

PROYECTO DE EJECUCIÓN
ADECUACIÓN ACCESIBILIDAD
EDIFICIO DE OFICINAS

UBICACIÓN
CALLE AMAYA nº 2A
31002, PAMPLONA, NAVARRA.

PROMOTOR
DIRECCIÓN GENERAL DE SALUD
GOBIERNO DE NAVARRA

ARQUITECTO
J. JAVIER ASIAIN ANSORENA

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

I MEMORIA

ANEJOS MEMORIA

PLAN CONTROL CALIDAD

ESTUDIO GESTIÓN RCD

E.B.S.S

INSTR. USO Y MANTENIMIENTO

REPORTAJE FOTOGRÁFICO

II PLANOS

III PLIEGO DE CONDICIONES

IV MEDICIONES Y PRESUPUESTO



N2025A1378		19/12/2025	
EXP	FECHA	DATA	
I358C13F3FA		Verificable en www.coavn.org/verificacion www.coavn.org/verificacion	
CSV		VISADO BISATUA	
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS EUSKAL HERRIKO ARKITEKTEN ELKARTEGIA		NAVARRA	





ÍNDICE INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

1.	INTRODUCCIÓN	2
2.	INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO	3
2.1.	CIMENTACIÓN	3
2.2.	HORMIGÓN	3
2.3.	ESTRUCTURA ACERO	4
2.4.	MUROS DE CARGA	5
2.5.	FACHADA	5
2.6.	CARPINTERÍA EXTERIOR	6
2.7.	PROTECCIONES	7
2.8.	AISLAMIENTO TÉRMICO	8
2.9.	PARTICIONES	9
2.10.	CARPINTERÍA INTERIOR	10
2.11.	REVESTIMIENTOS	11
2.12.	PAVIMENTOS	13
2.13.	INSTALACIONES	14
3.	PLAN DE MANTENIMIENTO	24
4.	CONCLUSIÓN	45

N2025A1378

EXP

FECHA DATA

19/12/2025

I358C13F3FA

CSV

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

VISADO

BISATUA

COAVN

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS DE NAVARRA EUSKAL HERRIKO ARKITEKTEN ELKARGO OFIZIALA

NAVARRA

1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

DATOS DE LA OBRA

Emplazamiento:
Dirección: CALLE AMAYA 2A,31002, PAMPLONA, NAVARRA
Referencia catastral: Parcela 387 del Polígono 2 de Pamplona
Parcela de forma rectangular en plantas elevadas.

Límites y medianerías:
Límite Noreste: Calle Amaya
Límite Noroeste: Parte del inmueble con acceso desde Calle Emilio Arrieta nº 11 Bis.
Limite Sureste: Parcela urbana 385, Polígono 2, Calle Amaya 2B.
Límite Suroeste: Parcela urbana 388, Polígono 2, Calle Emilio Arrieta nº 13

Tipo de obra:
Tipo de actuación: adecuación accesibilidad oficinas del Departamento de Salud
Tipo de estructura: Hormigón y Metálica
Número de plantas: Sótano + Baja + 3

AGENTES

PROMOTOR
Departamento de Salud. Gobierno de Navarra
Plaza de la Paz s/n 2ª planta, 31002, Pamplona. Navarra
CIF: S3100013F

EQUIPO REDACTOR:
IEE-NAVARRA
Miguel Astrain nº 8 bajo Trasera, oficina 6, 31006, Pamplona
Teléfono 948 045 880 / 654 557 227. Email: info@iee-navarra.com

ARQUITECTOS:
J. Javier Asiain Ansorena, colegiado nº 1580 COAVN

N2025A1378
19/12/2025
EXP
FECHA DATA

I358C13F3FA
CSV
Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion

VISADO
BISATUA

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
EUSKAL HERIKO
ARKITEKTEN
ELKARTEGIA
NAVARRA

COAVN



2. INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

2.1. CIMENTACIÓN

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO

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

2.1.1. SOLERAS

USO Y CONSERVACIÓN

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

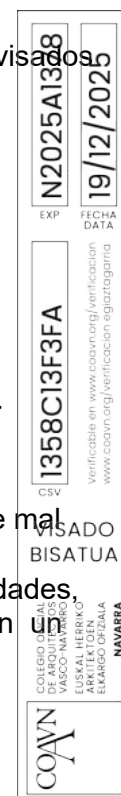
MANTENIMIENTO

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

2.2. HORMIGÓN

USO Y CONSERVACIÓN

- No han de modificarse los elementos estructurales como pilares, vigas, forjados, losas... de su estado original sin la intervención de un técnico.





