utilizarse productos de limpieza agresivos, especialmente los abrasivos.

No podrá someterse directamente la solera a la acción de aguas con pH menor de 6 o mayor de 9, o con una concentración de sulfatos superior a 0,2 gramos/litro, aceites minerales orgánicos o pesados y temperaturas superiores a 40º C.

Mantenimiento

Usuario

La conservación del suelo deberá centrarse en dos aspectos uno de limpieza y otro de inspección
Limpieza del suelo realizada exclusivamente con jabón neutro y limpieza de posibles manchas con disolventes que no afecten a la composición de la solera.

Inspección de la solera observando si aparecen en algunas zonas grietas, fisuras, roturas o humedades.

Inspección de las juntas de retracción y de contorno.

Profesional

Estudio, por técnico cualificado, de los síntomas que hayan aparecido y dictamen de las reparaciones a realizar.

Calendario

Semanalmente, al menos, limpieza del pavimento con más frecuencia en función del uso y de posibles derrames de líquidos.

Comprobación cada 2 años de los siguientes procesos patológicos: Erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales.

Inspección cada 5 años o antes de la solera, y de las juntas de retracción y de contorno.

Es recomendable el pulido entre 5 y 10 años.

Si tiene tratamiento superficial saneado y reposición cada 10 años o menos si lo indica el fabricante.

PLAN DE MANTENIMIENTO

CIMENTACIONES	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
MUROS DE HORMIGÓN ARMADO															
Inspección de las juntas y del conjunto estructural					X					X					X
ZAPTAS AISLADAS DE HORMIGÓN ARMADO															
Inspección del estado de las juntas					X					X					X

CUBIERTA	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
CANALÓN VISTO DE CHAPA															
Limpieza de canalones, rebosaderos, protecciones de bajantes (cazoletas), rebosaderos y demás elementos de desagüe y comprobación de su funcionamiento	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Inspección visual de anclajes y fijaciones, juntas y remates, reparándolos si es necesario		X		X		X		X		X		X		X	
Se realizará una prueba de estanqueidad					X					X					X
COBERTURA DE PANEL SANDWICH CON AISLAMIENTO															
Limpieza con productos no corrosivos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Inspección visual		X		X		X		X		X		X		X	
Comprobación de la estanqueidad de los faldones. Inspección de juntas y limatesas, de encuentros de faldones con paredes y canalones.					X					X					X
VENTANA DE TEJADOS ACRISTALADOS															
Limpieza de elementos de desagüe, de los puntos singulares como encuentros con elementos verticales, elementos de desagüe	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Comprobación de la protección de los perfiles de la carpintería y de la deformación de los mismos.		X		X		X		X		X		X		X	
Sustitución de los elementos de sellado y juntas										X					
MEMBRANA IMPERMEABILIZANTE FORMADA POR LÁMINA ASFÁLTICA CON PROTECCIÓN PESADA DE GRAVILLA															
Limpieza general de la cubierta e inspección visual del extendido homogéneo de la gravilla en la cubierta y del resto de los componentes	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Comprobación de la estanqueidad de los faldones y de los elementos de desagüe y de las deformaciones de los faldones de cubierta		X		X		X		X		X		X		X	
Comprobación de las características y de la sujeción de las láminas										X					

CUBIERTA	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
MEMBRANA IMPERMEABILIZANTE FORMADA POR LÁMINA ASFÁLTICA CON PROTECCIÓN PESADA DE BALDOSAS RECIBIDAS CON MORTERO															
Limpieza de sumideros, canalones, limas, cazoletas, rebosaderos y demás elementos de desagüe, revisión de los remates de borde, piezas de sujeción y sellados.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Comprobación de la estanqueidad de los faldones y de los elementos de desagüe y de las deformaciones de los faldones de cubierta		X		X		X		X		X		X		X	
Comprobación de la elasticidad y de la estanqueidad del material de sellado de las juntas										X					

ESTRUCTURAS	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
FORJADOS BIDIRECCIONALES DE HORMIGÓN															
Análisis de las fisuras y deformaciones					X					X					X
LOSAS DE HORMIGÓN ARMADO															
Análisis de las fisuras y deformaciones					X					X					X
PILARES DE HORMIGÓN ARMADO															
Análisis de fisuras					X					X					X
Análisis de resistencia										X					
VIGAS Y ZUNCHOS DE HORMIGÓN ARMADO															
Análisis de las fisuras y deformaciones					X					X					X

FACHADAS	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
ACRISTALAMIENTO CON VIDRIO DOBLE															
Limpieza exterior e interior	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Inspección para detectar roturas			X			X			X			X			X
ALBARDILLAS															
Reparación de posibles desperfectos							X							X	
Inspección para detectar desperfectos					X					X					X
Limpieza general	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
BARANDILLAS METÁLICAS															
Inspección comprobando fijación al soporte y repintado			X			X			X			X			X
Limpieza eliminando suciedad	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO															
Inspección para detectar desperfectos			X			X			X			X			X
Limpieza de la suciedad			X			X			X			X			X
Comprobación del funcionamiento	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
CELOSÍAS METÁLICAS EN TENDEDEROS															
Inspección general			X			X			X			X			X
Limpieza y conservación	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
FACHADAS DE FÁBRICA DE LADRILLO															
Limpieza mediante procedimientos usuales										X					
Inspección para detectar aparición de grietas					X					X					X
FACHADAS DE FÁBRICA DE LADRILLO															
Inspección general			X			X			X			X			X
Limpieza y conservación	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
PUERTAS DE GARAJE DE HOJAS BATIENTES															
Revisión y engrase	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Inspección general			X			X			X			X			X
Repintado				X				X				X			
Limpieza	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
VIERTEAGUAS															
Inspección y repintado			X			X			X			X			X
Limpieza	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Reparación de posibles desperfectos							X							X	

