COAVN
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
VISADO
BISATUA
Q.R.
13D49040807
EXP.
N2026A0400
FECHA DATA
13/04/2026
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.eisatu.org/verificacion/gratuito

um

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

PROYECTO EJECUCIÓN REV.01 MAR.26

REFORMA LOCAL OFICINAS GOBIERNO DE NAVARRA

avda. Villava 4-4bis, Pamplona

ByE arquitectos JAVIER BARCOS y MANUEL ENRIQUEZ
bye@byearquitectos.com Paseo Fueros-Etxaburua, 21 trasera T948247955 31013 Berriozar Navarra

JAVIER BARCOS BERRUEZO
MANUEL ENRIQUEZ JIMENEZ

ByE arquitectos

paseo de los fueros. etxaburua 21, trasera. berriozar
31013 navarra. T948247955. F948246562
bye@byearquitectos.com www.byearquitectos.com

SERVICIO DE PATRIMONIO
DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA Y HACIENDA. GOBIERNO DE NAVARRA

PROYECTO DE EJECUCIÓN. **REV.01**
REFORMA DE LOCAL PARA OFICINAS.
AVENIDA VILLAVA 4-4 bis. PAMPLONA-IRUÑA

EXP N2026A0400
FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13D49940897
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarra
VISADO
BISATUA
COAVN
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA

um. MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

JAVIER BARCOS BERRUEZO
MANUEL ENRIQUEZ JIMENEZ

ByE arquitectos

paseo de los fueros. etxaburua 21, trasera. berriozar
31013 navarra. T948247955. F948246562
bye@byearquitectos.com www.byearquitectos.com

SERVICIO DE PATRIMONIO
DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA Y HACIENDA. GOBIERNO DE NAVARRA

PROYECTO DE EJECUCIÓN. **REV.01**
REFORMA DE LOCAL PARA OFICINAS.
AVENIDA VILLAVA 4-4 bis. PAMPLONA-IRUÑA

EXP N2026A0400
FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13D49940897
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarra
VISADO
BISATUA
COAVN
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA

um. MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

NORMAS DE ACTUACIÓN EN CASO DE EMERGENCIAS

INTRODUCCIÓN

El presente manual pretende ser un documento que facilite el correcto uso y el adecuado mantenimiento del edificio, con el objeto de mantener a lo largo del tiempo las características funcionales y estéticas inherentes al edificio proyectado, recogiendo las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado, de conformidad con lo previsto en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado mediante Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Del buen uso dispensado y del cumplimiento de los requisitos de mantenimiento a realizar, dependerá en gran medida el inevitable ritmo de envejecimiento del edificio.

Este documento formará parte del Libro del Edificio, que debe estar a disposición de los propietarios. Además, debe completarse durante el transcurso de la vida del edificio, añadiéndose las posibles incidencias que vayan surgiendo, así como las inspecciones y reparaciones que se realicen. En las labores de mantenimiento se emplearán materiales iguales o compatibles que cumplan con la misma función que el original.

FACHADAS

Uso del elemento

Precauciones

Se evitarán golpes y rozaduras, así como el vertido o limpieza con productos químicos.

Se evitarán humedades en general.

Prescripciones

Si se observa riesgo de desprendimiento, deberá repararse inmediatamente.

Si el revoco es exterior y resulta dañado por cualquier circunstancia que pueda producir filtraciones de agua al interior de la fachada deberá ser reparado inmediatamente.

Prohibiciones

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

Mantenimiento del elemento

Usuario

Inspección para detectar anomalías o desperfectos, como agrietamiento, cuarteamiento, desconchados, humedades, manchas diversas, etc.

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

Profesional

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

Limpieza: con agua a baja presión, puede utilizarse un cepillo suave con abundante agua.

Reparación: de cuantos desperfectos puedan permitir el paso de la humedad. Se utilizarán materiales análogos a los del revestimiento original.

Calendario

Inspección periódica del estado general, desconchones, grietas y fisuras.

Limpieza semestral

Repintado cada 10 años.

EXP N2026A0400
FECHA DATA 13/04/2026
CSV 3D49940897
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarra
VISADO BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO ofiziala
NAVARRA
COAVN

FACHADAS

CARPINTERÍA EXTERIOR

Uso del elemento

Precauciones

Evitar el cierre violento de las hojas de puertas y ventanas; manipular con prudencia los elementos de cierre y herrajes.

Proteger la carpintería de madera con cinta adhesiva o tratamientos reversibles cuando se vayan a realizar trabajos en la fachada (limpieza, pintado, revoco, etc.).

Evitar el contacto prolongado con agua estancada o humedad excesiva, garantizando el correcto drenaje y ventilación de los elementos.

Prohibiciones

No apoyar sobre la carpintería elementos de sujeción de andamios, elevación de cargas, muebles, mecanismos de limpieza exterior u otros objetos que puedan dañarla o deformarla.

No modificar la carpintería ni fijar sobre ella acondicionadores de aire u otros elementos sin las autorizaciones pertinentes y la supervisión de un técnico competente.

No eliminar ni alterar los tratamientos protectores de la madera (barnices, lasures, pinturas o impregnaciones).

Mantenimiento del elemento

Usuario

Comprobación: verificar el correcto funcionamiento de los mecanismos de cierre, apertura y herrajes. En caso necesario, engrasar con productos adecuados o solicitar la intervención de un técnico competente.

Inspección: detectar deformaciones, fisuras, hinchazones, pérdida de estanqueidad, ataque de xilófagos, o deterioro de los acabados protectores (barnices, lasures o pinturas).

Limpieza: eliminar polvo y suciedad mediante agua y detergente neutro, aplicados con un paño suave o esponja no abrasiva. Aclarar con agua limpia y secar con un paño.

- Evitar el uso de productos abrasivos, disolventes, acetona, alcohol u otros productos agresivos que puedan dañar la madera o sus acabados.

En el caso de hojas correderas, mantener limpios los carriles o guías para evitar acumulaciones de suciedad y humedad.

Profesional

Reparación: de herrajes, elementos de cierre y sujeción. En caso de deformaciones, pudriciones, pérdida de estanqueidad o daños estructurales, restituir las condiciones iniciales o sustituir los elementos afectados.

Reposición o renovación de los tratamientos protectores de la madera (lasures, barnices o pinturas), según el estado del material y la exposición ambiental.

Calendario

- Frecuentemente

Comprobación estado general y juntas

- Periódicamente

Limpieza.

- Cuando se requiera:

Reparación, reposición sellados, lacado.

N2026A0400 EXP
13/04/2026 FECHA DATA
13D4994O897 CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarra
VISADO BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OEN ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

FACHADAS

ACRISTALAMIENTOS

Uso del elemento

Precauciones

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

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

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

Prescripciones

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

Prohibiciones

Apoyar objetos o aplicar esfuerzos perpendiculares al plano del acristalamiento.

Mantenimiento del elemento

Usuario

Inspección para detectar:

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

Limpieza, de la suciedad debida a la contaminación y el polvo, normalmente mediante un ligero lavado con agua y productos de limpieza tradicionales no abrasivos ni alcalinos. Cuando los vidrios llevan tratamiento con capas, como los PLANITHERM o COOL-LITE, deberá secarse la superficie, un vez aclarada, mediante un paño limpio y suave para evitar rayaduras.

Profesional

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

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

Calendario

- Frecuentemente:

Inspección.

- Cada año o cuando se requiera:

Limpieza.

- Cada año o cuando se requiera

Reposición de sellados y juntas de estanqueidad

- Cuando se requiera:

Reparación.

EXP N2026A0400 FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13D49940897
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarra
VISADO BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

FACHADAS

CIERRE CELOSÍA DE LAMAS

Uso del elemento

Precauciones

Evitar golpes, rozaduras y esfuerzos indebidos sobre las lamas y bastidores. Evitar el vertido o contacto directo con productos químicos agresivos, tales como ácidos, lejías, productos de limpieza no específicos o aguas procedentes de jardineras, cubiertas u otros elementos que puedan deteriorar la madera.

Evitar el estancamiento de agua en contacto con la celosía, garantizando una correcta ventilación y drenaje para prevenir la acumulación de humedad.

Proteger la celosía durante la ejecución de trabajos en fachada mediante sistemas reversibles que no dañen la madera ni sus tratamientos protectores.

Prescripciones

Si se observa riesgo de desprendimiento de lamas o bastidores, deberá procederse a su reparación inmediata. Si se detectan signos de deterioro de la madera (fisuras, hinchazón, pudrición, ataque de xilófagos o pérdida del tratamiento protector), se deberá avisar inmediatamente a un profesional competente.

Prohibiciones

Apoyar sobre las lamas o bastidores elementos de sujeción de andamios, elevación de cargas, muebles, mecanismos de limpieza exterior u otros objetos que puedan dañarlos o deformarlos.

Modificar la celosía, sus anclajes o elementos de sujeción sin las autorizaciones pertinentes y la supervisión de un técnico competente.

Sujetar elementos ajenos sobre las lamas o la estructura auxiliar (cables, instalaciones, soportes, anclajes de rótulos, etc.) que puedan dañar la madera, provocar entrada o acumulación de agua o generar riesgo de desprendimiento al exterior.

Cualquier acción que pueda eliminar o deteriorar los tratamientos de protección de la madera (lasures, barnices, pinturas o impregnaciones).

Mantenimiento del elemento

Usuario

Comprobación: estado general de las lamas, bastidores y anclajes, así como del sellado de juntas, prestando especial atención a la aparición de fisuras, deformaciones, zonas reblandecidas o pérdida del tratamiento protector.

Inspección: para detectar roturas, apertura de juntas, deformaciones, deterioro superficial, signos de humedad persistente o ataque de agentes biológicos. La reparación o reposición de elementos deberá consultarse con un especialista.

Limpieza: de la suciedad debida a la contaminación y el polvo mediante agua y detergente neutro o específico para madera exterior, aplicándolo con un trapo suave o esponja no abrasiva. Enjuagar con agua abundante y secar con un paño.

- En cualquier caso, evitar el empleo de productos abrasivos, disolventes, acetona, alcohol u otros productos que puedan dañar la madera o sus tratamientos protectores.

Profesional

Reparación: de los elementos de sujeción y anclaje. En caso de rotura, deformación, pérdida de estanqueidad o deterioro grave de la madera, deberán restituirse las condiciones iniciales o sustituirse los elementos afectados.

Reposición o renovación de los tratamientos protectores de la madera (lasures, barnices o pinturas). Revisión periódica de los sellados y reposición si fuese necesario.

Calendario

- Frecuentemente: inspección del estado general, lamas, anclajes y juntas.
- Cada año o cuando se requiera: limpieza y reposición de sellados, así como revisión del estado del tratamiento protector.
- Cada dos/tres años: renovación del tratamiento superficial de protección de la madera, en función de la exposición ambiental.
- Cuando se requiera: reparación o sustitución de elementos deteriorados.

EXP N2026A0400 FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13D49940897 Verificable en www.coavn.org/verificacion www.coavn.org/verificacion eglaztegarra
VISADO BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OEN ELKARGO OFIZIALA NAVARRA
COAVN

FACHADAS

ELEMENTOS DE REMATE DE ALUMINIO

Uso del elemento

Precauciones

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

Prescripciones

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

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

Prohibiciones

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

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

Mantenimiento del elemento

Usuario

Inspección para detectar:

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

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

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

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

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

Profesional

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

Calendario

- Periódicamente: Repintado (en su caso).
- Frecuentemente: Inspección, limpieza, y reposición de sellados.
- Cuando se requiera: Reparación.

PARTICIONES INTERIORES

TABIQUERIA INTERIOR DE PREFABRICADO DE CARTÓN YESO

Antes de realizar cualquier actuación en los tabiques de yeso laminado es aconsejable leer el manual para el usuario de la casa PLADUR, al cual se puede acceder en la siguiente dirección de internet:

https://www.pladur.com/es-es/particulares/resuelve-tus-dudas/Paginas/manual-usuario.aspx

Siempre que se vaya a realizar cualquier actuación sobre la tabiquería de cartón yeso, se deben seguir las recomendaciones y normas indicadas en el manual aportado.

N2026A0400 EXP
13/04/2026 FECHA DATA
13D49940897 CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarria
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OEN ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

Uso del elemento

Precauciones

Se debe tener siempre presente antes de perforar cualquier tabique que éstos tienen empotradas instalaciones eléctricas y de fontanería.

Los tabiques y sus yesos pueden tener pequeñas fisuritas que pueden ser producidas por vibraciones, que no precisan ningún tipo de reparación ya que con el propio mantenimiento de pintura periódica desaparecerán.

Antes de hacer cualquier reforma en distribuciones deberá contar con Técnico competente, y con los permisos correspondientes. Cada propietario es responsable de las obras que realice en el interior de el edificio y de los daños que pueda ocasionar a terceros. La comunidad de Propietario es responsable de las obras que realice en las zonas o elementos comunes y de los daños que pueda ocasionar a terceros

Las obras de modificación de tabiques pueden fisurar por vibraciones otros tabiques, yesos, revestimientos, techos y afectar a terceros.