- La sobrecarga de uso señalada en proyecto no debe ser superada, sin previa consulta del técnico especialista, sobre todo en el caso de cambios de uso.
- Caso de colocar objetos especialmente pesados, como librerías de gran volumen, procurar situarlas lo más cerca posible de pilares y vigas. En los voladizos hay que evitar almacenar grandes pesos y que estos se concentren en el borde del mismo.
- Hay que evitar la realización de taladros en los elementos estructurales y en casos necesarios han de ser pequeños y con precaución de no dañar la armadura. La realización de rozas en estos elementos queda prohibida. Si los taladros se realizan en el techo además han que cuidar especialmente no realizarlos sobre las viguetas sino en el elemento de entreviguetas.
- El exceso de humedad provoca la corrosión de las armaduras del hormigón, de tal manera que hay que vigilar especialmente la aparición de las mismas y consultar con un técnico en su caso.
- En el caso de que las armaduras queden al descubierto por golpes, deterioro del hormigón u otros factores se deberá poner en conocimiento de un técnico especialista.
- La aparición de fisuras, grietas, manchas de óxidos, golpes (garajes), desconchados en revestimientos del hormigón, humedades, degradación del hormigón, abombamiento de techos, puertas y ventanas que no cierran... deberán ser comunicadas a un técnico competente.

MANTENIMIENTO

- Cada año: (Usuario) Comprobar la aparición de fisuras, grietas, flechas en vigas y forjados, pandeo en pilares, humedades o degradación del acero informando a un técnico en caso de aparición de las mismas.
- Cada 10 años: (Usuario) Limpieza de las superficies de vigas y pilares vistos con un cepillo de raíces y agua. En función de la contaminación y la suciedad a la que se vean expuestos estos elementos, se deberá realizar con mayor o menor frecuencia.
- Cada 10 años: (Técnico Competente) Revisión por técnico especialista.

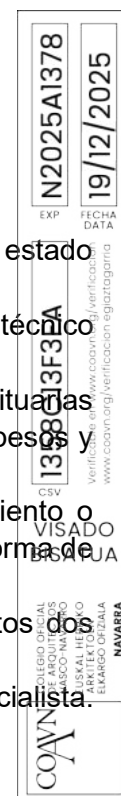
2.3. ESTRUCTURA ACERO

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO

- Cada año: (usuario) Comprobar la aparición de fisuras, grietas, flechas en vigas y forjados, pandeo en pilares, humedades o degradación del acero informando a un técnico en caso de aparición de las mismas.





- Cada 5 años: (usuario) Aplicar nueva capa de pintura protectora a los elementos expuestos al ambiente exterior. Podrá reducirse esta frecuencia en caso de que la contaminación, al ambiente natural u otras causas recomendaran esta reducción.
- Cada 10 años: (tecnico competente) Realizar una inspección donde se identificarán los síntomas de daños estructurales.

2.4. MUROS DE CARGA

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO

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

2.5. FACHADA

USO Y CONSERVACIÓN

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





APLACADOS DE PIEDRA

USO Y CONSERVACIÓN

- En el caso de tener que sustituir placas o anclajes se realizará con el mismo material y técnica que el resto de materiales.
- En la colocación o anclaje de cables, rótulos o similares sobre la piedra, se han colocar sobre el soporte de la fachada no sobre la propia piedra que se puede ver sometida a esfuerzos mecánicos que no soportará.

MANTENIMIENTO

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

2.6. CARPINTERÍA EXTERIOR

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO

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

ALUMINIO

USO Y CONSERVACIÓN





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

MANTENIMIENTO

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

VIDRIO

USO Y CONSERVACIÓN

- Evitar que el vidrio esté en contacto con otro vidrio, elementos metálicos o pétreos.
- No colocar acondicionadores en zonas próximas al vidrio, que ocasionan la rotura del vidrio debido a los gradientes de temperatura que soporta.
- No colocar muebles u otros objetos que impidan realizar el radio de giro de las hojas de carpintería.
- Los translucidos sintéticos no han de soportar temperaturas elevadas.

MANTENIMIENTO

- Cada : (usuario) Se realizarán limpiezas periódicas de los vidrios con agua o limpiacristales.
- 5 Protecciones

VIERTEAGUAS

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO

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

2.7. PROTECCIONES

REJAS

USO Y CONSERVACIÓN

- Se ha de evitar golpes, rozaduras, vertido de ácidos, productos de limpieza o agua proveniente de jardineras o de cubierta.
- Queda prohibido el apoyo de andamios, tablonos o similares así como colgar cualquier tipo de cargas.
- Cuando las rejas son practicables, se deben evitar movimientos o tirones bruscos al abrir y cerrarlas.

