



ANEXO III | MANTENTZE-LANEN ESKULIBURUA |

MANUAL DE MANTENIMIENTO

REHABILITACION DEL FRONTON EUSKAL JAI BERRI DE HUARTE FASE 01/02

C/ITAROBURUA 3 HUARTE (NAVARRA)

ABRIL 2025

ARKITEKTOA

SUSTATZAILEA:

Ramón Preciado Jiménez nº 4134 COAVNA

UHARTEKO UDALA

Gotzon Olarte Gorosabel nº 3733 COAVNA



ARKITEKTO TEKNIKO

Miriam Larumbe Vinuesa nº 1544 COATNA

INGENIARIAK

Juan Jose Visus Fandos

Oscar Jesus Campion Mezquiriz

1 Introducción

2 Cimentación

2.1 Muros de Contención

2.2 Soleras

3 Estructura

3.1 Acero

3.2 Muros de Carga

4 Cubiertas

4.1 Inclinas de Placas

4.1.1 Metálicas

4.2 Elementos de Cubierta

4.2.1 Lucernarios, Claraboyas y Ventanas

4.2.2 Canales y Bajantes

5 Fachada

5.1 Fábrica de Bloque

5.2 Monocapa

5.3 Fachada Ventilada

5.4 Albardilla

6 Carpintería Exterior

6.1 Aluminio

6.2 Acero

6.3 Puerta Garaje

6.4 Vierteaguas

7 Protecciones

7.1 Barandillas

7.1.1 Metálica

7.1.2 Madera

8 Aislamiento

8.1 Térmico

8.2 Acústico

9 Particiones

9.1 Ladrillo

9.2 Bloque de Hormigón

9.3 Cartón - Yeso

9.4 Mamparas

10 Carpintería Interior

11 Revestimientos

11.1 Yeso

11.2 Chapado Cerámico

11.3 Pintura

11.3.1 Plástica

11.3.2 Esmalte

11.4 Falsos Techos

11.4.1 Continuos

12 Pavimentos

12.1 Baldosa

12.1.1 Cerámica

12.1.2 Baldosas de terrazo

12.1.3 Baldosa hidráulica

12.2 Linóleo

13 Instalaciones

13.1 Fontanería

13.1.1 Sanitarios

13.1.2 Griferías

13.1.3 Llaves de Corte

13.2 Saneamiento

13.2.1 Arquetas

13.2.2 Fosas Sépticas

13.2.3 Bajantes

13.2.4 Colectores

13.3 Electricidad

13.3.1 Toma de Tierra

13.4 Iluminación

13.5 Calefacción y A.C.S.

13.5.1 Equipo de Producción Térmico

13.5.1.1 Eléctrica

13.5.1.2 Bomba de Calor

13.5.2 Chimenea

13.6 Aire Acondicionado

13.7 Telecomunicaciones

13.7.1 Antenas y Receptores Parabólicos

13.7.2 Telecomunicación por Cable

13.7.3 Portero automático

13.7.4 Telefonía

13.8 Protección

13.8.1 Incendios

13.8.1.1 Extintores

13.8.1.2 B.I.E.s

13.8.1.3 Columna Seca

13.8.1.4 Detección y Alarma

13.8.1.5 Rociadores

13.8.1.6 Puertas Cortafuegos

13.8.1.7 Luminarias de Emergencia

13.8.1.8 Sistemas de Señalización luminescente

13.8.2 Seguridad contra robo

13.9 Ascensor

1 Introducción

Se plantean a continuación las pautas de uso, conservación y mantenimiento a seguir para garantizarnos la durabilidad y el correcto funcionamiento de su edificio.

Este documento se integra dentro de otro más amplio que es el llamado "Libro del Edificio" que incorpora además de este Manual de Uso otros documentos relacionados con las condiciones jurídico-administrativas, registros de revisión, incidencias o modificaciones.

En los puntos presentados a continuación se analiza, para cada uno de los elementos constructivos que componen su edificio, las recomendaciones de uso y mantenimiento a contemplar por los usuarios así como las diferentes intervenciones en materia de mantenimiento con indicación de su periodicidad y agente responsable.

El estricto seguimiento de estas instrucciones le garantizará un edificio exento de patologías derivadas del incorrecto mantenimiento, un uso más racional de agua y energía en el mismo y un óptimo nivel de confort, seguridad y salubridad.

Es imprescindible documentar todas las labores de mantenimiento que se lleven a cabo en edificio a lo largo de su vida útil dejando constancia escrita de las mismas en el Libro del Edificio.

2 Cimentación

USO Y CONSERVACIÓN

- Los elementos de cimentación no pueden modificarse sin la consulta previa a un técnico.
- La estructura y cargas previstas en proyecto, que se transmiten por la cimentación al terreno no podrán ser modificadas, sin la intervención de un técnico competente.
- La proximidad de nuevas construcciones, excavaciones, realización de pozos, carreteras, rellenos u otras causas, pueden dar lugar a la aparición de fisuras, grietas... que deberán ser consultadas con un técnico competente.
- Tanto en zapatas como en muros y otros elementos se ha de evitar que entren en contacto con líquidos, sustancias o productos químicos que les sean perjudiciales.
- Las fugas en la red de saneamiento o abastecimiento de agua, precisan una rápida reparación para evitar asientos diferenciales que den lugar a graves lesiones.
- No debe excavar en zonas próximas a cimentación.

MANTENIMIENTO

- (Usuario) Siempre que aparezcan fisuras o grietas en paramentos se avisará al técnico.
- Cada 2 años: (Usuario) Revisar los conductos de drenaje y desagüe.
- Cada 5 años: (Técnico Competente) Los elementos que forman la cimentación han de ser revisados cada 5 años por un técnico competente.

2.1 Muros de Contención

USO Y CONSERVACIÓN

- El trasdós del muro no deberá soportar cargas superiores a las previstas en proyecto.
- El intradós no recibirá elementos estructurales o acopios que modifiquen su estado.
- Es muy importante no modificar forjados ni vigas unidos al muro, sin la intervención de un técnico.
- No deben plantarse árboles en las proximidades del muro.
- No deben realizarse zanjas paralelas al muro cercanas al mismo ni tampoco en su base.
- El agua superficial próxima al muro deberá ser conducida a una red de drenaje, para evitar su acumulación.

MANTENIMIENTO

- Cada Tras periodo de lluvias: (Usuario) Revisión anual de paramentos, drenajes y terreno

colindante.

- Cada 5 años: (Técnico Competente) Revisar las juntas y su sellado al igual que el estado general del muro.

2.2 Soleras

USO Y CONSERVACIÓN

- No deben abrirse huecos en soleras o losas sin autorización del técnico competente.
- No se pueden situar sobre la solera cargas superiores para las que se ha previsto la solera en proyecto.

MANTENIMIENTO

- Cada año: (usuario) Inspeccionar las juntas sustituyéndolas por un nuevo material en caso de mal estado o desprendimiento del material de sellado de la misma.
- Cada año: (usuario) Revisión de arquetas en caso de fuertes olores o por aparición de humedades, tras intensas lluvias o al menos una vez al año. En caso de atasco en la red, se consultará con un técnico.
- Cada 5 años: (tecnico competente) Revisión de juntas, arquetas y del conjunto estructural.

3 Estructura

3.1 Acero

USO Y CONSERVACIÓN

- No han de modificarse los elementos estructurales como pilares, vigas, forjados... de su estado original sin consulta previa a técnico cualificado.
- La sobrecarga de uso señalada en proyecto no debe ser superada, sin previa consulta del técnico especialista, sobre todo en el caso de cambios de uso.
- Caso de colocar objetos especialmente pesados, como librerías de gran volumen, procurar situarlas lo más cerca posible de pilares y vigas. En los voladizos hay que evitar almacenar grandes pesos y que estos se concentren en el borde del mismo.
- Hay que evitar el contacto del acero con la humedad procedente de fugas de abastecimiento o saneamiento, filtraciones de cubierta... ya que estas podrían provocar importantes daños en forma de corrosiones.
- El yeso es un material agresivo con el acero por lo que se ha de impedir el contacto estos dos materiales.
- No deben hacerse taladros ni soldar en perfiles metálicos sin previa consulta a un técnico especialista.

MANTENIMIENTO

- Cada año: (usuario) Comprobar la aparición de fisuras, grietas, flechas en vigas y forjados, pandeo en pilares, humedades o degradación del acero informando a un técnico en caso de aparición de las mismas.
- Cada 5 años: (usuario) Aplicar nueva capa de pintura protectora a los elementos expuestos al ambiente exterior. Podrá reducirse esta frecuencia en caso de que la contaminación, al ambiente natural u otras causas recomendaran esta reducción.
- Cada 10 años: (tecnico competente) Realizar una inspección donde se identificarán los síntomas de daños estructurales.

3.2 Muros de Carga

USO Y CONSERVACIÓN

- Es muy habitual que los muros de carga de los edificios cumplen con un doble misión, estructural por un lado, y de cerramiento o partición de estancias por otro. Por tanto se ha de contar siempre con la opinión de un técnico competente antes de realizar cualquier modificación en los elementos de cerramiento o división de la vivienda.
- La apertura de huecos en muros resistentes entraña un conocimiento del mismo por lo que en caso de realizar una tarea de este tipo es imprescindible la intervención de un Técnico cualificado.
- La sobrecarga de uso señalada en proyecto no debe ser superada, sin previa consulta del técnico especialista, sobre todo en el caso de cambios de uso.
- Caso de colocar objetos especialmente pesados, como librerías de gran volumen, procurar situarlas lo más cerca posible de los muros.
- Las humedades pueden provocar el deterioro del material que conforma la fábrica por lo que hay que evitarlas y tratarlas con rapidez en el caso de que estas se presenten.
- Caso de aparecer eflorescencias se limpiarán con ácido clorhídrico diluido al 10 %.
- Queda prohibido la realización de rozas horizontales o inclinadas menores a 1/6 del espesor del muro.
- No se deben colgar objetos especialmente pesados de los muros o aplicar fuerzas horizontales sobre los mismos como golpes con los vehículos en el garaje.

MANTENIMIENTO

- Cada año: (usuario) Comprobar la aparición de deformaciones de los muros, desplomes, abombamientos, desplazamientos, fisuras, desconchados, puertas y ventanas que no cierran bien o aparición de eflorescencias en cuyo caso se ha de poner en conocimiento de un técnico especialista.
- Cada 5 años: (usuario) Revisar las juntas de dilatación, comprobando que no han sufrido modificaciones y que el material de rejunteo está en condiciones, renovándolo caso de que fuera necesario.
- Cada 10 años: (tecnico competente) Revisión.

4 Cubiertas

4.1 Inclinadas de Placas

USO Y CONSERVACIÓN

- El acceso a la cubierta está limitado al personal de mantenimiento y se extremarán las medidas oportunas de seguridad (calzado antideslizante, cinturón de seguridad...) para evitar caídas. En cualquier caso se ha de prohibir el acceso a la misma cuando este húmeda por la lluvia o el rocío, con nieve o con temperaturas inferiores a 0º C.
- En la colocación de antenas, mástiles o similares es imprescindible cuidar de no dañar el material de cubrición.
- Es importante evitar la acumulación de hojas, tierra, hongos, musgo... que obstruyan los sumideros, conductos de ventilación o canalones.
- Prohibido verter productos químicos agresivos que dañen la cobertura de la cubierta.
- En la reparación de este tipo de cubiertas se ha de procurar que los materiales nuevos sean los más similares al original posible.

MANTENIMIENTO

- Cada Fin de otoño: (usuario) Se realizará la limpieza de hojas, tierra u otros elementos acumulados en sumideros o canalones.
- Cada En verano: (usuario) Durante la época de verano se revisará el estado de canalones, bajantes, sumideros, y material de cobertura reparando si fuera necesario.

- Cada 5 años: (usuario) Comprobar la estanqueidad de la cubierta cada 5 años.

4.1.1 Metálicas

USO Y CONSERVACIÓN

- Se ha de evitar el contacto directo con otros materiales metálicos o maderas como la encina, castaño o cedro blanco.
- Hay que prestar atención a que los elementos de sujeción, antenas, canalones, bajantes... no provoquen problemas de corrosión.
- Prohibido perforar las chapas para el paso de instalaciones sin supervisión de un técnico especialista.

MANTENIMIENTO

- (usuario) En caso de abombamientos, grietas, desprendimientos, oxidaciones..., se pondrá en conocimientos del técnico especialista.

4.2 Elementos de Cubierta

4.2.1 Lucernarios, Claraboyas y Ventanas

USO Y CONSERVACIÓN

- Está prohibido andar sobre estos elementos.
- La limpieza se realizará empleando un detergente gel o similar para la carpintería y productos limpia cristales para los elementos translucidos.

MANTENIMIENTO

- Cada 6 meses: (usuario) Si se trata de carpinterías practicables, se comprobará su buen funcionamiento.
- Cada año: (usuario) Comprobar el estado de las juntas de estanquidad y sus encuentros con el faldón de cubierta.
- Cada 2 años: (usuario) Revisión total, reparando o sustituyendo los herrajes o juntas de estanquidad que hayan sufrido degradación importante.

4.2.2 Canalones y Bajantes

USO Y CONSERVACIÓN

- No modificar la funcionalidad de los elementos.
- Ante cualquier sustitución de piezas se ha de tener en cuenta que no se produzcan incompatibilidades entre materiales que provoquen corrosiones o su deterioro.
- Se cuidará de no verter productos agresivos.
- No colocar objetos que impidan el paso de agua o provoquen corrosión, por ejemplo mástiles de antenas u otras instalaciones.
- En caso de que se detecten elementos dañados o desplazados se pondrá rápidamente en conocimiento del técnico.
- No se puede transitar por los canalones.
- Se ha de evitar el contacto de canalones y bajantes de chapa con yeso.

MANTENIMIENTO

- (tecnico competente) El mantenimiento de los elementos de cubierta serán realizados por

personal cualificado, con la cubierta esté seca y sin vientos fuertes.

- (tecnico competente) Periódicamente se comprobarán los elementos de sujeción así como la unión entre bajante y canalón.
- (tecnico competente) Se comprobará la aparición de posibles humedades, manchas de óxidos, desplazamientos de materiales, roturas, perforaciones, restos de vegetación (musgo, líquenes...), polvo, nidos de pájaros, abombamientos... periódicamente y sobre todo tras fuertes lluvias.
- Cada Fin de otoño: (usuario) Los canalones, bajantes, limahoyas, limatesas y cumbreras se limpiarán cada otoño.
- Cada 5 años: (usuario) Comprobar la estanqueidad.

5 Fachada

USO Y CONSERVACIÓN

- (usuario) Las cargas que soporta la fachada no pueden ser modificadas sin previa consulta con un técnico especialista, por tanto no se pueden apoyar o empotrar vigas, viguetas o similares que no hayan sido provistos en proyecto sin el consentimiento de un técnico cualificado.
- (usuario) Así mismo, cualquier modificación de la fachada que afecte al estado estético de la fachada ha de contar con la correspondiente aprobación de la comunidad de propietarios y del Ayuntamiento.
- (usuario) La aparición de deterioros como fisuras, roturas, humedades de filtración o condensación... se pondrá, de inmediato, en conocimiento de un técnico.

5.1 Fábrica de Bloque

USO Y CONSERVACIÓN

- Se han de evitar contactos continuos de la fachada con el agua procedente de fugas en las canalizaciones, humedades de condensación, humedades ascendentes del terreno..., así como del agua procedente de jardineras.
- La apertura de huecos en este tipo de fachadas puede comportar una serie de problemas estructurales, por lo que cualquier modificación en este sentido ha de contar con el visto bueno de un técnico.

