



SELLO

LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Apezteguia Elizalde
ARQUITECTOS



SUSTITUCIÓN DE ASCENSOR EN RESIDENCIA ANDRA MARI

KOSKONTAKO BIDEA N°8, LESAKA

PROYECTO DE EJECUCIÓN - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO -

Promotor: Lesakako Udala

Arquitectos: Laura Apezteguia González
Iñigo Elizalde Lecumberri

SEPTIEMBRE 2025

N2025A1083

EXP

07/10/2025

FECHA
DATA

12FEFB3E4C3

CSV

Verificable en www.coanv.org/verificacion
www.coanv.org/verificacion

VISADO
BISATUA

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD
AUTÓNOMA DE
EUSKAL HERAKO
ARQUITECTOS
EUSKAL HERAKO
NAVARRA



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>

Pág. 1 de 40



3. INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

ESPACIOS DEL EDIFICIO

ESPACIOS COMUNES DEL EDIFICIO

INSTRUCCIONES DE USO

PRECAUCIONES

La escalera y el zaguán estarán debidamente iluminados y limpios ya que son zonas de paso muy frecuentadas diariamente. Se prestará especial atención a no aumentar la resbaladizidad del pavimento.

No se guardará ni almacenará ningún tipo de objeto en los cuartos de contadores de agua, luz y gas.

Los residuos domésticos se depositarán en los contenedores o lugares establecidos a tal efecto.

El secado de la ropa y la limpieza de enseres se llevará a cabo en los locales destinados a tal efecto tales como terrazas, galerías, cubierta, etc. con la debida precaución y respeto al resto de vecinos y atendiendo al cumplimiento de las ordenanzas municipales.

Los propietarios y tenedores de animales de compañía atenderán las normas establecidas y los acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios.

Según el artículo 1905 del Código Civil, el poseedor de un animal, o el que se sirve de él, es responsable de los perjuicios que causare. En el ámbito de la Comunitat Valenciana, las obligaciones de los poseedores o propietarios, así como las atenciones mínimas que deben recibir los animales de compañía, quedan reguladas por la Ley 4/1994, de 8 de julio, de la Generalitat Valenciana, sobre Protección de los Animales de compañía, y por las ordenanzas municipales correspondientes.

OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

Se respetarán las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, evitando causar en los mismos daños o desperfectos a consecuencia de su uso.

Se hará uso de los espacios comunes del inmueble con el debido cuidado, respondiendo de los daños que se causen.

No se desarrollarán en los espacios comunes del inmueble actividades prohibidas en los estatutos de la comunidad de propietarios que resulten dañosas para el edificio, ni que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

No se realizarán actividades que puedan afectar a la tranquilidad de los demás vecinos, en lugares de uso común, en este sentido, se atenderá a lo dispuesto en las ordenanzas municipales.

COMENTARIOS

Actuaciones sobre los elementos comunes de edificios existentes

Se realizarán los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, según establece el artículo 10 de la Ley sobre Propiedad Horizontal.

N2025A1083

07/10/2025

FECHA DATA

12FEFB8E4C3

Verificable en www.coanv.org/verificacion
www.coanv.org/verificacion e www.coanv.org/verificacion

VISADO
BISATUA

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE NAVARRA
EUSKAL HERAKO
ARKITEKTEN
ELKARTEGIA
NAVARRA

COA





SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Dicho artículo también especifica que se realizarán las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.

Las condiciones de accesibilidad se establecen en el Decreto 65/2019 por el que se regula la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos, donde se recoge que las condiciones de accesibilidad para la edificación de nueva planta son también de aplicación a las intervenciones sobre el edificio existente, según lo cual deberán existir itinerarios accesibles que comuniquen el acceso al edificio con los diferentes espacios de ocupación no nula. El itinerario accesible cumplirá las condiciones establecidas en el CTE y en el artículo 11 de dicho decreto.

También se deberá tener en cuenta el potencial de mejora de un edificio en cuanto a eficiencia energética a la hora de abordar la rehabilitación de alguno de sus elementos. El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España tiene como objetivo específico conseguir unas tasas de rehabilitación energética que permitan adelantar el cumplimiento de los objetivos del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima, en el marco de la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (ERESEE). Asimismo, la renovación del parque de vivienda y de edificios apuesta por enfoques integrales, de modo que la mejora de la eficiencia energética y la integración de fuentes de energía renovable se acompañe de una mejora de la accesibilidad, conservación, mejora de la seguridad de utilización y la digitalización de los edificios.

BIBLIOGRAFÍA

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE). Documento Básico Seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA).

Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

EXP	N2025A1003	FECHA DATA	07/10/2025
CSV	12FEFB3E4C3	Verificable en www.coayn.org/verificacion www.coayn.org/verificacion	
VISADO BISATUA			
COAYN COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS EUSKALITARRAKO ARKITEKTOKEN ELKARTEGIA NAVARRA			



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Núm. 250840 - ascensor
lesaka

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

ESTRUCTURA

INSTRUCCIONES DE USO

PRECAUCIONES

Se evitarán los golpes en la estructura que puedan deteriorar el elemento por agrietamiento del mismo o su recubrimiento, favoreciendo procesos corrosivos.

Se evitarán situaciones de humedad persistente y se reparará de forma inmediata cualquier fuga observada en las canalizaciones de suministro o evacuación de agua, ya que puede afectar a los elementos estructurales.

No se verterán productos agresivos sobre los elementos de la estructura.

Cimientos

Se evitarán excavaciones junto a la cimentación que puedan alterar sus condiciones de servicio. Aquellas que superen el medio metro de profundidad, medido desde el nivel de la solera requerirán la intervención de facultativo.

OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

No se podrá modificar la geometría de la estructura, perforar sus elementos, o alterar las condiciones de uso que representen aumento de las sobrecargas de uso previstas, sin el acuerdo de la comunidad de propietarios, la intervención de facultativo y licencia de obras oportuna.

Asimismo, no se abrirán huecos ni se ejecutarán rozas en muros de carga o de arriostramiento sin previo estudio técnico.

No se llevará a cabo la reparación o renovación de un elemento estructural sin el acuerdo de la comunidad de propietarios, la intervención de facultativo y la licencia de obras oportuna, y en ningún caso, se ocultarán los síntomas de una lesión, comunicando estos de forma inmediata a la comunidad de propietarios para proceder a su inspección por facultativo.

No se eliminarán los revestimientos de protección especificados en proyecto, especialmente los de protección frente al fuego.

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO

Elementos contemplados

Los elementos contemplados en la presente guía a efectos del desarrollo de las instrucciones de mantenimiento son los siguientes:
- Estructura de hormigón- Estructura de acero- Estructura de madera- Estructura de fábrica- Cimientos

COMENTARIOS

Estrategia de mantenimiento

Según el artículo 24.2 del Código Estructural es responsabilidad de la propiedad organizar las tareas de mantenimiento con el fin de disponer, en todo momento, de una información cercana en el tiempo con relación al nivel de prestaciones de la estructura.

Las actividades de mantenimiento requieren ser realizadas por personal con la formación y los medios adecuados.

COAVAL
COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
Y DE INGENIEROS
TÉCNICOS DE
NAVARRA
2FEFB3E4C3
N2025A1083
EXP. DATA
07/10/2025
VISADO
BISATUA
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion egiaztagarria



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>

Pág. 4 de 40



SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Núm. 250840 - ascensor
lesaka

Compete a la propiedad realizar inspecciones rutinarias que permitan asegurar el correcto funcionamiento de los elementos vinculados a la operación y durabilidad de la estructura.

También se deberán realizar inspecciones principales realizadas a instancias de la propiedad, por técnicos cualificados (con formación, medios y experiencia acreditados).

Compete asimismo a la propiedad conservar el proyecto de construcción completo, así como los proyectos que, eventualmente, le sucedan en virtud de reparaciones, refuerzos, ampliaciones, etc., así como las memorias o informes vinculados a la historia de la estructura.

Plan de mantenimiento

Según el artículo 24.3 del Código Estructural, en el proyecto, bien de obra nueva, bien de reparación o refuerzo de una estructura existente, se deberá incluir un plan de mantenimiento que plasme la estrategia de mantenimiento y defina las actuaciones de conservación objeto de desarrollo durante toda la vida útil.

El plan de mantenimiento deberá contener la definición precisa de, al menos, los siguientes puntos:

- Descripción de la estructura y de las clases de exposición de sus elementos.
- Vida útil considerada de la estructura y de sus elementos constitutivos, dado que algunos componentes de la construcción tendrán vidas útiles más reducidas (sistemas de drenaje, defensas, aparatos de apoyo, pinturas, revestimientos, sistemas de protección contra la corrosión, etc.).
- Puntos críticos de la estructura, que requieren de especial atención a efectos de su conservación y por ende de su inspección y mantenimiento. El plan deberá establecer los puntos a inspeccionar tanto en las inspecciones básicas como en las inspecciones principales.
- Periodicidad de las inspecciones tanto de las básicas o rutinarias como de las principales.
- Medios auxiliares para el acceso a las distintas zonas de la estructura, en su caso.
- Técnicas y criterios de inspección recomendados.
- Identificación y descripción, con el nivel adecuado de detalle, de las operaciones de mantenimiento recomendadas, donde se prevea dicha necesidad, incluyendo, en su caso, la frecuencia de actuación.

Debe tenerse presente que la actividad de mantenimiento ocupa la práctica totalidad del ciclo vital de una estructura, por ello es muy recomendable que el plan de mantenimiento incluya una valoración aproximada de las actividades que contempla

ESTRUCTURA DE ACERO

Se entiende por mantenimiento de una estructura el conjunto de actividades necesarias para que el nivel de prestaciones para la que ha sido proyectada no disminuya durante la vida útil del edificio por debajo de un cierto umbral, vinculado a las características de resistencia mecánica, durabilidad, funcionalidad y, en su caso, estéticas.