MANTENIMIENTO

- Cada 6 meses: (usuario) Realizar una limpieza, para ello se eliminará el polvo con una bayeta seca o





ligeramente humedecida antes de limpiar con agua y detergente neutro. No se utilizarán en ningún caso ácidos, polvos abrasivos, elementos duros u otros productos agresivos.

- Cada 6 meses: (usuario) Las guías, elementos de giro y cerraduras se engrasarán con aceite apropiado.
- (usuario) Revisión periódica anual de lamas, guías... para detectar posibles deformaciones o corrosiones.
- Cada 3 años: (usuario) Las rejas pintadas o esmaltadas se repintarán cada 3 ó 4 años, protegiéndolos previamente con productos antioxidantes.
- Cada 3 años: (usuario) Los anclajes al soporte serán revisados cada 3 años si son atornillados, o cada 5 años si son soldados.

BARANDILLAS METÁLICAS

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO

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

2.8. AISLAMIENTO TÉRMICO

USO Y CONSERVACIÓN

- La ventilación de la vivienda es, además de imprescindible para mantener unas condiciones higiénicas adecuadas, necesario para evitar la acumulación excesiva de vapor de agua en forma de condensación en las superficies más frías. Este fenómeno se da especialmente en cuartos húmedos.

Para ello hay que ventilar diariamente a primera hora de la mañana, procurando que se produzca corriente de aire para lo cual es conveniente abrir varias ventanas a la vez. También es necesario ventilar tras realizar actividades que generen especialmente humedad como una ducha o baño, cocinado, colocación de vaporizadores, hervir agua... Así mismo, si dispone de calefacciones individuales de gas butano o similar, también será necesario extremar las condiciones de ventilación.

- Su vivienda dispone de lugar adecuado para tender la ropa húmeda al exterior, en ningún caso realice el tendido en el interior de la vivienda.
- Existen en su vivienda unas rejillas de ventilación que no deben ser taponadas bajo ningún concepto ya que permiten la renovación de aire y la ventilación natural de los habitáculos, estas se encuentran en cocina y baño.

MANTENIMIENTO





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

2.9. PARTICIONES

LADRILLO

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO

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

CARTÓN – YESO

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO





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

MAMPARAS

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO

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

2.10. CARPINTERÍA INTERIOR

USO Y CONSERVACIÓN

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





- Es importante la eliminación inmediata de manchas con un trapo ligeramente húmedo y posterior secado para evitar que estas penetren y provoquen manchas de difícil eliminación.

MANTENIMIENTO

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

2.11. REVESTIMIENTOS

YESO

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO

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

REVOCO

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO

- Cada 3 años: (usuario) Realizar una revisión con el fin de detectar la aparición de fisuras, desconchados, manchas, falta de adherencia..., en cuyo caso se requiere el levantamiento del revoco y la sustitución por uno nuevo, así como dar aviso a un técnico que analice las causas.
- (usuario) Para la limpieza periódica de este revestimiento, si no está recubierto por pinturas u otros elementos, se empleará agua a baja presión con cepillo suave.

CHAPADO CERÁMICO





USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO

- (usuario) El paramento se limpiará con agua y detergente no abrasivo y una esponja, pudiendo utilizar amoníaco y bioalcohol en cocinas.
- (usuario) Si se apreciaran manchas de cemento de la obra, se eliminarán con productos específicos o vinagre. Con alcohol de baja concentración o gasolina las manchas de colas, lacas y pinturas.
- (usuario) Las manchas negras o verdes debidas a la aparición de hongos por el exceso de humedad, se eliminarán con lejía.
- (usuario) En caso de que se produzca el desprendimiento de piezas se dará aviso a un técnico cualificado.
- Cada 5 años: (usuario) Se realizará comprobación de la erosión mecánica, química, humedad, desprendimientos, grietas y fisuras.

PINTURA PLÁSTICA

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO

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

FALSOS TECHOS MODULARES

USO Y CONSERVACIÓN





- Este tipo de techos no soportan elementos pesados por tanto, no se suspenderán objetos o mobiliario del mismo. En caso de necesitar colgar elementos pesados se anclarán al elemento resistente superior.
- Evitar golpes y rozaduras.
- Permanecerá seco, con un grado de humedad inferior al 70 % y alejado de salpicados de agua.
- Es conveniente tener material de repuesto para posibles sustituciones, sobre todo de piezas decorativas.
- Las placas deterioradas serán sustituidas por placas iguales (en color y textura), aprovechando para ello la comprobación del estado del soporte del falso techo.