MANTENIMIENTO

- (usuario) La aparición de fisuras, grietas, desplomes, humedades, deterioro del material de sellado de las juntas... se pondrá en conocimiento inmediato de un técnico especialista.
- (usuario) Periódicamente se procederá a la limpieza de la fachada. La periodicidad de esta limpieza dependerá de la suciedad a la que se haya expuesto por contaminación u otros agentes. Realizándose en cualquier caso siempre que esta lo requiera para evitar daños mayores.
- (usuario) La limpieza se realizará mediante chorreado de agua a presión y empleo de cepillo evitando productos agresivos que puedan atacar el propio bloque o el material de rejuntado.
- Cada año: (administrador del edificio) Realizar inspección visual del estado general.
- Cada 5 años: (tecnico competente) Realizará una revisión.

5.2 Monocapa

USO Y CONSERVACIÓN

- No fijar o colgar elementos pesados del revestimiento monocapa, sino del elemento resistente.
- Evitar el vertido de aguas proveniente de jardineras, cubierta... que contienen impurezas que provocan el deterioro del material. Tampoco resulta conveniente que el revestimiento se encuentre

en permanente estado de humedad.

- La aparición de fisuras, grietas, desplomes, humedades... se pondrá en conocimiento inmediato de un técnico especialista.

MANTENIMIENTO

- Cada 2 años: (tecnico competente) Realizar una revisión con el fin de detectar la aparición de fisuras, desconchados, manchas, falta de adherencia... en cuyo caso se requiere el levantamiento del monocapa en la zona deteriorada y la sustitución por uno nuevo, así como dar aviso a un técnico que analice las causas.
- (usuario) Para la limpieza periódica de este revestimiento se empleará agua a baja presión con cepillo suave. La periodicidad de esta limpieza dependerá de la suciedad a la que se haya expuesto por contaminación u otros agentes. Realizándose en cualquier caso siempre que esta lo requiera para evitar daños mayores.
- Cada 5 años: (tecnico competente) Realizará una revisión.

5.3 Fachada Ventilada

USO Y CONSERVACIÓN

- En el caso de tener que sustituir placas o anclajes se realizará con el mismo material y técnica que el resto de materiales.
- En la colocación o anclaje de cables, rótulos o similares, se han colocar sobre el soporte de la fachada no sobre la pieza de revestimiento que se puede ver sometida a esfuerzos mecánicos que no soportará. En cualquier caso, se atenderán las recomendaciones del fabricante de la fachada ventilada.
- Quedará garantizada la correcta ventilación de la cámara para lo que se cuidará de mantener en buen estado los accesos de ventilación. Se revisará periódicamente que no aniden insectos, aves o pequeños mamíferos.

MANTENIMIENTO

- (usuario) La aparición de fisuras en las piezas de revestimiento, desplomes, humedades... se pondrá en conocimiento inmediato de un técnico especialista.
- (usuario) Periódicamente se procederá a la limpieza de la fachada. La periodicidad de esta limpieza dependerá de la suciedad a la que se haya expuesto por contaminación u otros agentes. Realizándose en cualquier caso siempre que esta lo requiera para evitar daños mayores.
- (usuario) La limpieza se realizará mediante chorreado de agua o material abrasivo a presión y empleo de cepillo evitando productos agresivos que puedan atacar la pieza de revestimiento.
- Cada año: (administrador del edificio) Realizar inspección visual del estado general revisando especialmente la existencia de piezas descolgadas, sueltas o mal fijadas en cuyo caso se ha de proceder a la reparación inmediata de las mismas.
- Cada 5 años: (tecnico competente) Realizar una revisión.

5.4 Albardilla

USO Y CONSERVACIÓN

- No deben soportar cargas superiores a las previstas ya que pueden provocar su rotura.
- En caso de desprendimientos, fisuras, falta de material en las juntas, corrosión en caso de las metálicas, desconchados... será comunicado a un técnico competente.

MANTENIMIENTO

- (usuario) La albardillas habitualmente se limpiarán con un detergente neutro diluido en agua, dependerá del material que lo constituye y de lo sucio que se encuentre.

- Cada 5 años: (usuario) Realizar una revisión.

6 Carpintería Exterior

USO Y CONSERVACIÓN

- No se pueden modificar las carpinterías sin el consentimiento previo de la comunidad de vecinos y el ayuntamiento.
- No se pueden colocar andamios, elevadores de cargas, poleas, acondicionadores o similares sobre la carpintería.
- Se ha de evitar que la carpintería sufra golpes fuertes o rozaduras que ocasionen la rotura del vidrio, el deterioro de su sistema de cierre o su deformación.
- Cuando se proceda a la limpieza o reparación de los paramentos sobre los que está la carpintería se protegerá mediante cintas adhesivas.

MANTENIMIENTO

- (usuario) En carpinterías correderas, se mantendrán los carriles limpios y engrasados.
- (usuario) Los canales y perforaciones de evacuación de aguas de que disponen todas las carpinterías deben mantenerse siempre limpios.
- (usuario) La carpintería se limpiará periódicamente mediante trapos mojados sin hacer uso de productos agresivos que la dañen.
- Cada año: (tecnico competente) Engrasar los elementos de giro. Se emplearán aceites específicos.
- Cada año: (tecnico competente) Revisión de la estanqueidad, roturas, fisuras ,deformaciones, mecanismos de cerrajería, material de sellado, pintura, oxidación de perfiles...

6.1 Aluminio

USO Y CONSERVACIÓN

- La reparación de los deterioros en el lacado superficial de esta carpintería tienen difícil solución por lo que se han de evitar rayados y manchas.
- No es conveniente que el aluminio permanezca en contacto con otros metales.

MANTENIMIENTO

- Cada : (usuario) La carpintería de aluminio se limpiará con un detergente no alcalino y agua caliente mediante una esponja, posteriormente se realizará el aclarado y secado.

6.2 Acero

USO Y CONSERVACIÓN

- Se ha de evitar el contacto permanente de la carpintería con otros metales.

MANTENIMIENTO

- (usuario) El acero inoxidable se limpiará con agua y jabón o detergente no clorado mediante una esponja, aclarando y secando posteriormente.

6.3 Puerta Garaje

USO Y CONSERVACIÓN

- No apoyar, colgar o fijar objetos pesados de hojas, guías, largueros o piezas móviles.
- No colocar elementos extraños que impidan el correcto funcionamiento de las piezas móviles.
- Se evitarán deformaciones provocadas por golpes, portazos...

MANTENIMIENTO

- (usuario) Los carriles, las bisagras y el resto de la cerrajería deberán permanecer siempre limpios y engrasados para su correcto funcionamiento.
- Cada 6 meses: (usuario) Se comprobará el estado de las chapas, perfiles, montantes, travesaños, roturas, deformaciones, pérdidas de pintura, corrosión, mecanismos. Serán engrasados con aceite apropiado aquellos elementos que lo precisen.
- Cada año: (usuario) Se limpiará con detergente neutro y agua con una esponja.
- (usuario) La carpintería se pintará cuando su estado de conservación así lo aconseje.

6.4 Vierteaguas

USO Y CONSERVACIÓN

- El vierteaguas no recibirá golpes ni permanecerá en contacto con productos agresivos o agua procedente de jardineras.
- No se apoyarán objetos pesados como macetas que impidan desarrollar su función.
- En caso de deterioro del vierteaguas será sustituido lo antes posible.
- La aparición de grietas, desconchados, oxidación, pérdida del material entre juntas,...etc. se pondrá en conocimiento del técnico competente.

MANTENIMIENTO

- Cada : (usuario) Se limpiará con detergente neutro diluido en agua con una frecuencia que varía dependiendo del material y de lo sucio que se encuentre.

7 Protecciones

7.1 Barandillas

7.1.1 Metálica

USO Y CONSERVACIÓN

- Se ha de evitar golpes, rozaduras, vertido de ácidos, productos de limpieza o agua proveniente de jardineras o de cubierta.
- Queda prohibido el apoyo de andamios, tablones o similares así como colgar cualquier tipo de cargas.
- Se ha de evitar el contacto continuo de la barandilla con el agua.

MANTENIMIENTO

- Cada 6 meses: (usuario) Es necesario realizar una limpieza, para ello se eliminará el polvo con una bayeta seca o ligeramente humedecida antes de limpiar con agua y detergente neutro. No se utilizarán en ningún caso ácidos, polvos abrasivos, elementos duros u otros productos agresivos.
- Cada 2 años: (usuario) Se ha de realizar una revisión de fijaciones cada 2 años si son soldadas ó cada año si son atornilladas.
- (usuario) La aparición de manchas de óxido a causa de la corrosión de los anclajes será reparada rápidamente protegiéndolo con un sellado conveniente por personal cualificado.
- Cada 3 años: (usuario) El pintado de las barandillas metálicas requiere un lijado, decapado e imprimación anticorrosiva.

7.1.2 Madera

USO Y CONSERVACIÓN

- No se colgarán objetos pesados de las mismas como macetas u otros elementos decorativos.
- No se pueden modificar las carpinterías sin el consentimiento previo de la comunidad de vecinos y el ayuntamiento.
- Hay que procurar evitar golpes y rozaduras.
- La madera ha de permanecer siempre protegida ante la humedad, rayos solares, insectos xilófagos u hongos mediante un recubrimiento protector superficial.

MANTENIMIENTO

- Cada 2 meses: (usuario) Se realizará la limpieza con productos específicos de droguería mediante trapos o paños. No se utilizarán productos agresivos o siliconas para limpieza que dañen la madera.
- Cada 6 meses: (usuario) Se comprobará su estado general, la sujeción y el estado de la pintura o barniz.
- Cada 3 años: (usuario) Se barnizarán, pintarán o tratarán con productos adecuados, pudiendo variar este periodo en función del uso y estado de conservación.
- (usuario) La protección superficial de la madera requiere de un mantenimiento de por vida, para ello es necesario aplicar periódicamente estos productos, lijando o decapando si es necesario, y siguiendo en cualquier caso las instrucciones indicadas por el fabricante del producto.

8 Aislamiento

8.1 Térmico

USO Y CONSERVACIÓN

- La ventilación de la vivienda es, además de imprescindible para mantener unas condiciones higiénicas adecuadas, necesario para evitar la acumulación excesiva de vapor de agua en forma de condensación en las superficies más frías. Este fenómeno se da especialmente en cuartos húmedos. Para ello hay que ventilar diariamente a primera hora de la mañana, procurando que se produzca corriente de aire para lo cual es conveniente abrir varias ventanas a la vez. También es necesario ventilar tras realizar actividades que generen especialmente humedad como una ducha o baño, cocinado, colocación de vaporizadores, hervir agua... Así mismo, si dispone de calefacciones individuales de gas butano o similar, también será necesario extremar las condiciones de ventilación.
- Su vivienda dispone de lugar adecuado para tender la ropa húmeda al exterior, en ningún caso realice el tendido en el interior de la vivienda.
- Existen en su vivienda unas rejillas de ventilación que no deben ser taponadas bajo ningún concepto ya que permiten la renovación de aire y la ventilación natural de los habitáculos, estas se encuentran en cocina y baño.

MANTENIMIENTO

- Cada En invierno: (usuario) En invierno, las persianas permanecerán cerradas durante la noche para mejorar el rendimiento de la calefacción.
- Cada año: (usuario) Comprobación anual de los burletes en ventanas, puertas y cierres de caja de persianas.
- Cada Fin de invierno: (usuario) Se inspeccionarán los puntos fríos de paredes por si hubieran aparecido verdes o negros, en cuyo caso se avisará al técnico competente, se extremarán las precauciones de ventilación descritas anteriormente y se eliminarán dichos hongos mediante funguicidas.

8.2 Acústico

USO Y CONSERVACIÓN

- Ciertas actividades o ruidos pueden resultar molestos para sus vecinos, para evitarlo tenga en cuenta lo siguiente:
 - ❑ A partir de las 10 de la noche se ha de respetar especialmente el descanso de los vecinos.
 - ❑ Evitar el uso de calzado que provoque ruidos molestos.
 - ❑ El uso de electrodomésticos será limitado de 9:00 a 23:00.
- Para mejorar el aislamiento acústico es conveniente ajustar puertas y ventanas y mantenerlos cerrados esto sea posible.

MANTENIMIENTO

- Cada : (usuario) Comprobación anual de burletes de ventanas, puertas y cierres de caja de persianas.

9 Particiones

9.1 Ladrillo

USO Y CONSERVACIÓN

- Cualquier modificación de tabiquerías ha de ser consultado con un técnico especialista con el fin de evitar posibles deterioros en la estructura, las instalaciones u otros elementos constructivos.
- Se utilizarán tacos de plástico y tornillos metálicos roscados para colgar objetos.
- Queda prohibida la realización de rozas o catas para empotrar instalaciones o con cualquier otro objeto.
- Se han de evitar cierres bruscos de carpinterías como puertas o ventanas que además de llegar a desencajar el marco puedan provocar fisuras en la tabiquería.

MANTENIMIENTO

- (usuario) El mantenimiento de este tipo de tabiquerías se limita a la revisión periódica de las mismas con el objeto de localizar posibles grietas, fisuras o humedades que en caso de aparecer será puesto en conocimiento de un técnico en la materia.
- (usuario) Periódicamente, y coincidiendo con la renovación de acabados de la tabiquería, se procederá al relleno y repintado de las pequeñas fisuras habituales de este tipo de particiones.

9.2 Bloque de Hormigón

USO Y CONSERVACIÓN

- Cualquier modificación de tabiquerías ha de ser consultado con un técnico especialista con el fin de evitar posibles deterioros en la estructura, las instalaciones u otros elementos constructivos.
- Se utilizarán tacos de plástico y tornillos metálicos roscados para colgar objetos.
- Queda prohibida la realización de rozas o catas para empotrar instalaciones o con cualquier otro objeto.
- Se han de evitar cierres bruscos de carpinterías como puertas o ventanas que además de llegar a desencajar el marco puedan provocar fisuras en la tabiquería.

MANTENIMIENTO

- (usuario) El mantenimiento de este tipo de tabiquerías se limita a la revisión periódica de las mismas con el objeto de localizar posibles grietas, fisuras o humedades que en caso de aparecer será puesto en conocimiento de un técnico en la materia.
- (usuario) Periódicamente, y coincidiendo con la renovación de acabados de la tabiquería, se procederá al relleno y repintado de las pequeñas fisuras habituales de este tipo de particiones.

9.3 Cartón - Yeso

USO Y CONSERVACIÓN

- Cualquier modificación de tabiquerías ha de ser consultado con un técnico especialista con el fin de evitar posibles deterioros en las instalaciones u otros elementos constructivos y ha de ser realizada por especialistas en este tipo de tabiquería, empleando el mismo tipo de piezas.
- Queda prohibida la realización de catas para empotrar instalaciones o con cualquier otro objeto.
- Se han de evitar cierres bruscos de carpinterías como puertas o ventanas que además de llegar a desencajar el marco puedan provocar fisuras en la tabiquería.
- La colocación o fijación de elementos pesados, se llevará a cabo por personal cualificado reforzando el interior de la partición o haciendo coincidir los apoyos con la estructura del tabique. En ningún caso se superarán los pesos máximos recomendados.
- Se utilizarán tacos especiales para la colocación de muebles u objetos decorativos.

MANTENIMIENTO

- (usuario) El mantenimiento de este tipo de tabiquerías se limita a la revisión periódica de las mismas con el objeto de localizar posibles grietas, fisuras o humedades que en caso de aparecer será puesto en conocimiento de un técnico en la materia.
- (usuario) Es importante mantener este tipo de tabiquerías secas por lo que la aparición de humedades han de solucionarse rápidamente. Del mismo modo, cualquier limpieza que se haga ha de ser en seco.