La anterior definición se corresponde con la establecida en el Código Estructural, artículo 24 Criterios generales para el mantenimiento de las estructuras.

Dentro del conjunto de actividades de mantenimiento necesarias se incluyen, no solo aquellas que están directamente ligadas a los propios elementos estructurales, sino las actuaciones en otros elementos constructivos, en general, elementos auxiliares no estructurales, de vida útil inferior a la de la estructura, y cuya degradación puede afectar negativamente a la de la estructura.

INSPECCIÓN VISUAL

1 Año
, o en el caso de detectar alguna anomalía o fuertes lluvias.

EXP	N2025A1083	FECHA DATA	07/10/2025
CSV	12F11B3E4C3	VERIFICABLE EN	www.coavn.org/verificaci...
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE NAVARRA EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOKEN ELKARTEGIA			
VISADO BISATUA			
NAVARRA			



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

EEv02

Observación de la presencia de signos de deterioro en la estructura o en otros elementos constructivos que pudieran verse afectados por una lesión estructural.

Se tendrá en cuenta la aparición de lesiones en elementos no estructurales (fisuras en tabiques, descuadres de puertas o ventanas, etc.) ya que puede ser indicativo de un incorrecto funcionamiento de la estructura.

Se aprovechará cualquier obra de reforma en la que sea necesario romper el cerramiento y/o los revestimientos para comprobar el estado de los elementos ocultos de la estructura.

El Código Estructural establece que compete a la propiedad realizar inspecciones rutinarias que permitan asegurar el correcto funcionamiento de los elementos vinculados a la operación y durabilidad de la estructura. En este sentido, a título de ejemplo, deben efectuarse periódicamente actuaciones de limpieza de elementos de desagüe, de reparación de elementos de impermeabilización, juntas, etc., y en general, de elementos auxiliares, no estructurales, de vida útil inferior a la de la estructura y cuya degradación pueda afectar negativamente a la de ésta.

Los aceros con resistencia mejorada a la corrosión atmosférica (también llamados aceros patinables o aceros auto-protectores) se inspeccionarán periódicamente para comprobar el estado de la capa protectora de óxido, especialmente mientras ésta se forma.

INSPECCIÓN TÉCNICA

El Código Estructural define la inspección principal de una estructura (equivalente a Inspección técnica en este documento) como el conjunto de actividades técnicas, realizadas de acuerdo con un plan previo, que permite detectar, en su caso, los daños que exhibe la estructura, sus condiciones de funcionalidad, durabilidad y seguridad del usuario e, incluso, permite estimar su comportamiento futuro. Valorado el estado de la estructura y, en su caso, su velocidad de deterioro por comparación con las inspecciones previas, deberá especificarse si ha de emprenderse una inspección especial o si, por el contrario, puede esperarse a la siguiente inspección principal programada (equivalente a la Inspección técnica de seguimiento en este documento).

20 Años
de construcción.

EEt03

Inspección técnica inicial.

Observación y evaluación de signos de deterioro en la estructura (pilares, vigas, forjados, etc.) y en otros elementos constructivos que pudiesen verse afectados por una lesión estructural (tabiques, fachadas, pavimentos, etc.).

Asimismo, observación y evaluación del estado de conservación de las protecciones de la estructura (especialmente la protección frente al fuego), de la cámara sanitaria (aberturas de ventilación), etc.

El Código Técnico de la Edificación establece que en la inspección del edificio se realice una específica de la estructura, destinada a la identificación de daños de carácter frágil como los que afectan a secciones o uniones (corrosión localizada, deslizamiento no previsto de uniones atornilladas, etc.) daños que no pueden identificarse a través de sus efectos en otros elementos no estructurales.

10 Años
a partir de la inspección técnica inicial

EEt04

Inspección técnica de seguimiento.

Realización de todas aquellas operaciones descritas para la inspección técnica inicial.

INTERVENCIÓN PREVENTIVA

Capa de protección

EXP	N2025A1083	FECHA DATA	07/10/2025
CSV	12FEFB8E4C3	Verificable en www.coavn.org/verificacoe www.coavn.org/verificacoe	
VISADO BISATUA			
COLECCIÓN OFICIAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS EUSKAL INGENIERO ARKITEKTEN ELKARTEGIA NAVARRA			





SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Núm. 250840 - ascensor
lesaka

15 Años

EEi05

En elementos estructurales metálicos vistos, renovación de los revestimientos continuos de protección frente a la corrosión y/o frente al fuego (pinturas, materiales proyectados, etc.).

Según el artículo 86 del Código Estructural se podrán emplear sistemas adicionales de protección superficial de la estructura de acero para la mejora de la durabilidad.

La durabilidad de un sistema de pintura protector depende del tipo de sistema de pintura, del diseño de la estructura, del estado de la superficie de acero (a su vez función de la condición previa de la superficie y del grado de preparación de la misma), de la calidad de la aplicación, de las condiciones durante la aplicación y de las condiciones de exposición en servicio.

Por ello, el grado de durabilidad de un sistema de pintura es un concepto técnico útil para seleccionar el sistema a emplear en un caso concreto y para definir el programa de mantenimiento correspondiente, pero no puede, en ningún caso, tomarse como un período de garantía.

Según el Código Estructural y la norma UNE EN ISO 12944-1:2018, se establecen cuatro grados de durabilidad de los sistemas de pintura.

En relación a estos grados, se estima la renovación de las protecciones:

- de baja durabilidad: cada 7 años como máximo; - de media durabilidad cada 15 años como máximo; - de alta durabilidad cada 25 años como máximo; y - de muy alta durabilidad a partir de los 25 años.

En función de la ubicación de los elementos estructurales, podrá ser necesario un aumento de la frecuencia de renovación de la protección.

La renovación de la protección se realizará previa eliminación de ampollas, desconchados o cualquier otro defecto, en su caso.

Puntos singulares

10 Años

EEi06

Renovación del sellado de las juntas de dilatación.

Se estima la renovación del sellado de media durabilidad cada 10 años y del sellado de alta durabilidad cada 20 años.

BIBLIOGRAFÍA

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE). Documento Básico Seguridad Estructural - Acero, (DB-SE-A).

Real Decreto 470/2021, de 29 de junio, por el que se aprueba el Código Estructural.

UNE EN ISO 12944-1:2018 Pinturas y barnices. Protección de estructuras de acero frente a la corrosión mediante sistemas de pintura protectores. Parte 1: Introducción general.

CIMENTOS

INSPECCIÓN VISUAL

1 Año

N2025A1083	EXP	FECHA DATA
07/10/2025		
12F4B3E4C3	CSV	Verificable en www.coavn.org/verificacion www.coavn.org/verificacion
VISADO		
ISATUA		
COAVN		
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA EUSKAL HERAKO ARKITEKTOKEN ELKARTEGIA NAVARRA		



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>

Pág. 7 de 40



SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Núm. 250840 - ascensor
lesaka

- EEv06 Observación de la presencia designos de deterioroen los muros o en otros elementos constructivos que pudieran verse afectados por una lesión estructural de los cimientos.
- Muros de sótano
- EEv07 Observación de la posible existencia de filtraciones de agua por fisuras y grietas, y/o manchas de agua, que indiquen fuentes de infiltración de agua al sótano.
Se recomienda realizar la operación anterior al menos tras fuertes lluvias.
- EEv08 Observación de la posible presencia de moho u hongos (mediante olor o por evidencia visual).
Se recomienda realizar la operación anterior al menos en cada estación del año.
- EEv09 En muros con impermeabilización interior, observación del estado de la impermeabilización.
Esta operación se corresponde con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.
- Soleras
- EEv11 Observación de la posible existencia de filtraciones de agua por fisuras y grietas.
Comprobación del estado de limpieza de la red de drenaje y de evacuación, cada año al final del verano.
Limpieza de las arquetas, cada año al final del verano.
Comprobación del estado de las bombas de achique, incluyendo las de reserva, si hubiera sido necesaria su implantación para poder garantizar el drenaje.
Estas operacionesse corresponden con las establecidas en el Código Técnico de la Edificación. Se recomienda realizarlas al menos dos veces al año, en épocas previas a fuertes lluvias.

INSPECCIÓN TÉCNICA

30 Años

- EEt09 Observación y evaluación de elementos constructivos que pudieran verse afectados por una lesión estructural de los cimientos como grietas en tabiques o fachadas, roturas, grietas o deformaciones en el pavimento, descuadres de la carpintería, retenciones de agua en cubiertas planas, filtraciones de agua en soleras y muros, etc.
- Muros
- EEt10 En el caso de que sea posible, observación y evaluación designos de deterioroen los muros de cimentación.
- Puntos singulares
- EEt11 En el caso de que sea posible, observación y evaluación del estado del sellado en las juntas (muros de sótano, encuentros con soleras, etc.).

BIBLIOGRAFÍA

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE):
- Documento Básico de Seguridad Estructural - Cimientos (DB-SE-C).- Documento Básico de Salubridad (DB-HS).
Guía para reforzar la resiliencia de los edificios frente a inundaciones, 2020. Instituto Valenciano de la Edificación (IVE).