MANTENIMIENTO

- (usuario) La limpieza se realizará por aspiración o con trapos secos.
- (usuario) Para el repintado del falso techo se descolgarán todos los paneles y los perfiles se protegerán y repintarán en función de su estado de conservación.

2.12. PAVIMENTOS

USO Y CONSERVACIÓN

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

BALDOSA CERÁMICA

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO

- (usuario) Regularmente se realizará una limpieza con agua y detergente adecuado pudiendo emplearse amoníaco o bioalcohol como productos desinfectantes.
- (usuario) Si se apreciaran manchas de cemento de la obra, se eliminarán con productos específicos o vinagre. Con alcohol de baja concentración o gasolina las manchas de colas, lacas y pinturas.
- (usuario) Las manchas negras o verdes debidas a la aparición de hongos por el exceso de humedad, se eliminarán con lejía.





- (usuario) Periódicamente se comprobará que no hay piezas fisuradas, rotas o desprendidas en cuyo caso es necesario avisar a un técnico cualificado.
- Cada 5 años: (usuario) El material de rejuntado se revisará y se renovará si fuera necesario. En este trabajo se empleará lechada de cemento blanco o material específico para el rejuntado.

VINÍLICOS

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO

- (usuario) Se limpiarán con agua y jabón mediante un trapo, aclarándolo con agua y secándolo a continuación.
- Cada 2 años: (usuario) Se realizará una comprobación de la erosión mecánica, química, humedad, desprendimientos, grietas y fisuras.

2.13. INSTALACIONES

FONTANERÍA

USO Y CONSERVACIÓN

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

SANITARIOS

USO Y CONSERVACIÓN

- No se apoyarán pesos excesivos sobre los sanitarios.
- Ante la posibilidad de que se atasquen las tuberías, está prohibido el vertido de basuras por el inodoro.
- En la limpieza se evitará el uso de productos de limpieza agresivos (sulfumán o agua fuerte), así como estropajos, tejidos abrasivos... Si bien los aparatos sanitarios pueden resistir la acción de los productos agresivos, las tuberías y desagües se pueden ver afectadas.
- Cualquier manipulación de los aparatos sanitarios estará limitada a personal cualificado que previamente habrá cerrado las llaves de paso correspondientes.





- Los golpes con objetos pesados o punzantes pueden provocar el deterioro del sanitario, incluso fisuras o roturas que provoquen pérdidas.

MANTENIMIENTO

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

GRIFERÍAS

USO Y CONSERVACIÓN

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

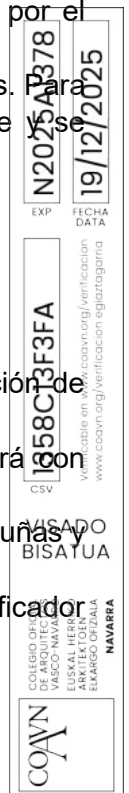
MANTENIMIENTO

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

LLAVES DE CORTE

USO Y CONSERVACIÓN

- Hay que evitar abrir y cerrar las llaves con brusquedad que perjudican a la propia llave y a la instalación de tuberías.
- El uso de las llaves estará limitado a casos necesarios:





- Cierre de las llaves en caso de abandono de la vivienda para largas temporadas.
- Detección de anomalías.
- Posibles averías.
- No se forzará la llave una vez cerrada, ya que produciría un exceso de presión que daría lugar al goteo. Cuando este sea inevitable, se cambiarán las juntas o prensas.
- Las llaves deberán permanecer abiertas o cerradas, no entreabiertas.
- Evitar el uso de estropajos, tejidos abrasivos o similares en la limpieza.
- La manipulación estará limitada a personal cualificado.

MANTENIMIENTO

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

ELECTRICIDAD

INSTALACIÓN

USO Y CONSERVACIÓN

- Solo el personal de la compañía suministradora podrá acceder al cuadro general de protección y contadores.
- No obstruir las rejillas ni el acceso al cuarto de contadores.
- Se desconectarán los interruptores automáticos de seguridad cuando se realice alguna modificación o reparación de la instalación.
- Prohibido conectar aparatos con potencias superiores a las previstas para la instalación, o valores de aparatos cuya potencia sea superior.
- Cualquier anomalía se pondrá en conocimiento de instalador electricista autorizado.
- Todas las intervenciones en la instalación serán llevadas a cabo por instalador autorizado. En el caso de que no corresponda con operaciones de conservación y mantenimiento o para la reparación de averías, la empresa instaladora deberá extender el Certificado de la Instalación Eléctrica diligenciado por la administración autonómica.