9.4 Mamparas

USO Y CONSERVACIÓN

- Se han de evitar los golpes o cierres bruscos en los módulos practicables de las mamparas que ocasionan la rotura de cerraduras o herrajes y el desajuste de puertas.
- Del mismo modo se evitarán golpes y rozaduras dado que resultan de difícil reparación o sustitución. En cualquier caso, es conveniente reservar piezas para sustituciones o reparaciones.
- Las mamparas serán sustituidas o reparadas por personal cualificado.
- La aparición de fisuras, roturas, desplazamientos... se pondrá en conocimiento de un técnico especialista.
- Los paneles se limpiarán cuidadosamente con agua y detergente neutro evitando el rayado. Las mamparas pintadas o barnizadas se limpiarán con productos de droguería mediante trapos o paños.
- No se colgarán objetos pesados.
- Se ha de evitar el contacto con la humedad que provoca variaciones volumétricas, de aspecto y forma.
- Es conveniente impedir la radiación directa de los rayos solares que deterioran el aspecto.

MANTENIMIENTO

- Cada 6 meses: (usuario) Engrase de herrajes.
- Cada 3 años: (usuario) La limpieza y pintura si procede de los paneles.
- Cada 2 años: (usuario) Revisar la sujeción del vidrio, estado de las juntas, uniones entre perfiles y fijaciones.
- Cada 5 años: (usuario) Se comprobará la presión de los tensores.
- Cada 5 años: (usuario) Se comprobará el estado del empanelado, tensores y junquillos.
- Cada 5 años: (usuario) barnizar o pintar las mamparas.

10 Carpintería Interior

USO Y CONSERVACIÓN

- No se colgarán objetos pesados de las puertas.
- Hay que procurar evitar golpes y rozaduras.
- Evitar el contacto con la humedad que provoca variaciones volumétricas, de aspecto y forma.
- Para evitar movimientos volumétricos de las puertas que puedan provocar problemas en su abertura o ligeros alabeos, estas deben de permanecer en un ambiente con temperaturas comprendidas entre 18º/22º C y humedad entre 40/70%.
- Así mismo se evitará la radiación directa del sol que dan lugar a cambios de color, dilataciones, deterioro de los barnices, etc.
- No se deben forzar los mecanismos de las puertas.
- Es importante la eliminación inmediata de manchas con un trapo ligeramente húmedo y posterior secado para evitar que estas penetren y provoquen manchas de difícil eliminación.

MANTENIMIENTO

- (Usuario) La limpieza de puertas se realizará con productos específicos de droguería mediante trapos o paños. No se utilizarán productos agresivos o siliconas para limpieza que dañen la madera.
- Cada año: (Usuario) Es necesario engrasar los mecanismos anualmente o cuando estos produzcan ruidos.
- Cada 5 años: (Usuario) Comprobar la sujeción del vidrio (si existe).
- Cada 8 años: (Usuario) Se barnizarán o pintarán las puertas cada 8 años aproximadamente, pudiendo variar este periodo en función del uso y estado de conservación.

11 Revestimientos

11.1 Yeso

USO Y CONSERVACIÓN

- Los elementos que se fijen o cuelguen del paramento habrán de ser ligeros o de tendrán los soportes anclados a la tabiquería en vez de al revestimiento.
- El yeso permanecerá seco, con un grado de humedad inferior al 70% y alejado de salpicados de agua.
- La pintura que se aplique con la renovación de acabados será compatible con este.

MANTENIMIENTO

- (usuario) El mantenimiento del yeso se limita a revisar periódicamente su estado para comprobar que no han aparecido fisuras de importancia, desconchados o abombamientos.
- (usuario) Cualquier tipo de limpieza que se quiera hacer de este material ha de ser en seco.

11.2 Chapado Cerámico

USO Y CONSERVACIÓN

- Se ha de evitar la proximidad de focos importantes de calor.
- El sellado de las juntas permite el grado necesario de impermeabilidad del revestimiento, por tanto se ha de cuidar el buen estado de las mismas.
- Es aconsejable tener piezas de repuesto para la sustitución de las deterioradas o futuras reparaciones.
- La fijación de pesos sobre la pared se realizará sobre el soporte, procurando realizar los taladros en medio de las piezas hasta alcanzar la base del alicatado.

MANTENIMIENTO

- (usuario) El paramento se limpiará con agua y detergente no abrasivo y una esponja, pudiendo

utilizar amoníaco y bioalcohol en cocinas.

- (usuario) Si se apreciaran manchas de cemento de la obra, se eliminarán con productos específicos o vinagre. Con alcohol de baja concentración o gasolina las manchas de colas, lacas y pinturas.
- (usuario) Las manchas negras o verdes debidas a la aparición de hongos por el exceso de humedad, se eliminarán con lejía.
- (usuario) En caso de que se produzca el desprendimiento de piezas se dará aviso a un técnico cualificado.
- Cada 5 años: (usuario) Se realizará comprobación de la erosión mecánica, química, humedad, desprendimientos, grietas y fisuras.

11.3 Pintura

11.3.1 Plástica

USO Y CONSERVACIÓN

- Se ha de evitar el vertido de productos químicos y aguas proveniente de jardineras, cubierta, etc. que provocan el deterioro del material.
- Del mismo modo se evitarán los excesos de humedad que modifican las características de la pintura.
- Evitar los golpes y rozamientos.
- Esta pintura es propicia para la formación de moho por falta de ventilación, por tanto, se extremarán las precauciones en la renovación del aire.
- La radiación solar directa causa una pérdida de tonalidad. También favorecen el cambio de tonalidad, el humo procedente de chimeneas, cocina y estufas.

MANTENIMIENTO

- (Usuario) La limpieza se realizará con agua, jabón neutro y una esponja.
- (Usuario) Durante las tareas de repintado y renovación se atenderán las instrucciones del fabricante de la nueva pintura a emplear.
- Cada 7 años: (Usuario) Realizar el repintado del paramento.
- Cada 12 años: (Usuario) Se eliminará la pintura existente con el fin de renovar por completo el acabado

11.3.2 Esmalte

USO Y CONSERVACIÓN

- Se ha de evitar el vertido de productos químicos y aguas proveniente de jardineras, cubierta, etc. que provocan el deterioro del material.
- Del mismo modo se evitarán los excesos de humedad que modifican las características de la pintura.
- Evitar los golpes y rozamientos.
- Esta pintura es propicia para la formación de moho por falta de ventilación, por tanto, se extremarán las precauciones en la renovación del aire.
- La radiación solar directa causa una pérdida de tonalidad. También favorecen el cambio de tonalidad, el humo procedente de chimeneas, cocina y estufas.

MANTENIMIENTO

- (Usuario) Los paramentos con pintura al esmalte se limpiarán con agua, jabón y una esponja.
- Cada 7 años: (Usuario) La reposición de la pintura se realizará eliminando previamente la existente por medios mecánicos, por quemado, con disolventes o con una disolución de sosa cáustica y con un rascado con espátula posterior.

11.4 Falsos Techos

11.4.1 Continuos

USO Y CONSERVACIÓN

- Este tipo de techos no soportan elementos pesados por tanto, no se suspenderán objetos o mobiliario del mismo. En caso de necesitar colgar elementos pesados se anclarán al elemento resistente superior.
- Evitar golpes y rozaduras.
- Permanecerá seco, con un grado de humedad inferior al 70 % y alejado de salpicados de agua.
- Es conveniente tener material de repuesto para posibles sustituciones, sobre todo de piezas decorativas.
- En el proceso de pintado se ha de tener en cuenta el empleo de pinturas compatibles con escayolas y yesos.

MANTENIMIENTO

- (usuario) En este tipo de falsos techos resulta habitual la aparición de finas fisuras como consecuencia de los movimientos por cambios de temperatura o pequeños movimientos de la estructura. En su reparación se emplearán plastecidos con vendas y posterior pintado.
- (usuario) La limpieza se realizará con un paño seco.
- (usuario) Se pintarán con pinturas poco densas y pistola para no dañar el material.

12 Pavimentos

USO Y CONSERVACIÓN

- Las humedades provocadas por fugas de instalaciones o electrodomésticos se han de solucionar a la mayor brevedad con el fin de evitar el deterioro del propio pavimento, del mortero de agarre o del soporte.
- Evitar golpes, rozaduras, ralladuras o punzamientos.
- El uso de calzado con restos de gravilla, tierra... tacones estrechos, botas con tacos u otros elementos abrasivos puede provocar el deterioro del pavimento.
- Evitar el vertido de productos químicos, uso de espátulas metálicas, estropajos abrasivos... que provoquen el deterioro del pavimento.
- Es necesario eliminar rápidamente las manchas existentes.

12.1 Baldosa

12.1.1 Cerámica

USO Y CONSERVACIÓN

- Se ha de evitar el uso de ácidos clorhídricos, detergentes alcalinos y sosa cáustica u otros agentes agresivos en la limpieza y mantenimiento del pavimento.
- Es conveniente guardar un pequeño número de piezas para reponer aquellas que por deterioro o mantenimiento de instalaciones fuera necesario sustituir.
- Las juntas con los sanitarios han de estar selladas con silicona o similar y anualmente se ha de revisar dicho sellado renovándolo si fuera necesario.
- No se utilizarán abrillantadores porque aumentan la adherencia del polvo.

MANTENIMIENTO

- (usuario) Regularmente se realizará una limpieza con agua y detergente adecuado pudiendo emplearse amoníaco o bioalcohol como productos desinfectantes.
- (usuario) Si se apreciaran manchas de cemento de la obra, se eliminarán con productos específicos o vinagre. Con alcohol de baja concentración o gasolina las manchas de colas, lacas y pinturas.
- (usuario) Las manchas negras o verdes debidas a la aparición de hongos por el exceso de humedad, se eliminarán con lejía.
- (usuario) Periódicamente se comprobará que no hay piezas fisuradas, rotas o desprendidas en cuyo caso es necesario avisar a un técnico cualificado.
- Cada 5 años: (usuario) El material de rejuntado se revisará y se renovará si fuera necesario. En este trabajo se empleará lechada de cemento blanco o material específico para el rejuntado.

12.1.2 Baldosas de terrazo

USO Y CONSERVACIÓN

- Se ha de evitar el uso de productos agresivos como lejías, amoníaco, agua fuerte o similares en la limpieza y mantenimiento del pavimento.
- Es conveniente guardar un pequeño número de piezas para reponer aquellas que por deterioro o mantenimiento de instalaciones fuera necesario sustituir.
- Las juntas con los sanitarios han de estar selladas con silicona o similar y anualmente se ha de revisar dicho sellado renovándolo si fuera necesario.
- Se evitará arrastrar objetos pesados o punzantes sobre el pavimento. Se limpiarán inmediatamente los derrames de líquidos.

MANTENIMIENTO

- (usuario) Es necesario limpiar este tipo de pavimentos periódicamente empleando agua y detergente neutro tras el cual se realizará un encerado mensual.
- Cada año: (usuario) Es necesario realizar el abrillantado.
- Cada 4 años: (usuario) La pulimentación y encerado a máquina, dependerá del uso y desgaste del pavimento oscilando entre los 3 y 6 años.
- (usuario) Periódicamente se comprobará que no hay piezas fisuradas, rotas o desprendidas en cuyo caso es necesario avisar a un técnico cualificado.
- Cada 5 años: (usuario) El material de rejuntado se revisará y se renovará si fuera necesario. En este trabajo se empleará lechada de cemento blanco o material específico para el rejuntado.

12.1.3 Baldosa hidráulica

USO Y CONSERVACIÓN

- Se ha de evitar el uso de productos agresivos como lejías, amoníaco, agua fuerte o similares en la limpieza y mantenimiento del pavimento.
- Es conveniente guardar un pequeño número de piezas para reponer aquellas que por deterioro o mantenimiento de instalaciones fuera necesario sustituir.
- Las juntas con los sanitarios han de estar selladas con silicona o similar y anualmente se ha de revisar dicho sellado renovándolo si fuera necesario.
- Se evitará arrastrar objetos pesados o punzantes sobre el pavimento. Se limpiarán inmediatamente los derrames de líquidos.

MANTENIMIENTO

- Cada mes: (usuario) Es necesario limpiar este tipo de pavimentos periódicamente empleando agua y detergente neutro tras el cual se realizará un encerado.
- Cada año: (usuario) Realizar el abrillantado.

- Cada 4 años: (usuario) La pulimentación y encerado a máquina, dependerá del uso y desgaste del pavimento oscilando entre los 3 y 6 años.
- (usuario) Periódicamente se comprobará que no hay piezas fisuradas, rotas o desprendidas en cuyo caso es necesario avisar a un técnico cualificado.
- Cada 5 años: (usuario) El material de rejuntado se revisará y se renovará si fuera necesario. En este trabajo se empleará lechada de cemento blanco o material específico para el rejuntado.

12.2 Linóleo

USO Y CONSERVACIÓN

- La humedad es perjudicial para este tipo de pavimentos así que se ha de evitar el vertido de agua.
- No utilizar productos agresivos como lejías, amoníaco, productos con alcoholes, agua fuerte o detergentes muy alcalinos que provoquen el deterioro del pavimento, sobre todo de las juntas.
- Es conveniente guardar un pequeño rollo de material para reponer en caso de sustitución deterioro o por mantenimiento de instalaciones.

MANTENIMIENTO

- (usuario) Se limpiarán con agua y jabón mediante un trapo aclarándolo a continuación y secándolo.
- (usuario) Es conveniente aplicarle ceras naturales que ayuden en su mantenimiento y aporten brillo.
- (usuario) En caso de que aparezcan rayas de difícil eliminación, se pueden solucionar decapando y aplicando una nueva capa de cera siempre que las rayas no sean profundas.
- Cada 2 años: (usuario) Comprobación el estado del pavimento.

13 Instalaciones

13.1 Fontanería

USO Y CONSERVACIÓN

- Cualquier modificación o ampliación de la instalación de fontanería será consultada con un técnico especialista.
- Con la previsión de fuertes heladas y ante la posibilidad de que puedan congelarse las tuberías se dejará correr ligeramente el agua de la instalación.
- Si la instalación permanece inutilizada por más de 6 meses, será necesario vaciar el circuito siendo necesario para la nueva puesta en servicio el lavado del mismo.
- Para aquellos edificios que se encuentren en el ámbito de aplicación del Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis, se redactará un programa de mantenimiento específico de la instalación redactado según lo dispuesto en dicho Real Decreto

13.1.1 Sanitarios

USO Y CONSERVACIÓN

- No se apoyarán pesos excesivos sobre los sanitarios.
- Ante la posibilidad de que se atasquen las tuberías, está prohibido el vertido de basuras por el inodoro.
- En la limpieza se evitará el uso de productos de limpieza agresivos (sulfamán o agua fuerte), así como estropajos, tejidos abrasivos... Si bien los aparatos sanitarios pueden resistir la acción de los productos agresivos, las tuberías y desagües se pueden ver afectadas.

- Cualquier manipulación de los aparatos sanitarios estará limitada a personal cualificado que previamente habrá cerrado las llaves de paso correspondientes.
- Los golpes con objetos pesados o punzantes pueden provocar el deterioro del sanitario, incluso fisuras o roturas que provoquen pérdidas.