PARTICIONES Y REVESTIMIENTOS INTERIORES

EXP	N2025A1083	FECHA DATA	07/10/2025
CSV	12FEFB3E4C3	Verificable en www.coayn.org/verificacion www.coayn.org/verificacion egiaztagarria	
VISADO BISATUA			
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE NAVARRA EUSKAL HERAKO ARKITEKTEN ELKARTEGIA NAVARRA			



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>

Pág. 8 de 40



SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Núm. 250840 - ascensor
lesaka

INSTRUCCIONES DE USO

PRECAUCIONES

Al efectuar taladros en las particiones de fábrica, se tendrá especial cuidado de no perforar las instalaciones empotradas que generalmente subirán verticalmente desde los interruptores, enchufes y grifos. Asimismo, en la ejecución de rozas horizontales en particiones verticales, se tomarán las precauciones adecuadas para no perjudicar la estabilidad de la partición.

En las particiones de placa de yeso laminado, se seguirán las indicaciones del fabricante al colgar objetos y no se sobrepasará la carga admisible.

No se colgarán objetos pesados de los falsos techos, si no están previstos para ello.

Se evitarán golpes con objetos duros o punzonamientos sobre los revestimientos.

Se evitarán humedades en los revestimientos, salvo en el caso de los alicatados u otros revestimientos preparados a tal efecto. En cualquier caso, se evitará la permanencia de agua estancada en los suelos.

Se ventilarán las habitaciones habitualmente, para que no se lleguen a producir manchas de humedad u hongos sobre las particiones.

En los revestimientos de madera, se evitará su exposición prolongada al sol.

En el caso de que se realice alguna reparación, modificación o sustitución de los materiales o productos que componen las particiones o los revestimientos, éstas deben realizarse con materiales o productos de propiedades similares, y de tal forma que no se menoscaben las características acústicas o de salubridad de las particiones.

Debe tenerse en cuenta que la modificación en la distribución dentro de una vivienda o local, como por ejemplo la desaparición o el desplazamiento de la tabiquería, modifica sustancialmente las condiciones acústicas de dichos espacios.

Carpinterías

Se evitarán los golpes al cerrar las carpinterías, así como el apoyo de elementos sobre estas.

No se interpondrán objetos o muebles en la trayectoria de giro de las hojas acristaladas.

No se forzarán los mecanismos de cierre de las carpinterías.

OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

No se realizarán intervenciones sobre las particiones verticales consideradas como elementos comunes del edificio sin el acuerdo de la comunidad de propietarios, la intervención de facultativo y la licencia de obras oportuna. En el caso concreto de la colocación de pavimentos encima de los existentes se consultará con un técnico cualificado la adecuación de la estructura a la sobrecarga añadida.

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO

Elementos contemplados

Los elementos contemplados en el presente apartado a efectos del desarrollo de las instrucciones de mantenimiento son los siguientes:

- Particiones y revestimientos verticales
- Se incluyen las carpinterías interiores.
- Revestimientos horizontales

N2025A108

EXP

FECHA DATA

07/10/2025

12FEFB8E4C3

CSV

Verificable en www.coavn.org/verificacion

COAVN

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE NAVARRA

VERIFICABLE EN www.coavn.org/verificacion

NAVARRA

VISADO

BISATUA



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>

Pág. 9 de 40



SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Núm. 250840 - ascensor
lesaka

REVESTIMIENTOS HORIZONTALES

CONSERVACIÓN

Pavimentos

PERIÓDICAMENTE, en función de su estado

EPc03

Limpieza del pavimento.

Se aconseja la limpieza de los revestimientos de baldosas con agua y detergente no agresivo en zonas con grasas. La limpieza del gres o semigres no se realizará con ácidos fuertes. Las baldosas de materiales pétreos no se limpiarán con productos ácidos como lejías o amoníaco, o productos abrasivos que puedan dañar la superficie.

Se aconseja la limpieza de los revestimientos de madera con paño seco y si es necesario ligeramente humedecido, secándolo posteriormente. La madera no admite el agua caliente.

Se aconseja la limpieza de los pavimentos de PVC, linóleo y vinilo con paño húmedo, detergente y suficientes aclarados para posterior eliminación del detergente. No se emplearán productos agresivos de limpieza como agua fuerte, lejía, etc.

Se aconseja la limpieza de los pavimentos continuos de solados de mortero, en seco o en húmedo con detergentes neutros diluidos en agua.

Se aconseja la limpieza de las moquetas mediante aspiración o mediante el uso de espuma seca.

Techos

EPc04

Limpieza de los techos.

Se aconseja la limpieza en seco en el caso de placas de escayola, mediante aspiración o bayeta húmeda cuando sean placas metálicas, y mediante aspiración en el caso en que sean placas conglomeradas o de fibras. Asimismo, retirarán las telarañas, nidos de insectos, etc.

INSPECCIÓN VISUAL

1 Año

EPv02

Observación de lossignos de deterioro.

El Código Técnico de la Edificación en el Documento Básico de Salubridad establece la comprobación de la posible existencia de filtraciones por fisuras y grietas en los suelos en contacto con el terreno, una vez al año.

Se prestará especial atención a la existencia de baldosas rotas, agrietadas o desprendidas, deformaciones o resquebrajamiento sobre el nivel del pavimento que puedan ocasionar tropiezos, realizando las posteriores operaciones de sustitución o fijación por personal cualificado.

La aparición de manchas negras o verduscas en los revestimientos, se suele deber a la existencia de hongos por humedad. Antes de eliminar las manchas, un facultativo deberá investigar el origen de la humedad, y, una vez determinada la causa, se procederá a su reparación y a eliminar las manchas.

INSPECCIÓN TÉCNICA

20 Años

EXP	N2025A1083	FECHA DATA	07/10/2025
EXP	2FEFB3E4C3	FECHA DATA	07/10/2025
VISADO BISATUA			
COAVN COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE NAVARRA EUSKAL HERAKO ARKITEKTEN ELKARTEGIA NAVARRA			



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



SELLO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Núm. 250840 - ascensor
lesaka

EPT03 Inspección técnica inicial:
Observación y evaluación de signos de deterioro.
Prestar especial atención a las juntas perimetrales o de dilatación en los techos de escayola.

10 Años
a partir de la inspección técnica inicial

EPT04 Inspección técnica de seguimiento:
Realización de las operaciones descritas en la inspección técnica inicial.

INTERVENCIÓN PREVENTIVA

Techos pintados

EPI03 Repintado de techos si se considera necesario.
Antes de repintar se tendrá en cuenta previamente la compatibilidad de la pintura y el soporte.

Cuando existan varias capas anteriores se valorará la posibilidad de hacer un decapado previo a la aplicación de la pintura, para asegurar su adherencia al soporte.

Pavimentos cerámicos

15 Años

EPI05 Rejuntado de los pavimentos cerámicos.

BIBLIOGRAFÍA

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE):
- Documento Básico de Ahorro de energía (DB-HE).- Documento Básico de Protección frente al ruido (DB-HR).- Documento Básico de Salubridad (DB-HS).

PARTICIONES Y REVESTIMIENTOS VERTICALES

CONSERVACIÓN

Revestimientos

PERIÓDICAMENTE, en función de su estado

EPc01 Limpieza de los revestimientos de las particiones verticales.
Se aconseja la limpieza de los estucos y pinturas plásticas con paño húmedo con detergente. Si la pintura es a temple, el paño estará seco.

Se aconseja la limpieza del azulejo cerámico con paño mojado y secado posterior.

Se aconseja la limpieza de las particiones de ladrillo cara vista del interior del edificio con cepillo y agua caliente.

Carpinterías interiores

N2025A1083	07/10/2025
12FEFB3E4C3	Verificable en www.coayn.org/verificacion www.coayn.org/verificacion
COAYN	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE NAVARRA EUSKAL HERAKO ARKITEKTEN ELKARTEGIA NAVARRA



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Núm. 250840 - ascensor
lesaka

EPc02 Limpieza de las carpinterías y engrase, en caso de necesidad, de los mecanismos de cierre y apertura.

INSPECCIÓN VISUAL

1 Año

EPv01 Observación designos de deterioro.

La aparición de manchas negras o verduzcas en los revestimientos se suele deber a la existencia de hongos por humedad. Antes de eliminar las manchas, un facultativo deberá investigar el origen de la humedad, una vez determinada la causa, se procederá a su reparación y a eliminar las manchas.

En el caso de los alicatados utilizados en cocinas y baños, se prestará especial atención a la conservación del rejuntado y a la posible rotura de piezas, ya que su buen estado evita la penetración del agua. En el caso de que se detecten este tipo de desperfectos se subsanará de inmediato.

INSPECCIÓN TÉCNICA

20 Años

EPt01 Inspección técnica inicial:
Observación y evaluación de signos de deterioro.

Se prestará especial a la observación y evaluación del estado de las juntas entre piezas de los revestimientos discontinuos, así como al estado de las propias piezas comprobando su estanquidad al agua.

10 Años
a partir de la inspección técnica inicial

EPt02 Inspección técnica de seguimiento:
Realización de las operaciones descritas en la inspección técnica inicial.

INTERVENCIÓN PREVENTIVA

Pintura

5 Años

EPi01 Repintado de los paramentos si se considera necesario.
Para repintar se tendrá en cuenta previamente la compatibilidad de la pintura y el soporte.

Cuando existan varias capas anteriores se valorará la posibilidad de hacer un decapado previamente a la aplicación de la pintura para asegurar su adherencia al soporte.

Revestimientos y carpinterías de madera barnizados

30 Años

EPi02 Renovación del barnizado de la madera, previo lijado, según recomendaciones del fabricante.

EXP	N2025A1083	FECHA DATA	07/10/2025
CSV	12FEFB3E4C3	Verificable en www.coavn.org/verificacion www.coavn.org/verificacion egiaztagarria	
VISADO BISATUA			
COAVN COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ARQUITECTAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE NAVARRA			



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



SELO
LESKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Núm. 250840 - ascensor
lesaka

BIBLIOGRAFÍA

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE):
- Documento Básico de Ahorro de energía (DB-HE).- Documento Básico de Protección frente al ruido (DB-HR).- Documento
Básico de Salubridad (DB-HS).