INSTALACIONES	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
ARQUETAS LADRILLO															
Revisión con inspección de juntas y registros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
limpieza y reparación de desperfectos										X					
ASCENSOR ELÉCTRICO															
Limpieza de cabina, botonera, foso y de cuarto de máquinas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Revisar y subsanar los problemas que surjan al menos en los siguientes elementos: puertas de acceso y su enclavamiento, cable de tracción y sus amarres, grupo tractor y mecanismo de freno, paracaídas y limitador de velocidad, topes elásticos y amortiguadores, alarma y parada de emergencia, cabina y su acceso, contrapeso, circuitos eléctricos de seguridad, señalización y maniobras que afectan a la seguridad, hueco del ascensor, cuarto de máquinas y poleas, otros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
ASPIRADORES ESTÁTICOS															
Comprobación del estado del aspirador	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
BAJANTES DE AGUAS PLUVIALES DE PVC															
Comprobación visual del estado de las juntas de la no aparición de problemas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
limpieza y reparación de desperfectos										X					
BAJANTES DE AGUAS RESIDUALES DE PVC															
Comprobación visual del estado de las juntas de la no aparición de problemas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
limpieza y reparación de desperfectos										X					
BOCAS DE INCENDIOS EQUIPADAS															
Comprobación de la buena accesibilidad y señalización de los equipos. Comprobación por inspección de todos los componentes, procediendo a desenrollar la manguera en toda su extensión y accionamiento de la boquilla caso de ser varias posiciones. Comprobación, por lectura del manómetro, de la presión de servicio. Limpieza del conjunto y engrase de cierres y bisagras en puertas del armario.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Desmontaje de manguera y ensayo de ésta en lugar adecuado. Comprobación del correcto funcionamiento de la boquilla en sus distintas posiciones y del sistema de cierre; comprobación de la estanqueidad de los racores y la manguera y estado de las juntas. Comprobación de la indicación del manómetro con otro patrón en el racor de la conexión de la manguera.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
La manguera debe ser sometida a una presión de 15 k/cm ²					X					X					X

INSTALACIONES	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
CIRCUITO INTERIOR (LÍNEAS ELÉCTRICAS)															
Comprobar la rigidez dieléctrica entre los conductores					X					X					X
Revisión general de la instalación										X					
COLECTORES ENTERRADOS DE PVC															
Inspección en los registros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Limpieza y reparación de los desperfectos										X					
COLECTORES SUSPENDIDOS DE PVC															
Comprobación visual del estado de las juntas y la posible existencia de manchas que denoten una fuga oculta. Revisión del estado de los soportes de cuelgue de las conducciones.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Limpieza y reparación de los desperfectos										X					
Inspección de juntas y registros de colectores suspendidos y tensado de sus anclajes en caso de haberse aflojado	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
CONDUCTOS DE AIRE Y ACCESORIOS															
Limpieza exterior de conductos y accesorios vistos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Revisión del estado del aislamiento térmico, de la estanqueidad de la red y los ventiladores	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Limpieza de plenum y conductos		X		X		X		X		X		X		X	
CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN (CGD)															
Comprobar el estado del cuadro, los mecanismos alojados y las conexiones		X		X		X		X		X		X		X	
EQUIPO DE CABECERA, RED DE DISTRIBUCIÓN EN INTERIOR															
Comprobación en la sintonía de los canales cuando esté instalado un sistema de receptores individuales en las comunidades	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Revisión general: niveles de señal a la salida del equipo de cabecera y en las tomas de usuario correspondientes.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
EQUIPO DE CAPTACIÓN TERRESTRE															
Revisión anual de todo el sistema de captación	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Inspección ocular del sistema de captación	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

INSTALACIONES	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
EXTINTORES DE INCENDIO															
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 (BOE N.º 149 de 23 de junio de 1982)					X					X					X
Comprobación de la accesibilidad, señalización, buen estado aparente de conservación	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Comprobación del peso y presión en su caso. Inspección ocular del estado de la manguera, boquilla o lanza, válvulas y partes mecánicas.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
FUSIBLES															
Comprobación del correcto funcionamiento	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
GRIFERÍAS CON MONOMANDO															
Descalcificar los aireadores	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
GRUPO DE PRESIÓN: BOMBA Y TANQUE DE PRESIÓN															
Revisión de mandos eléctricos, tubos, control de consumo y calentamiento del motor	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Revisión de apertura de llaves y válvulas, no permitiendo que se bloqueen. Limpieza de la válvula de aspiración. Desmontaje y limpieza de la válvula de retención y filtros, si los hubiera. Revisión del tanque de presión y el estado de inyectores o membrana, si los posee.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Limpieza de la electrobomba y el regulador	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN DE GARAJES															
Limpieza interior de conductos y rejillas con aire comprimido.					X					X					X
INTERRUPTOR DE CONTROL DE PONTENCIA (ICP)															
Revisión del funcionamiento		X		X		X		X		X		X		X	
INTERRUPTORES DIFERENCIALES															
Comprobación del correcto funcionamiento	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

INSTALACIONES	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
INTERRUPTORES MAGNETOTÉRMICOS															
Revisión del estado de los interruptores		X		X		X		X		X		X		X	
LUMINARIAS															
Limpieza de luminaria	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Revisión global de la luminaria y sobre todo de su equipo de encendido		X		X		X		X		X		X		X	
LUMINARIAS EMERGENCIA															
Limpieza de luminaria	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Revisión general de la luminaria con las reparaciones y sustituciones a que diera lugar			X		X		X		X		X		X		X
MECANISMOS INTERIORES															
Revisión general de los mecanismos										X					
PARARRAYOS															
Comprobar que la resistencia de tierra no supere los 10 ohmios	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Inspección general del sistema con especial atención a las corrosiones y conexiones imperfectas que aumenten la resistencia del conjunto				X				X				X			
PUESTA A TIERRA															
Medida de la resistencia de tierra	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Examinar electrodos para prevenir corrosiones		X		X		X		X		X		X		X	
RED DE DISTRIBUCIÓN															
Comprobar la rigidez dieléctrica entre los conductores					X					X					X
Revisión general de la instalación										X					
REJILLAS Y DIFUSORES															
Limpieza exterior	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Revisión y limpieza completa de las unidades de distribución y retorno del aire	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
REJILLAS Y DIFUSORES PARA VENTILACIÓN															
Comprobación visual del estado de las rejillas y de sus acabados. Limpieza con productos neutros y paños no abrasivos.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SANITARIO DE PORCELANA VITRIFICADA															
Comprobación del estado de la superficie del aparato	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rejuntar las bases de los sanitarios					X					X					X

INSTALACIONES	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
TOMAS DE CORRIENTE (ENCHUFES)															
Revisión general de los mecanismos										X					
TUBERÍA VENTILACIÓN BAJANTE															
Revisión del estado de la conducción y de su funcionamiento. Limpieza y reparación de los desperfectos.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
TUBERÍAS DE AGUA Y ACCESORIOS															
Limpieza exterior mensual para conductos y accesorios vistos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Comprobación de la estanqueidad de las válvulas, revisión y limpieza de filtros, comprobación de la integridad de las coquillas aislantes y realización de posibles reparaciones		X		X		X		X		X		X		X	
Comprobación de la estanqueidad de los circuitos de distribución	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
TUBERÍAS DE POLIETILENO															
Prueba de estanqueidad y funcionamiento			X			X			X			X			
Revisión completa de la instalación		X		X		X		X		X		X		X	