MANTENIMIENTO

- (usuario) Se utilizará agua con detergente neutro para la limpieza de los aparatos tras lo que se procederá a un aclarado con agua abundante y un secado posterior.
- (usuario) Se realizarán revisiones periódicas para detectar posibles golpes, fisuras, roturas, manchas de óxidos...
- Cada 6 meses: (usuario) Comprobar el estado de las juntas de desagüe y de las juntas con los tabiques.
- Cada 5 años: (usuario) Realizar el rejuntado de las bases de los sanitarios, eliminando totalmente el antiguo y sustituyéndolo por un sellante adecuado.
- Cada 3 meses: (usuario) Inspección visual de los mecanismos y posibles goteos y se realizará la limpieza de la cisterna.

13.1.2 Griferías

USO Y CONSERVACIÓN

- Hay que evitar abrir y cerrar los grifos con brusquedad que perjudican a la propia grifería y a la instalación de tuberías.
- Durante el cierre del grifo, este no será forzado una vez que haya dejado de gotear.
- Por economía y ecología es preciso impedir el goteo del grifo. Cuando este sea inevitable por el deterioro de la grifería, se cambiarán los discos cerámicos o de prensas de caucho del grifo.
- En la limpieza de las griferías se ha de evitar el uso de estropajos, tejidos abrasivos o similares. Para una correcta limpieza se aplicará agua con jabón neutro, se aclarará con agua abundante y se procederá al secado.
- Cualquier manipulación estará limitada a personal cualificado.
- La grifería deberá ir acompañada de un documento de garantía y recomendaciones de uso.

MANTENIMIENTO

-
- (usuario) Después de cada uso se realizará el secado de las griferías para evitar la aparición de manchas.
- (usuario) En caso de que aparezcan manchas blanquecinas de cal, la limpieza se realizará con productos descalcificadores adecuados.
- (usuario) Periódicamente se realizará una limpieza del filtro aireador o rociador con cepillo de uñas y agua, ya que de otro modo notaremos un descenso progresivo de la presión de agua.
- Cada 6 meses: (usuario) Se realizará la descalcificación de los aireadores con descalcificador recomendado por el fabricante o un vaso de vinagre.

13.1.3 Llaves de Corte

USO Y CONSERVACIÓN

- Hay que evitar abrir y cerrar las llaves con brusquedad que perjudican a la propia llave y a la instalación de tuberías.
- El uso de las llaves estará limitado a casos necesarios:
 - ☐ Cierre de las llaves en caso de abandono de la vivienda para largas temporadas.
 - ☐ Detección de anomalías.
 - ☐ Posibles averías.
- No se forzarán las llaves una vez cerradas, ya que produciría un exceso de presión que daría lugar al

goteo. Cuando este sea inevitable, se cambiarán las juntas o prensas.

- Las llaves deberán permanecer abiertas o cerradas, no entreabiertas.
- Evitar el uso de estropajos, tejidos abrasivos o similares en la limpieza.
- La manipulación estará limitada a personal cualificado.

MANTENIMIENTO

- (usuario) Las llaves se limpiarán con detergente líquido.
- Cada 6 meses: (usuario) Revisión para detectar posibles goteos o manchas por humedad y para la comprobación del buen funcionamiento de las llaves.

13.2 Saneamiento

USO Y CONSERVACIÓN

- No se puede modificar o cambiar el uso de la instalación sin previa consulta de un técnico especialista.
- Prohibido el vertido de sustancias tóxicas, colorantes permanentes, aceites, ácidos fuertes, agentes no biodegradables (plásticos, gomas, paños celulósicos y elementos duros), que contaminan el agua y pueden provocar el deterioro u obstrucción de la red de saneamiento.
- Se han de evitar golpes, especialmente en los elementos de fibrocemento.
- No se realizarán puestas a tierra de aparatos o instalaciones eléctricas con tuberías metálicas.
- Los sumideros, botes sifónicos y sifones individuales deberán permanecer siempre con agua, para que no se produzcan malos olores.

MANTENIMIENTO

- Cada 6 meses: (usuario) Se limpiarán y revisarán: Sumidero de locales húmedos y azoteas transitables. Botes sifónicos. Conductos de ventilación de la instalación.
- Cada 10 años: (usuario) Revisión general de la instalación cada 10 años.
- Los planos de la instalación de saneamiento se guardarán para posibles reparaciones u otras operaciones de revisión y mantenimiento.

13.2.1 Arquetas

USO Y CONSERVACIÓN

- Se cuidará de que las arquetas y sus tapas no soporten cargas superiores a las previstas en proyecto.
- Las arquetas sifónicas o de sumidero, deberán permanecer siempre con agua, sobre todo en verano.
- Es importante no tapar las arquetas en caso de reparación o sustitución del pavimento sobre las que se encuentran.
- La aparición de manchas o malos olores como consecuencia de fugas en la instalación, serán puestas en conocimiento de un técnico competente y reparadas rápidamente.

MANTENIMIENTO

- (usuario) Las reparaciones o modificaciones, serán realizadas por un técnico especialista.
- (usuario) La limpieza de las arquetas se realizará con detergentes biodegradables y abundante agua a presión.
- Cada 3 meses: (usuario) Revisar las arquetas separadoras de grasas.
- Cada 6 meses: (usuario) Limpieza de las arquetas separadoras de grasas. Limpieza de arquetas sumidero.
- Cada 10 años: (usuario) Limpieza de arquetas de pie de bajante, de paso o sifónicas. Se realizará antes la limpieza si lo precisan o se detectan olores.

13.2.2 Fosas Sépticas

USO Y CONSERVACIÓN

- Se verterán solo aquellos productos que estén permitidos.
- Se evitará la plantación de árboles en las proximidades de la fosa.

MANTENIMIENTO

- (usuario) En el mantenimiento de una fosa séptica, nunca deberá permanecer una persona sola, siempre acompañada. Asegurarse de que no haya acumulación de gases tóxicos (monóxido de carbono) o combustibles (metano).
- Cada 2 meses: (usuario) Limpiar y revisar la cámara de grasas.
- Cada año: (usuario) Vaciado de la fosa, retirando los lodos y espumas existentes. Limpieza con agua a presión. Revisión de la arqueta de reparto, y sustitución en caso de deterioro.
- Cada 2 años: (usuario) Vaciado de la fosa. Limpieza con agua a presión de las paredes. Revisión de la grava de la zanja filtrante. Revisión y limpieza del pozo filtrante.

13.2.3 Bajantes

USO Y CONSERVACIÓN

- Se cuidará de que por las mismas solo se viertan sustancias permitidas.
- La aparición de manchas o malos olores como consecuencia de fugas en la instalación, serán puestas en conocimiento de un técnico y reparadas rápidamente.
- Evitar que las bajantes reciban golpes, sean movidas o puestas en contacto con materiales incompatibles como otro tipo de metales.

MANTENIMIENTO

- Cada año: (usuario) Comprobar el correcto funcionamiento de las bajantes y realizar la limpieza y reparación de posibles desperfectos.
- Cada 2 años: (usuario) Comprobar el estado de las bajantes y sus anclajes.

13.2.4 Colectores

USO Y CONSERVACIÓN

- Evitar que los colectores reciban golpes, sean movidas, forzados o puestas en contacto con materiales incompatibles.
- La aparición de manchas o malos olores como consecuencia de fugas en la instalación, serán reparadas rápidamente.

MANTENIMIENTO

- Cada año: (usuario) Revisar: Las juntas. Posibles fugas ocultas. Soporte de cuelgue, tensando los anclajes si procede. Se revisarán los registros de los colectores.
- Cada 5 años: (usuario) Los colectores limpiarán y repararán.

13.3 Electricidad

13.3.1 Toma de Tierra

USO Y CONSERVACIÓN

- La toma de tierra de electrodomésticos y luminarias, se realizará obligatoriamente a través de conexiones específicas.

- En caso de que el edificio tenga pararrayos, se comprobará la continuidad eléctrica en las arquetas de conexión, después de cada descarga eléctrica.
- Las reparaciones y reposiciones serán realizadas por un instalador electricista autorizado.

MANTENIMIENTO

- Cada mes: (Usuario) Comprobación del correcto funcionamiento del mecanismo de disparo de los interruptores automáticos de protección diferencial.
- Cada año: (Instalador Autorizado) Inspección de las arquetas de conexión entre las líneas de toma de tierra y la red enterrada.
- Cada En verano: (Instalador Autorizado) Medición de la resistencia de la tierra por personal cualificado.
- Cada 2 años: (Instalador Autorizado) Revisar la toma de tierra para detectar posibles corrosiones de la conexión de pica-arqueta y continuidad de la línea que las une así como las conexiones de la línea principal de tierra.
- Cada 4 años: (Instalador Autorizado) Inspección general de la instalación para comprobar: Mecanismos de protección. Sección de conductos y aislamientos. Continuidad de las conexiones entre masa, conductores y red de toma de tierra.
- Cada 5 años: (Instalador Autorizado) Revisar los electrodos y conductores de enlace.
- Cada 5 años: (Mantenedor Autorizado) Revisar uniones a tierra de centralización de contadores, red equipotencial de baños, ascensores, CGP y de todas aquellas estancias destinadas a servicios generales o individuales.
- Cada 5 años: (Instalador Autorizado) Verificar aislamientos de la instalación interior: No serán superiores a 250.000 ohmnios entre un conductor y la tierra o entre 2 conductores.
- Cada 5 años: (Instalador Autorizado) Puesta al descubierto de la instalación de puesta a tierra (solo en los lugares en que el terreno no sea favorable a la buena conservación de los electrodos).
- Cada 10 años: (Técnico Competente) Revisión completa de la instalación eléctrica de carácter reglamentario llevada a cabo por un Organismo de Control Autorizado en las instalaciones comunes de edificios de más de 16 viviendas o potencia instalada mayor de 100 kw.

13.4 Iluminación

USO Y CONSERVACIÓN

- Durante las tareas de mantenimiento de luminarias y equipos, se desconectarán los interruptores correspondientes al circuito de iluminación.
- El usuario podrá realizar las tareas de reposición de lámparas y limpieza de luminarias. Sin embargo, cualquier modificación de la instalación se realizará por técnico especialista.
- La renovación de lámparas se realizará una vez superada su vida media estimada y en el momento en que reduzcan el flujo luminoso de manera sensible.
- Los equipos no colgarán nunca directamente del cable eléctrico.
- Los equipos refrigerarán según disponga el fabricante evitando interponer elementos que eviten una correcta ventilación.
- Los equipos situados en zonas de protección de los cuartos húmedos serán de doble aislamiento y bajo voltaje.
- No se tocarán las lámparas calientes esperando en todo caso a que alcance temperatura ambiente. En las lámparas para las que el fabricante disponga la prohibición de contacto incluso en frío, se seguirán las instrucciones de manipulado del propio fabricante.

MANTENIMIENTO

- Cada 6 meses: (usuario) Comprobar la no existencia de lámparas fundidas, agotadas o con un rendimiento luminoso menor del exigible.

- Cada año: (usuario) Limpiar con un trapo seco las lámparas y con trapo húmedo y agua jabonosa las luminarias.

13.5 Calefacción y A.C.S.

USO Y CONSERVACIÓN

- El mantenimiento de la instalación será realizada por una empresa mantenedora autorizada y en su caso por un Director de Mantenimiento, técnico competente, en las condiciones estipuladas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- La instalación dispondrá de un programa de mantenimiento preventivo, un programa de gestión energética, unas instrucciones de seguridad, instrucciones de manejo y maniobra y finalmente un programa de funcionamiento.
- Las tareas de mantenimiento serán las especificadas en la I.T. 3.3 del RITE en función de la potencia instalada.
- Se realizará una evaluación periódica del rendimiento de los equipos de calor especificadas en la I.T. 3.4 del RITE en función de la potencia instalada.
- Además de los trabajos de mantenimiento y la evaluación de rendimiento, se realizarán inspecciones de la instalación en los términos especificados en la I.T. 4 del RITE y con la periodicidad señalada en la I.T. 4.3
- Se mantendrá un registro de todas las intervenciones que se realicen en la instalación que se consignarán en el libro del edificio.
- Para aquellos edificios que se encuentren en el ámbito de aplicación del Real Decreto 863/2003 de prevención de la legionelosis, se redactará un programa de mantenimiento específico de la instalación redactado según lo dispuesto en dicho Real Decreto.
- En instalaciones térmicas en edificios de potencia térmica nominal mayor que 70 kW, la empresa mantenedora realizará un seguimiento de la evolución del consumo y de la energía aportada por la instalación térmica con el mayor nivel de desagregación posible por uso, así como del consumo de agua. Esta información se conservará por un plazo de, al menos, cinco años y deberá entregarse al propietario del edificio e incorporarse al “Libro del Edificio”.
- La evolución del consumo de energía será puesta a disposición de los usuarios y titulares del edificio con una periodicidad anual e incluirá el consumo de la energía registrada en los últimos 5 años todo ello en las condiciones especificadas en el RITE.

13.5.1 Equipo de Producción Térmico

13.5.1.1 Eléctrica

USO Y CONSERVACIÓN

- La manipulación de la caldera será realizada por personal cualificado.
- Cualquier anomalía se pondrá en conocimiento de un técnico especialista.
- El usuario dispondrá de documentos técnicos referentes al funcionamiento de la caldera, así como las piezas de recambio necesarias.

MANTENIMIENTO

- (usuario) Siempre que se ponga en marcha la caldera se comprobará la presión de agua del manómetro que ha de estar en los límites establecidos en las instrucciones.
- Cada mes: (usuario) Se revisarán los indicadores y niveles de la caldera.
- (tecnico competente) Un mantenedor autorizado realizará las tareas de mantenimiento señaladas en la I.T. 3.3 en función de la potencia de la caldera.

- (tecnico competente) Del mismo modo, se realizarán inspección de los generadores de calor y de la instalación completa con la periodicidad señalada en la I.T. 4.

13.5.1.2 Bomba de Calor

USO Y CONSERVACIÓN

- El mantenimiento de la instalación será realizada por una empresa mantenedora autorizada y en su caso por un Director de Mantenimiento, técnico competente, en las condiciones estipuladas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- La instalación dispondrá de un programa de mantenimiento preventivo, un programa de gestión energética, unas instrucciones de seguridad, instrucciones de manejo y maniobra y finalmente un programa de funcionamiento.
- Las tareas de mantenimiento serán las especificadas en la I.T. 3.3 del RITE en función de la potencia instalada.
- Se realizará una evaluación periódica del rendimiento de los equipos especificadas en la I.T. 3.4 del RITE en función de la potencia instalada.
- Además de los trabajos de mantenimiento y la evaluación de rendimiento, se realizarán inspecciones de la instalación en los términos especificados en la I.T. 4 del RITE y con la periodicidad señalada en la I.T. 4.3
- Se mantendrá un registro de todas las intervenciones que se realicen en la instalación que se consignarán en el el libro del edificio.
- Cualquier modificación de la instalación se pondrá en conocimiento del técnico especialista.
- El usuario siempre dispondrá a mano los documentos técnicos referentes al funcionamiento de la instalación.

MANTENIMIENTO

- Cada mes: (usuario) Inspección visual de la instalación comprobando su correcto funcionamiento y se realizará limpieza del evaporador
- (tecnico competente) Realizar las tareas de mantenimiento señaladas en la I.T. 3.3 en función de la potencia instalada.
- (tecnico competente) Del mismo modo, se realizarán inspección de la instalación completa con la periodicidad señalada en la I.T. 4.
- (tecnico competente) Para aquellos edificios que se encuentren en el ámbito de aplicación del Real Decreto 863/2003 de prevención de la legionelosis, se redactará un programa de mantenimiento específico de la instalación redactado según lo dispuesto en dicho Real Decreto..

13.5.2 Chimenea

USO Y CONSERVACIÓN

- Cualquier cambio en el sistema de evacuación de humos ha de contar con la aprobación de un técnico competente.
- En caso de aparición de fisuras o grietas se pondrá en conocimiento del técnico mantenedor.