COAVN

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
E INGENIEROS
TÉCNICOS
EUSKAL HERAKO
ARKITEKTUEN
ELKARTEGIA
NAVARRA

12FEFB3E4C3

CSV

Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion egiaztagarria

EXP

N2025A1083

FECHA
DATA

07/10/2025

VISADO
BISATUA



LESKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Núm. 250840 - ascensor
lesaka

INSTALACIONES

ELECTRICIDAD

INSTRUCCIONES DE USO

PRECAUCIONES

Baja tensión

Se desconectará el interruptor general del cuadro de mando y protección en el caso de manipular alguna parte de la instalación eléctrica o durante ausencia prolongada de la vivienda o local, comprobando en este caso que no afecta a ningún aparato eléctrico (frigorífico, instalación de protección contra el robo, etc.).

Se desconectarán los electrodomésticos antes de limpiarlos y al interrumpir la tarea momentáneamente. Asimismo, antes de salir de la vivienda o local, se apagarán los electrodomésticos que se usen para calentar o cocinar.

Para desenchufar un receptor no se tirará de su cable, sino del cuerpo de la clavija aislante.

Cuando se conecte un receptor, los cables no quedarán aprisionados por el mobiliario.

No se conectarán clavijas múltiples en un mismo enchufe cuando superen la potencia de la propia toma.

Según lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, la intensidad de corriente de las tomas de la vivienda es:

- tomas de uso general, lavadora, lavavajillas, secadora, termo eléctrico, baño y cocina: 16 A;
- tomas de cocina y horno: 25 A;
- tomas de recarga del vehículo eléctrico en edificios de viviendas: 16 A o 32 A, según el modo de carga (1, 2 o 3) y el tipo de alimentación (monofásica o trifásica), conforme se especifica en la ITC-BT-52.

No se utilizarán aparatos eléctricos (frigoríficos, secadores de pelo, etc.), con las manos mojadas ni descalzo o con los pies húmedos.

En el baño, no se usarán aparatos eléctricos próximos a la bañera o a la ducha, ni se tocarán aparatos eléctricos estando dentro de la bañera o ducha.

En la cocina, no se usarán aparatos eléctricos cerca del fregadero.

No se dejarán aparatos eléctricos enchufados al alcance de los niños. Se taparán con protectores los enchufes a los que tengan acceso.

No se introducirán objetos metálicos en los aparatos electrodomésticos en uso, ni en los enchufes.

Antes de taladrar un paramento, se asegurará que no existe una canalización eléctrica que pueda provocar un accidente.

Si el interruptor de control de potencia se desconecta automáticamente por exceso de potencia conectada, se desconectarán los receptores que produjeron el exceso, dejando pasar algunos segundos antes de rearmarlo. Si el fallo persistiera o se produjera con menor potencia de la contratada, se avisará a la compañía suministradora.

Si salta algún interruptor magnetotérmico, se localizará la causa que lo produjo antes de rearmarlo. Si el fallo proviene de conectar un aparato en malas condiciones, éste se desenchufará. Si a pesar de ello el interruptor volviera a saltar, o el problema se debiera a otra causa más compleja, se avisará a un instalador autorizado.

N2025A1083

EXP

FECHA DATA

07/10/2025

12FEFB3E83C3

VERIFICABLE EN

www.cda.na.org/verificacion

www.coan.org/verificacion_egistagaria

REGISTRO OFICIAL

DE ARQUITECTOS

DE NAVARRA

COA

VERIFICABLE EN

www.cda.na.org/verificacion

www.coan.org/verificacion_egistagaria

VISADO

BISATUA



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Núm. 250840 - ascensor
lesaka

Si un aparato da corriente, se desenchufará inmediatamente y se avisará a un instalador autorizado. Si la desconexión puede ser peligrosa, se desconectará previamente el interruptor general de la vivienda o local.

En el caso de accidente eléctrico, la primera medida a adoptar será asegurarse que el accidentado no esté en contacto con ningún conductor eléctrico. Si permaneciera en contacto, se desconectará el interruptor de alimentación y si es necesario el general. No se le separará cogiéndole directamente o mediante elementos metálicos.

En el caso de la instalación domótica se solicitará al integrador de la instalación la programación de la instalación, para posibilitar ampliar la instalación en un momento dado o resolver averías que puedan surgir en un futuro.

OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

Baja tensión

No se obstruirá el acceso de la compañía suministradora a la hornacina donde se ubica la caja general de protección del edificio, ni a las tapas de registro de las derivaciones individuales.

Los centros de transformación estarán obligatoriamente cerrados con llave cuando no haya en ellos personal de servicio.

Los usuarios o la empresa instaladora autorizada sólo tendrán acceso y podrán actuar sobre las conexiones con la línea general de alimentación, previa comunicación a la empresa suministradora.

Los locales, recintos, etc. en los que esté instalado el equipo eléctrico de accionamiento de la instalación de transporte, sólo serán accesibles a personas cualificadas.

Cuando el contador esté instalado dentro de su local o vivienda, el usuario será responsable del quebrantamiento de los precintos que coloquen los organismos oficiales o las empresas suministradoras, así como de la rotura de cualquiera de los elementos que queden bajo su custodia.

En el caso de existir centralización de contadores en un local, éste estará dedicado única y exclusivamente a este fin, y nunca podrá coincidir con el de otros servicios tales como cuarto de calderas, concentración de contadores de agua, gas, telecomunicaciones, maquinaria de ascensores o de otros como almacén, cuarto trastero, de basuras, etc. Tampoco servirá nunca de paso ni de acceso a otros locales. La propiedad del edificio o el usuario tendrán, en su caso, la responsabilidad del quebranto de los precintos que se coloquen y de la alteración de los elementos instalados que quedan bajo su custodia en el local o armario en que se ubique la concentración de contadores.

Para preservar la protección en los locales o emplazamientos no conductores (entornos aislados de tierra), se deberá:

- evitar la colocación posterior, en las instalaciones eléctricas no vigiladas continuamente, de otras partes (por ejemplo, elementos conductores, tales como conductos de agua metálicos), que puedan anular la protección de los equipos con aislamiento doble o reforzado;- evitar que la humedad pueda comprometer el aislamiento de las paredes y de los suelos adoptando medidas adecuadas para evitar que los elementos conductores puedan transferir tensiones fuera del emplazamiento considerado.

Baja tensión, instalación de receptores

Los receptores se instalarán de acuerdo con su destino (clase de local, emplazamiento, utilización, etc.), teniendo en cuenta los esfuerzos mecánicos previsibles y las condiciones de ventilación, necesarias para que en funcionamiento no pueda producirse ninguna temperatura peligrosa, tanto para la propia instalación como para objetos próximos.

Los receptores no deberán, en general, conectarse a instalaciones cuya tensión asignada sea diferente a la indicada en el mismo. Sobre éstos podrá señalarse una única tensión asignada o una gama de tensiones que señale con sus límites inferior o superior las tensiones para su funcionamiento asignadas por el fabricante del aparato.

En la instalación de receptores (aparatos o máquinas eléctricas), se cumplirán las precauciones de seguridad establecidas en la reglamentación vigente para evitar los contactos indirectos.

En el caso de receptores de Clase 0 (sin medios de protección por puesta a tierra, como, por ejemplo, lámparas adquiridas en lugares de venta al público de dudosa calidad), se tomará la precaución de utilizarlos en locales perfectamente aislados en relación a tierra; en caso de locales sin protección por puesta a tierra (como son todas las viviendas anteriores a 1973), comprobará una vez al mes el funcionamiento del interruptor diferencial.

N20250403
07/10/2025
EXP. FECHA
DATA
12EFB3E4C3
CSV
VISADO
FISATUA
COMANDO OFICIAL
DE INGENIEROS
TÉCNICOS DE
INSTALACIÓN
ELECTRO
ARQUITECTOS
ENCARGO GRUPO
NAVARRA



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



Núm. 250840 - ascensor
lesaka



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se puede validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

En el caso de receptores de Clase I (provistos de medios de conexión a tierra, como puede ser un segundo aislamiento), se tomará la precaución de conectarlos a la toma de tierra de protección;

En el caso de los receptores de Clase II (con aislamiento suplementario, pero sin medios de protección por puesta a tierra) y los de Clase III (previstos para ser alimentados con baja tensión de seguridad), éstos se podrán utilizar sin tomar medida de protección adicional contra los contactos indirectos. Por ejemplo, en el caso de herramientas eléctricas portátiles manuales utilizadas en lugares húmedos, éstas deberán ser siempre de Clase II o III.

No se utilizarán las tuberías metálicas como elementos de puesta a tierra de aparatos.

Los equipos y accesorios eléctricos que se coloquen en los elementos de mobiliario, estarán situados teniendo en cuenta las solicitudes mecánicas y térmicas a las que puedan estar sometidos, así como a los riesgos de incendio que puedan provocar.

En particular las luminarias para instalaciones en superficies inflamables (madera, tela, etc.) son las marcadas con el símbolo F.

Cuando la potencia disipada por los equipos eléctricos pueda producir temperaturas excesivas en un espacio cerrado, deberá instalarse un interruptor accionado por el cierre de la puerta de tal manera que los equipos queden fuera de servicio cuando la puerta esté cerrada (por ejemplo, las luminarias instaladas en las camas plegables).

Los muebles con equipo eléctrico para instalarse en cuartos de baño o aseo deberán ser fijos.

Los aparatos para el calentamiento de locales no deberán instalarse en nichos o cajas construidas o revestidas de materiales combustibles. Deberán instalarse de acuerdo a las instrucciones del fabricante en lo relativo a la distancia mínima a las paredes, suelos u otras superficies u objetos combustibles.