MANTENIMIENTO

- (Usuario) La limpieza de mecanismos y puntos de luz se realizará con trapos secos.
- Cada mes: (Usuario) Comprobar el buen funcionamiento de los interruptores diferenciales.
- Cada año: (Usuario) Revisión del funcionamiento de todos los interruptores del cuadro general de distribución.
- Cada 2 años: (Usuario) Cada 2 años o después de incidentes, en la caja general de protección (CGP) se comprobará: El estado del interruptor de corte y fusibles. El estado ante la corrosión de la puerta del nicho. Continuidad del conductor de puesta a tierra del marco metálico. Los bornes de abroche de la línea repartidora.
- Cada 2 años: (Técnico Competente) comprobar Las condiciones de ventilación, desagüe, iluminación, apertura y accesibilidad a la estancia. El funcionamiento de todos los interruptores, mecanismos y conexiones del cuadro general de distribución.
- Cada 5 años: (Técnico Competente) Comprobar: La protección contra cortocircuitos (CGP). Contactos directos e indirectos (CGP). Intensidades nominales en relación a la sección de los conductores que





protegen (CGP). Aislamiento entre fases y entre fase y neutro, en la línea repartidora y derivaciones individuales. El estado del interruptor de corte en carga, de la centralización de contadores. Rigidez dieléctrica entre conductores.

- Cada 10 años: (Organismo Control Autorizado) Revisión completa de la instalación eléctrica de carácter reglamentario llevada a cabo por un Organismo de Control Autorizado en las instalaciones comunes de edificios de más de 16 viviendas o potencia instalada mayor de 100kw.

ILUMINACIÓN

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO

- Cada 6 meses: (usuario) Comprobar la no existencia de lámparas fundidas, agotadas o con un rendimiento luminoso menor del exigible.
- Cada año: (usuario) Limpiar con un trapo seco las lámparas y con trapo húmedo y agua jabonosa las luminarias.

CALEFACCIÓN Y A.C.S.

USO Y CONSERVACIÓN

- El mantenimiento de la instalación será realizada por una empresa mantenedora autorizada y en su caso por un Director de Mantenimiento, técnico competente, en las condiciones estipuladas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- La instalación dispondrá de un programa de mantenimiento preventivo, un programa de gestión energética, unas instrucciones de seguridad, instrucciones de manejo y maniobra y finalmente un programa de funcionamiento.
- Las tareas de mantenimiento serán las especificadas en la I.T. 3.3 del RITE en función de la potencia instalada.
- Se realizará una evaluación periódica del rendimiento de los equipos de calor especificadas en la I.T. 3.4 del RITE en función de la potencia instalada.
- Además de los trabajos de mantenimiento y la evaluación de rendimiento, se realizarán inspecciones de la instalación en los términos especificados en la I.T. 4 del RITE y con la periodicidad señalada en la I.T. 4.3
- Se mantendrá un registro de todas las intervenciones que se realicen en la instalación que se consignarán en el libro del edificio.
- Para aquellos edificios que se encuentren en el ámbito de aplicación del Real Decreto 863/2003 de





- prevención de la legionelosis, se redactará un programa de mantenimiento específico de la instalación redactado según lo dispuesto en dicho Real Decreto.
- En instalaciones térmicas en edificios de potencia térmica nominal mayor que 70 kW, la empresa mantenedora realizará un seguimiento de la evolución del consumo y de la energía aportada por la instalación térmica con el mayor nivel de desagregación posible por uso, así como del consumo de agua. Esta información se conservará por un plazo de, al menos, cinco años y deberá entregarse al propietario del edificio e incorporarse al “Libro del Edificio”.
- La evolución del consumo de energía será puesta a disposición de los usuarios y titulares del edificio con una periodicidad anual e incluirá el consumo de la energía registrada en los últimos 5 años todo ello en las condiciones especificadas en el RITE.