Se debe tener especial cuidado si se han de colocar barras o raíles para cortinas a los lados del cajón de persiana que existe un aislamiento en el fondo de viga, que obliga a colocar tacos profundos.

Se evitará la exposición de las fábricas a la acción continuada de la humedad, como la proveniente de condensaciones desde el interior o la de ascenso capilar y se alertará de posibles filtraciones -desde las redes de suministro o evacuación de agua.

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

Se evitará el vertido sobre los cerramientos de productos cáusticos.

Prescripciones

Si se colocan estanterías u otros elementos en paredes se debe tener en cuenta el peso al que se les va a someter al tabique y el anclaje y la resistencia de los soportes. Se tendrá que seguir y emplear los sistemas de anclaje que recomienda el fabricante de tabiques prefabricados de cartón yeso.

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

Prohibiciones

No se pueden modificar los tabiques que separan las habitaciones con escaleras o zonas comunes.

No se pueden modificar los patinillos por donde pasan instalaciones comunes del edificio.

No se pueden modificar los tabiques de cámaras de fachadas.

No se pueden sobrecargar los forjados (suelos) más de lo que permite el cálculo de resistencias que contempla el proyecto en el caso de reformas de tabiques.

No se colgarán elementos ni se producirán empujes que puedan dañar la tabiquería.

No se fijarán ni se colgarán objetos sin seguir las indicaciones del fabricante según el peso.

No se realizará ningún tipo de rozas.

Mantenimiento del elemento

Usuario

Periódicamente, se harán inspecciones para detectar la posible aparición de fisuras, grietas, desplomes, etc, o cualquier otra anomalía.

En caso de ser observado alguno de estos síntomas, será estudiado por un técnico competente, que dictaminará su importancia y en su caso, las reparaciones que deban realizarse.

La limpieza se realizará según el tipo de acabado.

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

Profesional

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

Cuando se pretenda realizar alguna redistribución de la tabiquería se deberá consultar a un Técnico, por si pudiera afectar a elementos estructurales.

N2026A0400 EXP
13/04/2026 FECHA DATA
13D49940897 CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarria
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

Todos los trabajos de mantenimiento deberán realizarse por personal cualificado.

Calendario

FRECUENTEMENTE. Inspección visual y reparación si fuese necesario.

CARPINTERIA INTERIOR

PUERTAS

Uso del elemento

Precauciones

Se evitarán los golpes y roces.

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

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

Debido a la gran variedad de productos de abrillantado existentes en el mercado, se actuará con mucha precaución, acudiendo a centros especializados y seleccionando marcas de garantía, y realizándose siempre una prueba de la compatibilidad del producto adquirido con la superficie a tratar, en un lugar poco visible, antes de su aplicación general.

Prescripciones

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

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

Si se humedece la madera, deberá secarse inmediatamente.

Para la eliminación del polvo depositado deberán utilizarse procedimientos simples y elementos auxiliares adecuados al objeto a limpiar.

La limpieza se realizará con un trapo húmedo.

Cuando se requiera una limpieza en profundidad, deberá conocerse el tipo de protección utilizado en cada elemento. Deberá utilizarse un champú o producto químico similar recomendado por un especialista.

La carpintería lacada o barnizada deberá lavarse con productos adecuados a cada uso.

En caso de rotura o pérdida de estanqueidad de los perfiles, deberán reintegrarse las condiciones iniciales o procederse a la sustitución de los elementos afectados.

Cuando se detecte una anomalía, deberá recurrirse a un técnico competente.

Prohibiciones

No se apoyarán sobre la carpintería objetos que puedan dañarla.

No se deberá forzar los mecanismos

No se colgarán pesos en las puertas

No se someterán las puertas a esfuerzos incontrolados

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

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

No se debe utilizar productos siliconados para limpiar o proteger un elemento de madera barnizado

No se alterarán las condiciones de los aireadores existentes en los dinteles del marco, para la ventilación de el edificio.

No se calzarán las puertas para evitar su cierre

Las carpinterías interiores cumplen una resistencia al fuego según el proyecto de Actividades Clasificadas. La propiedad no modificará la carpintería ni colocará elementos fijados a la misma sin que previamente se aprueben estas operaciones por un técnico competente.

Mantenimiento del elemento

Usuario

Inspección periódica del funcionamiento

EXP N2026A00400
FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13D49940897
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion aglaztegarra
VISADO BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OEN ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

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

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

En función de que sea barniz, cera o aceite, se utilizará un champú o producto químico similar recomendado por su especialista.

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

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

Profesional

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

Calendario

Revisión periódica de herrajes y engrase.

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

Cada 10 años renovación de los acabados lacados de las puertas, el tratamiento contra los insectos y los hongos de las maderas de marcos y puertas.

CARPINTERÍA INTERIOR

PUERTAS INTERIORES METALICAS.

Uso del elemento

Precauciones

Se manipularán con prudencia los elementos de cierre, y se evitará el cierre violento de las hojas de las puertas.

Se protegerá la carpintería con cinta adhesiva o tratamientos reversibles cuando se vayan a llevar a cabo trabajos como limpieza, pintado o revoco. Se evitará el empleo de abrasivos, disolventes, acetona, alcohol y otros productos susceptibles de atacar la carpintería.

Prescripciones

Si la propiedad procediese a modificar la carpintería o a colocar acondicionadores de aire sujetos a la misma, deberá avisarse a con anterioridad a un técnico competente que apruebe estas operaciones.

Cuando se detecte alguna anomalía, deberá recurrirse a personal especializado, que en caso necesario engrasará con aceite ligero o desmontará las puertas para el correcto funcionamiento de los mecanismos de cierre y maniobra.

Para la limpieza diaria de la suciedad y residuos de polución, deberá utilizarse un trapo húmedo. En caso de manchas aisladas puede añadirse a la solución jabonosa polvos de limpieza y un poco de amoniaco.

Cuando se requiera una limpieza en profundidad, deberá conocerse el tipo de protección utilizado en cada elemento.

En caso de rotura de alguno de los elementos, deberán reintegrarse las condiciones iniciales o procederse a la sustitución de los elementos afectados, tales como elementos de cuelgue o mecanismos de cierre.

Para recuperar la apariencia y evitar la oxidación o corrosión de los perfiles, deberán repintarse cuando sea necesario.

Deberá comunicarse a un profesional cualificado cualquier deterioro anormal del revestimiento o si se quiere un tratamiento más eficaz o realizado en condiciones de total idoneidad.

Prohibiciones

No se apoyarán sobre la carpintería objetos que puedan dañarla.

No se modificará la carpintería ni se colocarán elementos sujetos a la misma que puedan dañarla

No se deberá forzar las manivelas ni los mecanismos

No se colgarán pesos en las puertas

No se someterán las puertas a esfuerzos incontrolados

EXP N2026A0400
FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13D499408977
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion aglaztagarria
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

Mantenimiento del elemento

Usuario

Inspección periódica del funcionamiento. Revisión y engrase de herrajes.

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

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

Profesional

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

Calendario

Revisión periódica y engrase de herrajes de cuelgue, de cierre y de seguridad.

Cada 5 años:

- inspección visual
- repaso de la protección de las carpinterías metálicas pintadas
- comprobación de comprobando inmovilidad del entramado, y repaso de los mecanismos de cierre y apertura.

CARPINTERÍA INTERIOR

PUERTAS METÁLICAS RESISTENTES AL FUEGO

Uso del elemento

Precauciones

Se comprobará el buen estado de los muelles de cierre automático de las puertas cortafuegos colocadas en la sectorización de zonas comunes.

Se manipularán con prudencia los elementos de cierre, y se evitará el cierre violento de las hojas de las puertas.

Se protegerá la carpintería con cinta adhesiva o tratamientos reversibles cuando se vayan a llevar a cabo trabajos como limpieza, pintado o revoco. Se evitará el empleo de abrasivos, disolventes, acetona, alcohol y otros productos susceptibles de atacar la carpintería.

No se podrán calzar las puertas para evitar su cierre.

Prescripciones

Si la propiedad procediese a modificar la carpintería o a colocar acondicionadores de aire sujetos a la misma, deberá avisarse con anterioridad a un técnico competente que apruebe estas operaciones.

Cuando se detecte alguna anomalía, deberá recurrirse a personal especializado, que en caso necesario engrasará con aceite ligero o desmontará las puertas para el correcto funcionamiento de los mecanismos de cierre y maniobra.

Para la limpieza diaria de la suciedad y residuos de polución, deberá utilizarse un trapo húmedo. En caso de manchas aisladas puede añadirse a la solución jabonosa polvos de limpieza y un poco de amoniaco.

Cuando se requiera una limpieza en profundidad, deberá conocerse el tipo de protección utilizado en cada elemento.

En caso de rotura de alguno de los elementos, deberán reintegrarse las condiciones iniciales o procederse a la sustitución de los elementos afectados, tales como elementos de cuelgue o mecanismos de cierre.

Para recuperar la apariencia y evitar la oxidación o corrosión de los perfiles, deberán repintarse cuando sea necesario.

Deberá comunicarse a un profesional cualificado cualquier deterioro anormal del revestimiento o si se quiere un tratamiento más eficaz o realizado en condiciones de total idoneidad.

Prohibiciones

No se apoyarán sobre la carpintería objetos que puedan dañarla.

EXP N2026A0400
FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13D49940897
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarria
VISADO
BISATUA
COAVN
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA

No se modificará la carpintería ni se colocarán elementos sujetos a la misma que puedan dañarla

No se deberá forzar las manivelas ni los mecanismos

No se colgarán pesos en las puertas

No se someterán las puertas a esfuerzos incontrolados

No se calzarán las puertas para evitar su cierre

Mantenimiento del elemento

Usuario

Inspección periódica del funcionamiento. Revisión y engrase de herrajes.

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

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

Profesional

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

Calendario

Usuario

Revisión periódica y engrase de herrajes de cuelgue, de cierre y de seguridad.

Cada 5 años:

- inspección visual
- repaso de la protección de las carpinterías metálicas pintadas
- comprobación de comprobando inmovilidad del entramado y empanelado, y repaso de los mecanismos de cierre y apertura.

Profesional

Periódicamente revisión del estado de los mecanismos, el líquido del freno retenedor y el estado de los elementos del equipo automático, sustituyendo las piezas que pudieran ocasionar deficiencias en el funcionamiento.

Cada año:

- revisión de las holguras perimetral y central, y ajuste de las mismas si es necesario.
- verificación de la inexistencia de elementos que impidan el correcto cierre de la puerta, tales como cuñas u obstáculos en el recorrido de las hojas.
- revisión de las juntas intumescentes
- revisión y regulación del dispositivo de cierre controlado.

EXP N2026A0400 FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13D49940897
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion aglaztegarra
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

REVESTIMIENTOS

SOLERAS DE HORMIGÓN

Uso del elemento

Precauciones

Evitar la caída de objetos punzantes o de peso que puedan descascarillar o romper el pavimento

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

No se superarán las cargas máximas previstas.

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

Prescripciones

El uso debe ser acorde con el material, para que no sufra pérdida de color ni deterioro de la textura exterior.

Deberá repararse con los mismos materiales utilizados originalmente y en la forma indicada para su colocación por personal especializado.

Fregarse periódicamente con jabón neutro, sin utilizar productos que puedan dañar el revestimiento del pavimento y siguiendo las instrucciones del fabricante. En caso de manchas difíciles se realizará con productos que no afecten a los componentes del hormigón

Prohibiciones
No podrán utilizarse otros productos de limpieza de los que se desconozca si tienen sustancias que puedan perjudicar a alguno de los componentes de la solera.
No podrán utilizarse productos de limpieza agresivos, especialmente los abrasivos
No podrá someterse directamente la solera a la acción de aguas con Ph menor de 6 o mayor de 9, o con una concentración de sulfatos superior a 0,2 gramos/litro, aceites minerales orgánicos o pesados y temperaturas superiores a 40º C.

Mantenimiento del elemento

Usuario
La conservación del suelo deberá centrarse en dos aspectos uno de limpieza y otro de inspección.
Limpieza del suelo realizada exclusivamente con jabón neutro y limpieza de posibles manchas con disolventes que no afecten a la composición de la solera.
Inspección de la solera observando si aparecen en algunas zonas grietas, fisuras, roturas o humedades.
Inspección de las juntas de retracción y de contorno.

Profesional
Estudio, por técnico cualificado, de los síntomas que hayan aparecido y dictamen de las reparaciones a realizar.
Reparaciones cada vez que sea necesario para evitar la degeneración del deterioro, siempre bajo la dirección de técnico competente.