PARTICIONES	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
PUERTAS INTERIORES DE MADERA															
Engrasar los herrajes con elementos de rozamiento		X		X		X		X		X		X		X	
Revisión del estado de conservación, comprobando la estanqueidad, la sujeción del vidrio, en su caso y un repaso de los mecanismos de cierre y apertura					X					X					X
TABIQUE CON PLACAS DE YESO															
Inspección visual										X					

REVESTIMIENTOS	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
GUARNECIDOS Y ENLUCIDOS EN PARTICIONES															
Inspección para detectar anomalías o desperfectos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
GUARNECIDOS Y ENLUCIDOS EN TECHOS															
Inspección para detectar anomalías o desperfectos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
PAVIMENTOS CERÁMICOS															
Inspección del pavimento y reconstrucción de juntas										X					X
REVESTIMIENTO CON PIEZAS CERÁMICAS															
Comprobar erosión y desprendimientos		X		X		X		X		X		X		X	
Limpieza	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
REVESTIMIENTO CON PINTURA PLÁSTICA															
Inspección para detectar anomalías o desperfectos			X			X			X			X			X
Limpieza general					X					X					X
Repintado							X							X	
Reposición															X
SOLERAS DE HORMIGÓN															
Comprobación de los siguientes procesos patológicos: erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales		X		X		X		X		X		X		X	
Inspección de la solera y de las juntas de retracción y de contorno					X					X					X
Limpieza del pavimento	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

MEDIO AMBIENTE

PRODUCCIÓN Y CLASIFICACIÓN DE RESIDUOS

La enorme generación de residuos sólidos urbanos y su necesidad de tratamiento específico, ha obligado a plantear la recogida selectiva de los mismos con el fin de potenciar el reciclaje de los materiales.

Para ello, es fundamental que colaboremos con la selección de los residuos en nuestra vivienda y que los traslademos al contenedor correspondiente.

PRODUCTOS DE COMBUSTIÓN

Los combustibles que empleamos para obtener energía en nuestros hogares pueden clasificarse en virtud de la agresión medioambiental que se produce durante su generación o en su combustión.

Debemos ser selectivos en cuanto a estos aspectos, procurando emplear las que se denominan energías limpias con el fin de propiciar la sostenibilidad de cara a las próximas generaciones.

CONSUMO ENERGÉTICO

Otro aspecto que debemos tener en cuenta es el derroche de energía. No porque tengamos el privilegio de poder utilizar una fuente de energía hemos de derrocharla haciendo mal uso de ella, aun cuando tengamos capacidad económica para pagarla.

CONSEJOS MEDIOAMBIENTALES

LAVAVAJILLAS:

Un uso excesivo de productos químicos (detergente, abrillantador, etc.) conlleva un deficiente lavado, además de una contaminación innecesaria del Medio Ambiente. Para evitar esto siga siempre las instrucciones del fabricante.

En las lavadoras, siempre que el tipo de ropa y el grado de suciedad lo permitan, utilice programas de lavado en frío o a una temperatura baja, con lo que se reduce el consumo de agua y energía.

En lavadoras con centrifugado regulable, aproveche los días soleados y de alta temperatura para secar su ropa sólo escurrida.

Para un menor consumo de recursos, siempre que sea posible utilice su electrodoméstico a plena carga.

No es necesario enjuagar previamente la vajilla, únicamente deberá eliminar los restos más gruesos, así se evitan consumos innecesarios de agua.

FRIGORÍFICO:

El frigorífico no debe instalarse de forma que reciba directamente los rayos del sol, ni encontrarse próximo a un foco activo de calor.

El aire caliente de la parte posterior del aparato debe poder escapar libremente, de lo contrario se aumenta el consumo de energía.

Con el fin de ahorrar energía: deje enfriar los alimentos o bebidas calientes antes de introducirlos al frigorífico.

Descongelar los productos en el frigorífico, de este modo se aprovecha el frío acumulado en el alimento.

Procurar no mantener abierta la puerta del aparato durante demasiado tiempo.

No permita que se forme una capa gruesa de hielo o escarcha en el recinto del congelador, ya que disminuye el rendimiento. Para evitarlo, es recomendable limpiar cada dos años el intercambiador de calor de la parte posterior.

HORNO:

Para evitar consumos de energía innecesarios, evite abrir la puerta del horno cuando esté encendido.

Utilice recipientes oscuros lacados en negro o esmaltados, pues absorben mejor el calor.

No precalentar el horno, más que cuando la receta lo mencione y para tiempos de cocción largos, apague el horno 10 minutos antes del final, para aprovechar el calor residual.

CONSUMO DE AGUA:

No friegue el menaje de cocina con el grifo del fregadero abierto. Utilice uno de los senos para enjabonar y el otro para aclarar.

El aceite usado al cocinar, no se debe tirar por el desagüe ya que contamina las aguas. Guárdelo en un bote y entréguelo en un punto limpio.

Cierre el grifo mientras se cepilla los dientes o se afeita.

Utilice un recipiente y no el chorro de agua para lavar los alimentos. Al terminar, el agua se puede aprovechar para regar las plantas.

Lavar los platos a mano gasta más agua que el programa corto del lavavajillas.

Mantenga la ducha abierta solo el tiempo indispensable y cierre mientras se enjabona.

Utilice mejor la ducha que el baño.

MALOS HÁBITOS RESPECTO AL MEDIO AMBIENTE

Una buena educación medioambiental nos creará un entorno agradable y sostenible, lo que hará que nuestras futuras generaciones reciban un legado que les permita vivir adecuadamente.

El empleo de energías contaminantes, el uso energético y del agua de modo indiscriminado, la contaminación del suelo y sus acuíferos con nuestros desechos y vertidos pueden llegar a acortar severamente la vida de nuestro planeta.

No lo olvide “eduque y motive a las personas de su alrededor para que también reciclen sus hábitos”.

REGLAS BÁSICAS DE UN BUEN ECO-CONSUMO

Reduce el consumo de productos que generan residuos y sustitúyelos por aquellos otros que pueden tener una alternativa natural.