MANTENIMIENTO

- Cada 5 años: (tecnico competente) Revisión y limpieza de las chimeneas.En función del uso y estado de los conductos podrá variar la frecuencia de la revisión.

13.6 Aire Acondicionado

USO Y CONSERVACIÓN

- El mantenimiento de la instalación será realizada por una empresa mantenedora autorizada y en su caso por un Director de Mantenimiento, técnico competente, en las condiciones estipuladas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- La instalación dispondrá de un programa de mantenimiento preventivo, un programa de gestión energética, unas instrucciones de seguridad, instrucciones de manejo y maniobra y finalmente un programa de funcionamiento.
- Las tareas de mantenimiento serán las especificadas en la I.T. 3.3 del RITE en función de la potencia instalada.
- Se realizará una evaluación periódica del rendimiento de los equipos de frío especificadas en la I.T. 3.4 del RITE en función de la potencia instalada.
- Además de los trabajos de mantenimiento y la evaluación de rendimiento, se realizarán inspecciones de la instalación en los términos especificados en la I.T. 4 del RITE y con la periodicidad señalada en la I.T. 4.3
- Se mantendrá un registro de todas las intervenciones que se realicen en la instalación que se consignarán en el libro del edificio.
- Cualquier modificación de la instalación se pondrá en conocimiento del técnico especialista.
- El usuario siempre dispondrá a mano los documentos técnicos referentes al funcionamiento de la instalación.
- Para aquellos edificios que se encuentren en el ámbito de aplicación del Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis, se redactará un programa de mantenimiento específico de la instalación redactado según lo dispuesto en dicho Real Decreto.

MANTENIMIENTO

- Cada 6 meses: (tecnico competente) Limpieza de filtros, conductos y difusores de aire, circuitos de evacuación de condensados y puntos de vertido.
- Cada 6 meses: (tecnico competente) Revisión de conexiones en líneas de refrigeración, suministro eléctrico, presión del gas, termostatos ambiente e interruptores magnetotérmicos y diferenciales.
- Cada 6 meses: (tecnico competente) Inspección visual para detectar posibles fugas.
- (mantenedor autorizado) Realizará las tareas de mantenimiento señaladas en la I.T. 3.3 en función de la potencia instalada.
- (mantenedor autorizado) Se realizarán inspección de los generadores de frío y de la instalación completa con la periodicidad señalada en la I.T. 4.
- (tecnico competente) Para aquellos edificios que se encuentren en el ámbito de aplicación del Real Decreto 863/2003 de prevención de la legionelosis, se redactará un programa de mantenimiento específico de la instalación redactado según lo dispuesto en dicho Real Decreto.
- (mantenedor autorizado) En instalaciones térmicas en edificios de potencia térmica nominal mayor que 70 kW, la empresa mantenedora realizará un análisis y evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de frío en función de su potencia térmica nominal, midiendo y registrando los valores de acuerdo con las operaciones y periodicidades de la tabla 3.3. del RITE..

13.7 Telecomunicaciones

13.7.1 Antenas y Receptores Parabólicos

USO Y CONSERVACIÓN

- El mantenimiento de antenas colectivas y receptores parabólicos, será realizado por un técnico especialista.
- Del mismo modo la manipulación del amplificador y la antena, así como la ampliación del número

de torres quedará en manos de un instalador autorizado.

MANTENIMIENTO

- Cada 6 meses: (usuario) Revisar el estado de las antenas y los receptores para detectar posibles anomalías.
- También después de fuertes vendavales.
- Cada año: (usuario) Desde la azotea o lugares sin peligro, revisar la fijación del mástil y la torre, para detectar posibles corrosiones en anclajes, pérdidas de tensión en los tirantes y tensores, etc.
- Cada año: (usuario) Desde la azotea o lugares sin peligro, revisar desprendimientos de antenas, goteras en la base de la torre, etc.
- Cada año: (tecnico competente) Reorientación de antenas y parábolas, en caso de que se encuentren desviadas.
- Cada año: (tecnico competente) Ganancia de señal en el amplificador, midiendo la señal de entrada y salida.
- Cada año: (tecnico competente) La tensión de los tirantes y tensores, así como la presión en tuercas y tornillos y la imprimación de pinturas antioxidantes.
- Cada año: (tecnico competente) La reparación de preamplificadores de antenas terrestres, conversores de parábolas y la impermeabilización de los anclajes del sistema.
- Cada 4 años: (tecnico competente) Revisar la instalación de la antena de TV y FM.
- Cada 5 años: (tecnico competente) Sustituir los cables exteriores.

13.7.2 Telecomunicación por Cable

USO Y CONSERVACIÓN

- Los recintos, patinillos y canaladuras provistos para las instalaciones de telecomunicación deberán permanecer despejados.

MANTENIMIENTO

- Cada 6 meses: (usuario) Revisar la instalación para comprobar la sintonía de los canales o detectar posibles anomalías. Revisar también después de fuertes vendavales
- Cada año: (tecnico competente) Realizar una revisión general del sistema de captación, especialmente aquellos elementos que tengan riesgo de caída así como los niveles de la señal de salida y entrada.

13.7.3 Portero automático

USO Y CONSERVACIÓN

- La manipulación, cambio de uso o ampliación del número de terminales será realizada por técnico especialista.
- La aparición de humedades, corrosión de bornes, etc. o cualquier otra anomalía se pondrá en conocimiento de un técnico especialista.

MANTENIMIENTO

- (usuario) Las placas exteriores y las terminales se limpiarán con agua jabonosa o una disolución suave y un trapo húmedo.
- Cada año: (tecnico competente) Realizar una revisión general de pulsadores, alimentador, apertura y funcionamiento de la instalación. La toma de tierra de los elementos de mando.
- Cada 3 años: (tecnico competente) Revisar la fijación de tubos y elementos.
- Cada 3 años: (tecnico competente) En el caso de los video-porteros: Sustitución de las lámparas de la placa exterior. Limpieza de objetivos, vidrios de protección y luminarias. Ajuste de la nitidez de la

imagen.

13.7.4 Telefonía

USO Y CONSERVACIÓN

- La manipulación o ampliación de la red interior, se realizará por técnico especialista.
- No se colocarán teléfonos, fax o módem sin homologación.
- Los recintos, patinillos y canaladuras provistos para las instalaciones de telecomunicación deberán permanecer despejados.
- La aparición de cualquier anomalía se pondrá en conocimiento de un técnico especialista.

MANTENIMIENTO

- Cada 6 meses: (usuario) Revisar la instalación para detectar posibles anomalías, también después de fuertes vendavales
- Cada 5 años: (tecnico competente) Realizar una revisión general del sistema.

13.8 Protección

13.8.1 Incendios

USO Y CONSERVACIÓN

- La modificación, cambio de uso, ampliación... se pondrá en conocimiento de un técnico especialista.
- Las vías y medios de evacuación permanecerán libres de obstáculos.
- Ante cualquier anomalía, se avisará a una empresa mantenedora para su rápida reparación.

MANTENIMIENTO

- (Usuario) El mantenimiento de la instalación de protección contra incendios, será realizada por una empresa mantenedora debidamente habilitada quedando las actas firmadas por empresa y representante de la propiedad.
- Cada 5 años: (Técnico Competente) Revisar los sistemas de protección de los elementos estructurales serán por un técnico especialista.

13.8.1.1 Extintores

USO Y CONSERVACIÓN

- Serán para uso exclusivo en caso de emergencia.
- No pueden ser cambiados de emplazamiento.
- En caso de utilización: sujetar el extintor con firmeza y apretar el disparador.

MANTENIMIENTO

- Cada 3 meses: (usuario) Comprobar que los extintores están en su lugar asignado y que no presentan muestras aparentes de daños.
- Cada 3 meses: (usuario) Comprobar que los extintores son adecuados conforme al riesgo a proteger.
- Cada 3 meses: (usuario) Comprobar que los extintores no tienen el acceso obstruido, son visibles o están señalizados y tienen sus instrucciones de manejo en la parte delantera.
- Cada 3 meses: (usuario) Comprobar que las instrucciones de manejo son legibles.
- Cada 3 meses: (usuario) Comprobar que el indicador de presión se encuentra en la zona de

operación.

- Cada 3 meses: (usuario) Comprobar que las partes metálicas (boquillas, válvula, manguera...) están en buen estado, y que no faltan ni están rotos los precintos o los tapones indicadores de uso.
- Cada 3 meses: (usuario) Comprobar que no han sido descargados total o parcialmente.
- Cada año: (mantenedor autorizado) Realizar las operaciones de mantenimiento según lo establecido en el «Programa de Mantenimiento Anual» de la norma UNE 23120. En extintores móviles, se comprobará, adicionalmente, el buen estado del sistema de traslado.
- Cada 5 años: (usuario) Realizar una prueba de nivel C (timbrado), de acuerdo a lo establecido en el anexo III, del Reglamento de Equipos a Presión.

13.8.1.2 B.I.E.s

USO Y CONSERVACIÓN

- Será de uso exclusivo en caso de emergencia. Si se trata de mangueras planas, en caso de necesitar su uso se extenderá en toda su longitud, y después se abrirán las llaves.

MANTENIMIENTO

- Cada 3 meses, el usuario:
-
- Revisar la I Cada 3 meses: (usuario) Revisar la señalización, accesibilidad, los componentes de la BIE, el manómetro y la presión de servicio.
- Cada 3 meses: (usuario) Revisar la limpieza y engrase de los cierres y bisagras del armario. Limpieza de la manguera.
- Cada año: (mantenedor autorizado) Realizar las operaciones de inspección y mantenimiento anuales según lo establecido la UNE-EN 671-3.
- (usuario) La vida útil de las mangueras contra incendios será la que establezca el fabricante de las mismas, transcurrida la cual se procederá a su sustitución. En el caso de que el fabricante no establezca una vida útil, esta se considerará de 20 años.
- Cada 5 años: (mantenedor autorizado) Realizar las operaciones de inspección y mantenimiento quinquenales sobre la manguera según lo establecido la UNE-EN 671-3.

13.8.1.3 Columna Seca

MANTENIMIENTO

- Cada 6 meses: (usuario) Comprobación de la accesibilidad de la entrada de la calle y tomas de piso.
- Cada 6 meses: (usuario) Comprobación de la señalización.
- Cada 6 meses: (usuario) Comprobación de las tapas y correcto funcionamiento de sus cierres (engrase si es necesario).
- Cada 6 meses: (usuario) Maniobrar todas las llaves de la instalación, verificando el funcionamiento correcto de las mismas.
- Cada 6 meses: (usuario) Comprobar que las llaves de las conexiones siamesas están cerradas y que las válvulas de seccionamiento están abiertas.
- Cada 6 meses: (usuario) Comprobar que todas las tapas de racores están bien colocadas y ajustadas.
- Cada 5 años: (mantenedor autorizado) Prueba de la instalación en las condiciones de su recepción.

13.8.1.4 Detección y Alarma

MANTENIMIENTO

- Cada 3 meses: (usuario) Verificar si se han realizado cambios o modificaciones en cualquiera de las componentes del sistema desde la última revisión realizada y proceder a su documentación.

- Cada 3 meses: (usuario) Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro). Sustitución de pilotos, fusibles, y otros elementos defectuosos.
- Cada 3 meses: (usuario) Revisión de indicaciones luminosas de alarma, avería, desconexión e información en la central.
- Cada 3 meses: (usuario) Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc.). Verificar equipos de centralización y de transmisión de alarma.
- Cada 3 meses: (usuario) Revisión de sistemas de baterías: Prueba de conmutación del sistema en fallo de red, funcionamiento del sistema bajo baterías, detección de avería y restitución a modo normal.
- Cada 3 meses: (usuario) Sustitución de pilotos, fusibles, y otros elementos defectuosos. Comprobación de la señalización de los pulsadores de alarma manuales.
- Cada 3 meses: (usuario) Comprobar el funcionamiento de los avisadores luminosos y acústicos.
- Cada 6 meses: (usuario) Verificación de la ubicación, identificación, visibilidad y accesibilidad de los pulsadores. Verificación del estado de los pulsadores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).
- Cada año: (mantenedor autorizado) Comprobación del funcionamiento de maniobras programadas, en función de la zona de detección.
- Cada año: (mantenedor autorizado) Verificación y actualización de la versión de «software» de la central, de acuerdo con las recomendaciones del fabricante.
- Cada año: (mantenedor autorizado) Comprobar todas las maniobras existentes: Avisadores luminosos y acústicos, paro de aire, paro de máquinas, paro de ascensores, extinción automática, compuertas cortafuego, equipos de extracción de humos y otras partes del sistema de protección contra incendios.
- Cada año: (mantenedor autorizado) Se deberán realizar las operaciones indicadas en la norma UNE-EN 23007-14.
- Cada año: (mantenedor autorizado) Verificación del espacio libre, debajo del detector puntual y en todas las direcciones, como mínimo 500 mm.
- Cada año: (mantenedor autorizado) Verificación del estado de los detectores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).
- Cada año: (mantenedor autorizado) Prueba de funcionamiento de todos los pulsadores.
- Cada año: (mantenedor autorizado) Prueba individual de funcionamiento de todos los detectores automáticos, de acuerdo con las especificaciones de sus fabricantes.
- Cada año: (mantenedor autorizado) Verificación de la capacidad de alcanzar y activar el elemento sensor del interior de la cámara del detector. Deben emplearse métodos de verificación que no dañen o perjudiquen el rendimiento del detector.
- (tecnico competente) La vida útil de los detectores de incendios será la que establezca el fabricante de los mismos, transcurrida la cual se procederá a su sustitución. En el caso de que el fabricante no establezca una vida útil, esta se considerará de 10 años.

13.8.1.5 Rociadores

MANTENIMIENTO

- Cada 3 meses: (usuario) Comprobación de que los dispositivos de descarga del agente extintor (boquillas, rociadores, difusores, ...) están en buen estado y libres de obstáculos para su funcionamiento correcto.
- Cada 3 meses: (usuario) Comprobación visual del buen estado general de los componentes del sistema, especialmente de los dispositivos de puesta en marcha y las conexiones.
- Cada 3 meses: (usuario) Lectura de manómetros y comprobación de que los niveles de presión se encuentran dentro de los márgenes permitidos.
- Cada 3 meses: (usuario) Comprobación de los circuitos de señalización, pilotos, etc.; en los sistemas con indicaciones de control.