Calendario
Frecuentemente limpieza del pavimento con más frecuencia en función del uso y de posibles derrames de líquidos.
Comprobación cada 2 años de los siguientes procesos patológicos: Erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales.
Inspección cada 5 años o antes de la solera, y de las juntas de retracción y de contorno.
Es recomendable el pulido entre 5 y 10 años.
Si tiene tratamiento superficial saneado y reposición cada 10 años o menos si lo indica el fabricante
Comprobación del estado de limpieza de la red de drenaje y de evacuación 1 año. Debe realizarse cada año al final del verano.
Limpieza de las arquetas 1 año. Debe realizarse cada año al final del verano.
Comprobación de la posible existencia de filtraciones por fisuras y grietas 1 año
Cada 5 años, reparaciones generales por parte de empresa especializada.
Cada 10 años, reposición del recebado de árido y de la mano de acabado del sistema.

REVESTIMIENTOS

PAVIMENTOS

Uso del elemento

Precauciones
Se evitará la caída de objetos punzantes o de peso que pudieran descascarillar o incluso romper el pavimento
Se evitarán las ralladuras producidas por el giro de las puertas o el movimiento del mobiliario si no tiene protegidos los apoyos.
Se evitarán las humedades, sobre todo si el material no ha sido diseñado para soportarlas.

Prescripciones
El tipo de uso será el adecuado al material colocado (grado de dureza) pues de lo contrario sufrirá un deterioro perdiendo el color y la textura exterior.
En pavimentos de escasa dureza se evitará el uso de zapatos de calle si previamente no se ha cepillado la suela, evitando la abrasión.
Eliminar inmediatamente las manchas que se producen, pues al ser muy porosos las absorbe de inmediato.

Prohibiciones
En la limpieza no se utilizarán espátulas metálicas, ni estropajos abrasivos y no es aconsejable usar productos químicos muy concentrados. Antes de utilizar un determinado producto se debe consultar en la tabla de características técnicas la resistencia al ataque de productos químicos.
No se admitirá el encharcamiento de agua que, por filtración, puede afectar al forjado y a las armaduras del mismo o manifestarse en el techo de el edificio inferior y afectar a los acabados e instalaciones.
Se recomienda la instalación, en baños, de mampara u elemento similar que impida salpicaduras y encharcamiento de agua en pavimento.

N2026A0400 EXP
13/04/2026 FECHA DATA
13D49940897 CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion aglaztegarra
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO EN ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

Mantenimiento del elemento

Usuario

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

El propietario dispondrá de una reserva equivalente al 1% del material colocado para posibles reposiciones.

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

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

La tinta o rotulador con quitamanchas o con lejía.

Profesional

La sustitución de piezas rotas o deterioradas.

Calendario

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

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

Revisión del sellado de las juntas sometidas a humedad constante (entrega de aparatos sanitarios) y adecuación en caso necesario con silicona que garantice la impermeabilización de las juntas. Así como lechada entre diferentes piezas del paramento. Se efectuará adecuación en caso necesario.

Cada año o cuando se requiera reconstrucción de juntas.

REVESTIMIENTOS

GUARNECIDOS Y ENLUCIDOS

Uso del elemento

Precauciones

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

Se evitará el vertido o salpicado de agua.

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

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

Prohibiciones

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

Mantenimiento del elemento

Usuario

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

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

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

Profesional

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

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

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

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

Calendario

Inspección periódica del estado general.

N2026A0400 EXP
13/04/2026 FECHA DATA
13549940897 CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarria
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OEN ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

REVESTIMIENTOS

REVESTIMIENTO CON PINTURA PLÁSTICA

Uso del elemento

Precauciones

Evitar golpes y rozaduras.

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

Prohibiciones

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

Mantenimiento del elemento

Usuario

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

Limpieza: se efectuará con esponjas o trapos humedecidos con agua jabonosa.

Profesional

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

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

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

Calendario

- Frecuentemente:

Inspección

- Periódicamente:

Limpieza y repintado

REVESTIMIENTOS

REVESTIMIENTO CON PIEZAS CERÁMICAS (ALICATADO)

Uso del elemento

Precauciones

Se evitarán golpes con objetos contundentes que puedan dañar el revestimiento, así como roces y punzonamiento.

Se prestará especial atención y cuidado al rejuntado de los alicatados utilizados en el revestimiento de cuartos húmedos, ya que el su buen estado garantiza que el agua y la humedad no penetren en el material de agarre, evitando de esta manera el deterioro del revestimiento.

Prescripciones

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

Si se observa riesgo de desprendimiento, deberá comprobarse el estado del soporte de mortero y proceder a su reposición en la mayor brevedad posible para evitar más desprendimientos.

Deberán identificarse y eliminarse las causas de la humedad lo antes posible, ante la aparición de manchas negras o verdosas en el revestimiento.

Para eliminar las manchas negras por existencia de humedad en el revestimiento, deberá utilizarse lejía doméstica, comprobando previamente su efecto sobre la baldosa.

La limpieza ordinaria deberá realizarse con bayeta húmeda, agua jabonosa y detergentes no agresivos.

La limpieza en cocinas (en caso de estar alicatadas) deberá realizarse frecuentemente con detergentes amoniacados o con bioalcohol.

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

Las colas, lacas y pinturas deberán eliminarse con un poco de gasolina o alcohol de baja concentración.

Las reparaciones del revestimiento o de los materiales que lo componen, ya sea por deterioro o por otras causas, deberán realizarse con los mismos materiales utilizados originalmente.

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

EXP N2026A0400
FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13D4990940897
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion aglaztegarra
VISADO
BISATUA
COAVN
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA

Prohibiciones
Sujeción de elementos en el alicatado que puedan dañar las piezas o provocar entrada de agua. En cualquier caso la sujeción deberá hacerse en el soporte resistente o elemento estructural apropiado.
Limpieza con productos químicos concentrados o mediante espátulas metálicas o estropajos abrasivos que deterioran o rayan la superficie cerámica o provocan su decoloración.
No se utilizarán ácidos de ningún tipo ni productos abrasivos que puedan manchar o rayar la superficie pulida del material.

Mantenimiento del elemento

Usuario
Inspección: para detectar en las piezas cerámicas anomalías o desperfectos, como roturas, pérdida de plaquetas, manchas diversas, etc.
Sellado de las juntas sometidas a humedad constante (entrega de bañeras o fregaderos) con silicona que garantice la impermeabilización de las juntas.
La limpieza ordinaria se realizará con bayeta húmeda, con agua jabonosa y detergentes no agresivos.

Profesional
Comprobación ausencia de procesos patológicos tales como erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales
Inspección: del estado de las juntas entre piezas y el de las de dilatación, comprobando su estanqueidad al agua, y reponiendo cuando sea necesario los correspondientes sellados y reposición en su caso.

Calendario
Frecuentemente: limpieza
Periódicamente: Inspección y sellado de las juntas sometidas a humedad constante
Comprobación cada 2 años de los siguientes procesos patológicos: Erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales.
Cada 3 años: Inspección del estado de las juntas y comprobación estanqueidad al agua. Reposición de sellados cuando se requiera
Cada 5 años: Revisión revestimiento y comprobación del estado de cubrejuntas, rodapiés, cantoneras y materiales de relleno y sellado, y reposición en su caso.

REVESTIMIENTOS

REVESTIMIENTO DE PANELES DE MADERA

Uso del elemento

Precauciones
Se evitará el uso de materiales de madera en cuartos o locales con posible humedad y el roce de elementos sobre estas superficies.
Se evitarán golpes con objetos contundentes o punzantes, prestando especial atención a las rozaduras con muebles u otros elementos pesados y rígidos.

Prescripciones
Si se observara la aparición de manchas que pudiesen penetrar en las piezas de absorción debido a la porosidad, deberán eliminarse inmediatamente.
En caso de desprendimiento de piezas o paneles, deberá comprobarse el estado del soporte.
En el caso de presencia de hongos, deberá comunicarse a un profesional cualificado para que proceda a un saneado del panel y estudie el origen de la lesión.
La eliminación de manchas deberá realizarse con bayeta húmeda o con productos adecuados al tipo de barniz, evitando los productos abrasivos.
Las reparaciones del revestimiento que por deterioro y obras realizadas se hayan visto afectados, deberán realizarse con materiales análogos a los del revestimiento original.
Los paneles deteriorados deberán repararse mediante lijado y acuchillado o sustituirse, si fuese necesario, por otros de las mismas características, acabados y colores.
Deberán reponerse los sellados, tapajuntas o elementos de unión entre paneles, cuando sea necesario.

Prohibiciones
No se admitirá la sujeción de elementos de empanelado sobre el revestimiento ligero que puedan dañar las piezas o provocar su desprendimiento. En su caso, dichos elementos deberán anclarse al soporte, con las limitaciones que tenga éste.
No se limpiarán con productos químicos, espátulas o estropajos abrasivos que deterioren o rayen la superficie del panel o provoquen su decoloración o tintado.

N2026A0400
EXP
13/04/2026
FECHA DATA
18D4994089 7
CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion aglaztagarria
VISADO
BISATUA
COAVN
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA

Mantenimiento del elemento

Usuario
Limpieza de las superficies de madera, en seo o con aspiradora
Inspección visual para detectar anomalías o desperfectos, como rayas, manchas, punzonamientos y desprendimientos del soporte base.

Profesional
Comprobación ausencia de procesos patológicos tales como erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales
Inspección: del estado de las juntas entre piezas y el de las de dilatación, comprobando su estanqueidad al agua, y reponiendo cuando sea necesario los correspondientes sellados y reposición en su caso

Calendario
Frecuentemente: limpieza
Periódicamente: Inspección visual

REVESTIMIENTOS

TECHOS DE CARTÓN – YESO

Uso del elemento

Precauciones
Se evitará el vertido o salpicado de agua.
No se someterán a humedad relativa habitual superior al 70 %.
Evitar golpes y rozaduras con elementos pesados ó rígidos que producen grietas o retirada de material.

Prohibiciones
Colgar elementos pesados de las placas, debiendo hacerlo en el soporte resistente, con las limitaciones impuestas en cada caso p
las normas correspondientes.

Mantenimiento del elemento

Usuario
Inspección para detectar anomalías o desperfectos, como agrietamientos, abombamientos, etc.
Cuando se aprecie alguna anomalía se estudiará por técnico competente que dictaminará su importancia y, en su caso, las reparaciones que deban efectuarse.
La limpieza se realizará por aspiración.

Profesional
Comprobación periódica de los siguientes procesos patológicos: Erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales.
Reparación: se utilizarán materiales análogos a los del revestimiento original.
Las placas deterioradas deberán retirarse y ser sustituidas por otras de iguales características, incluso textura y color.
Se aprovechará para revisar el estado del soporte por si la lesión fuese consecuencia de su estado o de las instalaciones situadas sobre el techo.
Si las placas van pintadas el repintado se realizará con pistola y pinturas poco densas.

EXP N2026A04000 FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13549940897
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarria
VISADO BIS ATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

ACTIVIDAD CLASIFICADA

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS / EXTINTORES

Uso del elemento

Precauciones

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

Prescripciones

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

Prohibiciones

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

Mantenimiento del elemento

Usuario

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

Calendario

Frecuentemente:

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

Profesional

Calendario

Frecuentemente:

- Comprobación del peso y presión en su caso.
- En el caso de extintores de polvo con botellín de gas de impulsión se comprobará el buen estado del agente extintor y el peso aspecto externo del botellín.
- Inspección ocular del estado de la manguera, boquilla o lanza, válvulas y partes mecánicas.

Nota: En esta revisión anual no será necesaria la apertura de los extintores portátiles de polvo con presión permanente, salvo que en las comprobaciones que se citan se hayan observado anomalías que lo justifique. En el caso de apertura del extintor, la empresa mantenedora situará en el exterior del mismo un sistema indicativo que acredite que se ha realizado la revisión interior del aparato. Como ejemplo de sistema indicativo de que se ha realizado la apertura y revisión interior del extintor, se puede utilizar una etiqueta indeleble, en forma de anillo que se coloca en el cuello de la botella antes del cierre del extintor y que no pueda ser retirada sin que se produzca la destrucción o deterioro de la misma.

Cada 5 años:

A partir de la fecha de timbrado del extintor (y por tres veces) se retimbrará el extintor de acuerdo con la ITC-MIE AP.5 del Reglamento de aparatos a presión sobre extintores de incendios («Boletín Oficial del Estado» Número 149. de 23 de junio de 1982).

EXP N2026A0400
FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13D499940897
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarria
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

ACTIVIDAD CLASIFICADA

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS / SISTEMAS DE ABASTECIMIENTO AGUA

Uso del elemento

Precauciones

- Se evitará el uso indebido de los elementos componentes del sistema.

Prescripciones

-Ante cualquier modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación o cambio de destino del edificio) un técnico competente especialista en la materia deberá realizar un estudio previo.

-El usuario deberá consultar y seguir siempre las instrucciones de uso entregadas en la compra de los aparatos y equipos.

Prohibiciones

- No se colocará ningún objeto que obstaculice el acceso a la boca de incendios.