Reduce el número de envoltorios y embalajes, seleccionando los productos que compra, intentando elegir aquellos que menor cantidad de envoltorios y embalajes tienen.

Reutilice los continentes evitando adquirir los de usar y tirar.

Recicle todo aquello que no vaya a utilizar.

CONSEJOS ÚTILES PARA LA VIDA COTIDIANA

Cuidado con el aceite: una lata de aceite usado vertida en el agua ocupa la extensión de 4 campos de fútbol.

Una gota que cae constantemente de un grifo mal cerrado supone 50 litros de agua al día.

Aproveche al máximo la luz solar: ahorrará energía.

Una ducha en vez de un baño supone gastar la 3ª parte de agua.

Comprima las botellas de plástico y los brik: ocuparán menos.

Limite el uso de los detergentes.

Los productos de plástico tienen una vida de 400 años.

Las compresas y los pañales tienen una vida de 450 años.

Los aparatos electrodomésticos incorporan materiales reciclables que se pueden recuperar, además de materiales peligrosos que pueden producir contaminación al Medio Ambiente.

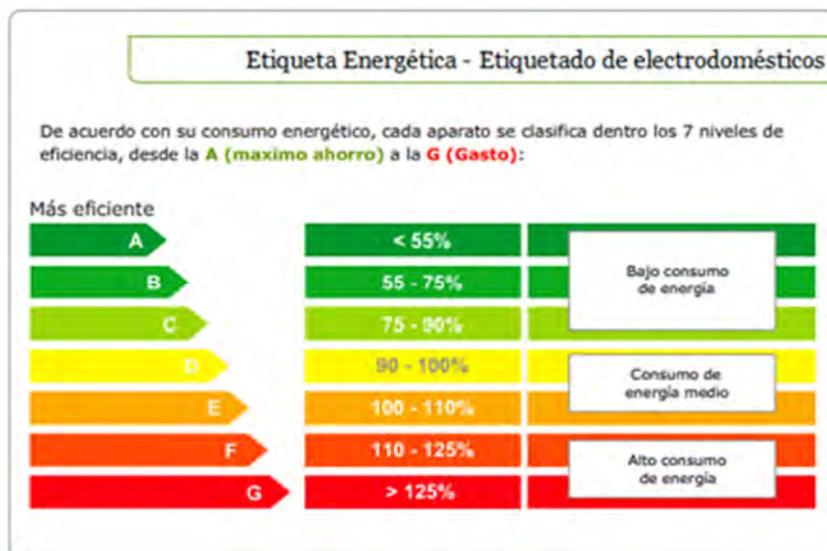
ETIQUETADO ENERGÉTICO:

Clasificación de los electrodomésticos por consumo de energía.

Los aparatos domésticos destinados a la venta, alquiler o alquiler con derecho a compra deberán ir acompañados de una ficha informativa y una etiqueta en las que figuren los datos relativos al consumo de energía (eléctrica o de otro tipo) o de otros recursos esenciales como puede ser el agua.

Esta etiqueta y ficha energética será incluida en los siguientes tipos de aparatos domésticos, incluso cuando estos se vendan para usos no domésticos:

- Frigoríficos, congeladores y aparatos combinados
- Lavadoras, secadoras de ropa y aparatos combinados
- Lavavajillas
- Hornos
- Calentadores de agua y otros aparatos de almacenamiento de agua caliente
- Fuentes de luz
- Aparatos de aire acondicionado



INCIDENCIAS Y RIESGOS EN LA VIVIENDA

TIPOS DE INCIDENCIAS

	Inundación	El derrame de líquidos, generalmente de agua, puede provocar la inundación de nuestra casa, causando daños a los elementos constructivos y al mobiliario
	Fuego	El fuego sigue siendo uno de los mayores enemigos y destructores de la edificación, pudiendo tener diversos orígenes: eléctrico, combustión, calor, etc.
	Explosión	El riesgo de explosión puede producirse por el escape de gases empleados como combustible o por tener en la vivienda elementos que puedan explotar tales como armas, artículos pirotécnicos, explosivos, líquidos inflamables, etc.
	Contaminación	Desde la vivienda también se puede provocar la contaminación ambiental, empleando sistemas de combustión inadecuados, o mediante vertido de residuos sólidos o líquidos clasificados como contaminantes por lugares inadecuados tales como fregaderos, inodoros, etc.

CAUSAS QUE LAS ORIGINAN

Origen externo	Defectuosas instalaciones de los suministros	Una defectuosa instalación de los suministros energéticos puede ser el origen de un problema de fuego o explosión, evitándose mediante las preceptivas revisiones periódicas y alertando a las compañías suministradoras ante la aparición de cualquier anomalía
	Catástrofes	Las catástrofes de la naturaleza pueden originar accidentes de distinta índole en la vivienda, tales como incendio (rayo), inundación (desbordamiento de cauces), roturas de elementos y tejados (vendavales) ...
Origen interno	Conducciones defectuosas	Un defectuoso estado de las conducciones de suministro de agua y desagüe pueden provocar derrames, filtraciones e incluso inundaciones
	Fallos en instalaciones	Las instalaciones de todo tipo deben estar en perfecto estado de mantenimiento para evitar los riesgos de incendio, inundación o explosión
	Imprudencias	A pesar de las medidas de seguridad con que cuenta una vivienda, un uso inadecuado o imprudente de la misma o de sus elementos puede ser motivo de graves accidentes

TRANSCENDENCIA DE LOS PROBLEMAS

Los problemas surgidos en una vivienda pueden derivar en otra serie de problemas que afecten a la vivienda o a viviendas contiguas. Por ello precisamente se requiere tener implantados sendos programas de mantenimiento preventivo y correctivo que eviten llegar al problema y que consigan, si este se produce, que su alcance sea muy limitado.

RECOMENDACIONES PREVENTIVAS:

Evite guardar dentro de casa materias inflamables o explosivas como gasolina, petardos o disolventes.

No haga bricolaje (experimentos) con la electricidad. Puede provocar sobrecalentamientos, cortocircuitos e incendios.

Evite fumar cigarrillos en la cama, ya que, en caso de sobrevenir el sueño, puede provocar un incendio.

Es conveniente disponer siempre de un extintor en casa y leerse las instrucciones de manejo para estar prevenido ante una emergencia.

Se deben desconectar los aparatos eléctricos y la antena de televisión en caso de tormenta.