En ausencia de tales instrucciones deberán instalarse manteniendo una distancia mínima de 8 cm a las partes anteriores, salvo en el caso de aparatos de calefacción con elementos calefactores luminosos colocados detrás de aberturas o rejillas, en los cuales la distancia entre dichas aberturas y elementos combustibles será como mínimo de 50 cm.

Las cocinas, hornos, hornillos y encimeras se conectarán a su fuente de alimentación por medio de dispositivos destinados únicamente a los mismos (interruptores de corte omnipolar, tomas de corriente u otros similares).

Los sistemas domóticos (automatización, gestión de la energía y seguridad, así como los nodos, actuadores y dispositivos de entrada que incorporen), deberán utilizarse conforme a lo especificado en las instrucciones del fabricante para garantizar la seguridad y compatibilidad electromagnética de la instalación.

Los sistemas domóticos serán instalados por empresas instaladoras autorizadas conforme a la reglamentación vigente.

Baja tensión, uso de receptores

Los materiales y equipos utilizados en las instalaciones deberán ser utilizados en la forma y para la finalidad que fueron fabricados

Todo receptor será accionado por un dispositivo que puede ir incorporado al mismo o a la instalación alimentadora. Los receptores podrán conectarse a las canalizaciones directamente o por intermedio de un cable apto para usos móviles, que podrá incorporar una clavija de toma de corriente. Cuando esta conexión se efectúe directamente a una canalización fija, los receptores se situarán de manera que se pueda verificar su funcionamiento, proceder a su mantenimiento y controlar esta conexión. Si la conexión se efectúa por intermedio de un cable movable, éste incluirá el número de conductores necesarios y, si procede, el conductor de protección. No se permitirá anudar los cables o atarlos al receptor.

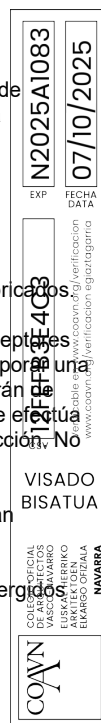
Las partes activas de los materiales y equipos, (conductores y piezas conductoras bajo tensión en servicio normal), no serán tocadas.

No se emplearán para usos domésticos aparatos provistos de elementos de caldeo desnudos (resistencias eléctricas) sumergidos en agua, ni aquellos en los que ésta forme parte del circuito eléctrico.

No se interrumpirán o cortarán las conexiones de la red de tierra.

Iluminación

No se suspenderán las lámparas (bombillas), directamente de los cables correspondientes a un punto de luz.



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



SELLO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10

Núm. 250840 - ascensor
lesaka

No se utilizarán lámparas de gases con descargas a alta tensión (como por ejemplo neón), en el interior de las viviendas.

El accionamiento de las instalaciones de alumbrado exterior se llevará a cabo mediante:

- relojes astronómicos, sistemas de encendido centralizado o fotocélula, en instalaciones con una potencia en lámparas y equipos auxiliares inferior o igual a 5 kW;- relojes astronómicos o sistemas de encendido centralizado, en instalaciones con una potencia de lámparas y equipos auxiliares superior a 5 kW.

Las instalaciones de alumbrado exterior con excepción de túneles y pasos inferiores, estarán en funcionamiento como máximo durante el periodo comprendido entre la puesta de sol y su salida o cuando la luminosidad ambiente lo requiera.

Solar fotovoltaica

La energía eléctrica producida por "el titular" será entregada a la red de «ED» (empresa distribuidora) a través de la conexión establecida al efecto.

"El titular" podrá ceder a terceros la energía eléctrica producida por la instalación.

Toda la energía será computada a la «ED» (empresa distribuidora) obligándose el titular a facilitar cuantos datos sean necesarios para esta consideración.

Condiciones de explotación de la instalación:

- "el titular" se comprometerá a mantener todas las instalaciones en perfectas condiciones de funcionamiento y especialmente los aparatos de protección y conexión, siendo responsable de los daños y perjuicios de toda índole que pudiera ocasionarle a las instalaciones, aparatos o personal de «ED» (empresa distribuidora). El titular se comprometerá a cumplir la normativa que sea aplicable sobre calidad de servicio y compatibilidad electromagnética de equipos conectados a redes públicas;- «ED» (empresa distribuidora), sólo podrá cortar la conexión y suspender la absorción de energía cuando en la red eléctrica se produzcan situaciones que lo justifiquen debido a trabajos programados, causas de fuerza mayor u otras situaciones que contemple la legislación vigente. Cuando puedan ser conocidas con anterioridad estas circunstancias deberán ser comunicadas al titular con la debida antelación y tan pronto como le sea posible. «ED» (empresa distribuidora), podrá restablecer la tensión sin previo aviso;- "el titular" se obligará a informar a «ED» (empresa distribuidora), tan pronto como le sea posible, de cualquier anomalía detectada en sus instalaciones que puedan afectar a la red eléctrica;- el personal autorizado previamente por «ED» (empresa distribuidora) podrá acceder al recinto o recintos donde estén ubicados los equipos que afecten a la conexión y medida;- la conexión en red interior (Instalación eléctrica formada por los conductores, apareamiento y equipos necesarios para dar servicio a una instalación receptora que no pertenece a la red de distribución) implicará la aceptación de las consecuencias que la desconexión del punto frontera compartido pudieran conllevar para cualquiera de las partes, entre ellas, la imposibilidad del generador de venta de energía al sistema y de la percepción de la retribución que le hubiera correspondido, o la imposibilidad del consumidor de adquirir energía.

El funcionamiento de las instalaciones no deberá provocar en la red averías, disminuciones de las condiciones de seguridad ni alteraciones superiores a las admitidas por la normativa que resulte aplicable. Asimismo, el funcionamiento de estas instalaciones podrá dar origen a condiciones peligrosas de trabajo para el personal de mantenimiento y explotación de la red de distribución.

En el caso de que la línea de distribución se quede desconectada de la red, bien sea por trabajos de mantenimiento requeridos por la empresa distribuidora o por haber actuado alguna protección de la línea, las instalaciones no deberán mantener tensión en la línea de distribución.

A excepción de los servicios auxiliares de generación y, en su caso de instalaciones de acumulación, en el circuito de generación hasta el equipo de medida no podrá intercalarse ningún elemento de consumo.

En el caso de que una instalación se vea afectada por perturbaciones de la red de distribución se aplicará la normativa vigente sobre calidad del servicio.

RECOMENDACIONES

Baja tensión

Es aconsejable dotar a la vivienda de electrodomésticos con etiquetados energéticos lo más cercanos a la clase A, pues son los que menos energía consumen. Los tipos de electrodomésticos que tienen establecido el etiquetado energético son: frigoríficos y congeladores, lavadoras, lavavajillas, secadoras, lavadoras-secadoras, horno eléctrico y aire acondicionado. El Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía dispone de una base de datos con los más eficientes energéticamente.

Es recomendable disponer de un medidor de consumo eléctrico interior por vivienda para saber cuánta energía se consume.

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

EXP. DATA
07/10/2025
N202541083
18FEFB3E4C3
CSV
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
LESAKA
EUSKAL HERAKO
ARKITEKTOKEN
ELKARREKIDETZA
NAVARRA



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Núm. 250840 - ascensor
lesaka

Iluminación

Es recomendable utilizar bombillas LED o de bajo consumo, pueden durar hasta veinte u ocho veces más, respectivamente y consumir hasta un 80% menos de la electricidad que consumen las incandescentes, proporcionando la misma luz. Además, es aconsejable usar bombillas con etiquetado energético lo más cercano a la clase A pues son las que menos energía consumen.

Es aconsejable adaptar la iluminación a las necesidades de uso, dando preferencia a la iluminación localizada. Siempre que sea posible, se aprovechará la iluminación natural.

Se recomienda no dejar luces encendidas en habitaciones que no se estén utilizando.

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO

La empresa instaladora en baja tensión es la persona física o jurídica que modifica, amplía, mantiene o repara las instalaciones eléctricas que les sean adjudicadas o confiadas en el ámbito de la reglamentación vigente.

En el caso de instalaciones de alumbrado exterior, las operaciones de mantenimiento relativas a la limpieza de las luminarias y a la sustitución de lámparas averiadas podrán ser realizadas directamente por el titular de la instalación o mediante subcontratación. Las mediciones eléctricas y luminotécnicas incluidas en el plan de mantenimiento serán realizadas por un instalador autorizado en baja tensión, que deberá llevar un registro de operaciones de mantenimiento, en el que se reflejen los resultados de las tareas realizadas.

En el caso de instalaciones solares fotovoltaicas, el plan de mantenimiento debe realizarse por personal técnico cualificado para el montaje y mantenimiento de instalaciones solares fotovoltaicas conforme a la reglamentación vigente.

Elementos contemplados

Los elementos contemplados en la presente guía a efectos del desarrollo de las instrucciones de mantenimiento son los siguientes:
- Baja tensión- Iluminación- Solar fotovoltaica

BAJA TENSIÓN

La instalación de baja tensión comprende:

- instalaciones de enlace: caja general de protección, línea general de alimentación, elementos para la ubicación de contadores, derivación individual, caja para interruptor de control de potencia y dispositivos generales de mando y protección
- puesta a tierra.

INSPECCIÓN TÉCNICA

Operaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

1 Año

IEt01 Comprobación de la instalación de puesta a tierra por personal técnicamente competente.

Se medirá la resistencia de tierra, y se repararán con carácter urgente los defectos que se encuentren. En los lugares en que el terreno no sea favorable a la buena conservación de los electrodos, éstos y los conductores de enlace entre ellos hasta el punto de puesta a tierra, se pondrán al descubierto para su examen, al menos una vez cada cinco años.