Mantenimiento del elemento

Usuario

Calendario

Cada 3 meses:

- En las bocas de incendio equipadas (BIE), comprobación de:
  - La buena accesibilidad y señalización de los equipos.
  - La presión de servicio, por lectura del manómetro.
  - La limpieza del conjunto y engrase de cierres y bisagras en puertas del armario.
  - El estado de todos los componentes, procediendo a desenrollar la manguera en toda su extensión y a accionar la boquilla, en caso de tener varias posiciones.

-En el sistema de abastecimiento de agua contra incendios, comprobación de:
  - La verificación de la inspección de todos los elementos y su accesibilidad.
  - El funcionamiento automático y manual de la instalación.
  - El mantenimiento de acumuladores, limpieza de bornes.
  - La verificación de los niveles (combustible, agua).

Cada 6 meses:

En el sistema de abastecimiento de agua contra incendios, comprobación de:
  - Accionamiento y engrase de válvulas.
  - Verificación y ajuste de prensaestopas y de la velocidad de los motores con diferentes cargas.
  - Comprobación de la alimentación eléctrica de las líneas de protección

Calendario

Cada 3 meses:

En el sistema de abastecimiento de agua contra incendios:
  - Verificación por inspección de todos los elementos, depósitos, válvulas, mandos, alarmas, motobombas, accesorios y señales.
  - Comprobación del funcionamiento automático y manual de la instalación de acuerdo con las instrucciones del fabricante e instalador.
  - Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornes y reposición de agua destilada).
  - Verificación de niveles (combustible, agua o aceite).
  - Verificación de accesibilidad a elementos, limpieza general y ventilación de salas de bombas.

Cada 6 meses:

En el sistema de abastecimiento de agua contra incendios:
  - Accionamiento y engrase de válvulas.
  - Verificación y ajuste de prensaestopas.
  - Verificación de velocidad de motores con diferentes cargas.

N2026A0400 EXP
13/04/2026 FECHA DATA
13D49940897 CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarria
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OEN ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

Comprobación de alimentación eléctrica, líneas y protecciones.

Cada año:

En las bocas de incendio equipadas (BIE):
Verificación y ajuste de prensaestopas.
Comprobación del correcto funcionamiento de la boquilla en sus distintas posiciones y del sistema de cierre.
Comprobación de la estanqueidad de los racores y manguera y estado de las juntas.
Comprobación de la indicación del manómetro con otro de referencia (patrón) acoplado en el racor de conexión de la manguera.

En el sistema de abastecimiento de agua contra incendios:

Comprobación de motores y bombas de acuerdo con las instrucciones del fabricante.
Limpieza de filtros y elementos de retención de suciedad en alimentación de agua.
Prueba del estado de carga de baterías y electrolito de acuerdo con las instrucciones del fabricante.
Prueba, en las condiciones de su recepción, con realización de curvas del abastecimiento con cada fuente de agua y de energía.

Cada 5 años:

Comprobación de la manguera a una presión de prueba de 15 kg/cm², en las bocas de incendio equipadas (BIE).

ACTIVIDAD CLASIFICADA

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS /DETECIÓN Y ALARMA

Uso del elemento

Precauciones

- Se evitará el uso indebido de los elementos componentes del sistema.

Prescripciones

-Ante cualquier modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación o cambio de destino del edificio) un técnico competente especialista en la materia deberá realizar un estudio previo.

-El usuario deberá consultar y seguir siempre las instrucciones de uso entregadas en la compra de los aparatos y equipos.

-Sustitución de pilotos y fusibles, en caso de estar defectuosos.

Prohibiciones

- No se manipulará ninguno de los elementos que forman el conjunto del sistema.

Mantenimiento del elemento

Usuario

Calendario

Cada 3 meses:

Comprobación del funcionamiento de los sistemas automáticos de detección y alarma de incendios (con cada fuente de suministro).

Mantenimiento de acumuladores de los sistemas automáticos de detección y alarma de incendios (limpieza de bornes y reposición de agua destilada).

Cada 6 meses:

Comprobación del funcionamiento del sistema manual de alarma de incendios (con cada fuente de suministro).

Mantenimiento de acumuladores del sistema manual de alarma de incendios (limpieza de bornes y reposición de agua destilada).

Profesional

Calendario

Cada 3 meses:

Comprobar el funcionamiento de los sistemas automáticos y del sistema manual, con cada fuente de suministro.

EXP N2026A0400
FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13D49940897
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarria
VISADO BISATUA
COAVN
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA

Cada año:

Verificar integralmente la instalación y limpiar los componentes de los sistemas automáticos y del sistema manual.
Verificar las uniones roscadas o soldadas de los sistemas automáticos y del sistema manual.
Limpiar y regular los relés de los sistemas automáticos.
Regular las tensiones e intensidades de los sistemas automáticos.
Verificar los equipos de transmisión de alarma de los sistemas automáticos.
Se hará una prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico en los sistemas automáticos y del sistema manual.

ACTIVIDAD CLASIFICADA

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS / LUMINARIAS DE EMERGENCIA

Uso del elemento

Precauciones

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

Mantenimiento del elemento

Usuario

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

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

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

Profesional

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

Calendario

Por el Usuario:

La limpieza puede realizarse una vez cada 6 meses.

Por el profesional:

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

ACTIVIDAD CLASIFICADA

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS / LUMINARIAS DE SEÑALIZACIÓN

Uso del elemento

Prescripciones

Cuando los locales atendidos por este tipo de iluminación estén cerrados al público deberá desactivarse su actuación mediante el mecanismo de telemando si lo hubiera. Cuando se vuelvan abrir al público se realizará la operación contraria o de activación del sistema.

Prohibiciones

Cualquier manipulación de su contenido.

EXP N2026A00400
FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13D499940897
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion aglaztagarria
VISADO BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

Mantenimiento del elemento

Usuario

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

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

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

Profesional

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

Calendario

Por el Usuario:

La limpieza puede realizarse una vez cada 6 meses.

Por el profesional:

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

Observaciones

En ocasiones la luminaria es conjuntamente de emergencia. En otros casos la luminaria es de diodos LED de muy amplia duración, y también existe otra variedad a modo de guirnaldas de lámparas incandescentes.

USO Y MANTENIMIENTO INSTALACIONES

ADVERTENCIA GENERAL:

El mantenimiento de las siguientes instalaciones del edificio se deberá de llevar a cabo, de forma necesaria y preceptiva, por una empresa externa especializada, por lo que en este Manual no se incluyen las instrucciones del mantenimiento de las mismas:

- mantenimiento RITE general.
- mantenimiento PCI anual.
- mantenimiento anual para Instalación de Baja tensión para cuadros principales, secundarios

N2026A0400 EXP
13/04/2026 FECHA DATA
13D49940897 CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarra
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO.

RECOMENDACIONES GENERALES

- Asegúrese de mantener los sifones de los aparatos sanitarios con agua para evitar olores, cuando no están en servicio porque no se usan los sanitarios durante periodos prolongados de tiempo, éstos se vacían y no hacen su función que es la de cierre hidráulico, por lo que entonces llegan los olores de los colectores de saneamiento dispuestos aguas abajo.
- Para desatascar los sumideros o el saneamiento no se pueden utilizar ácidos u otros productos que pudieran deteriorar el material de los sumideros y tuberías. Sólo se pueden utilizar detergentes biodegradables, otro tipo de detergentes o jabones se adhieren a los tubos y arquetas originando atascos.
- En caso de lluvia fuerte o prolongada levante la tapa del sumidero para favorecer la salida de agua.
- Mantenga siempre limpio los sifones de los sumideros “canal circular que está bajo la tapa”.
- Es muy importante que no deje papeles ni otros elementos en las terrazas y cubierta, que puedan obstruir el sumidero.
- Asegúrese de que todos los grifos estén perfectamente cerrados después de hacer uso de los baños, y los de los inodoros y urinarios en caso de ausencia prolongada.
- Antes de utilizar el agua para consumo, se deben abrir los grifos para que corra el agua y se limpien las tuberías de pequeñas impurezas o de agua retenida y se limpien los filtros de los grifos.
- Los baños, aseos y cocinas son zonas del edificio con un uso intensivo de agua, y la mayoría de los problemas son derivados de su uso.
- Los posibles contactos del agua o cuerpos mojados con los conductores eléctricos pueden producir accidentes graves. Se debe evitar el uso de maquinillas de afeitar eléctricas o secadores de cabello con las manos mojadas o estando descalzo en los cuartos húmedos. La reglamentación actual prohíbe las tomas de corriente dentro del área ocupada por la bañera o la ducha, y por tanto mientras tenga un grifo abierto o esté dentro de la ducha no utilice ningún aparato eléctrico. No deje nunca ningún aparato eléctrico en zonas desde las que se puedan caer a duchas, bañeras, lavabos, fregaderos, etc. y tampoco al alcance de los niños.
- La utilización del agua, especialmente la caliente, produce vapor y condensaciones, y es necesaria una buena ventilación después de su uso para evitar la aparición de hongos por humedades de condensación. También se debe evitar dirigir la ducha directamente contra los azulejos para evitar que penetre agua por las juntas y fisuras.
- Es conveniente secar las salpicaduras sobre los grifos y cerámicas para alargar su duración y su aspecto brillante, el agua no secada al evaporarse deja restos de cal. Se debe evitar el contacto con productos abrasivos, así como los golpes que los puedan dañar de forma irreparable.
- Si es invierno y hay riesgo de heladas fuertes, deberá vaciar los circuitos de agua para evitar roturas a causa del hielo, esto lo debe hacer cerrando primero la llave de corte general del edificio y después abriendo todos los grifos hasta que no salga agua, cuando ya no salga agua por ellos ciérrelos. Cuando ponga en servicio el agua de un recinto del edificio asegúrese de que todos los grifos están cerrados.
- En caso de bajas temperaturas continuadas bajo 0 ºC debe dejar correr el agua por las tuberías mínimamente para evitar que se hiele el agua en su interior, pero si se hielan, abra los grifos y Cierre las llaves generales.
- Después de estar la instalación vacía un tiempo es posible que al llenarla goteen las llaves de escuadra, llaves de corte situadas bajo los aparatos sanitarios, esto ocurre debido a que las juntas se resecan al no estar en contacto con el agua, normalmente esto se evita accionándolas suavemente repetidas veces.
- Asegúrese de que todos los grifos estén perfectamente cerrados.
- Siempre al abrir las llaves de corte general o parcial de los cuartos húmedos, asegúrese de que todos los grifos están cerrados.
- Asegúrese de tener taponados los desagües de lavadora o lavavajillas, si estos aparatos no están conectados.
- Asegúrese de mantener los sifones de los aparatos sanitarios con agua para evitar olores, cuando no están en servicio porque no se usan los sanitarios durante periodos prolongados de tiempo, éstos se vacían y no hacen su función que es la de cierre hidráulico, por lo que entonces llegan los olores de los colectores de saneamiento dispuestos aguas abajo.
- Siempre al abrir las llaves de corte general o parcial de los cuartos húmedos, asegúrese de que todos los grifos están cerrados.
- El correcto funcionamiento de la red de agua caliente es uno de los factores que influyen más decisivamente en el ahorro energético, por esta razón debe ser objeto de una mayor atención.
- En caso de reparaciones se debe emplear el mismo material empleado en la instalación.
- Si detecta una fuga deberá cerrar las llaves de corte general que están en el tendedero o en el vestíbulo de entrada. Cada baño o aseo dispone de llaves de corte de agua caliente y fría. Los grifos de los lavabos y bidés disponen de llaves de corte de agua

N2026A04000 EXP
13/04/2026 FECHA DATA
3D4994D897 CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarra
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OEN ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

caliente y fría. Los inodoros disponen de llave de corte de agua fría. Cualquier fuga o defecto de funcionamiento se debe reparar inmediatamente.

- Las fugas por pequeñas que puedan ser dejan unas manchas muy aparatosas.
- Si quiere modificar parte o todo el sistema de fontanería del edificio (edificio) hágalo a través de técnico competente, y tenga en cuenta que es frecuente que a pesar de vaciar la red en caso de reparación o modificación se pueden producir pequeñas pérdidas de agua.
- No deje en ningún caso que los niños utilicen o manipulen la instalación de fontanería o parte de ella, ya que se pueden originar accidentes o siniestros muy costosos.
- Las bombas de achique de las aguas residuales y de drenaje en sótano necesitan de un control exhaustivo por parte de los usuarios del edificio, ya que en caso de avería o parada si no se controla el agua que recoge el drenaje, ésta no se evacua y provocaría inundaciones en los sótanos.
- Las bombas tienen que estar controladas a diario por la comunidad. El cuadro eléctrico que controla su funcionamiento tiene que estar siempre activado.
- Si ocurre que hay un corte de suministro eléctrico se tiene que comprobar que no han saltados los automáticos del cuadro de bombas y que estas están en funcionamiento.
- Si por motivos de una época de sequía no se recoge agua en la arqueta de bombeo, se debe hacer trabajar a las bombas con el fin de que no se agarroten por estar en periodos largos sin funcionar.
- Si se precisa por mantenimiento o avería sacar alguna de las bombas, provisionalmente se debe colocar otra para evitar riesgos.
- En general, si se detecta la más mínima anomalía en el funcionamiento de las bombas, por el motivo que sea, deben ponerse rápidamente en contacto con el servicio de mantenimiento para proceder a la reparación o a subsanar la posible anomalía. Las bombas deben estar en perfectas condiciones de funcionamiento permanentemente.
- Si salta la alarma acústica de las bombas sumergidas se deberá rápidamente comprobar su funcionamiento. Es posible que después de un apagón salten los interruptores del cuadro general del garaje que mandan a las bombas, por lo que, si esto ocurriera, se debe comprobar que los interruptores y elementos de maniobra de las bombas estén accionados.
- Estas bombas cuentan con un sistema de alarma acústica en caso de parada por avería y están conectadas a un grupo electrógeno como alternativa y medida de seguridad a fin de garantizar el funcionamiento en caso de fallo de la red de distribución eléctrica. Se comprobará por tanto que la conmutación de redes funciona correctamente y que el sistema funciona permanentemente.