RIESGOS RESPECTO A LOS NIÑOS

BARANDILLAS Y ANTEPECHOS

Las ventanillas y balcones deberán tener sistemas de apertura que dificulten su accionamiento por los niños.

Evitar colocar bajo la ventana de la habitación de niños muebles, sillas, cajones, etc. que permitan subirse a ellos para asomarse.

MOBILIARIO: CAJONERAS

No se deben dejar en cajones al alcance de niños: medicinas, pilas, joyas pequeñas, armas, etc., es decir, toda clase de objetos que puedan atraer su atención y causar un accidente por ingestión o indebida utilización.

CUARTO DE BAÑO

No utilice nunca aparatos calefactores de combustión en el baño, es uno de los recintos con menos ventilación de la casa y pueden producirse accidentes por asfixia.

Los productos de limpieza deben estar debidamente etiquetados, adecuadamente cerrados y fuera del alcance de los niños.

Evitar la utilización de cualquier clase de aparato eléctrico en el baño.

SITUACIONES DE EMERGENCIA

Los usuarios de las viviendas deben conocer cómo prevenir las situaciones de emergencia y cuál ha de ser su comportamiento si se produce tal situación.

El hecho de actuar correctamente con rapidez y eficacia en muchos casos puede evitar accidentes y peligros innecesarios.

RECOMENDACIONES EN CASOS DE EMERGENCIA

INCENDIOS

Cuando detecte un principio de fuego:

Avisé rápidamente a los ocupantes de la casa y telefonee a los bomberos.

Cierre todas las puertas y ventanas que sea posible para separarse del fuego y evitar la existencia de corrientes de aire.

Tape las entradas de humo (rendijas de puertas o huecos) con ropa o toallas mojadas.

Si el fuego es exterior y en la salida de la vivienda hay humo, no se debe salir. Se deben cubrir las rendijas de la puerta con trapos mojados, abrir la ventana y dar señales de presencia.

Si existe instalación de gas, cierre la llave de paso inmediatamente.

Cuando se evacua la vivienda, no se deben coger pertenencias y sobre todo no regresar a buscarlas en tanto no hay pasado la situación de emergencia.

Si se intenta salir de un lugar, antes de abrir una puerta, debe tocarla con la mano, si está caliente, no la abra.

Si la salida pasa por lugares con humo, hay que agacharse, ya que en las zonas bajas hay más oxígeno y menos gases tóxicos. Se debe caminar en cuclillas, contener la respiración en la medida de lo posible y cerrar los ojos tanto como se pueda.

Excepto en casos en que sea imposible salir, la evacuación debe realizarse hacia abajo, nunca hacia arriba.

GRANIZO

Evite que los sumideros queden obturados.

Pliegue los toldos.

VENDAVAL

Cierre puertas y ventanas.

Recoja las persianas.

Retire de los lugares expuestos al viento las macetas u otros objetos que puedan caer al exterior.

Pliegue los toldos.

Después del temporal, revise la cubierta para ver si hay piezas desprendidas con peligro de caída.

TORMENTA

Cierre puertas y ventanas.

Recoja las persianas.

Pliegue los toldos.

INUNDACIÓN

Tapone puertas que accedan a la calle.

Ocupe las partes altas de la casa.

Desconecte la instalación eléctrica.

No frene el paso del agua con barreras y parapetos, ya que puede provocar daños en la estructura.

EXPLOSIÓN

Cierre la llave de paso de la instalación de gas.

Desconecte la instalación eléctrica.

ESCAPE DE GAS SIN FUEGO

Cierre la llave de paso de la instalación de gas.

Abra puertas y ventanas para ventilar rápidamente las dependencias afectadas.

No produzca chispas como consecuencia del encendido de cerillas o encendedores.

No produzca chispas por accionar interruptores eléctricos.

Avise a un técnico autorizado o al servicio de urgencias de la compañía suministradora.

ESCAPE DE GAS CON FUEGO

Procure cerrar la llave de paso de la instalación de gas.

Trate de extinguir el inicio del fuego mediante un trapo mojado o un extintor adecuado.

Si apaga la llama, actúe como en el caso anterior.

Si no consigue apagar la llama, actúe como en el caso de incendio.

ESCAPE DE AGUA

Desconecte la llave de paso de la instalación de fontanería.

Desconecte la instalación eléctrica.

Recoja el agua evitando su embalsamamiento que podría afectar a elementos de la vivienda.

OBRAS EN LA VIVIENDA

GENERALIDADES

En general, dentro de los distintos apartados de las instrucciones de uso y mantenimiento se encontrará un comentario en cada capítulo específico.

Hay que aconsejar que, para cualquier obra de reparación, modernización, reforma o ampliación, el primer paso a dar es el del asesoramiento técnico y legal, que evite situaciones embarazosas e, incluso, peligrosas desde el punto de vista de la seguridad de la vivienda y el edificio.

Por ello, a la vista de los Art. 2.2, 10, 12 y 13 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación (LOE) y la normativa que se indica después, habrá de asegurarse, antes de planificar cualquier tipo de obra, que se actúa dentro de la legalidad.

La Ley 3/2001, de la Presidencia de la Junta de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura establece en el Título I, entre otras definiciones, una primera clasificación de las obras de edificación y trabajos de mantenimiento, y en el Título II las fases del proceso edificatorio y regula las exigencias técnicas de calidad, ahorro energético y demás parámetros básicos, además de regular los mecanismos de intervención de la Administración en dicho proceso.

El Decreto 205/2003 de la Consejería de Fomento, establece la necesidad de redactar una Memoria Habilitante, suscrita por técnico competente para obras determinadas de un edificio que no precisen Proyecto Técnico, y dirigidas asimismo, por técnico competente, ligándolas, además, con el Real Decreto 1627/1997, sobre Seguridad y Salud Laboral, a tener muy en cuenta a la hora de planificar obras de reforma y mantenimiento, por el que se plantea la necesidad de redactar por técnico competente estudios y planes en ese sentido.

En ese sentido será muy útil la documentación entregada por el Promotor respecto de instaladores y suministradores de materiales y elementos constructivos y de instalaciones, ya que, de no mediar circunstancias anómalas o de excesiva antigüedad, podrán conseguirse esas piezas necesarias para no tener que modificar por completo la unidad en la que se obra.

RECOMENDACIONES CONSTRUCTIVAS

Obras que afecten a la cimentación y estructura

Bajo ningún concepto, sin un estado de necesidad y sin control técnico y legal, pueden abrirse huecos, orificios, rozas, etc. en pilares, muros de carga, vigas, forjados losas y cimentaciones, ni alterar o modificar los mismos. Se trata de obras de mayor entidad cuyo proyecto y control de obras exige la autoría de técnico titulado competente.