5 Años

IEt02 Inspección por un Organismo de Control de las siguientes instalaciones eléctricas en baja tensión:

- locales con riesgo de incendio o explosión, de clase I, excepto aparcamientos de menos de 25 plazas;
- piscinas con potencia instalada superior a 10 kW;
- instalaciones de las estaciones de recarga para el vehículo eléctrico, que requieran la elaboración de proyecto para su ejecución.

COA
N2025A1083
12FEFB3E4C3
07/10/2025
COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
ELECTRICISTAS
EUSKAL HERAKO
ARKITEKTEN
ELKARTEGIA
NAVARRA



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>

Pág. 18 de 40



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se puede validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

La inspección por un Organismo de Control es obligatoria en el caso de instalaciones que precisaron de inspección inicial.

10 Años

IEt03	Inspección por un Organismo de Control de las instalaciones eléctricas en baja tensión comunes de edificios de viviendas de potencia total instalada superior a 100 kW.
-------	---

Como resultado de la inspección, el Organismo de Control emitirá un Certificado de Inspección, que podrá ser:

- favorable: sin defectos muy graves o graves. En este caso, los posibles defectos leves deberán ser subsanados por el titular antes de la próxima inspección;

- condicionada: con, al menos, un defecto grave o defecto leve procedente de otra inspección anterior que no se haya corregido. En este caso, a las instalaciones ya en servicio se les fijará un plazo para proceder a su corrección, que no podrá superar los 6 meses:

- negativa: con, al menos, un defecto muy grave. En este caso, a las instalaciones ya en servicio se les emitirá certificado negativo, que se remitirá inmediatamente al órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Los usuarios y las empresas suministradoras tienen derecho a solicitar en cualquier momento, del Organismo competente de la Administración pública correspondiente, la verificación de los equipos de medida y control instalados, cualquiera que sea su propietario.

La empresa suministradora podrá realizar, a su cargo, las verificaciones que considere oportunas, en lo que se refiere al cumplimiento reglamentario.

La Administración Pública competente podrá llevar a cabo, por sí misma, las actuaciones de inspección y control que estime necesarias del cumplimiento de las disposiciones y requisitos de seguridad establecidos por la reglamentación vigente.

COMENTARIOS

En garajes, salas de bombas y/o de compresores de líquidos y gases inflamables, es preciso llevar a cabo la conservación y mantenimiento de la instalación y sus componentes dentro de unos límites estrictos, para que las condiciones de seguridad no se vean comprometidas durante su vida útil.

Las empresas comercializadoras del suministro de energía eléctrica tendrán derecho a exigir que los equipos de medida de los usuarios reúnan las condiciones técnicas y de construcción que se determinen, así como el buen uso de los mismos. Asimismo, podrán solicitar la verificación del buen funcionamiento de los equipos de medición de suministros y en su caso, reclamar las cuantías que procedan.

Ampliación o modificación de la instalación eléctrica

Se entenderá por modificaciones o reparaciones de importancia las que afectan a más del 50 por 100 de la potencia instalada y en cuyo caso se deberá cumplir la reglamentación vigente.

Las ampliaciones o modificaciones de la instalación eléctrica deberán ser objeto, previamente a su puesta en servicio, de una verificación por el instalador autorizado que las realizó.

Serán objeto de inspección inicial por un Organismo de Control autorizado por la Administración (OCA), a fin de asegurar el cumplimiento reglamentario, una vez ejecutadas las ampliaciones o modificaciones de importancia, las siguientes instalaciones:

- locales con riesgo de incendio o explosión, de clase I, excepto garajes de menos de 25 plazas;
- piscinas con potencia instalada superior a 10 kW;



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Núm. 250840 - ascensor
lesaka

- instalaciones de las estaciones de recarga para el vehículo eléctrico, que requieran la elaboración de proyecto para su ejecución.

Cualquier modificación o ampliación requerirá la elaboración de un complemento a las instrucciones para el correcto uso y mantenimiento elaboradas por la empresa instaladora, en la medida que sea necesario, incluyendo, como mínimo, un esquema unifilar de la instalación con las características técnicas fundamentales de los equipos y materiales eléctricos instalados, así como un croquis de su trazado. Asimismo, según la normativa vigente, será necesario un proyecto eléctrico o bien una memoria técnica de diseño, según proceda, ambos diligenciados en el servicio territorial de industria.

Cuando la instalación supere los 20 años de antigüedad, la empresa distribuidora (tras la pertinente verificación de la instalación y detección de peligro para los bienes y personas), puede exigir la adaptación a la normativa actual mediante la presentación del correspondiente boletín del instalador.

BIBLIOGRAFÍA

Real Decreto 842/2002 por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

Real Decreto 1699/2011, de 18 de noviembre, por el que se regula la conexión a red de instalaciones de producción de energía eléctrica de pequeña potencia.

Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias.

Real Decreto 1114/2007, de 24 de agosto, por el que se complementa el Catálogo Nacional de Cualificaciones Profesionales, mediante el establecimiento de cuatro cualificaciones profesionales correspondientes a la familia profesional energía y agua.

Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica

TRANSPORTE

INSTRUCCIONES DE USO

PRECAUCIONES

El usuario se abstendrá de pulsar el botón de llamada de manera indiscriminada.

En el caso de emergencia, la empresa instaladora facilitará una llave para la apertura de puertas a la persona encargada del servicio ordinario de los ascensores.

El uso de esta llave se limitará exclusivamente a las operaciones de rescate de las personas que viajasen en el camarín en el momento de la avería.

El ascensor debe contar con una comunicación bidireccional con la empresa mantenedora.

Se deberá mantener libre y seguro el acceso a las zonas y salas de trabajo (cuartos de máquinas, etc.), al personal de mantenimiento. Se informará a la empresa de mantenimiento sobre cualquier peligro o cambio en las áreas de trabajo y/o vías de acceso.

OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

No se utilizará el camarín por un número de personas superior al indicado en la placa de carga, ni excederse del peso indicado en la citada placa. Los ascensores no se pueden utilizar como montacargas.

N2025A1083	07/10/2025
EXP	FECHA DATA
12FEFB8E4C3	
CSV	Verificable en www.ccoyn.org/verificacion www.ccoyn.org/verificacion
VISADO BISATUA	
COYN COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS TÉCNICOS ELECTRICISTAS E INGENIEROS TÉCNICOS DE ENERGIAS ELÉCTRICAS Y MAGNÉTICAS NAVARRA	



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>

Pág. 20 de 40



SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Núm. 250840 - ascensor
lesaka

El cuarto de máquinas, será accesible únicamente a la persona encargada del servicio ordinario y al personal de la empresa conservadora.

No se fumará en el camarín del ascensor.

Se contratará el mantenimiento y revisiones de los ascensores con una Empresa inscrita en el Registro de Empresas Conservadoras (en adelante Empresa Conservadora).

Se dejará fuera de servicio el ascensor en el caso de situaciones peligrosas o funcionamiento anormal, siendo preceptivo informar de estas situaciones a la empresa conservadora autorizada.

Deben proporcionarse instrucciones al propietario del edificio en el manual de instrucciones (documentación del propietario) del ascensor.

Las instalaciones de transporte mantendrán sus condiciones de seguridad contra el fuego y accidentes. Los edificios desocupados, deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.

La persona encargada del servicio ordinario del ascensor deberá impedir el funcionamiento de la instalación cuando, directa o indirectamente, tenga conocimiento de que la misma no reúne las debidas condiciones de seguridad. Además, deberá colocar el letrero de "no funciona".

En el caso de accidente, vendrá obligado a ponerlo en conocimiento del Órgano territorial competente de la Administración Pública y de la Empresa conservadora y a no reanudar el servicio hasta que, previos los reconocimientos y pruebas pertinentes, lo autorice este Órgano competente.

Se facilitará a la empresa conservadora la realización de las revisiones y comprobaciones que está obligada a efectuar en el aparato elevador.

Se asegurará que el ascensor se conecta a un servicio de rescate mediante comunicación bidireccional (según se establece en el Real Decreto 57/2005, de 21 de enero, por el que se establecen prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existente).

Solicitar a su debido tiempo la realización de las inspecciones periódicas que establezcan las ITC.

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO

El ascensor y sus accesorios deben ser mantenidos en buen estado de funcionamiento. A este fin debe ser realizado un mantenimiento del ascensor exigido por la legislación y, contratado por el propietario o arrendatario, en su caso, durante todo el tiempo que pueda ser utilizado, con una empresa conservadora.

Es importante contar con la misma empresa de mantenimiento en el caso de existir varias instalaciones compartiendo huecos/espacios y/o cuartos de máquinas.

En el edificio, existirá una persona o varias encargadas del servicio ordinario de los ascensores. La persona o personas encargadas del servicio ordinario serán designadas por el propietario o arrendatario, en su caso, del ascensor y serán debidamente instruidas en el manejo de aparato o aparatos de los cuales están encargados, por la empresa conservadora de los mismos.

CONSERVACIÓN

Ascensor instalado en edificio comunitario de uso residencial de hasta seis paradas que tenga una antigüedad inferior a veinte años.

Operaciones que se corresponden con el "mantenimiento preventivo", según lo establecido en la Instrucción Técnica Complementaria (ITC) AEM 1 del Reglamento de aparatos de elevación y manutención (apartado III. Mantenimiento).

El mantenimiento de los ascensores deberá ser realizado por empresas conservadoras, a las que se refiere el apartado 6 de la ITC.