EXP N2026A0400
FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13D49940897
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion aglaztagarria
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

PROHIBICIONES GENERALES PARA LA INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO:

- No se pueden limpiar los sanitarios, las griferías u otros elementos que componen la instalación de fontanería con espátulas, elementos metálicos o abrasivos, detergentes abrasivos, estropajos, etc. estropean o rayan la mayoría de los elementos

- No utilice maquinillas de afeitar eléctricas o secadores de cabello con las manos mojadas o estando descalzo en los cuartos húmedos. La reglamentación actual prohíbe las tomas de corriente dentro del área de protección de bañeras y duchas, por tanto, mientras tenga un grifo abierto o esté dentro de la ducha o bañera no utilice ningún aparato eléctrico.

- No deje nunca ningún aparato eléctrico en zonas desde las que se puedan caer a duchas, bañeras, lavabos, fregaderos, etc.

- No dirija el agua de la ducha directamente contra las paredes.

- No utilice los inodoros como vertedero de productos desechables, lo cual constituye un grave peligro de obstrucción de los conductos de evacuación, especialmente si las materias son de gran tamaño, o no se disuelven rápidamente en agua, en este sentido conviene llamar la atención sobre papeles, trapos, pañales, plásticos, compresas higiénicas, cartones, etc.

- No utilice los inodoros como vertedero de productos desechables, lo cual constituye un grave peligro de obstrucción de los conductos de evacuación, especialmente si las materias son de gran tamaño, o no se disuelven rápidamente en agua, en este sentido conviene llamar la atención sobre papeles, trapos, pañales, plásticos, compresas higiénicas, cartones, etc.

- No deje nunca taponados u obstruidos los desagües de los aparatos sanitarios.
- No intente desatascar un desagüe con cosas punzantes ni mediante golpes.
- No manipule el sistema de fontanería. Si necesita por mantenimiento o quiere modificar parte o todo el sistema de fontanería del edificio hágalo a través de técnico competente, y tenga en cuenta que es frecuente que a pesar de vaciar la red en caso de reparación o modificación se pueden producir pequeñas pérdidas de agua.

No deje en ningún caso que los niños utilicen o manipulen la instalación de fontanería o parte de ella, ya que se pueden originar accidentes o siniestros muy costosos.

No manipule, en ningún caso, el cuadro eléctrico del Sistema de bombeo de la red de sumideros y drenaje en el sótano, éste es misión de personal autorizado o del responsable de mantenimiento.

EXP N2026A04100
FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13D49940897
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion aglaztegarra
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

La instalación se ha ejecutado básicamente de acuerdo a Proyecto y en todo caso en el cumplimiento del Documento Básico DB-HS4 del CTE.
La instalación de fontanería del edificio, ha sido realizada por instalador autorizado y según normativa vigente. Cualquier modificación, cambio de uso, reparación o manipulación de estas instalaciones siempre se deberán efectuar por técnico autorizado.
El edifico está dotado de una acometida de agua para consumo independiente de la acometida de incendios. Dicha acometida da servicio a la batería de contadores situada en la zona de servicios. Esta batería está provista de un contador para servicios comunes.
La instalación de servicios comunes comprende la instalación de los baños, así como de los cuartos de limpieza

CONTADORES Y BATERÍAS DE CONTADORES

Uso del elemento

Precauciones

- Los contadores de agua suelen ser propiedad de la Compañía Suministradora o de la Comunidad de Propietarios si es que la anterior no se hace cargo directo de su lectura: Por lo tanto, y dada su función, no son manipulables.
- Deben quedar ocultos en un cuarto o armario específico, en espacios que permitan la accesibilidad.

Prescripciones

- Cualquier anomalía que se observe en el funcionamiento del contador general deberá comunicarse inmediata-mente a la Compañía Suministradora.
- Cualquier solicitud de revisión del funcionamiento del equipo deberá dirigirse a la empresa encargada de su lectura.
- Las montantes hasta cada derivación particular se considerará que forman parte de la instalación general, a efectos de conservación y mantenimiento puesto que discurren por zonas comunes del edificio

Prohibiciones

- Nunca desmontar o alterar la lectura de los mismos.

Mantenimiento del elemento

Usuario

- Cerrar las llaves de corte si se detecta alguna anomalía en su funcionamiento o alguna fuga o desperfecto.

Profesional

- Verificación del funcionamiento correcto y limpieza de los dispositivos que el contador incorpore: filtros y válvulas anti retorno.
- Sustitución de los elementos en mal estado.
- Comprobación del estado de la batería de contadores.

Calendario

- Cada dos años: limpieza del contador, especialmente de los filtros (por la Compañía Suministradora).
- Limpieza de la batería de contadores.

Observaciones

- El fabricante de los contadores debe exhibir la documentación con las garantías que ofrezca y mantenimiento concreto de sus productos, y que deberá adjuntarse a esta ficha.

N2026A0400 EXP
13/04/2026 FECHA DATA
13D49940897 CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarria
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OEN ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

TUBERÍAS DE POLIETILENO

Uso del elemento

Precauciones

- Cualquier obra que se realice en el edificio por los que discurren tuberías, se debe tener muy en cuenta éstas para no dañarlas: vigilar dónde se hacen taladros, para no perforarlas, no ponerlas en contacto con materiales incompatibles, no forzarlas ni golpearlas evitando roturas de las canalizaciones o de sus juntas.
- Al abandonar durante un largo periodo el edificio, debe dejarse cerrada la llave de paso correspondiente.
- En las instalaciones de agua de consumo humano que no se pongan en servicio después de 4 semanas desde su terminación, o aquellas que permanezcan fuera de servicio más de 6 meses, se cerrará su conexión y se procederá a su vaciado.

Prescripciones

- En caso de prever heladas, si la caldera de agua caliente no posee el sistema de protección contra heladas, dejar goteando alguno de los grifos más bajos para evitar su congelación.
- Cualquier modificación que se quiera realizar en las redes de distribución de agua, debe contar con el asesoramiento de un técnico competente, especialmente: variación al alza de un 15% de la presión inicial,
- reducción de forma constante de más del 10% del caudal suministrado o ampliación parcial de la instalación en más del 20% de los servicios o necesidades.
- Las instalaciones de agua de consumo humano que hayan sido puestas fuera de servicio y vaciadas provisionalmente deben ser lavadas a fondo para la nueva puesta en servicio.
- Se aconseja situar las tuberías en lugares que permitan la accesibilidad a lo largo de su recorrido para facilitar la inspección de las mismas y de sus accesorios

Prohibiciones

- No manipular ni modificar las redes, ni realizar en los mismos cambios de materiales.
- No se debe dejar la red sin agua.
- No conectar tomas de tierra a la instalación de fontanería.
- Aunque discurran por tramos interiores, no se deben eliminar los aislamientos que las protegen.

Mantenimiento del elemento

Usuario:
- Comprobación de que no existen fugas de agua en ningún punto de la red.
- Realizar el mantenimiento que le compete por los elementos instalados.

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

Calendario

Cada 2 años:
- Se efectuará una revisión completa de la instalación, reparando todas aquellas tuberías, accesorios y equipos que presenten mal estado o funcionamiento deficiente.

Cada 4 años:
- Se efectuará una prueba de estanqueidad y funcionamiento.

Observaciones

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

N2026A0400 EXP
13/04/2026 FECHA DATA
43D4994089 CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarra
VISADO
BISATUA
COAVN
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA

DE ACERO GALVANIZADO

Uso del elemento

Precauciones

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

Prescripciones

- Cualquier modificación que se quiera realizar en las redes de distribución de agua, debe contar con el asesoramiento de un técnico competente, especialmente: variación al alza de un 15% de la presión inicial,
- reducción de forma constante de más del 10% del caudal suministrado o ampliación parcial de la instalación en más del 20% de los servicios o necesidades.
- Las instalaciones de agua de consumo humano que hayan sido puestas fuera de servicio y vaciadas provisionalmente deben ser lavadas a fondo para la nueva puesta en servicio.
- Se aconseja situar las tuberías en lugares que permitan la accesibilidad a lo largo de su recorrido para facilitar la inspección de las mismas y de sus accesorios

Prohibiciones

- No manipular ni modificar las redes ni realizar cambios en las mismas de materiales.
- No se debe dejar la red sin agua, las tuberías de acero se oxidan.
- No conectar tomas de tierra a la instalación de fontanería.
- Aunque discurran por tramos interiores, no se deben eliminar los aislamientos que las protegen.

Mantenimiento del elemento

Usuario:
- Comprobación de que no existen fugas de agua en ningún punto de la red.
- Realizar el mantenimiento que le compete a los elementos de la instalación en el garaje y en locales.

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

Calendario

Cada 2 años:
- Se efectuará una revisión completa de la instalación, reparando todas aquellas tuberías, accesorios y equipos que presenten mal estado o funcionamiento deficiente.

Cada 4 años:
- Se efectuará una prueba de estanqueidad y funcionamiento.

Observaciones

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

N2026A0400 EXP
13/04/2026 FECHA DATA
13D4994089 7 CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarria
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OEN ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

VÁLVULAS Y DISPOSITIVOS ESPECIALES

Uso del elemento

Precauciones

- Son, en general, piezas cuyo mantenimiento debe dejarse a cargo del especialista, excepto en algunos casos los filtros y los purgadores, cuando éstos son manuales.
- Conviene disponer de unidades de repuesto para sustituir temporal o permanentemente las originales en caso de avería.

Prescripciones

- Antes de desmontar alguno de estos elementos se deben cerrar las llaves de paso correspondientes.
- Ante cualquier eventualidad, ponerse en contacto con un técnico competente.
- En instalaciones de descalcificación habrá que iniciar una regeneración por arranque manual

Prohibiciones

- Nunca manipular una válvula si se desconoce su función o si no se está preparado para ello.
- Si las válvulas son de equilibrado no debe manipularlas, estas están ajustadas a justadas a unas condiciones de circulación específicas, debe hacerlo personal cualificado.

Mantenimiento del elemento

Usuario:
- Limpieza de filtros: cierre de llaves de paso para independizarlos, desmontar su cierre, extraer los depósitos que haya podido recoger, limpiar con agua abundante y volver a montar. Esta limpieza se puede hacer con un simple cepillo de uñas y agua para retirar los depósitos de partículas retenidas. Si existieran depósitos de cal, eliminarlos con un producto específico.
- Apertura de purgadores manuales.

Profesional:
- Verificación del funcionamiento correcto y limpieza de los dispositivos.
- Sustitución de los elementos en mal estado.

Calendario

Cada 6 meses:
- Comprobación de funcionamiento y estanqueidad de las válvulas y dispositivos, con limpieza de los mismos en caso de ser necesario.
- Limpieza de filtros, descalcificadores (si procede) y válvulas de retención.

Cada dos años:
- Limpieza de todos los dispositivos y válvulas, aislándolos mediante el cierre de las llaves de corte correspondientes.

Observaciones

El fabricante de las válvulas o dispositivos debe exhibir la documentación con las garantías que ofrezca y mantenimiento concreto de sus productos, y que deberá adjuntarse a esta ficha.

GRIFERÍAS CON MONOMANDO

Uso del elemento

Precauciones

- Siempre deben cerrarse con suavidad:
- En el caso de griferías monomando se deberá evitar el cierre brusco para no provocar daños en las tuberías (ruidos, vibraciones, golpe de ariete).
- La grifería convencional (de asiento inclinado o paralelo, sea individual o monobloc) se debe girar el volante solo hasta que deje de salir agua; cualquier presión excesiva deteriorará la pieza de asiento y aparecerá un inevitable goteo.
- Se debe evitar que los rociadores de duchas y fregaderos (cuando éstos los incorporan) se golpeen contra superficies duras y no ponerlos en contacto con jabones y otras sustancias que puedan obturar sus orificios.