Hay que tener en cuenta que el edificio está diseñado para soportar unas cargas determinadas por lo que cualquier modificación irresponsable puede hacer peligrar la estabilidad y la seguridad del edificio.

Hay que consultar con técnico competente de forma previa a la colocación de elementos o acumulación de enseres o útiles en zonas de la vivienda que quizá no estén diseñadas para

soportar el peso añadido, ya que es peligroso sobrepasar la carga de uso correspondiente al forjado en cuestión.

Obras en cubiertas

Para colocar en cubiertas antenas, tendederos u otros elementos, además del riesgo de caídas al vacío si se realizan por personas no especializadas, hay que tener en cuenta que si se realizan perforaciones sin contar con el debido control de técnico competente y ejecución por personal cualificado, dará lugar, muy posiblemente, a filtraciones de agua y humedades.

Obras en fachadas

Incidir, de nuevo, en la peligrosidad de efectuar obras en lugares con riesgo de caída libre de los operarios, por lo que hay que confiar estos trabajos a personal especializado, independientemente de que su control y planificación sea competencia de técnico titulado.

Además, reiterando lo indicado en su capítulo particular, ha de saberse que la configuración de huecos, colores, entonaciones y diseños, en modificaciones o sustituciones de ventanas, rejas, toldos, persianas, etc., son propiedad intelectual del proyectista, por lo que ha de contarse con las debidas autorizaciones administrativas y de otras índoles.

La colocación de rejas fijas, como medida de seguridad contra el robo, tiene el contrapunto de dificultar la accesibilidad por los huecos enrejados en caso de incendio.

Obras en particiones interiores

Hay que prestar mucha atención a divisiones que estén implicadas en la adecuación del edificio en las medidas de protección contra incendios, accesibilidad, habitabilidad, etc., en el sentido, por ejemplo, de la compartimentación en sectores de incendio y configuración de vías de evacuación, por lo que deberá contarse con el debido asesoramiento técnico antes de acometer cualquier modificación sobre los mismos.

Antes de acometer obras o trabajos en el interior de la vivienda que impliquen cualquier actuación en las paredes que delimitan la vivienda o en las divisiones interiores, debe asegurarse del trazado de las redes de instalaciones y elementos como vigas, pilares etc., ocultos, para evitar posibles daños al edificio, a terceros y accidentes a las personas.

La demolición de un tabique, tabicón, u otro tipo de división interior implica, en muchos casos, la modificación del trazado de las instalaciones, cuando éstas discurren por el elemento a demoler.

La apertura de huecos u hornacinas en muros de carga (que son elementos resistentes) no es posible en muchos casos, debiendo contar, siempre, con el debido asesoramiento técnico y permisos pertinentes.

Antes de realizar orificios, taladros, rozas o cualquier perforación en paredes o particiones interiores por las que puedan discurrir canalizaciones, hay que cerrar las llaves de paso del suministro de agua y cortar el fluido eléctrico de los circuitos que discurran por la pared. Se evitarán accidentes y averías.

El tabique o tabicón interior que, generalmente, conforma la cámara de aire en fachadas no puede eliminarse, ya que se perdería el debido aislamiento térmico y acústico.

Si hay que realizar necesariamente taladros, orificios o rozas en paredes contenedoras de redes de instalaciones, han de seguirse los siguientes consejos:

No realizar estas operaciones en la línea que une el cuadro de protección eléctrico con el techo, ya que por ahí discurren líneas no protegidas contra contactos.

Tampoco en la banda horizontal comprendida entre el techo y los cercos de puertas o ventanas, pues por esa zona suelen discurrir canalizaciones eléctricas y de suministro de agua.

En la banda vertical de 10 a 15 cm. de ancho en las verticales de enchufes, interruptores, tomas de agua y desagües, ya que, por esa zona, habitualmente, discurren las canalizaciones de sus servicios.

En las proximidades de la llave de corte general de agua, ni por donde pueda discurrir la canalización de entrada a la vivienda, ya que puede perforarse la canalización.

En un radio de 20 cm, aproximadamente, a cualquier llave de corte de agua, por existir muchas posibilidades de perforar canalizaciones.

A ninguna altura, en las paredes donde discurran líneas de interconexión de máquinas de aire acondicionado.

Si se perforase cualquier canalización de abastecimiento y distribución de agua, hay que cerrar la llave de corte general o la de corte parcial del local húmedo que se trate, realizando la reparación necesaria urgentemente.

Si la perforación o roza se realiza, necesariamente, en pared separadora medianera con otra vivienda hay que averiguar exactamente el espesor de la misma, para no traspasar el límite correspondiente.

Los tabiques y tabicones tienen una resistencia adecuada a su función no estructural, por lo que no deben sobrecargarse con esfuerzos o cargas para lo que no están concebidos.

Al demoler un tabique que no esté apoyado simplemente en la solería, sino en el forjado inferior, aparecerá una franja sin solar de difícil adecuación a la solería existente.

Obras y trabajos que afecten a techos y suelos

No hay que olvidar que en suelos y techos pueden discurrir canalizaciones de instalaciones, por lo que se deben atender los consejos e instrucciones del apartado anterior, a los mismos efectos de perforaciones y taladros o rozas.

Al colgar lámparas y otros elementos del techo, hay que tener en cuenta la distribución de viguetas o vigas de hormigón. Una gran dificultad en la ejecución del taladro implica haber tocado uno de estos elementos estructurales, por lo que se debe abandonar la idea.

Obras de instalaciones

La modificación, mejora, adaptación, reparación y conservación de cualquier tipo de instalación debe llevarse a cabo por un instalador autorizado. A veces habrá de contarse con un técnico competente y, en otras ocasiones, con las autorizaciones técnico-administrativas de la propia Administración o de las compañías suministradoras.

Normalmente deben confiarse estas operaciones al instalador oficial que ejecutó la obra, por ser mejor conocedor de trazados y características de las instalaciones. Si se dispone de la documentación completa sobre ello, según las indicaciones del Libro del Edificio, esta dificultad desaparece para cualquier otro instalador.

Cuando se modifiquen instalaciones, debe procurarse un croquis o esquema de cómo quedan las canalizaciones ocultas, con el fin de facilitar cualquier otra modificación posterior que sea preciso realizar.