N2025A1083

EXP

FECHA DATA

07/10/2025

FB3E4C3

CSV

VISADO BISAUA

REGISTRO OFICIAL

INSTRUMENTOS

REGISTRADOS

EN LA SEDE

ELÉCTRICA

DE NAVARRA

COAVN



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>

Pág. 21 de 40



SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Núm. 250840 - ascensor
lesaka

6 Semanas

ITc03 Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.

Ascensor instalado en vivienda unifamiliar y ascensor puesto en servicio mediante declaración de conformidad CE según el Real Decreto 1644/2008, de 10 de octubre, por el que se establecen las normas para la comercialización y puesta en servicio de las máquinas

4 Meses

ITc04 Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.

INSPECCIÓN TÉCNICA

Ascensor instalado en edificios no incluidos en el apartado anterior

Operaciones que se corresponden con las denominadas "inspecciones periódicas", según lo establecido en la Instrucción Técnica Complementaria (ITC) AEM 1 del Reglamento de aparatos de elevación y manutención (apartado V. Inspecciones).

Sin perjuicio de las atribuciones de la Administración, a partir de la puesta en servicio de los ascensores, los ascensores serán inspeccionados por organismos de control de acuerdo con el Real Decreto 2200/1995, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Infraestructura para la Calidad y la Seguridad Industrial, cuyo ámbito de acreditación incluya este campo reglamentario, con el fin de comprobar que los aparatos se mantienen en las debidas condiciones de seguridad.

6 Años

ITt02 Inspección técnica.

Es obligación del propietario el facilitar a la Empresa conservadora la realización de las revisiones y comprobaciones que está obligada a efectuar en su aparato elevador o de manutención, así como solicitar a su debido tiempo la realización de las inspecciones periódicas.

En general

En el caso de cambio de empresa conservadora

ITt03 Inspección técnica extraordinaria.

En caso de cambio de empresa conservadora, la empresa entrante adjuntará, junto con la notificación al Servicio Territorial de Industria, un acta de Inspección periódica extraordinaria efectuada por un Organismo de Control Autorizado con motivo del cambio de conservador. Dicha inspección se efectuará en presencia de la empresa entrante (según se establece en el Decreto 125/2012, de 27 de julio, del Consell, por el que se establece el régimen de los organismos de control en materia de seguridad industrial en el ámbito de la Comunitat Valenciana).

COMENTARIOS

Deficiencias

La propiedad deberá poner inmediatamente en conocimiento del conservador cualquier deficiencia o abandono en relación con la debida conservación de la instalación y en el caso de no ser corregida, denunciarlo ante el Órgano Territorial competente de la Administración Pública a través del propietario o arrendatario, en su caso.

EXP	N2025A1083	FECHA DATA	07/10/2025
VISADO BISATUA			
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA EUSKAL HERAKO ARKITEKTOKEN ELKARTEGIA NAVARRA			



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Núm. 250840 - ascensor
lesaka

BIBLIOGRAFÍA

Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención de los mismos.

Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 ""Ascensores"" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre.

Norma UNE-EN 13015:2002+A1:2008. Mantenimiento de ascensores y escaleras mecánicas. Reglas para instrucciones de mantenimiento.

Norma UNE-EN 81-73: 2021. Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores. Aplicaciones particulares para ascensores de pasajeros y de pasajeros y cargas. Parte 73: Comportamiento de los ascensores en el caso de incendio.

Orden de 21 de marzo de 1973. Norma Tecnológica NTE-ITA. Instalaciones de transporte. Ascensores.

Criterios para la interpretación y aplicación del Documento Básico Seguridad en el caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.

Plan general de ordenación urbana de Valencia.

Real Decreto 57/2005, de 21 de enero, por el que se establecen prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existente.

Real Decreto 560/2010, de 7 de mayo, por el que se modifican diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

Decreto 141/2012, de 28 de septiembre, del Consell, por el que se simplifica el procedimiento para la puesta en funcionamiento de industrias e instalaciones industriales.

Decreto 125/2012, de 27 de julio, del Consell, por el que se establece el régimen de los organismos de control en materia de seguridad industrial en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

Real Decreto 1644/2008, de 10 de octubre, por el que se establecen las normas para la comercialización y puesta en servicio de las máquinas.

Real Decreto 2200/1995, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Infraestructura para la Calidad y la Seguridad Industrial.

EXP	N2025A1983	FECHA DATA	07/10/2025
CSV	12FEFB3E4C3	Verificable en www.coavn.org/verificacio www.coavn.org/verificacio	
VISADO BISATUA			
COAVN COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS EUSKAL HERAKO ARTXITEKTEN ELKARTEGIA NAVARRA			



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

4. PROGRAMA DE MANTENIMIENTO

Programa de mantenimiento 30 años

INSTALACIONES	Años				
	1	2	3	4	5
Transporte	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03

12FEFB3E4C3

Verifícalo en www.ccoae.es/verificacion

EXP

N2025A1083

FECHA DATA

07/10/2025

COVN

GOBIERNO DE NAVARRA

SECRETARÍA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN

GOBIERNO DE NAVARRA

VISADO

BISATUA



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Programa de mantenimiento 30 años

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	Años				
	6	7	8	9	10
Particiones y revestimientos verticales	EPI01				

12FEFB3E4C3

Verifícalo en www.ccoae.es/verificacion

EXP. N2025A1083

FECHA DATA 07/10/2025

COVN

CELEBRADO OFICIAL
EL VISADO-MANTENIMIENTO
ADMINISTRATIVO
NÚMERO 7

VISADO
BISATUA

NÁVARRA



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI



SELLO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Programa de mantenimiento 30 años

INSTALACIONES	Años				
	6	7	8	9	10
Baja tensión	IEt02				
Transporte	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03 ITt02	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03

12FEFB3E4C3

Verifícalo en www.ccoo.es/verificacion

EXP. N2025A1083

FECHA DATA 07/10/2025

COVN

CELEBRADO OFICIAL
EL VISADO-MANABRO
ADMINISTRATIVO
ADMINISTRATIVO
NÁVARRA

VISADO
BISATUA



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Programa de mantenimiento 30 años

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	Años				
	11	12	13	14	15
Estructura de acero	EEt04 EEi06				
Revestimientos horizontales	EPI04 EPI03				
Particiones y revestimientos verticales	EPI02 EPI01				

12FEFB3E4C3

VERIFICAR EN www.ccoo.es/verificacion

EXP. N.º 2025A1083

FECHA DATA 07/10/2025

COVN

CELEBRADO OFICIAL
EL VISADO-MANIPULADO
ADMINISTRATIVO
N.º 1083

VERIFICAR EN www.ccoo.es/verificacion

NAVARRA

VISADO

BISATUA





SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Programa de mantenimiento 30 años

INSTALACIONES	Años				
	11	12	13	14	15
Baja tensión	IEt02 IEt03				
Transporte	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03 ITt02	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03

12FEFB3E4C3

Verifícalo en www.ccece.es/verificacion

EXP. 07/10/2025

CELEBRADO OFICIAL
EL VISADO MANEJO
ADMINISTRATIVO
Nº 123456789
NATURALEZA

VISADO
BISATUA





SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Programa de mantenimiento 30 años

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	Años				
	16	17	18	19	20
Estructura de acero	EEi05				
Revestimientos horizontales	EPI05				
Particiones y revestimientos verticales	EPI01				

12FEFB3E4C3

EXP

FECHA DATA

N2025A1083

07/10/2025

VERIFICAR

Verifícalo en www.ccoae.es/verificacion

VISADO

BISATUA

GOBIERNO DE NAVARRA

SECRETARÍA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN

GOBIERNO DE NAVARRA



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI



SELLO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Programa de mantenimiento 30 años

INSTALACIONES	Años				
	16	17	18	19	20
Baja tensión	IEt02				
Transporte	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03 ITt02	ITc04 ITc03

12FEFB3E4C3

Verifícalo en www.ccoyn.org/verificacion

EXP. N2025A1083

FECHA DATA 07/10/2025

COYN

CELEBRADO OFICIAL
EL VISADO-MANTENIMIENTO
ADMINISTRATIVO
Nº 3003/2025
Nº 3003/2025

VISADO
BISATUA

NAVARRA

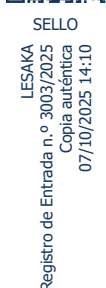


LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Programa de mantenimiento 30 años

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	Años				
	21	22	23	24	25
Estructura de acero	EEt04 EEt03 EEI06				
Revestimientos horizontales	EPt04 EPt03 EPI03				
Particiones y revestimientos verticales	EPt02 EPt01 EPI01				

COUN	COLLEJO CIVIL DE ARQUITECTOS VASCO-VARMIANO ASK-ITOTIN EXAMIGO OFICIAL	12FEBB3E4C3	N2025A1083
VISADO BISATUA			EXP
			TÉCNICA DATA
			07/10/2025

Verificable en www.coun.org/verificacion
www.coun.org/verificacion/gabarito.png



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



SELLO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Programa de mantenimiento 30 años

INSTALACIONES	Años				
	21	22	23	24	25
Baja tensión	IEt02 IEt03				
Transporte	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03 ITt02

12FEFB3E4C3

Verifícalo en www.ccoae.es/verificacion

EXP. N2025A1083

FECHA DATA 07/10/2025

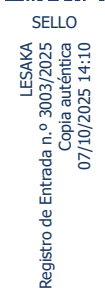
COVN

CELEBRADO OFICIAL
EL VISADO-MANTENIMIENTO
ADMINISTRATIVO
NÚMERO 1083

VISADO BISATUA

NAVARRA





El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Programa de mantenimiento 30 años

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	Años				
	26	27	28	29	30
Particiones y revestimientos verticales	EPI01				

COLEGIO CIVIL DE ARQUITECTOS VASCO-VASARIO	12FEFB3E4C3	EXP. N2025A1083
ASOCIACION DE ARQUITECTOS VASCO-VASARIO		FECHA DATA 07/10/2025
EXAMEN OFICIAL		
VERIFICABLE EN www.ccon.org/verificacion		
www.ccon.org/verificacion-egitarragria		



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



SELLO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Programa de mantenimiento 30 años

INSTALACIONES	Años				
	26	27	28	29	30
Baja tensión	IEt02				
Transporte	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03	ITc04 ITc03

12FEFB3E4C3

Verifícalo en www.ccoyn.org/verificacion

EXP. N2025A1083

FECHA DATA 07/10/2025

COYN

CELEBRADO OFICIAL
EL VISADO-MANTENIMIENTO
ADMINISTRATIVO
Nº 3003/2025
Nº 3003/2025

VISADO
BISATUA

NAVARRA





SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Programa de mantenimiento desarrollado para los primeros 5 años

Año 1 (01/11/2025-31/10/2026)

Semestre 1º

INSTALACIONES

Transporte

-ITc04.Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.