Prescripciones

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

Prohibiciones

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

EXP N2026A0400
FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13D49940897
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion aglaztagarria
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

Mantenimiento del elemento

Usuario:
- Después de cada uso debe enjuagarse y secarse la grifería y los rociadores para evitar la aparición de manchas. La limpieza se realizará exclusivamente con detergente líquido, sin utilizar ningún tipo de estropajo ni cualquier otro tejido abrasivo. En caso de aparición de manchas limpiar con un descalcificador recomendado por el fabricante.
- Hay que limpiar el filtro del aireador o el rociador cuando se aprecien una merma sensible del caudal no achacable a la bajada de presión de la red. Esta limpieza se puede hacer con un simple cepillo de uñas y agua para retirar los depósitos de partículas retenidas.
- En ACS: semanalmente se abrirán los grifos y duchas de habitaciones o instalaciones no utilizadas, dejando correr el agua unos minutos.

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

Calendario

Cada 6 meses:
- Descalcificar los aireadores introduciendo el bloque interior en un descalcificador reconocido o, en su defecto, introducirlo en vinagre durante al menos una hora procurando no afectar a la grifería.
- No se debe prolongar innecesariamente la acción del descalcificador ya que su actividad puede atacar al metal del aireador y a su acabado.

Observaciones

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

SANITARIOS

Conjunto de elementos que proporcionan los servicios higiénicos, siendo la porcelana vitrificada el material más habitual para inodoros, lavabos, bidés y duchas, además de fabricarse urinarios, lavaderos o vertederos.

Uso del elemento

Precauciones

- Cualquier manipulación requiere el cierre de las llaves de corte del aparato.
- Evitar manejar sobre los sanitarios elementos duros y pesados que en su caída puedan deteriorarlos.

Prescripciones

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

Prohibiciones

- No se debe desmontar el sanitario ya que este trabajo está reservado al personal cualificado.
- No someter los elementos a cargas para las cuales no están diseñados, especialmente si van colgados de los muros en lugar de apoyados en suelo.
- No se deben utilizar los inodoros para evacuar basura.

Mantenimiento del elemento

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

Profesional:
- Cambio juntas de los desagües cuando se aprecie su deterioro.

N2026A0400 EXP
13/04/2026 FECHA DATA
13D49940897 CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion www.coavn.org/verificacion eglaztegarria
VISADO BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

Calendario

Cada 3 meses:
- Limpiar la cisterna del inodoro.

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

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

Observaciones

El fabricante del sanitario debe exhibir la documentación con las garantías que ofrezca con sus productos y sus recomendaciones de uso que deberán adjuntarse a esta ficha.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA.

Contadores:

Se ha previsto un armario de contadores general para el edificio, aunque se disponen de contadores interiores para el control de cada una de las funciones del edificio. Consultar Protocolo de gestión BMS.

Para disponer de energía eléctrica se deberá dar de alta formalizando el correspondiente contrato, con la compañía suministradora IBERDROLA, S. U. A. u otra Empresa distribuidora de Energía Eléctrica autorizada.

Cuadros eléctricos:

Cuadro general, ubicado en la planta baja, y subcuadros para cada una de las zonas de planta, ubicado generalmente en las zonas destinadas a los puestos de control.

Instalación común:

Todos los circuitos eléctricos del edificio están protegidos contra sobrecargas y cortocircuitos por medio de Interruptores automáticos magnetotérmicos (con poder de corte mínimo de 6.000 A). Los circuitos están protegidos también contra contactos directos para garantizar la seguridad de las personas y fugas de corriente, mediante Interruptores diferenciales. Todos los circuitos cuentan con un conductor de protección incluso los puntos de luz y tomas de corriente.

El edificio está protegido por un pararrayos, previsto en proyecto.

RECOMENDACIONES GENERALES PARA EL USO LA INSTALACIÓN ELECTRICA.

- La instalación eléctrica es la más compleja desde el punto de vista de su conocimiento y manejo, así como la más peligrosa, ya que su uso incorrecto y la falta de mantenimiento puede ocasionar daños graves a las personas y originar incendios que pongan en peligro.
- El interruptor de control de potencia (ICP) no es un mecanismo de seguridad, tan solo es un elemento limitador de potencia, por lo que su desconexión no garantiza la ausencia de peligro en el interior. Si éste interruptor se dispara desconectando la instalación interior significa que hay un consumo superior al que corresponde a la potencia contratada con la Cñía. Suministradora, por lo que habrá que desconectar parte de los aparatos eléctricos que se estén utilizando y posteriormente rearmar el interruptor. En

N2026A0400 EXP
13/04/2026 FECHA DATA
13D19940897 CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarria
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OEN ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

algún caso, el ICP puede desconectarse al producirse un cortocircuito, debiendo proceder a la reparación de la avería y a continuación rearmar el interruptor.

- Cuando el interruptor diferencial de protección se dispare, dejando fuera de servicio la instalación eléctrica, hay que revisar la instalación interior hasta localizar el aparato o la parte de la instalación que origina el defecto de corriente y reparar la avería para después rearmar el interruptor diferencial.
- Cuando un interruptor magnetotérmico de protección de un circuito salte dejando fuera de servicio el circuito correspondiente, espere un momento y acciónelo, si no se rearma, revise la instalación desconectando todos los aparatos o receptores eléctricos del circuito y conecte el interruptor magnetotérmico, posteriormente
- enchufe cada aparato, uno a uno, hasta encontrar el receptor donde se produce cortocircuito o sobreintensidad y que hace disparar el magnetotérmico, entonces desconecte el receptor eléctrico que
- produjo la avería y cerciórese de que su potencia es menor a la que soporta el magnetotérmico o llévelo a reparar.
- La instalación eléctrica del edificio tiene circuitos diferenciados en función de los distintos usos para los que están previstos, asegúrese de utilizarlos correctamente, ya que si se enchufa en un circuito un aparato de un consumo mayor al que admite, éste se desconectaría automáticamente mediante el interruptor
- magnetotérmico que corresponda, pero puede producir calentamientos en la instalación que pueden estropearla.
- Cuando se produce el disparo de cualquiera de los interruptores automáticos de protección indicados (de control de potencia, magnetotérmicos o diferenciales), hay que dejar pasar unos segundos antes de intentar
- rearmarlos, ya que se produce un calentamiento interno y hay que darles tiempo hasta que se pueda disipar el calor producido.
- En cualquiera de los casos anteriores, cuando se desconoce el origen del fallo o cuando no se consigue rearmar
- alguno de los interruptores automáticos de protección indicados se debe recurrir a personal cualificado, que es el que dispone de título de instalador electricista autorizado y que pertenece a una Empresa con la preceptiva autorización administrativa.
- Si en alguna parte de su instalación eléctrica se observan signos de chispazos, desactive el circuito desconectando el magnetotérmico correspondiente y revise el circuito reparando, mediante una empresa especializada, las partes de su instalación que lo precisen.
- Se utilizarán las clavijas adecuadas para cada base de enchufe con el fin de obtener buen contacto y no dañar la instalación ya que una clavija en mal estado puede producir chispas que deterioren los aislamientos y originen calentamientos en la instalación y así provocar un incendio.
- Asegúrese de desconectar la electricidad en el caso de mantener deshabitada el edificio, cerrando el interruptor de control de potencia (ICP) y recuerde que el frigorífico deberá estar vacío y abierto.
- Cuando tenga que desenchufar la clavija de cualquier aparato no tire del cable, hágalo siempre de la clavija en sentido perpendicular al enchufe.
- Periódicamente, es recomendable pulsar el botón de prueba del diferencial (ID), el cual debe desconectar toda la instalación. Si no la desconecta, el cuadro no ofrece protección y habrá que avisar a un instalador autorizado.
- Para limpiar las lámparas y las placas de los mecanismos eléctricos hay que desconectar la instalación eléctrica. Deben limpiarse con un trapo ligeramente húmedo con agua y detergente. La electricidad se conectará una vez se hayan secado las placas.
- Se mantendrán los mecanismos y receptores eléctricos siempre en condiciones de funcionamiento.

No manipule nunca los aparatos eléctricos ni la instalación eléctrica con las manos húmedas ni descalzo, sobre todo en los cuartos húmedos.

No deje en ningún caso que los niños utilicen o manipulen la instalación eléctrica o parte de ella, ni los aparatos eléctricos ya que se pueden originar accidentes muy graves o siniestros muy costosos.

PROHIBICIONES GENERALES PARA LA INSTALACIÓN ELECTRICA

- No manipule nunca por su cuenta la instalación eléctrica del edificio ya que cada conductor eléctrico tiene una sección adecuada a su destino y cada conductor de distinto color cumple su función, si los colocara de forma indebida podría originar accidentes.
- Bajo ningún motivo debe desconectar o puentear o suprimir ningún interruptor automático de seguridad y protección (de control de potencia, magnetotérmicos o diferenciales), ni tampoco sustituirlos por otros de mayor intensidad.
- El usuario no puede manipular los precintos de la caja donde se aloja el Interruptor de control de Potencia (ICP) si lo tuviera, ni tampoco dicho interruptor.
- El usuario no debe manipular los cables de la instalación interior ni las cajas de registro ni las regletas de conexión. Si realiza alguna reforma en su local, la instalación eléctrica interior solo podrá ser manipulada por instalador autorizado.
- No se puede enchufar un aparato eléctrico de más potencia que la que cada circuito admite.
- No se puede conectar clavijas con tomas múltiples o ladrones salvo que incorporen sus protecciones específicas, como toma de tierra, aislamiento adecuado, etc.
- No utilice alargaderas caseras con empalmes de cualquier manera, emplee siempre elementos montados de calidad de los que existen en el mercado, evitará averías y accidentes.
- No se pueden emplear alargaderas comerciales con sección de conductor menor que el que necesite el aparato eléctrico que se pretenda enchufar.
- No se debe encender y apagar, o pulsar repetidas veces o innecesariamente los mecanismos eléctricos (pulsadores, interruptores, conmutadores, cruzamientos, etc.), ya que con independencia de los perjuicios de los receptores que se alimenta, se está fatigando prematuramente el mecanismo.

EXP N2026A0400
FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13549940897
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarria
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

- No se pueden conectar aparatos de luz o cualquier otro tipo de receptor eléctrico en las tomas de corriente de los circuitos que superen los 2.300 W. de Potencia, ya que provocaría un calentamiento excesivo en los enchufes y posteriormente que el enchufe se queme, pudiendo provocar un incendio.
- No se puede manipular la instalación eléctrica salvo por empresa especializada.

No manipule nunca los aparatos eléctricos ni la instalación eléctrica con las manos húmedas, ni descalzo, sobre todo en los cuartos húmedos.
No deje en ningún caso que los niños utilicen o manipulen la instalación eléctrica o parte de ella, ni los aparatos eléctricos ya que se pueden originar accidentes muy graves o siniestros muy costosos.
¡ Atención ! Nunca manipule aparatos eléctricos en las proximidades de las zonas con agua, fregaderos, duchas, lavabos, etc ya que si un aparato eléctrico entra en contacto con el agua puede electrocutarse.

INTERRUPTOR DE CONTROL DE POTENCIA (ICP)

El ICP es un interruptor automático que lo instala y precinta la Compañía Eléctrica con la finalidad de controlar la potencia máxima disponible. Esta potencia depende a su vez del contrato que se haya establecido con la
mencionada Cía., y siempre será menor o igual a la potencia correspondiente al grado de electrificación del proyecto.

Uso del elemento

Precauciones

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

Prohibiciones

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

Mantenimiento del elemento

Usuario:
- Cuando se ha producido un disparo o desconexión automática por exceso de potencia conectada, hay que actuar de la siguiente manera:
- Se debe desconectar aquel o aquellos receptores eléctricos que produjeron el exceso de potencia.
- Hay que dejar pasar algunos segundos antes de intentar una nueva conexión ya que su respuesta térmica al exceso impide el rearme inmediato del ICP hasta que se haya disipado su calor interno.
- Cuando el ICP no se deje rearmar indefinidamente o cuando, a la vista de la potencia contratada, la desconexión se produzca con menor potencia que aquella, debería contactarse con la Cía. Eléctrica para que
- e realice la revisión pertinente. Por supuesto ante cualquier otra anomalía la consecuencia debería ser la misma.
- La limpieza exterior del ICP y su caja solo puede realizarse con una bayeta seca.

Profesional:
- Cualquier manipulación interna debe ser realizada por el personal de la Cía.

Calendario

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

CUADRO GENERAL DE PROTECCIÓN Y DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICO (CGD).

El CGD es un cuadro que contiene los mecanismos de mando y protección de la instalación eléctrica del abonado.
Estos mecanismos son los interruptores automáticos de tipo magnetotérmico y de tipo diferencial.
El mencionado cuadro también puede contener otro tipo de elementos complementarios para mejorar la gestión eléctrica co cometidos distintos de la protección.