Trabajos de pintura

Son trabajos que suelen realizarse por el mismo usuario y sin asesoramiento previo. El mayor peligro que entraña es la pérdida de estabilidad sobre andamios y escaleras, y mucho más cuando las operaciones se realizan sobre estos elementos en balcones y terrazas al vacío. Por tanto, siempre que se prevean estos problemas hay que confiar en profesionales habituados, asegurados y con medios suficientes en esa materia, y con experiencia y responsabilidad.

Otro pequeño conflicto es la elección del tipo de pintura a colocar sobre los distintos soportes. La falta de conocimientos sobre la pintura en sí, el tipo de soporte y los trabajos previos a realizar sobre los mismos, puede dar lugar a decepciones y vueltas a empezar con estos trabajos que son periódicos y comunes. Además del asesoramiento que debe realizarse con profesionales, en los despachos de pinturas suele haber manuales prácticos al alcance del consumidor.

MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

A la hora de acometer cualquier tipo de obra que conlleve riesgos para la salud y la seguridad de los trabajadores y terceros que puedan verse implicados por obras ajenas, ha de saberse que es obligatorio prever y disponer las medidas de protección y prevención exigidas por las disposiciones que regulan esta materia y que, por tanto, como propietario individual o como comunidad de propietarios se contraen responsabilidades ineludibles en este sentido.

Se recomienda que se solicite el asesoramiento técnico correspondiente y que se utilicen los medios con que cuente el edificio para el aseguramiento físico de los trabajadores, como ganchos en fachada para cinturones de seguridad, fijaciones en fachada para andamiajes, escaleras metálicas y trampillas de acceso.

Es muy interesante, para evitar situaciones embarazosas, asegurar la obra con una Compañía de Seguros de confianza, que prevea situaciones anómalas sobre seguridad social entre los trabajadores que actúen en nuestra obra, y que, para un profano, es difícil de controlar.

EXIGENCIAS TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS

Generalidades

A los efectos de tener conocimiento de los requisitos técnicos, legales y administrativos que puedan ser exigibles en cada caso concreto a la hora de ejecutar una obra, se recomienda recabar en el Ayuntamiento de la ciudad toda la información precisa para asegurar que la obra es realizable.

Como se ha indicado anteriormente, hay que informarse también, mediante técnico competente y acudiendo a órganos administrativos competentes y compañías suministradoras, si las obras programadas pueden afectar a determinadas instalaciones, como calefacción, climatización, ascensores, telecomunicaciones, gas, electricidad y protección contra incendios.

Tipos de obra

1. Obra nueva:

Se considera obra nueva a toda obra de construcción relacionada con edificaciones e instalaciones de nueva planta, destinadas, total o parcialmente, a vivienda.

2. Obras de rehabilitación, reforma o modificación:

Cualquier obra o actuación sobre un edificio ya construido, siempre que implique la adecuación de este para poder ser destinado a vivienda. También se considerará rehabilitación cuando, teniendo ya este destino, las obras o actuaciones se dirijan a mejorar las condiciones estructurales o funcionales, o impliquen el acondicionamiento de los servicios básicos de la vivienda, incluyendo mejoras que reporten ahorro energético o instalaciones de energía renovables.

3. Obras de ampliación:

Aquellas que produzcan incremento de la superficie o volumen de la edificación o instalación, con independencia del cambio de uso o destino de la parte existente previa a la ampliación, como respecto de las partes ampliadas.

4. Obras de demolición:

Aquellas que implican la destrucción total o parcial de edificaciones o instalaciones existentes.

5. Trabajos de Mantenimiento:

Aquellos que pretenden la conservación ordinaria de la edificación, así como sus elementos e instalaciones tanto individuales como comunitarias.

6. Obras menores:

Son aquéllas que, por su escasa entidad, sencillez constructiva y pequeña cuantía no precisan ni de proyecto técnico ni de memoria habilitante.

REQUISITOS PARA LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRA

Como norma general, tener en cuenta el punto “Generalidades” recabando la información necesaria de la base documental y participación de profesionales que resulten necesarios para la obra u operación de mantenimiento planteados en edificios, viviendas y zonas comunes.

Para los grupos 1, 2, 3 y 4:

Según la importancia de la obra, se precisará disponer de la documentación técnica, redactada por técnicos competentes.

Proyecto técnico: básico y de ejecución redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Memoria Habilitante: en aquellos supuestos en los que, por la entidad de las obras, resulta excesiva la exigencia de Proyecto, sin que deje de resultar necesaria la aportación de cierta documentación técnica. Está indicada para obras ordinarias, según la expresión del Decreto 205/2003 de la Consejería de Fomento, de 16 de diciembre de 2003 (D.O.E. N.º 149 de 23 de diciembre) de ampliación, reforma o rehabilitación de inmuebles ya existentes y que, por su complejidad técnica, entidad, importancia, grado de afectación al edificio o cuantía, no le sea exigible la redacción de un proyecto técnico pero que ostenten la suficiente sustantividad y trascendencia para rebasar la cualidad de obras menores.

Estudio de Seguridad y Salud en el trabajo: redactado por técnico competente en los siguientes supuestos:

Que el Presupuesto de Contrata sea igual o superior a 450.759,08 €.

Que la duración estimada de la obra sea superior a 30 días laborables, empleándose en algún momento más de 20 trabajadores simultáneamente.

Que el volumen de la mano de obra estimada, entendiendo por tal la suma de los días de trabajo total de los trabajadores en la obra, sea superior a 500.

Estudio básico de seguridad y salud: En obras no incluidas en ninguno de los supuestos anteriores, redactado por técnico competente.

Dirección facultativa de obra, por técnicos competentes.

Coordinador en materia de Seguridad y Salud en el trabajo: durante la ejecución de las obras.

Licencia de obras municipal.

Licencia de ocupación de terrenos públicos (si se ocupasen)

Otras licencias y permisos:

Andamios.

Cajón para escombros (ocupación de vía pública)

Autorizaciones de las compañías suministradoras de servicios y de los órganos administrativos competentes en materia de instalaciones.

Para el grupo 5 y 6:

Sin descartar la necesidad de redactar una memoria habilitante (ver definición en puntos anteriores), se refieren a las denominadas comúnmente obras menores o de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, y están definidas en el apartado “Tipos de obra”. Precisarán, de todos modos, las licencias y permisos relacionados con anterioridad (municipal, de ocupación, etc.) que le sean de aplicación. Del mismo modo, cuando los trabajos impliquen riesgos para la salud, se precisará la redacción y seguimiento de la documentación referida a esa materia.