- ITc03.Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.

Semestre 2º

INSTALACIONES

Transporte

-ITc04.Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.

- ITc03.Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.

Año 2 (01/11/2026-31/10/2027)

Semestre 1º

INSTALACIONES

Transporte

-ITc04.Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.

- ITc03.Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.

Semestre 2º

INSTALACIONES

Transporte

-ITc04.Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.

- ITc03.Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.

EXP	N2025A1083	FECHA DATA	07/10/2025
CSV	12FEFB3E4C3	Verificable en www.coayn.org/verificacion www.coayn.org/verificacion egiaztagarria	
VISADO BISATUA			
COAYN COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS TÉCNICOS E INGENIEROS TÉCNICOS EN ARQUITECTURA E INGENIERIA TÉCNICA NAVARRA			



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



SELO
LESKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Año 3 (01/11/2027-31/10/2028)

Semestre 1º

INSTALACIONES

Transporte

-ITc04.Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.

- ITc03.Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.

Semestre 2º

INSTALACIONES

Transporte

-ITc04.Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.

- ITc03.Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.

Año 4 (01/11/2028-31/10/2029)

Semestre 1º

INSTALACIONES

Transporte

-ITc04.Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.

- ITc03.Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.

Semestre 2º

INSTALACIONES

Transporte

-ITc04.Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.

- ITc03.Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.

Año 5 (01/11/2029-31/10/2030)

Semestre 1º

EXP	N2025A1083	FECHA DATA	07/10/2025
CSV	12FEFB3E4C3	Verificable en www.coayn.org/verificacion www.coayn.org/verificacion egiaztagarria	
VISADO BISATUA			
COAYN COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE NAVARRA EUSKAL HERAKO ARKITEKTEN ELKARTEGIA NAVARRA			



LESKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

INSTALACIONES

Transporte

- ITc04.Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.
- ITc03.Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.

Semestre 2º

INSTALACIONES

Transporte

- ITc04.Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.
- ITc03.Revisión de mantenimiento del ascensor por una empresa conservadora.

	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS EN LA ESPECIALIDAD DE ARQUITECTURA EN LA ESPECIALIDAD DE INGENIERIA CIVIL NAVARRA	VISADO BISATUA	CSV 12FEFB3E4C3	EXP N2025A1083	FECHA 07/10/2025
				Verificable en www.coavn.org/verificacion www.coavn.org/verificacion egiaztagarria	



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



5. INSTRUCCIONES DE EMERGENCIA Y PLAN DE EMERGENCIA

Instrucciones de emergencia

Procedimientos de actuación

En caso de incendio

En ningún caso utilice el ascensor para evacuar el edificio, porque puede quedar atrapado en el si se produce un corte del suministro eléctrico como consecuencia del incendio.

Si el incendio se produce en su vivienda:

- Si el fuego es pequeño intente apagarlo, siguiendo las siguientes pautas:
- Si se prende el aceite de la sartén, cúbrala con una tapadera, nunca lo intente con agua. El agua, al ser más densa, puede desplazar el aceite y propagar el incendio.
- Si el fuego se produce en un aparato eléctrico desconéctelo. No emplee agua para apagarlo, el agua es conductora y puede electrocutarse.
- Corte los suministros de gas y electricidad.
- Si intenta apagar el fuego tenga prevista la vía de escape.
- Si ve que no puede controlarlo, actúe de la siguiente forma:
- Cierre la puerta donde se encuentra el fuego para confinarlo y retrasar su propagación.
- Avise a los bomberos
- Salga de la vivienda con todas las personas que se encuentren en ella, cerrando todas las puertas que encuentre en el recorrido de salida, sin echar la llave de la puerta de entrada de la vivienda, cogiendo las llaves de la casa para entregarlas a los bomberos.

- Alertar a los vecinos en el recorrido de salida hacia la calle.

- Si se encuentra envuelto en humo camine a gatas y guíese por las paredes.

Si el incendio se produce en una vivienda en su misma planta o por debajo de esta:

- Antes de abrir la puerta de la vivienda compruebe si está caliente, de ser así, es señal de que hay fuego al otro lado de la puerta, y en este caso actúe como se indica en el punto siguiente. Si la puerta no está caliente ábrala y compruebe si hay humo en la escalera. Si no lo hay evacue el edificio y en caso contrario actúe como se indica a continuación.
- Deberá impedir la entrada de humo, colocando trapos y toallas húmedos en las rendijas de las puertas.
- Cerrar puertas y hágase ver en las ventanas o balcones más alejados y accesibles.
- Si el fuego se produce en la planta inmediatamente inferior, baje persianas y cierre ventanas para evitar la entrada de humos y de llamas.

Si el incendio se produce en una vivienda por encima de la suya.

- Abrir la puerta de la vivienda con precaución, y si no encuentra humo, salir a la calle por la escalera, llevándonos las llaves para los bomberos
- Si hay humo en la escalera actuar como en el apartado anterior.

En caso de inundación

Corte el suministro eléctrico para evitar el riesgo de electrocución.

Corte el suministro de agua si la inundación ha sido causada por una fuga en su instalación.

Ocupe las partes altas del edificio si ve que el nivel del agua sube rápidamente.

Prepárese para abandonar el edificio si la situación lo requiere, atendiendo los consejos de las autoridades competentes. En este caso desconecte la electricidad, el gas y el agua de la casa y cierre y asegure todas las puertas y accesos.

En caso de escape de gas

Si detecta olor a gas actúe de la siguiente forma:

Cierre la llave de corte del suministro de gas de la vivienda o del edificio si es necesario.

No encienda ni apague ninguna luz o equipo eléctrico, cualquier chispa puede provocar una explosión.

Ventile el lugar abriendo puertas y ventanas.

No busque las fugas de gas, avise a la empresa suministradora.

En caso de atrapamiento en ascensores

Procure mantener la calma.

No manipule el ascensor, pulse el botón de alarma y espere a recibir ayuda.

En caso de terremoto

En el interior del edificio:

EXP	N202501083	FECHA DATA	07/10/2025
CSV	12FEFB3E408	VERIFICACIÓN	www.coan.org/verificacion-legitazagaria
COAN	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA	VERIFICACIÓN	www.coan.org/verificacion-legitazagaria
VISTADO		BISATUA	





SELLO

LESACA

Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

- Protegerse debajo de mesas, camas o dinteles de puertas.
 - Alejarse de los cristales y objetos o muebles que puedan caer
 - Cúbrase la cabeza como pueda
 - Puede haber escapes de gas. No encender ningún tipo de llama ni aparatos que puedan provocar chispas.
 - No beber agua sin haber confirmado su potabilidad.
- En el exterior del edificio:
- Manténgase alejado del edificio, paredes, postes y de otros objetos que puedan caer, diríjase a lugares abiertos.



COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
Y ENGENIEROS
EN LA ESPECIALIDAD DE
INGENIERIA
EN LA ESPECIALIDAD DE
ENGENIERIA CIVIL
NAVARRA

CSV

12FEFB3E4C3

EXP

N2025A1083

FECHA
DATA

07/10/2025

VISADO
BISATUA

Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion e www.coavn.org/verificacion



LESACA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>



SELO
LESAKA
Registro de Entrada n.º 3003/2025
Copia auténtica
07/10/2025 14:10



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Plan de emergencia

Documentación escrita

Identificación del edificio

- Emplazamiento:
- Cuantificación del número de usuarios por vivienda:
- Descripción de las dependencias e instalaciones:
- Descripción del entorno urbano:
- Descripción de los accesos y condiciones de accesibilidad para la ayuda externa:

Inventario, análisis y evaluación de riesgos

- Descripción de las instalaciones que puedan dar origen a una situación de emergencia
- Identificación, análisis y evaluación de los riesgos propios y externos

Medios de protección del edificio

Programa de mantenimiento de instalaciones riesgo y protección

- Descripción del mantenimiento preventivo de las instalaciones de riesgo
- Descripción del mantenimiento preventivo de las instalaciones de protección
- Realización de inspecciones de seguridad

LAURA APEZTEGUIA GONZALEZ
Arquitecta
Colegiada N° 4.532 del COAVN

IÑIGO ELIZALDE LECUMBERRY
\$UTXLWHF
& ROTHJLDIGHO

COAVN	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS EUSKAL HERAKO ARKITEKTEN ELKARTEGIA NAVARRA	VISADO BISATUA	CSV 12FEFB3E4C3	EXP N2025A1083	FECHA DATA 07/10/2025
-------	---	-------------------	--------------------	-------------------	-----------------------------

Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion



LESAKA

Código Seguro de Verificación: AECA ADV7 29QV RYPQ W3V9

05 - LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO - ANDRA MARI

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.lesaka.eus/>