- Cada 3 meses: (usuario) Comprobación de la señalización de los mandos manuales de paro y disparo.
- Cada 3 meses: (usuario) Limpieza general de todos los componentes.
- Cada 6 meses: (usuario) Comprobación visual de las tuberías, depósitos y latiguillos contra la corrosión, deterioro o manipulación.
- Cada 6 meses: (usuario) En sistemas que utilizan agua, verificar que las válvulas, cuyo cierre podría impedir que el agua llegase a los rociadores o pudiera perjudicar el correcto funcionamiento de una alarma o dispositivo de indicación, se encuentran completamente abiertas.
- Cada 6 meses: (usuario) Verificar el suministro eléctrico a los grupos de bombeo eléctricos u otros equipos eléctricos críticos.
- Cada año: (mantenedor autorizado) Comprobación de la respuesta del sistema a las señales de activación manual y automáticas.
- Cada año: (mantenedor autorizado) En sistemas fijos de extinción por agua o por espuma, comprobar que el suministro de agua está garantizado, en las condiciones de presión y caudal previstas.
- Cada año: (mantenedor autorizado) En sistemas fijos de extinción por polvo, comprobar que la cantidad de agente extintor se encuentra dentro de los márgenes permitidos.
- Cada año: (mantenedor autorizado) En sistemas fijos de extinción por espuma, comprobar que el espumógeno no se ha degradado.
- Cada año: (mantenedor autorizado) Para sistemas fijos de inundación total de agentes extintores gaseosos, revisar la estanquidad de la sala protegida en condiciones de descarga.
- Cada año: (mantenedor autorizado) Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados, según lo indicado en «Programa anual» de la UNE-EN 12845.
- Cada 3 años: (mantenedor autorizado) Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados cada 3 años, según lo indicado en «Programa cada 3 años» de la UNE-EN 12845. Nota: los sistemas que incorporen componentes a presión que se encuentre dentro del ámbito de aplicación del Reglamento de Equipos a Presión, aprobado mediante el Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre, serán sometidos a las pruebas establecidas en dicho Reglamento con la periodicidad que en él se especifique.
- Cada 5 años: (mantenedor autorizado) Prueba de la instalación en las condiciones de su recepción.
- Cada 5 años: (mantenedor autorizado) En sistemas fijos de extinción por espuma, determinación del coeficiente de expansión, tiempo de drenaje y concentración, según la parte de la norma UNE-EN 1568 que corresponda, de una muestra representativa de la instalación. Los valores obtenidos han de encontrarse dentro de los valores permitidos por el fabricante.
- Cada 10 años: (mantenedor autorizado) Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados cada 10 años, según lo indicado en «Programa de 10 años» de la UNE-EN 12845.
- Cada 25 años: (mantenedor autorizado) Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados cada 25 años, según lo indicado en el anexo K, de la UNE-EN 12845.

13.8.1.6 Puertas Cortafuegos

MANTENIMIENTO

- (usuario) La puerta llevará adherida un adhesivo que reflejará la fecha de última revisión, nombre de la persona que revisó y la de la fecha del próximo mantenimiento a realizar.
- Cada 3 meses: (usuario) Revisar que la puerta abre sin impedimentos.
- Cada 3 meses: (usuario) Revisar la hoja y el marco, comprobando si tienen daños mecánicos, corrosión, alabeos o descuelgues que impidan una correcta apertura. Fijación y engrasado de las bisagras.
- Cada 3 meses: (usuario) Comprobar la fuerza de desbloqueo del dispositivo de apertura, fuerza de giro. Si hay cilindro comprobar que funciona correctamente.

- Cada 3 meses: (usuario) En puertas de 2 hojas comprobar el mecanismo de cierre de la hoja pasiva.
- Cada 6 meses: (usuario) Holgura de las puertas.
- Cada 6 meses: (usuario) Juntas intumescentes.
- Cada 6 meses: (usuario) Mecanismo de cierre de puertas.
- Cada 6 meses: (usuario) En su caso, dispositivo de retención electromagnética.

13.8.1.7 Luminarias de Emergencia

USO Y CONSERVACIÓN

- Las luminarias estarán conectadas a la red de manera continua.

MANTENIMIENTO

- Cada 3 meses: (usuario) Limpiar las luces de emergencia.
- Cada 6 meses: (usuario) Se revisará la instalación eléctrica.
- Cada año: (usuario) Se realizará una revisión general de las luminarias para detectar posibles deficiencias y si precisan sustitución de baterías, lámparas u otros elementos.

13.8.1.8 Sistemas de Señalización luminescente

MANTENIMIENTO

- Cada año: (usuario) Comprobación visual de la existencia, correcta ubicación y buen estado en cuanto a limpieza, legibilidad e iluminación (en la oscuridad) de las señales, balizamientos y planos de evacuación.
- Cada año: (usuario) Verificación del estado de los elementos de sujeción (anclajes, varillas, angulares, tornillería, adhesivos, etc.).
- (usuario) La vida útil de las señales fotoluminescentes será la que establezca el fabricante de los mismos, transcurrida la cual se procederá a su sustitución. En el caso de que el fabricante no establezca una vida útil, esta se considerará de 10 años con prórrogas según pruebas y estudios de luminiscencia.

13.8.2 Seguridad contra robo

USO Y CONSERVACIÓN

- Se comprobarán los indicadores cada vez que se produzcan deficiencias de suministro de energía.
- No se colocarán obstáculos en el recorrido del haz detector.
- Evitar el recargado excesivo de las baterías.
- Para los detectores por infrarrojo:
 - ☐ Evitar la cercanía de focos de calor, que dan lugar a variaciones importantes de temperatura.
 - ☐ Evitar la cercanía de motores o máquinas eléctricas

MANTENIMIENTO

- Cada día: (usuario) Inspección diaria de los indicadores.
- Cada mes: (usuario) Revisar el funcionamiento del sistema mediante el pulsador del test.³²
- y el nivel de señal en el receptor.
- Cada 3 meses: (tecnico competente) La temperatura de alimentación. Bornes de conexión con detectores. Ajustar temporizadores. Carga de baterías.
- Cada 6 meses: (usuario) Chequeo centralizado del sistema.

- Cada 6 meses: (usuario) Revisión y limpieza de sensores, terminal exterior acústico y óptico
- Cada 6 meses: (usuario) Pintado de aquellas zonas corroídas, si existieran.
- Cada año: (tecnico competente) Chequeo centralizado del sistema
- Cada año: (tecnico competente) Revisión y limpieza de sensores, terminal exterior acústico y óptico
- Cada año: (tecnico competente) Pintado de aquellas zonas corroídas, si existieran.
- Cada 3 años: (usuario) Revisar el cierre
- (usuario) El engrase y ajuste de los mecanismos, las indicará el fabricante.

13.9 Ascensor

USO Y CONSERVACIÓN

- Quedará prohibido:
 - ❑ Superar el número de personas o carga indicado en la placa de carga.
 - ❑ El uso del botón de parada o timbre, salvo en caso de emergencia.
 - ❑ El uso del ascensor cuando tengamos conocimiento de funcionamiento deficiente y no ofrezca unas condiciones de seguridad adecuadas. Notificando inmediatamente a la empresa conservadora contratada.
 - ❑ Utilizar el ascensor como montacargas.
 - ❑ Obstaculizar el cierre y obstruir las guías de las puertas.
 - ❑ Movimientos bruscos.
- Solo personas encargadas del servicio ordinario y de la empresa conservadora, podrán acceder al cuarto de máquinas.
- Solo en caso de avería se utilizarán las llaves de apertura de puertas.

MANTENIMIENTO

- (Mantenedor Autorizado) Los trabajos de reparación y mantenimiento serán realizados por una empresa conservadora contratada que cumpla con las especificaciones del artículo 6 del Real Decreto 355/2024, de 2 de abril, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria ITC AEM 1 «Ascensores», que regula la puesta en servicio, modificación, mantenimiento e inspección de los ascensores, así como el incremento de la seguridad del parque de ascensores existente.
- (Usuario) Cualquier modificación o accidente requiere la revisión y pruebas especiales.
- Cada día: (Usuario) Diariamente el usuario comprobará el funcionamiento de puertas y nivelación de la cabina.
- Cada semana: (Usuario) Limpieza de cabina y puertas.
- Cada mes: (Mantenedor Autorizado) En edificios no unifamiliares ni de viviendas con más de 4 alturas o que den servicio a más de 20 viviendas tendrán una revisión presencial de mantenimiento preventivo por parte de una empresa conservadora.
- Cada 4 años: (Organismo Control Autorizado) Inspección en edificios de más de 4 plantas o 20 viviendas servidas..

PLAN DE MANTENIMIENTO Y CONTROL

FRONTON EUSKAL JAI BERRI HUARTE

Plan establecido para el buen mantenimiento del edificio una vez terminada la obra. Se deberá realizar este chequeo de la lista para el buen mantenimiento del edificio.

Notas

Cimentación

- ☐ **Usuario** Siempre que aparezcan fisuras o grietas en paramentos se avisará al técnico.

Cubiertas\Inclinadas de Placas\Metálicas

- ☐ **Usuario** En caso de abombamientos, grietas, desprendimientos, oxidaciones..., se pondrá en conocimientos del técnico especialista.

Cubiertas\Elementos de Cubierta\Canalones y Bajantes

- ☐ **Técnico Competente** El mantenimiento de los elementos de cubierta serán realizados por personal cualificado, con la cubierta esté seca y sin vientos fuertes.
- ☐ **Técnico Competente** Periódicamente se comprobarán los elementos de sujeción así como la unión entre bajante y canalón.
- ☐ **Técnico Competente** Se comprobará la aparición de posibles humedades, manchas de óxidos, desplazamientos de materiales, roturas, perforaciones, restos de vegetación (musgo, líquenes...), polvo, nidos de pájaros, abombamientos... periódicamente y sobre todo tras fuertes lluvias.

Fachada

- ☐ **Usuario** Las cargas que soporta la fachada no pueden ser modificadas sin previa consulta con un técnico especialista, por tanto no se pueden apoyar o empotrar vigas, viguetas o similares que no hayan sido provistos en proyecto sin el consentimiento de un técnico cualificado.
- ☐ **Usuario** Así mismo, cualquier modificación de la fachada que afecte al estado estético de la fachada ha de contar con la correspondiente aprobación de la comunidad de propietarios y del Ayuntamiento.
- ☐ **Usuario** La aparición de deterioros como fisuras, roturas, humedades de filtración o condensación... se pondrá, de inmediato, en conocimiento de un técnico.

Fachada\Fábrica de Bloque

- ☐ **Usuario** La aparición de fisuras, grietas, desplomes, humedades, deterioro del material de sellado de las juntas... se pondrá en conocimiento inmediato de un técnico especialista.
- ☐ **Usuario** Periódicamente se procederá a la limpieza de la fachada. La

periodicidad de esta limpieza dependerá de la suciedad a la que se haya expuesto por contaminación u otros agentes. Realizándose en cualquier caso siempre que esta lo requiera para evitar daños mayores.

☐ **Usuario**

La limpieza se realizará mediante chorreado de agua a presión y empleo de cepillo evitando productos agresivos que puedan atacar el propio bloque o el material de rejuntado.

Fachada\Monocapa

☐ **Usuario**

Para la limpieza periódica de este revestimiento se empleará agua a baja presión con cepillo suave. La periodicidad de esta limpieza dependerá de la suciedad a la que se haya expuesto por contaminación u otros agentes. Realizándose en cualquier caso siempre que esta lo requiera para evitar daños mayores.

Fachada\Fachada Ventilada

☐ **Usuario**

La aparición de fisuras en las piezas de revestimiento, desplomes, humedades... se pondrá en conocimiento inmediato de un técnico especialista.

☐ **Usuario**

Periódicamente se procederá a la limpieza de la fachada. La periodicidad de esta limpieza dependerá de la suciedad a la que se haya expuesto por contaminación u otros agentes. Realizándose en cualquier caso siempre que esta lo requiera para evitar daños mayores.

☐ **Usuario**

La limpieza se realizará mediante chorreado de agua o material abrasivo a presión y empleo de cepillo evitando productos agresivos que puedan atacar la pieza de revestimiento.

Fachada\Albardilla

☐ **Usuario**

La albardillas habitualmente se limpiarán con un detergente neutro diluido en agua, dependerá del material que lo constituye y de lo sucio que se encuentre.

Carpintería Exterior

☐ **Usuario**

En carpinterías correderas, se mantendrán los carriles limpios y engrasados.

☐ **Usuario**

Los canales y perforaciones de evacuación de aguas de que disponen todas las carpinterías deben mantenerse siempre limpios.

☐ **Usuario**

La carpintería se limpiará periódicamente mediante trapos mojados sin hacer uso de productos agresivos que la dañen.

Carpintería Exterior\Aluminio

☐ **Usuario**

La carpintería de aluminio se limpiará con un detergente no alcalino y agua caliente mediante una esponja,

posteriormente se realizará el aclarado y secado.

Carpintería Exterior\Acero

- ☐ **Usuario** El acero inoxidable se limpiará con agua y jabón o detergente no clorado mediante una esponja, aclarando y secando posteriormente.

Carpintería Exterior\Puerta Garaje

- ☐ **Usuario** Los carriles, las bisagras y el resto de la cerrajería deberán permanecer siempre limpios y engrasados para su correcto funcionamiento.
- ☐ **Usuario** La carpintería se pintará cuando su estado de conservación así lo aconseje.

Carpintería Exterior\Vierteaguas

- ☐ **Usuario** Se limpiará con detergente neutro diluido en agua con una frecuencia que varía dependiendo del material y de lo sucio que se encuentre.

Protecciones\Barandillas\Metálica

- ☐ **Usuario** La aparición de manchas de óxido a causa de la corrosión de los anclajes será reparada rápidamente protegiéndolo con un sellado conveniente por personal cualificado.

Protecciones\Barandillas\Madera

- ☐ **Usuario** La protección superficial de la madera requiere de un mantenimiento de por vida, para ello es necesario aplicar periódicamente estos productos, lijando o decapando si es necesario, y siguiendo en cualquier caso las instrucciones indicadas por el fabricante del producto.

Aislamiento\Acústico

- ☐ **Usuario** Comprobación anual de burletes de ventanas, puertas y cierres de caja de persianas.

Particiones\Ladrillo

- ☐ **Usuario** El mantenimiento de este tipo de tabiquerías se limita a la revisión periódica de las mismas con el objeto de localizar posibles grietas, fisuras o humedades que en caso de aparecer será puesto en conocimiento de un técnico en la materia.
- ☐ **Usuario** Periódicamente, y coincidiendo con la renovación de acabados de la tabiquería, se procederá al relleno y repintado de las pequeñas fisuras habituales de este tipo de particiones.

Particiones\Bloque de Hormigón

- ☐ **Usuario** El mantenimiento de este tipo de tabiquerías se limita a la revisión periódica de las mismas con el objeto de localizar

- posibles grietas, fisuras o humedades que en caso de aparecer será puesto en conocimiento de un técnico en la materia.
- ☐ **Usuario** Periódicamente, y coincidiendo con la renovación de acabados de la tabiquería, se procederá al relleno y repintado de las pequeñas fisuras habituales de este tipo de particiones.

Particiones\Cartón - Yeso

- ☐ **Usuario** El mantenimiento de este tipo de tabiquerías se limita a la revisión periódica de las mismas con el objeto de localizar posibles grietas, fisuras o humedades que en caso de aparecer será puesto en conocimiento de un técnico en la materia.
- ☐ **Usuario** Es importante mantener este tipo de tabiquerías secas por lo que la aparición de humedades han de solucionarse rápidamente. Del mismo modo, cualquier limpieza que se haga ha de ser en seco.

Carpintería Interior

- ☐ **Usuario** La limpieza de puertas se realizará con productos específicos de droguería mediante trapos o paños. No se utilizarán productos agresivos o siliconas para limpieza que dañen la madera.

Revestimientos\Yeso

- ☐ **Usuario** El mantenimiento del yeso se limita a revisar periódicamente su estado para comprobar que no han aparecido fisuras de importancia, desconchados o abombamientos.
- ☐ **Usuario** Cualquier tipo de limpieza que se quiera hacer de este material ha de ser en seco.

Revestimientos\Chapado Cerámico

- ☐ **Usuario** El paramento se limpiará con agua y detergente no abrasivo y una esponja, pudiendo utilizar amoníaco y bioalcohol en cocinas.
- ☐ **Usuario** Si se apreciaran manchas de cemento de la obra, se eliminarán con productos específicos o vinagre. Con alcohol de baja concentración o gasolina las manchas de colas, lacas y pinturas.
- ☐ **Usuario** Las manchas negras o verdes debidas a la aparición de hongos por el exceso de humedad, se eliminarán con lejía.
- ☐ **Usuario** En caso de que se produzca el desprendimiento de piezas se dará aviso a un técnico cualificado.