PEQUEÑAS RECOMENDACIONES

SABES COMO...

... **Limpiar después de una obra.** Para limpiar el suelo después de hacer en casa alguna obra de albañilería o pintura, se echa bicarbonato en las baldosas y se friega normalmente. Los residuos blanquecinos desaparecerán sin tener que dar varias aguas. Para las salpicaduras de los muebles y las puertas, se utilizará un trapito empapado en vinagre; las manchas de yeso desaparecerán.

... **Limpiar los suelos de terrazo manchados por el óxido.** Los suelos de terrazo manchados de hierro, por muy antigua que sea la marca, quedan espléndidos frotándolos con zumo de limón y sal gorda. Cuando se quita la mancha, se aclara el suelo muy bien con abundante agua templada.

... **Limpiar los suelos de gres.** Cuando haya que fregar suelos de gres o de otro material parecido, se añade al agua unas gotas de alcohol de quemar. Se notará la diferencia.

... **Limpiar las paredes.** Cuando los niños manchen la pared con los zapatos, la suciedad saldrá bastante bien frotando con una goma de borrar en la mancha.

... **Engrasar ventanas y persianas.** Para que las ventanas, galerías y persianas no se atranquen, se untarán con una buena cera de muebles. Correrán solas y durarán más tiempo.

... **Perforar un azulejo sin romperlo.** Resulta muy fácil hacerlo si se pega un trozo de cinta adhesiva en el sitio donde se quiere efectuar el agujero.

... **Limpiar los radiadores.** Se cuelga un paño húmedo detrás del radiador. Luego se dirige un chorro de aire hacia el radiador con el revés del aspirador. El polvo y la suciedad se pegarán al paño húmedo.

... **Limpiar azulejos.** Antes de empezar a limpiar los azulejos, conviene hacer correr el agua de la ducha lo más caliente posible durante un rato. Con el vapor, la suciedad se ablanda y es más fácil de limpiar. Si no están demasiado sucios, se limpian con una solución de media taza de amoníaco, media taza de vinagre blanco, 1/4 de taza de sosa y 4 litros de agua tibia. Si están muy manchados, se hace una pasta con bicarbonato sódico y lejía y luego se friega con un cepillo pequeño, aclarando bien. O se utiliza algún producto especial para limpiar azulejos. Estos productos son excelentes para limpiar las grietas entre los azulejos.

... **Limpiar la bañera.** Si la bañera está muy sucia, hay que utilizar una mezcla de agua oxigenada y cremor tártaro. Se hace una pasta y se friega fuertemente con un cepillo pequeño. Por último, se aclara bien. Si la suciedad persiste, se pone la mezcla sobre las manchas y se agregan 1 ó 2 gotas de amoníaco. Se deja actuar durante 2 horas antes de fregar. Si se trata de una bañera de loza antigua manchada, se ralla una pastilla de jabón de nafta dentro de un cubo de agua caliente y se agrega media taza de aguarrás mineral. Se revuelve para que se disuelva el jabón y luego se cepilla con fuerza.

... **Dejar resplandecientes las ventanas de aluminio.** Después de limpiar y secar el aluminio de las ventanas, se frota con un paño que no se deshilache untado con unas gotas de glicerina líquida.

... **Quitar el olor a pintura.** Para quitar el olor a pintura de una habitación, se deja durante la noche un plato totalmente lleno de migas de pan.

... **Eliminar la cal de las cañerías y de la lavadora.** Si las aguas de la zona donde se vive son de las llamadas duras, se añade de vez en cuando un chorrito de vinagre al sanitario, lavadora, lavavajillas, plancha, etc. Con este pequeño truco, la cal que se pega en las paredes de los electrodomésticos suele desaparecer.

... **Eliminar la placa calcárea de un inodoro.** Cuando esté una temporada sin usar, la parte interior del inodoro se recubre de una placa amarillenta, sólida y difícil de quitar. Esta sale con facilidad si se vierte dentro una cacerola de vinagre de vino blanco hirviendo. Se deja actuar algunas horas y, al cabo de ese tiempo, la cal sale con toda facilidad.

... **Eliminar manchas de moho en paredes y techos.** Las manchas de moho se eliminan frotando los parámetros con agua a la que añadiremos un chorro de lejía.

... **Hacer callar un grifo que gotea durante la noche.** Existen dos soluciones: o amarrar una cuerdecita del grifo al desagüe, para que el agua se deslice por la misma; o poner una esponja debajo de la gota para que amortigüe el ruido.

... **Desatascar los desagües.** Si la grasa ha atascado el desagüe, no hay más que verter una taza de sal y una taza de bicarbonato sódico por el mismo y luego echar 2 ó 3 litros de agua hirviendo. Normalmente la grasa se disolverá en seguida y el desagüe se desatascará.

... **Hacer para que las puertas no rocen.** Si se ha descolgado una puerta y roza un poco, se coloca papel de lija grueso debajo de ella y se sujeta con el pie. Se pasa la puerta varias veces por encima, hasta que se compruebe que se ha rebajado lo suficiente.

RECOMENDACIONES AL USUARIO

- * Contrate un seguro del hogar.
- * No realice obras sin el consejo de un técnico. Utilice preferentemente los servicios de los industriales y técnicos que han intervenido en la construcción, que son los que mejor conocen su vivienda.
- * Cierre las llaves de paso del agua cuando se vaya de viaje y del gas cada noche, y revise periódicamente sus electrodomésticos.
- * No obstruya las ventilaciones de la cocina y el lavadero.
- * Ventile diariamente todas las habitaciones unos 15 minutos.
- * No utilice el water como cubo de basura.
- * Reponga periódicamente las juntas de las ventanas, terrazas, griferías, etc, así como el rejuntado de baldosas en los baños y cocina.
- * Desconecte los aparatos eléctricos para su limpieza y no manipule personalmente sus instalaciones. Ante cualquier avería, es mejor llamar a un especialista.
- * En invierno recuerde bajar las persianas por la noche para mantener el calor de la calefacción.
- * Procure tender en un lugar no visible desde el exterior.
- * Espere a que se cierre la puerta del garaje antes de irse.
- * Infórmese sobre las obligaciones de mantenimiento que figuran en el Manual de Uso y Mantenimiento. Recuerde que el incumplimiento de las normas de mantenimiento obligatorias puede llegar a invalidar, en algunos casos, la eficacia de las pólizas de seguros.