N2026A0400
EXP
13/04/2026
FECHA DATA
13D49940897
CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarria
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

Uso del elemento

Precauciones

- Se recomienda desconectar los interruptores generales cuando se desuse la instalación por un periodo largo de tiempo, comprobando que no afecta a ningún aparato necesario.
-

Prohibiciones

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

Fusibles e interruptores diferenciales:

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

Interruptores magnetotérmicos:

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

Mantenimiento del elemento

Usuario:

- Cuando salta algún interruptor automático hay que intentar localizar la causa que lo produjo antes de proceder a su rearme. Si se originó a causa de la conexión de algún aparato en malas condiciones, lo que hay que hacer es desenchufarlo. Si a pesar de la desconexión el mecanismo no se deja rearmar, o
  bien si el problema está motivado por cualquier otra causa compleja hay que pasar aviso al profesional cualificado.
- La detección ocular de irregularidades en la integridad del cuadro debe ser motivo de similar llamada.
- La limpieza exterior del cuadro y sus mecanismos solo se puede realizar con una bayeta seca.
- Los interruptores diferenciales tienen un mantenimiento a cargo del usuario según se especifica en su ficha concreta.

Profesional:

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

Calendario

- Cada año se comprobará el funcionamiento de todos los interruptores del cuadro, verificando que son estables en sus posiciones de abierto y cerrado.
- Cada dos años se realizará una revisión general, comprobando el estado del cuadro, los mecanismos alojados y conexiones.
- Cada dos años, o después de producirse algún incidente en la instalación, se comprobará mediante inspección visual el estado del interruptor de corte y de los fusibles de protección, el estado frente a la corrosión de la puerta del armario y la continuidad del conductor de puesta a tierra del marco metálico de la misma.

EXP N2026E0400
FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13D4094089
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarria
VISADO BISATUA
COAVN
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA

INTERRUPTORES DIFERENCIALES.

Los Interruptores Diferenciales están ubicados en los Cuadros Generales y subcuadros.
Su cometido, junto a la puesta a tierra del edificio, es proteger a las personas contra posibles contactos directos de posibles descargas eléctricas.

Uso del elemento

Precauciones

- Cualquier manipulación debe hacerse sin humedad.

Prescripciones

- Hay que comprobar periódicamente su correcto funcionamiento.

Prohibiciones

- Bajo ningún motivo debe suprimirse o puentearse este mecanismo de seguridad personal ni variar su sensibilidad.

Mantenimiento del elemento

Usuario:

- Comprobación del correcto funcionamiento del Interruptor Diferencial del Cuadro General de Distribución
- Procedimiento de comprobación del correcto funcionamiento de los interruptores diferenciales de los cuadros eléctricos:

a)Acción manual sobre el botón de prueba que incluye el propio interruptor diferencial.
b) Desconexión automática del paso de la corriente eléctrica mediante la recuperación de la posición de reposo (0) de mando de conexión-desconexión.
c)Acción manual sobre el mismo mando para colocarlo en su posición de conexión (1) para recuperar el suministro eléctrico.

Profesional:

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

Calendario

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

Observaciones

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

INTERRUPTORES MAGNETOTÉRMICOS.

Los Interruptores Magnetotérmicos están ubicados en los Cuadros Generales y subcuadros.
Su cometido es proteger a la instalación contra sobreintensidades y cortocircuitos, que pueden dar origen a incendios.

Uso del elemento

Precauciones

- Cualquier manipulación debe hacerse sin humedad.

Prescripciones

- Hay que comprobar periódicamente su correcto funcionamiento.

Prohibiciones

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

EXP N2026A0400 FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13D49940897 Verificable en www.coavn.org/verificacion www.coavn.org/verificacion eglaztegarria
VISADO BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OFIZIALA ELKARGO OFICIAL NAVARRA
COAVN

Mantenimiento del elemento

Usuario:

- Comprobación del correcto funcionamiento de los Interruptores Magnetotérmicos del Cuadro General de Distribución o los subcuadros de zona.
- Procedimiento de comprobación del correcto funcionamiento de los Interruptores Magnetotérmicos de los cuadros eléctricos y subcuadros de zona:

a) Desenchufar aquel receptor eléctrico con el que se produjo la avería o, en su caso, desconectar el correspondiente interruptor.
b) Rearmar (o activar) el magnetotérmico del fallo para recuperar el suministro habitual.
c) Hacer revisar el receptor eléctrico que ha originado el problema o, en su caso, cerciorarse de que su potencia es menor que la que soporta el magnetotérmico.

Profesional:

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

Calendario

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

CIRCUITOS INTERIORES (LINEAS ELÉCTRICAS).

Los circuitos interiores son los que distribuyen la corriente eléctrica dentro de cada local desde el cuadro general de distribución hasta los distintos puntos de luz, tomas de corriente o receptor fijo de la instalación. Están compuestos por las canalizaciones, los conductores y las cajas de conexión o derivación.

Uso del elemento

Precauciones

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

Prohibiciones

- No se debe permitir la prolongación incontrolada una línea eléctrica mediante la típica manguera sujeta en la pared o tirada sobre el suelo.
- El usuario no tiene que manipular nunca con los cables de los circuitos ni sus cajas de conexión o derivación.

Mantenimiento del elemento

Usuario:

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

Profesional:

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

N2026A0400 EXP
13/04/2026 FECHA DATA
13D49940897 CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion aglaztagarria
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

Calendario

Por el profesional:

- Revisión general de la instalación como máximo cada 10 años.
- Debería comprobarse la rigidez dieléctrica entre los conductores cada 5 años.

Observaciones

MECANISMOS ELÉCTRICOS INTERIORES.

Son los elementos de corte manual del suministro eléctrico que están dirigidos específicamente para el usuario en su actividad normal con la instalación eléctrica. Aunque puedan tener una apariencia exterior similar su diferenciación por cometidos se materializa en los siguientes tipos: pulsador, interruptor, interruptor doble,
conmutador, cruzamiento, pulsadores temporizados, detectores de movimiento o presencia. (La toma de corriente es otro mecanismo que tiene su ficha independiente).

Uso del elemento

Precauciones

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

Prohibiciones

- No se debe encender y apagar, o en su caso pulsar, repetida e innecesariamente ya que con independencia de los perjuicios del receptor que se alimente, se está fatigando prematuramente al mecanismo. Tampoco se deben conectar aparatos de luz o cualquier otro receptor que alcance los 2.300
- vatios de potencia, ya que la consecuencia inmediata es posibilitar el inicio de un incendio en el mecanismo.
- Por supuesto el usuario no debe retirar ni manipular nunca los mecanismos de la instalación.

Mantenimiento del elemento

Usuario:

- La inspección ocular de todo el material para posible detección de anomalías visibles y dar aviso al profesional
- Limpieza superficial de los mecanismos, siempre con bayetas secas y preferiblemente con desconexión previa de la corriente eléctrica.

Profesional:

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

Calendario

Por el Usuario:

- Limpieza mensual exterior del mecanismo.

Por el profesional:

- Revisión general de los mecanismos como máximo cada 10 años.

Observaciones

N2026A0400 EXP
13/04/2026 FECHA DATA
13D4994089397 CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarra
VISADO BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

TOMAS DE CORRIENTE (ENCHUFES).

Las tomas de corriente tienen como finalidad servir de mecanismo de conexión de los distintos receptores eléctricos con la red interior.

Uso del elemento

Precauciones

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

Prescripciones

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

Prohibiciones

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

Mantenimiento del elemento

Usuario:

- La única acción permitida es la de su limpieza superficial con una trapo seco.
- Sin embargo a través de la inspección visual puede comprobar su buen estado a través del buen contacto con las espigas de las clavijas que soporte, y de la ausencia de posibles fogueados de sus alvéolos.

Profesional:

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

Calendario

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

Observaciones

LÁMPARAS

Uso del elemento

Precauciones

- Cualquier manipulación debe hacerse sin humedad.
- No es conveniente multiplicar los encendidos y apagados sin causa justificada puesto que puede mermar la vida de la lámpara.

EXP N2026A0400
FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13D499400897
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion aglaztegarra
VISADO BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

Prescripciones

- Según el tipo de actividad a iluminar debería utilizarse el tipo de tubo más idóneo al menos en cuanto al rendimiento energético (eficacia luminosa), la reproducción cromática (índice de rendimiento de color) y tonalidad de la luz (temperatura de color) se refiere.

Mantenimiento del elemento

Usuario:

- Cualquier operación de mantenimiento debe comportar una desconexión previa del suministro eléctrico, bien sea del punto de luz o mucho mejor del circuito completo al que pertenezca.
- Ante el envejecimiento por el uso normal de la luminaria hay que realizar la limpieza de la lámpara según en grado de ensuciamiento al que ha estado expuesta, y hay que sustituirla cuando haya consumido su vida útil. Este período útil se supera cuando ha habido una pérdida de flujo luminoso superior al 30% del
- inicial, cifra a la que se llega antes de que se ennegrezcan los extremos del tubo, bastante antes de que el tubo arranque con dificultad, y mucho antes de que parpadee de modo incontrolado.
- La limpieza se realizará con agua jabonosa o disolvente suave no abrasivo, siempre con la desconexión completa del circuito. Cuando el tubo no está viejo y sin embargo no se mantiene el arranque, se puede sustituir el cebador si el equipo de encendido es convencional.

Profesional:

- Cualquier avería que no esté en apartado anterior deberá ser subsanada por personal especializado. Estas averías pueden ser el cambio de reactancia o balasto, el cambio del condensador, la reparación o
- sustitución de balastos electrónicos y en general cualquier otra que implique el acceso a las partes protegidas de la luminaria.

Calendario

Por el usuario:

- Limpieza de la lámpara, en función de la suciedad del ambiente, se realizará al menos cada una vez cada 6 meses. La sustitución de la lámpara se realizará en función de la vida útil de la misma, a su vez en función de lo que el fabricante de la misma especifica en horas.

Por el personal cualificado:

- Revisión global del equipo de encendido al menos una vez al año.

Observaciones

LUMINARIAS.

Uso del elemento

Precauciones

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

EXP N2026A0400 FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13D49940897
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarra
VISADO BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

Prescripciones

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

Prohibiciones

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

Mantenimiento del elemento

Usuario:

- Cualquier operación de mantenimiento debe comportar una desconexión previa del suministro eléctrico, bien sea del punto de luz o mucho mejor del circuito completo al que pertenezca.
- Ante el envejecimiento por el uso normal de la luminaria hay que realizar la limpieza de la lámpara según en grado de ensuciamiento al que ha estado expuesta, y hay que sustituirla cuando haya consumido su vida útil. Este período útil se supera cuando ha habido una pérdida de flujo luminoso superior al 30% del
- inicial, cifra a la que se llega antes de que se ennegrezcan los extremos del tubo, bastante antes de que el tubo arranque con dificultad, y mucho antes de que parpadee de modo incontrolado.
- La limpieza se realizará con agua jabonosa o disolvente suave no abrasivo, siempre con la desconexión completa del circuito. Se volverá a conectar la corriente cuando las lámparas y sus conexiones están totalmente secas.

Profesional:

- Cualquier avería que no esté en apartado anterior deberá ser subsanada por personal especializado. Estas averías pueden ser el cambio de reactancia o balasto, el cambio del condensador, la reparación o
- sustitución de balastos electrónicos y en general cualquier otra que implique el acceso a las partes protegidas de la luminaria.

Calendario

Por el usuario:

- Limpieza de luminaria dependerá de la suciedad del ambiente, no obstante al menos cada 6 meses.
- La sustitución de la lámpara se realizará en función de la vida útil de la misma, a su vez en función de lo que el fabricante de la misma especifica en horas.

Por el personal cualificado:

- Revisión global de la luminaria y sobre todo de su equipo de encendido al menos una vez cada 2 años.

Observaciones

LUMINARIAS DE EMERGENCIA.

Uso del elemento

Precauciones

- Cuando voluntariamente se corta el suministro eléctrico, la luminaria de emergencia entra en acción, salvo que se actúe sobre su accionamiento de desconexión para que no se descarguen sus baterías. En los sistemas con telemando común a

N2026A04009 EXP
13/04/2026 FECHA DATA
13D4994089E7 CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion aglaztegarra
VISADO BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OEN ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

varias luminarias, se evitaría la descarga pulsando el mencionado telemando que estaría situado en el cuadro general de distribución.

Prescripciones

Prohibiciones

Mantenimiento del elemento

Usuario:

- Limpieza exterior de las luminarias con una bayeta seca (o ligeramente húmeda con la desconexión previa de la corriente eléctrica).
- Si el fabricante lo prevé por la simplicidad de su diseño, el usuario podría sustituir las lámparas cuando éstas fundan o se agoten.
- En cualquier caso toda anomalía en el correcto funcionamiento debe ser objeto de llamada al instalador.

Profesional:

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

Calendario

Por el Usuario:

- La limpieza puede realizarse una vez cada 6 meses.