Revestimientos\Pintura\Plástica

- ☐ **Usuario** La limpieza se realizará con agua, jabón neutro y una esponja.

- ☐ **Usuario** Durante las tareas de repintado y renovación se atenderán las instrucciones del fabricante de la nueva pintura a emplear.

Revestimientos\Pintura\Esmalte

- ☐ **Usuario** Los paramentos con pintura al esmalte se limpiarán con agua, jabón y una esponja.

Revestimientos\Falsos Techos\Continuos

- ☐ **Usuario** En este tipo de falsos techos resulta habitual la aparición de finas fisuras como consecuencia de los movimientos por cambios de temperatura o pequeños movimientos de la estructura. En su reparación se emplearán plastecidos con vendas y posterior pintado.

- ☐ **Usuario** La limpieza se realizará con un paño seco.

- ☐ **Usuario** Se pintarán con pinturas poco densas y pistola para no dañar el material.

Pavimentos\Baldosa\Cerámica

- ☐ **Usuario** Regularmente se realizará una limpieza con agua y detergente adecuado pudiendo emplearse amoníaco o bioalcohol como productos desinfectantes.

- ☐ **Usuario** Si se apreciaran manchas de cemento de la obra, se eliminarán con productos específicos o vinagre. Con alcohol de baja concentración o gasolina las manchas de colas, lacas y pinturas.

- ☐ **Usuario** Las manchas negras o verdes debidas a la aparición de hongos por el exceso de humedad, se eliminarán con lejía.

- ☐ **Usuario** Periódicamente se comprobará que no hay piezas fisuradas, rotas o desprendidas en cuyo caso es necesario avisar a un técnico cualificado.

Pavimentos\Baldosa\Baldosas de terrazo

- ☐ **Usuario** Es necesario limpiar este tipo de pavimentos periódicamente empleando agua y detergente neutro tras el cual se realizará un encerado mensualmente

- ☐ **Usuario** Periódicamente se comprobará que no hay piezas fisuradas, rotas o desprendidas en cuyo caso es necesario avisar a un técnico cualificado.

Pavimentos\Baldosa\Baldosa hidráulica

- ☐ **Usuario** Periódicamente se comprobará que no hay piezas fisuradas, rotas o desprendidas en cuyo caso es necesario avisar a un técnico cualificado.

Pavimentos\Linóleo

- ☐ **Usuario** Se limpiarán con agua y jabón mediante un trapo aclarándolo a continuación y secándolo.

- ☐ **Usuario** Es conveniente aplicarle ceras naturales que ayuden en su

- ☐ **Usuario** mantenimiento y aporten brillo.
En caso de que aparezcan rayas de difícil eliminación, se pueden solucionar decapando y aplicando una nueva capa de cera siempre que las rayas no sean profundas.

Instalaciones\Fontanería\Sanitarios

- ☐ **Usuario** Se utilizará agua con detergente neutro para la limpieza de los aparatos tras lo que se procederá a un aclarado con agua abundante y un secado posterior.
- ☐ **Usuario** Se realizarán revisiones periódicas para detectar posibles golpes, fisuras, roturas, manchas de óxidos...

Instalaciones\Fontanería\Griferías

- ☐ **Usuario** Después de cada uso se realizará el secado de las griferías para evitar la aparición de manchas.
- ☐ **Usuario** En caso de que aparezcan manchas blanquecinas de cal, la limpieza se realizará con productos descalcificadores adecuados.
- ☐ **Usuario** Periódicamente se realizará una limpieza del filtro aireador o rociador con cepillo de uñas y agua, ya que de otro modo notaremos un descenso progresivo de la presión de agua.

Instalaciones\Fontanería\Llaves de Corte

- ☐ **Usuario** Las llaves se limpiarán con detergente líquido.

Instalaciones\Saneamiento\Arquetas

- ☐ **Usuario** Las reparaciones o modificaciones, serán realizadas por un técnico especialista.
- ☐ **Usuario** La limpieza de las arquetas se realizará con detergentes biodegradables y abundante agua a presión.

Instalaciones\Saneamiento\Fosas Sépticas

- ☐ **Usuario** En el mantenimiento de una fosa séptica, nunca deberá permanecer una persona sola, siempre acompañada. Asegurarse de que no haya acumulación de gases tóxicos (monóxido de carbono) o combustibles (metano).

Instalaciones\Calefacción y A.C.S.\Equipo de Producción Térmico\Eléctrica

- ☐ **Usuario** Siempre que se ponga en marcha la caldera se comprobará la presión de agua del manómetro que ha de estar en los límites establecidos en las instrucciones.
- ☐ **Técnico Competente** Un mantenedor autorizado realizará las tareas de mantenimiento señaladas en la I.T. 3.3 en función de la potencia de la caldera.
- ☐ **Técnico Competente** Del mismo modo, se realizarán inspección de los generadores de calor y de la instalación completa con la periodicidad señalada en la I.T. 4.

Instalaciones\Calefacción y A.C.S.\Equipo de Producción Térmico\Bomba de Calor

- ☐ **Técnico Competente** Realizar las tareas de mantenimiento señaladas en la I.T. 3.3 en función de la potencia instalada.
- ☐ **Técnico Competente** Del mismo modo, se realizarán inspección de la instalación completa con la periodicidad señalada en la I.T. 4.
- ☐ **Técnico Competente** Para aquellos edificios que se encuentren en el ámbito de aplicación del Real Decreto 863/2003 de prevención de la legionelosis, se redactará un programa de mantenimiento específico de la instalación redactado según lo dispuesto en dicho Real Decreto.

Instalaciones\Aire Acondicionado

- ☐ **Mantenedor Autorizado** Realizará las tareas de mantenimiento señaladas en la I.T. 3.3 en función de la potencia instalada.
- ☐ **Mantenedor Autorizado** Se realizarán inspección de los generadores de frío y de la instalación completa con la periodicidad señalada en la I.T. 4.
- ☐ **Mantenedor Autorizado** En instalaciones térmicas en edificios de potencia térmica nominal mayor que 70 kW, la empresa mantenedora realizará un análisis y evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de frío en función de su potencia térmica nominal, midiendo y registrando los valores de acuerdo con las operaciones y periodicidades de la tabla 3.3. del RITE..

Instalaciones\Telecomunicaciones\Portero automático

- ☐ **Usuario** Las placas exteriores y las terminales se limpiarán con agua jabonosa o una disolución suave y un trapo húmedo.

Instalaciones\Protección\Incendios

- ☐ **Usuario** El mantenimiento de la instalación de protección contra incendios, será realizada por una empresa mantenedora debidamente habilitada quedando las actas firmadas por empresa y representante de la propiedad.

Instalaciones\Protección\Incendios\B.I.E.s

- ☐ **Usuario** La vida útil de las mangueras contra incendios será la que establezca el fabricante de las mismas, transcurrida la cual se procederá a su sustitución. En el caso de que el fabricante no establezca una vida útil, esta se considerará de 20 años.

Instalaciones\Protección\Incendios\Detección y Alarma

- ☐ **Técnico Competente** La vida útil de los detectores de incendios será la que establezca el fabricante de los mismos, transcurrida la cual se procederá a su sustitución. En el caso de que el fabricante no establezca una vida útil, esta se considerará de 10 años.

Instalaciones\Protección\Incendios\Puertas Cortafuegos

- ☐ **Usuario** La puerta llevará adherida un adhesivo que reflejará la fecha de última revisión, nombre de la persona que revisó y la de la fecha del próximo mantenimiento a realizar.

Instalaciones\Protección\Incendios\Sistemas de Señalización luminescente

- ☐ **Usuario** La vida útil de las señales fotoluminescentes será la que establezca el fabricante de los mismos, transcurrida la cual se procederá a su sustitución. En el caso de que el fabricante no establezca una vida útil, esta se considerará de 10 años con prórrogas según pruebas y estudios de luminiscencia.

Instalaciones\Protección\Seguridad contra robo

- ☐ **Usuario** El engrase y ajuste de los mecanismos, las indicará el fabricante.

Instalaciones\Ascensor

- ☐ **Mantenedor Autorizado** Los trabajos de reparación y mantenimiento serán realizados por una empresa conservadora contratada que cumpla con las especificaciones del artículo 6 del Real Decreto 355/2024, de 2 de abril, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria ITC AEM 1 «Ascensores», que regula la puesta en servicio, modificación, mantenimiento e inspección de los ascensores, así como el incremento de la seguridad del parque de ascensores existente.

A diario**Instalaciones\Protección\Seguridad contra robo**

- ☐ **Usuario** Inspección diaria de los indicadores.

Instalaciones\Ascensor

- ☐ **Usuario** Diariamente el usuario comprobará el funcionamiento de puertas y nivelación de la cabina.

Semanalmente**Instalaciones\Ascensor**

- ☐ **Usuario** Limpieza de cabina y puertas.

Mensualmente**Pavimentos\Baldosa\Baldosa hidráulica**

- ☐ **Usuario** Es necesario limpiar este tipo de pavimentos periódicamente empleando agua y detergente neutro tras

el cual se realizará un encerado .

Instalaciones\Electricidad\Toma de Tierra

- ☐ **Usuario** Comprobación del correcto funcionamiento del mecanismo de disparo de los interruptores automáticos de protección diferencial.

Instalaciones\Calefacción y A.C.S.\Equipo de Producción Térmico\Eléctrica

- ☐ **Usuario** Se revisarán los indicadores y niveles de la caldera.

Instalaciones\Calefacción y A.C.S.\Equipo de Producción Térmico\Bomba de Calor

- ☐ **Usuario** Inspección visual de la instalación comprobando su correcto funcionamiento y se realizará limpieza del evaporador

Instalaciones\Protección\Seguridad contra robo

- ☐ **Usuario** Revisar el funcionamiento del sistema mediante el pulsador del test.y el nivel de señal en el receptor.

Instalaciones\Ascensor

- ☐ **Mantenedor Autorizado** En edificios no unifamiliares ni de viviendas con más de 4 alturas o que den servicio a más de 20 viviendas tendrán una revisión presencial de mantenimiento preventivo por parte de una empresa conservadora.

Cada 2 meses

Protecciones\Barandillas\Madera

- ☐ **Usuario** Se realizará la limpieza con productos específicos de droguería mediante trapos o paños. No se utilizarán productos agresivos o siliconas para limpieza que dañen la madera.

Instalaciones\Saneamiento\Fosas Sépticas

- ☐ **Usuario** Limpiar y revisar la cámara de grasas.

Cada 3 meses

Instalaciones\Fontanería\Sanitarios

- ☐ **Usuario** Inspección visual de los mecanismos y posibles goteos y se realizará la limpieza de la cisterna.

Instalaciones\Saneamiento\Arquetas

- ☐ **Usuario** Revisar las arquetas separadoras de grasas.

Instalaciones\Protección\Incendios\Extintores

- ☐ **Usuario** Comprobar que los extintores están en su lugar asignado y

- ☐ **Usuario** que no presentan muestras aparentes de daños.
Comprobar que los extintores son adecuados conforme al riesgo a proteger.
- ☐ **Usuario** Comprobar que los extintores no tienen el acceso obstruido, son visibles o están señalizados y tienen sus instrucciones de manejo en la parte delantera.
- ☐ **Usuario** Comprobar que las instrucciones de manejo son legibles.
- ☐ **Usuario** Comprobar que el indicador de presión se encuentra en la zona de operación.
- ☐ **Usuario** Comprobar que las partes metálicas (boquillas, válvula, manguera...) están en buen estado, y que no faltan ni están rotos los precintos o los tapones indicadores de uso.
- ☐ **Usuario** Comprobar que no han sido descargados total o parcialmente.

Instalaciones\Protección\Incendios\B.I.E.s

- ☐ **Usuario** Revisar la señalización, accesibilidad, los componentes de la BIE, el manómetro y la presión de servicio.
- ☐ **Usuario** Revisar la limpieza y engrase de los cierres y bisagras del armario. Limpieza de la manguera.

Instalaciones\Protección\Incendios\Detección y Alarma

- ☐ **Usuario** Verificar si se han realizado cambios o modificaciones en cualquiera de las componentes del sistema desde la última revisión realizada y proceder a su documentación.
- ☐ **Usuario** Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro). Sustitución de pilotos, fusibles, y otros elementos defectuosos.
- ☐ **Usuario** Revisión de indicaciones luminosas de alarma, avería, desconexión e información en la central.
- ☐ **Usuario** Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc.). Verificar equipos de centralización y de transmisión de alarma.
- ☐ **Usuario** Revisión de sistemas de baterías: Prueba de conmutación del sistema en fallo de red, funcionamiento del sistema bajo baterías, detección de avería y restitución a modo normal.
- ☐ **Usuario** Sustitución de pilotos, fusibles, y otros elementos defectuosos. Comprobación de la señalización de los pulsadores de alarma manuales.
- ☐ **Usuario** Comprobar el funcionamiento de los avisadores luminosos y acústicos.

Instalaciones\Protección\Incendios\Rociadores

- ☐ **Usuario** Comprobación de que los dispositivos de descarga del agente extintor (boquillas, rociadores, difusores, ...) están en buen estado y libres de obstáculos para su funcionamiento correcto.
- ☐ **Usuario** Comprobación visual del buen estado general de los

- componentes del sistema, especialmente de los dispositivos de puesta en marcha y las conexiones.
- ☐ **Usuario** Lectura de manómetros y comprobación de que los niveles de presión se encuentran dentro de los márgenes permitidos.
- ☐ **Usuario** Comprobación de los circuitos de señalización, pilotos, etc.; en los sistemas con indicaciones de control.
- ☐ **Usuario** Comprobación de la señalización de los mandos manuales de paro y disparo.
- ☐ **Usuario** Limpieza general de todos los componentes.

Instalaciones\Protección\Incendios\Puertas Cortafuegos

- ☐ **Usuario** Revisar que la puerta abre sin impedimentos.
- ☐ **Usuario** Revisar la hoja y el marco, comprobando si tienen daños mecánicos, corrosión, alabeos o descuelgues que impidan una correcta apertura. Fijación y engrasado de las bisagras.
- ☐ **Usuario** Comprobar la fuerza de desbloqueo del dispositivo de apertura, fuerza de giro. Si hay cilindro comprobar que funciona correctamente.
- ☐ **Usuario** En puertas de 2 hojas comprobar el mecanismo de cierre de la hoja pasiva.

Instalaciones\Protección\Incendios\Luminarias de Emergencia

- ☐ **Usuario** Limpiar las luces de emergencia.

Instalaciones\Protección\Seguridad contra robo

- ☐ **Técnico Competente** La temperatura de alimentación. Bornes de conexión con detectores. Ajustar temporizadores. Carga de baterías.

Cada 6 meses

Cubiertas\Elementos de Cubierta\Lucernarios, Claraboyas y Ventanas

- ☐ **Usuario** Si se trata de carpinterías practicables, se comprobará su buen funcionamiento.

Carpintería Exterior\Puerta Garaje

- ☐ **Usuario** Se comprobará el estado de las chapas, perfiles, montantes, travesaños, roturas, deformaciones, pérdidas de pintura, corrosión, mecanismos. Serán engrasados con aceite apropiado aquellos elementos que lo precisen.

Protecciones\Barandillas\Metálica

- ☐ **Usuario** Es necesario realizar una limpieza, para ello se eliminará el polvo con una bayeta seca o ligeramente humedecida antes de limpiar con agua y detergente neutro. No se utilizarán en ningún caso ácidos, polvos abrasivos, elementos duros u otros productos agresivos.