Por el profesional:

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

Observaciones

VIDEOPORTERO

Está constituido por la placa exterior con los pulsadores, la fuente de alimentación, el mecanismo abrepuertas, la red de distribución y los terminales de usuario.

Uso del elemento

Precauciones

- Cuando se llama a varios vecinos a la vez, sólo se establece comunicación con el último pulsado.

Prescripciones

- El terminal del usuario debe estar en estado de reposo para poder recibir una llamada.

Prohibiciones

EXP N2026A0400
FECHA DATA 13/04/2026
CSV 13D49940897
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion aglaztagarria
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OEN ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

- El usuario no debe manipular ningún elemento de la instalación. Tampoco se pueden ampliar el número de terminales de usuario a su libre albedrío.

Mantenimiento del elemento

Usuario:

- Limpieza de la placa exterior y los terminales interiores con agua jabonosa, u otra disolución suave, en un trapo húmedo. Ante cualquier problema de funcionamiento debe dar aviso a empresas cualificadas.

Profesional:

- Revisión completa de la instalación y reparación de cualquier desperfecto en la misma.

Calendario

Por el usuario:

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

Por el personal cualificado:

- Una vez al año la empresa competente debería hacer una revisión general de toda la instalación, con la realización de los ajustes y las reparaciones pertinentes. En cualquier caso, será preceptivo seguir las instrucciones del fabricante.

Observaciones

NORMAS DE MANTENIMIENTO PARA LA INSTALACIÓN ELECTRICA.

El mantenimiento de la instalación de Baja Tensión corre a cargo de una empresa especializada. No obstante a continuación se indica una relación de puntos con carácter orientativo para el mantenimiento por parte del usuario.

INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES.

El mantenimiento de la instalación de telecomunicaciones corre a cargo de una empresa especializada. La empresa o empresas de mantenimiento deberán tener acceso a los manuales de uso y mantenimiento de los equipos, así como a los proyectos de instalaciones contenidos en este Libro.

INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN Y PRODUCCIÓN DE A.C.S.

El mantenimiento de la instalación de climatización, ventilación y ACS corre a cargo de una empresa especializada. La empresa o empresas de mantenimiento deberán tener acceso a los manuales de uso y mantenimiento de los equipos, así como a los proyectos de instalaciones contenidos en este Libro.

N2026A0400 EXP
13/04/2026 FECHA DATA
13D0940897 CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarria
VISADO
BISATUA
COAVN
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OEN ELKARGO PROFESIONALA
NAVARRA

1. Procedimiento general de actuación

- Valorar rápidamente y con realismo el incidente y avisar al teléfono de emergencias de la comunidad autónoma correspondiente indicando:
  - qué sucede
  - dónde
  - cuando
  - cómo
  - número de accidentes o de personas implicadas
  - quién llama
  - desde qué número de teléfono
- Pedir ayuda: no actuar individualmente.
- Colaborar activamente ayudando a otras personas que lo necesiten.
- Comprobar que no quede nadie en el interior del edificio.
- No empujar ni formar aglomeraciones.
- Salir en orden y sin correr.
- Neutralizar el pánico y la histeria.
- No correr riesgos personales.
- Recibir y atender a los servicios de emergencias y seguir sus indicaciones.
- No regresar por ningún motivo.

2. Fugas de agua

- Cerrar la llave de paso del agua.
- Desconectar la electricidad.
- Recoger el agua.
- Reparar la avería o fuga.

3. Fallo en el suministro eléctrico

- Si es de noche o hay locales oscuros sin iluminación de emergencia, proporcione iluminación básica (con linternas o velas) para evitar el nerviosismo, los golpes y caídas.
- Avise y tranquilice a los que hayan quedado atrapados en el ascensor, indicándoles que deben esperar a que se restablezca el suministro. No intente abrir las puertas ni rescatarles.
- Desconecte los elementos de mayor consumo que estuvieran conectados antes del corte.

4. Incendio

Acciones:

- Avise a todos los ocupantes del edificio.
- Avise a los bomberos.
- Cierre todas las puertas y ventanas que sea posible para separarse del fuego y evitar la existencia de corrientes de aire. Moje y tape las entradas de humo con ropa o toallas mojadas.
- Si hay instalación de gas, cierre la llave de paso inmediatamente, y si hay alguna bombona de gas butano, aléjela de los focos del incendio.
- Ante sólidos ardiendo, golpear con una escoba, fregona, cubrir con una manta húmeda o utilizar un extintor de agua o polvo.
- Ante líquidos ardiendo, tapar, no añadir nunca agua ya que se extiende más fuego.
- Ante gases ardiendo, cerrar la llave de paso y no perder tiempo en apagar la llama.
- Si la situación es extrema y la evacuación difícil, hay que cerrar las puertas entre los ocupantes y el humo. Si es posible hay que buscar una habitación con ventana al exterior, y, si se puede, se debe abrir un poco.
- CUIDADO: ELECTRICIDAD + AGUA = ELECTROCUCIÓN

Evacuación:

- Si el incendio se ha producido en un piso superior, por regla general se puede proceder a la evacuación.

N2026A0400 EXP 13/04/2026 FECHA DATA
13D49940897 CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion eglaztegarra
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

- Excepto en casos en que sea imposible salir, la evacuación se debe realizar hacia abajo, nunca hacia arriba.
- No utilizar ascensores ni montacargas.
- Si el fuego es exterior a el edificio y en escalera hay humo, no se debe salir del edificio, se deben cubrir las rendijas de la puerta con trapos mojados, abrir la ventana y dar señales de presencia.
- Si se intenta salir de un lugar, se debe tantear las puertas con la mano para comprobar si están calientes. En caso afirmativo no se deben abrir.
- Comprobar que puertas y ventanas queden cerradas.
- No se debe saltar por la ventana ni descolgarse con sabanas.
- Cuando se evacua el edificio, no se deben coger pertenencias y, aún menos, volver a buscarlas.
- En los pasillos y escaleras pegarse a la pared (dejando el centro libre).
- Si la vía de escape pasa por lugares donde hay humo, es necesario agacharse y caminar a gatas. En las zonas bajas hay más oxígeno y menos gases tóxicos. Se debe contener la respiración y cerrar los ojos tanto como se pueda.
- En caso de prenderse las ropas, tumbar, rodar o cubrir con una manta
- Si queda atrapado por el fuego, cierre las puertas y coloque trapos húmedos en las rendijas, hágase notar desde las ventanas, balcones, terrazas, etc.

5. <u>Vendaval</u>

- Ponerse a cubierto y cerrar puertas y ventanas.
- Sujetar al máximo las persianas.
- Quitar de los lugares expuestos al viento macetas y otros objetos que puedan caer al vacío.
- Plegar y desmontar los toldos.
- Alejarse de los vidrios de grandes dimensiones, en previsión de que se rompan.

6. <u>Inundación o riada</u>

- Taponar puertas y huecos al nivel de la calle o bajo ésta, preferiblemente desde fuera.
- Ocupar las partes altas de la casa.
- Desconectar la instalación eléctrica.
- No frenar el paso del agua con barreras y parapetos, ya que puede provocar daños en la estructura.

7. <u>Explosión</u>

- Cerrar la llave del gas.
- Desconectar la electricidad.
- Atender a los heridos.

8. <u>De origen atmosférico; gran nevada, caída de rayo</u>

Gran nevada:

- Comprobar que las ventilaciones no queden obstruidas.
- No lanzar la nieve de las cubiertas a la calle. Deshágala con sal o potasa.
- Plegar y desmontar los toldos.

Pedrisco:

- Ponerse a cubierto.
- Retirarse de los lucernarios, claraboyas y ventanas de tejado que pudieran romperse.
- Evitar que los sumideros y las alcachofas queden obturados.
- Plegar y desmontar los toldos.

Tormenta:

- Ponerse a cubierto y cerrar puertas y ventanas. Evitar las cubiertas y terrazas.
- Sujetar al máximo las persianas.
- Plegar y desmontar los toldos.

N2026A0400 EXP
13/04/2026 FECHA DATA
13D49940897 CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion-egiaztagarria
VISADO
BISATUA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTO OHIKO ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA
COAVN

9. <u>Movimiento en la estructura sustentante</u>

Terremoto:

Lo primero que notará al comienzo de un terremoto es el golpeteo de pequeños objetos. El sonido que producen aumenta conforme se incrementa la intensidad del movimiento. Es posible que usted se sienta ligeramente mareado. También puede llegar a sentir una violenta vibración inicial y luego constantes sacudidas que le dificulten permanecer parado o caminar.

- Al comenzar el terremoto, busque refugio bajo un escritorio pesado o una mesa.
- Este lugar puede proporcionarle un espacio para aire si el edificio se derrumba. Si la mesa se desplaza con el movimiento del piso, trate de moverse con ella.
- Las paredes internas y los marcos de puertas son los que más resisten los derrumbamientos y también sirven de protección contra los objetos que caen durante el terremoto. Si no hay otra protección, vaya a una esquina interna o una puerta, alejado de ventanas y vidrios.
- Apártese de los objetos de vidrio y de las cosas que cuelgan, estantes para libros, armarios de vajillas, lámparas y cualquier mobiliario grande que pueda caerse o cuyas puertas puedan abrirse bruscamente.
- Proteja con algún objeto duro su cabeza y cara de vidrios rotos y demás cosas que puedan romperse.
- Si las luces se apagan, use una linterna eléctrica. No use velas, cerillas, o encendedores durante o después del terremoto. Si hubiera una fuga de gas, podría provocar una explosión.
- Si está usted en la cocina y tiene encendido un hornillo o un horno, apáguelo y busque refugio tan pronto como sienta el temblor.
- Si está dentro de un edificio, quédese en él. Mucha gente, al tratar de escapar, resulta herida cerca de las entradas de los edificios con materiales que caen.
- Si no está dentro de un edificio, aléjese de los edificios y de los cables de energía eléctrica. El lugar más peligroso durante un terremoto (por los objetos que caen) es frente a las puertas de salida y junto a las paredes exteriores. Quédese fuera hasta que acabe el movimiento sísmico. Espere al menos una hora, para descartar las repeticiones.

Después del terremoto:

- Revise los servicios de gas, luz y agua. Un terremoto puede romper las tuberías de gas, luz y agua. Si huele a gas: (1) abra las ventanas; (2) cierre la válvula principal de gas; (3) no encienda o apague los artículos electrodomésticos ni la luz; (4) salga al aire libre; (5) informe sobre cualquier escape a las autoridades; y (6) no vuelva a entrar al edificio hasta que un experto determine que ya no hay peligro.
- En caso de cortocircuito, apagar corriente en el interruptor principal. Si la tubería del agua resultó dañada, cierre toma principal.
- Inspeccione la chimenea y no la use si ve grietas.
- Revise que la tubería del alcantarillado esté bien antes de usar los baños o abrir llaves de agua.

- No toque los cables de energía eléctrica derribados ni los objetos que estén en contacto con estos cables. Llame lo antes posible a las autoridades para decirles dónde se encuentran los cables.
- Limpie lo antes posible las medicinas, líquidos inflamables, y cualquier otro material que se haya derramado.
- Mantenga las líneas del teléfono libres a menos que tenga que comunicar una emergencia. Verifique que todos los teléfonos estén colgados (es posible que la sacudida los haya descolgado).
- Aléjese de las zonas afectadas. Su presencia podría dificultar la labor de rescate y usted mismo podría ponerse en peligro.
- Coopere con las autoridades. Si la policía, los bomberos o los servicios de emergencia están solicitando ayuda voluntaria, trate de participar, pero no entre a las zonas afectadas a menos que las autoridades le hayan pedido su ayuda.

Derrumbamiento:

- El edificio podría derrumbarse total o parcialmente si se produjeran circunstancias muy extremas: unas obras no autorizadas que afectasen de forma grave a su estructura o sus cimientos, o al terreno que los soporta, un terremoto de intensidad muy superior a la prevista, un viento muy por encima de lo conocido
- en la zona, una inundación que arrastrase el suelo de debajo del edificio, u otras acciones muy improbables, pero posibles.
- Raras veces un edificio se desploma sin haber dado síntomas previos, que suelen ser prolongados en el tiempo: grietas, puertas y ventanas que se desencajan, crujidos y ruidos de la estructura, pavimentos en cuesta, etcétera. Y todo ello a lo largo de horas, días, semanas o meses.
- En cuanto se produzcan los primeros síntomas, pida un dictamen a un técnico competente y responsable, y ejecute su plan. Si el avance del derrumbe es muy rápido, evacue el edificio sin entretenerse a recoger enseres: desconecte el gas, el agua y la electricidad cerrando las llaves generales de acometida y proceda como se ha indicado al principio de este capítulo.

N2026A0400 EXP
13/04/2026 FECHA DATA
13D4994O897 CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion www.coavn.org/verificacion eglaztegarria
VISADO BISATUA
COAVN
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
NAVARRA

Berriozar, marzo de 2026

Los arquitectos:

Javier Barcos Berruezo

Manuel Enríquez Jiménez