Protecciones\Barandillas\Madera

- | | | |
|--|---------------------------|---|
| ☐ | Usuario | Se comprobará su estado general, la sujeción y el estado de la pintura o barniz. |
| Particiones\Mamparas | | |
| ☐ | Usuario | Engrase de herrajes. |
| Instalaciones\Fontanería\Sanitarios | | |
| ☐ | Usuario | Comprobar el estado de las juntas de desagüe y de las juntas con los tabiques . |
| Instalaciones\Fontanería\Griferías | | |
| ☐ | Usuario | Se realizará la descalcificación de los aireadores con descalcificador recomendado por el fabricante o un vaso de vinagre. |
| Instalaciones\Fontanería\Llaves de Corte | | |
| ☐ | Usuario | Revisión para detectar posibles goteos o manchas por humedad y para la comprobación del buen funcionamiento de las llaves. |
| Instalaciones\Saneamiento | | |
| ☐ | Usuario | Se limpiarán y revisarán: Sumidero de locales húmedos y azoteas transitables.Botes sifónicos. Conductos de ventilación de la instalación. |
| Instalaciones\Saneamiento\Arquetas | | |
| ☐ | Usuario | Limpieza de las arquetas separadoras de grasas. Limpieza de arquetas sumidero. |
| Instalaciones\Iluminación | | |
| ☐ | Usuario | Comprobar la no existencia de lámparas fundidas, agotadas o con un rendimiento luminoso menor del exigible. |
| Instalaciones\Aire Acondicionado | | |
| ☐ | Técnico Competente | Limpieza de filtros, conductos y difusores de aire, circuitos de evacuación de condensados y puntos de vertido. |
| ☐ | Técnico Competente | Revisión de conexiones en líneas de refrigeración, suministro eléctrico, presión del gas, termostatos ambiente e interruptores magnetotérmicos y diferenciales. |
| ☐ | Técnico Competente | Inspección visual para detectar posibles fugas. |
| Instalaciones\Telecomunicaciones\Antenas y Receptores Parabólicos | | |
| ☐ | Usuario | Revisar el estado de las antenas y los receptores para detectar posibles anomalías.
También después de fuertes vendavales. |
| Instalaciones\Telecomunicaciones\Telecomunicación por Cable | | |
| ☐ | Usuario | Revisar la instalación para comprobar la sintonía de los |

canales o detectar posibles anomalías. Revisar también después de fuertes vendavales

Instalaciones\Telecomunicaciones\Telefonía

- ☐ **Usuario** Revisar la instalación para detectar posibles anomalías, también después de fuertes vendavales

Instalaciones\Protección\Incendios\Columna Seca

- ☐ **Usuario** Comprobación de la accesibilidad de la entrada de la calle y tomas de piso.
- ☐ **Usuario** Comprobación de la señalización.
- ☐ **Usuario** Comprobación de las tapas y correcto funcionamiento de sus cierres (engrase si es necesario).
- ☐ **Usuario** Maniobrar todas las llaves de la instalación, verificando el funcionamiento correcto de las mismas.
- ☐ **Usuario** Comprobar que las llaves de las conexiones siamesas están cerradas y que las válvulas de seccionamiento están abiertas.
- ☐ **Usuario** Comprobar que todas las tapas de racores están bien colocadas y ajustadas.

Instalaciones\Protección\Incendios\Detección y Alarma

- ☐ **Usuario** Verificación de la ubicación, identificación, visibilidad y accesibilidad de los pulsadores. Verificación del estado de los pulsadores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).

Instalaciones\Protección\Incendios\Rociadores

- ☐ **Usuario** Comprobación visual de las tuberías, depósitos y latiguillos contra la corrosión, deterioro o manipulación.
- ☐ **Usuario** En sistemas que utilizan agua, verificar que las válvulas, cuyo cierre podría impedir que el agua llegase a los rociadores o pudiera perjudicar el correcto funcionamiento de una alarma o dispositivo de indicación, se encuentran completamente abiertas.
- ☐ **Usuario** Verificar el suministro eléctrico a los grupos de bombeo eléctricos u otros equipos eléctricos críticos.

Instalaciones\Protección\Incendios\Puertas Cortafuegos

- ☐ **Usuario** Holgura de las puertas.
- ☐ **Usuario** Juntas intumescentes.
- ☐ **Usuario** Mecanismo de cierre de puertas.
- ☐ **Usuario** En su caso, dispositivo de retención electromagnética.

Instalaciones\Protección\Incendios\Luminarias de Emergencia

- ☐ **Usuario** Se revisará la instalación eléctrica.

Instalaciones\Protección\Seguridad contra robo

- ☐ **Usuario** Chequeo centralizado del sistema.

- | | | |
|--------------------------|----------------|--|
| ☐ | Usuario | Revisión y limpieza de sensores, terminal exterior acústico y óptico |
| ☐ | Usuario | Pintado de aquellas zonas corroídas, si existieran. |

Anualmente

Cimentación\Muros de Contención

- | | | |
|--------------------------|----------------|--|
| ☐ | Usuario | Revisión anual de paramentos, drenajes y terreno colindante. |
|--------------------------|----------------|--|

Cimentación\Soleras

- | | | |
|--------------------------|----------------|--|
| ☐ | Usuario | Inspeccionar las juntas sustituyéndolas por un nuevo material en caso de mal estado o desprendimiento del material de sellado de la misma. |
| ☐ | Usuario | Revisión de arquetas en caso de fuertes olores o por aparición de humedades, tras intensas lluvias o al menos una vez al año. En caso de atasco en la red, se consultará con un técnico. |

Estructura\Acero

- | | | |
|--------------------------|----------------|---|
| ☐ | Usuario | Comprobar la aparición de fisuras, grietas, flechas en vigas y forjados, pandeo en pilares, humedades o degradación del acero informando a un técnico en caso de aparición de las mismas. |
|--------------------------|----------------|---|

Estructura\Muros de Carga

- | | | |
|--------------------------|----------------|--|
| ☐ | Usuario | Comprobar la aparición de deformaciones de los muros, desplomes, abombamientos, desplazamientos, fisuras, desconchados, puertas y ventanas que no cierran bien o aparición de eflorescencias en cuyo caso se ha de poner en conocimiento de un técnico especialista. |
|--------------------------|----------------|--|

Cubiertas\Inclinadas de Placas

- | | | |
|--------------------------|----------------|---|
| ☐ | Usuario | Se realizará la limpieza de hojas, tierra u otros elementos acumulados en sumideros o canalones. |
| ☐ | Usuario | Durante la época de verano se revisará el estado de canalones, bajantes, sumideros, y material de cobertura reparando si fuera necesario. |

Cubiertas\Elementos de Cubierta\Lucernarios, Claraboyas y Ventanas

- | | | |
|--------------------------|----------------|--|
| ☐ | Usuario | Comprobar el estado de las juntas de estanquidad y sus encuentros con el faldón de cubierta. |
|--------------------------|----------------|--|

Cubiertas\Elementos de Cubierta\Canalones y Bajantes

- | | | |
|--------------------------|----------------|--|
| ☐ | Usuario | Los canalones, bajantes, limahoyas, limatesas y cumbreras se limpiarán cada otoño. |
|--------------------------|----------------|--|

Fachada\Fábrica de Bloque

- | | | | |
|---|-------------------------------|------------|---|
| ☐ | Administrador Edificio | del | Realizar inspección visual del estado general. |
| Fachada\Fachada Ventilada | | | |
| ☐ | Administrador Edificio | del | Realizar inspección visual del estado general revisando especialmente la existencia de piezas descolgadas, sueltas o mal fijadas en cuyo caso se ha de proceder a la reparación inmediata de las mismas. |
| Carpintería Exterior | | | |
| ☐ | Técnico Competente | | Engrasar los elementos de giro. Se emplearán aceites específicos. |
| ☐ | Técnico Competente | | Revisión de la estanqueidad, roturas, fisuras ,deformaciones, mecanismos de cerrajería, material de sellado, pintura, oxidación de perfiles... |
| Carpintería Exterior\Puerta Garaje | | | |
| ☐ | Usuario | | Se limpiará con detergente neutro y agua con una esponja. |
| Aislamiento\Térmico | | | |
| ☐ | Usuario | | En invierno, las persianas permanecerán cerradas durante la noche para mejorar el rendimiento de la calefacción. |
| ☐ | Usuario | | Comprobación anual de los burletes en ventanas, puertas y cierres de caja de persianas. |
| ☐ | Usuario | | Se inspeccionarán los puntos fríos de paredes por si hubieran aparecido verdes o negros, en cuyo caso se avisará al técnico competente, se extremarán las precauciones de ventilación descritas anteriormente y se eliminarán dichos hongos mediante funguicidas. |
| Carpintería Interior | | | |
| ☐ | Usuario | | Es necesario engrasar los mecanismos anualmente o cuando estos produzcan ruidos. |
| Pavimentos\Baldosa\Baldosas de terrazo | | | |
| ☐ | Usuario | | Es necesario realizar el abrillantado. |
| Pavimentos\Baldosa\Baldosa hidráulica | | | |
| ☐ | Usuario | | Realizar el abrillantado. |
| Instalaciones\Saneamiento\Fosas Sépticas | | | |
| ☐ | Usuario | | Vaciado de la fosa, retirando los lodos y espumas existentes. Limpieza con agua a presión. Revisión de la arqueta de reparto, y sustitución en caso de deterioro. |
| Instalaciones\Saneamiento\Bajantes | | | |
| ☐ | Usuario | | Comprobar el correcto funcionamiento de las bajantes y realizar la limpieza y reparación de posibles desperfectos. |
| Instalaciones\Saneamiento\Colectores | | | |

- ☐ **Usuario** Revisar: Las juntas. Posibles fugas ocultas. Soporte de cuelgue, tensando los anclajes si procede. Se revisarán los registros de los colectores.

Instalaciones\Electricidad\Toma de Tierra

- ☐ **Instalador Autorizado** Inspección de las arquetas de conexión entre las líneas de toma de tierra y la red enterrada.
- ☐ **Instalador Autorizado** Medición de la resistencia de la tierra por personal cualificado.

Instalaciones\Iluminación

- ☐ **Usuario** Limpiar con un trapo seco las lámparas y con trapo húmedo y agua jabonosa las luminarias.

Instalaciones\Telecomunicaciones\Antenas y Receptores Parabólicos

- ☐ **Usuario** Desde la azotea o lugares sin peligro, revisar la fijación del mástil y la torre, para detectar posibles corrosiones en anclajes, pérdidas de tensión en los tirantes y tensores, etc.
- ☐ **Usuario** Desde la azotea o lugares sin peligro, revisar desprendimientos de antenas., goteras en la base de la torre, etc.
- ☐ **Técnico Competente** Reorientación de antenas y parábolas, en caso de que se encuentren desviadas.
- ☐ **Técnico Competente** Ganancia de señal en el amplificador, midiendo la señal de entrada y salida.
- ☐ **Técnico Competente** La tensión de los tirantes y tensores, así como la presión en tuercas y tornillos y la imprimación de pinturas antioxidantes.
- ☐ **Técnico Competente** La reparación de preamplificadores de antenas terrestres, conversores de parábolas y la impermeabilización de los anclajes del sistema.

Instalaciones\Telecomunicaciones\Telecomunicación por Cable

- ☐ **Técnico Competente** Realizar una revisión general del sistema de captación, especialmente aquellos elementos que tengan riesgo de caída así como los niveles de la señal de salida y entrada.

Instalaciones\Telecomunicaciones\Portero automático

- ☐ **Técnico Competente** Realizar una revisión general de pulsadores, alimentador, apertura y funcionamiento de la instalación. La toma de tierra de los elementos de mando.

Instalaciones\Protección\Incendios\Extintores

- ☐ **Mantenedor Autorizado** Realizar las operaciones de mantenimiento según lo establecido en el «Programa de Mantenimiento Anual» de la norma UNE 23120. En extintores móviles, se comprobará, adicionalmente, el buen estado del sistema de traslado.

Instalaciones\Protección\Incendios\B.I.E.s

- ☐ **Mantenedor Autorizado** Realizar las operaciones de inspección y mantenimiento anuales según lo establecido la UNE-EN 671-3.

Instalaciones\Protección\Incendios\Detección y Alarma

- ☐ **Mantenedor Autorizado** Comprobación del funcionamiento de maniobras programadas, en función de la zona de detección.
- ☐ **Mantenedor Autorizado** Verificación y actualización de la versión de «software» de la central, de acuerdo con las recomendaciones del fabricante.
- ☐ **Mantenedor Autorizado** Comprobar todas las maniobras existentes: Avisadores luminosos y acústicos, paro de aire, paro de máquinas, paro de ascensores, extinción automática, compuertas cortafuego, equipos de extracción de humos y otras partes del sistema de protección contra incendios.
- ☐ **Mantenedor Autorizado** Se deberán realizar las operaciones indicadas en la norma UNE-EN 23007-14.
- ☐ **Mantenedor Autorizado** Verificación del espacio libre, debajo del detector puntual y en todas las direcciones, como mínimo 500 mm.
- ☐ **Mantenedor Autorizado** Verificación del estado de los detectores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).
- ☐ **Mantenedor Autorizado** Prueba de funcionamiento de todos los pulsadores.
- ☐ **Mantenedor Autorizado** Prueba individual de funcionamiento de todos los detectores automáticos, de acuerdo con las especificaciones de sus fabricantes.
- ☐ **Mantenedor Autorizado** Verificación de la capacidad de alcanzar y activar el elemento sensor del interior de la cámara del detector. Deben emplearse métodos de verificación que no dañen o perjudiquen el rendimiento del detector.

Instalaciones\Protección\Incendios\Rociadores

- ☐ **Mantenedor Autorizado** Comprobación de la respuesta del sistema a las señales de activación manual y automáticas.
- ☐ **Mantenedor Autorizado** En sistemas fijos de extinción por agua o por espuma, comprobar que el suministro de agua está garantizado, en las condiciones de presión y caudal previstas.
- ☐ **Mantenedor Autorizado** En sistemas fijos de extinción por polvo, comprobar que la cantidad de agente extintor se encuentra dentro de los márgenes permitidos.
- ☐ **Mantenedor Autorizado** En sistemas fijos de extinción por espuma, comprobar que el espumógeno no se ha degradado.
- ☐ **Mantenedor Autorizado** Para sistemas fijos de inundación total de agentes extintores gaseosos, revisar la estanquidad de la sala protegida en condiciones de descarga.
- ☐ **Mantenedor Autorizado** Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados, según lo indicado en «Programa anual» de la UNE-EN 12845.

Instalaciones\Protección\Incendios\Luminarias de Emergencia

- ☐ **Usuario** Se realizará una revisión general de las luminarias para detectar posibles deficiencias y si precisan sustitución de baterías, lámparas u otros elementos.

Instalaciones\Protección\Incendios\Sistemas de Señalización luminescente

- ☐ **Usuario** Comprobación visual de la existencia, correcta ubicación y buen estado en cuanto a limpieza, legibilidad e iluminación (en la oscuridad) de las señales, balizamientos y planos de evacuación.
- ☐ **Usuario** Verificación del estado de los elementos de sujeción (anclajes, varillas, angulares, tornillería, adhesivos, etc.).

Instalaciones\Protección\Seguridad contra robo

- ☐ **Técnico Competente** Chequeo centralizado del sistema
- ☐ **Técnico Competente** Revisión y limpieza de sensores, terminal exterior acústico y óptico
- ☐ **Técnico Competente** Pintado de aquellas zonas corroídas, si existieran.

En Pamplona JUNIO de 2025

Fdo.: RAMON PRECIADO JIMENEZ

Arquitecto 4134 COAVNA

Fdo.: GOTZON OLARTE GOROSABEL

Arquitecto 3733 COAVNA