RADIADORES

USO Y CONSERVACIÓN

- La manipulación, modificación, sustitución o ampliación de los radiadores, llaves o detentores será realizada por un personal cualificado.
- Se cuidará de no poyar cargas sobre los radiadores.
- No se ha de tapar ni cubrir los radiadores porque disminuye su emisión calorífica.
- Es necesario que el usuario ajuste la potencia de emisión mediante la manipulación de la válvula de acceso.
- Si bien la colocación de recipientes de agua en los radiadores puede mejorar el grado de humedad relativa de las habitaciones para conseguir un ambiente más agradable, hay que considerar que en determinadas situaciones de temperatura exterior y ante la falta de una suficiente ventilación interior pueden aparecer humedades de condensación en los paramentos.
- No es conveniente que los radiadores se pongan en contacto con otros objetos metálicos que pueden favorecer su oxidación.

MANTENIMIENTO

- (usuario) Se realizará una inspección ocular periódica para detectar posibles goteos de los radiadores.
- Cada 3 meses: (usuario) Los radiadores que contienen aire en su interior, no calientan y favorecen la corrosión, por tanto se purgarán al principio de la temporada, trimestralmente, tras el rellenado del circuito y después de cualquier reparación o descenso brusco de temperatura.
- Cada 2 años: (usuario) Al principio de la temporada se realizará una prueba de estanqueidad.
- Cada 4 años: (usuario) Renovar la protección de los radiadores repintándolos si fuera necesario.
- (usuario) El rellenado de agua en la instalación se realizará siempre con los radiadores fríos.
- Cada semana: (usuario) Los radiadores de aluminio se purgarán semanalmente durante el primer año, para impedir la acumulación de gases.

TELECOMUNICACIONES

TELECOMUNICACIÓN POR CABLE

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO

- Cada 6 meses: (usuario) Revisar la instalación para comprobar la sintonía de los canales o detectar posibles anomalías. Revisar también después de fuertes vendavales





- Cada año: (tecnico competente) Realizar una revisión general del sistema de captación, especialmente aquellos elementos que tengan riesgo de caída así como los niveles de la señal de salida y entrada.

PORTERO AUTOMÁTICO

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO

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

TELEFONÍA

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO

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

PROTECCIÓN INCENDIOS

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO





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

EXTINTORES

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO

- Cada 3 meses: (usuario) Comprobar que los extintores están en su lugar asignado y que no presentan muestras aparentes de daños.
- Cada 3 meses: (usuario) Comprobar que los extintores son adecuados conforme al riesgo a proteger.
- Cada 3 meses: (usuario) Comprobar que los extintores no tienen el acceso obstruido, son visibles o están señalizados y tienen sus instrucciones de manejo en la parte delantera.
- Cada 3 meses: (usuario) Comprobar que las instrucciones de manejo son legibles.
- Cada 3 meses: (usuario) Comprobar que el indicador de presión se encuentra en la zona de operación.
- Cada 3 meses: (usuario) Comprobar que las partes metálicas (boquillas, válvula, manguera...) están en buen estado, y que no faltan ni están rotos los precintos o los tapones indicadores de uso.
- Cada 3 meses: (usuario) Comprobar que no han sido descargados total o parcialmente.
- Cada año: (mantenedor autorizado) Realizar las operaciones de mantenimiento según lo establecido en el «Programa de Mantenimiento Anual» de la norma UNE 23120. En extintores móviles se comprobará, adicionalmente, el buen estado del sistema de traslado.
- Cada 5 años: (usuario) Realizar una prueba de nivel C (timbrado), de acuerdo a lo establecido en el anexo III, del Reglamento de Equipos a Presión.

PUERTAS CORTAFUEGOS

MANTENIMIENTO

- (usuario) La puerta llevará adherida un adhesivo que reflejará la fecha de última revisión, nombre de la persona que revisó y la de la fecha del próximo mantenimiento a realizar.
- Cada 3 meses: (usuario) Revisar que la puerta abre sin impedimentos.
- Cada 3 meses: (usuario) Revisar la hoja y el marco, comprobando si tienen daños mecánicos, corrosión, alabeos o descuelgues que impidan una correcta apertura. Fijación y engrasado de las bisagras.
- Cada 3 meses: (usuario) Comprobar la fuerza de desbloqueo del dispositivo de apertura, fuerza de giro. Si hay cilindro comprobar que funciona correctamente.
- Cada 3 meses: (usuario) En puertas de 2 hojas comprobar el mecanismo de cierre de la hoja pasiva.
- Cada 6 meses: (usuario) Holgura de las puertas.
- Cada 6 meses: (usuario) Juntas intumescentes.
- Cada 6 meses: (usuario) Mecanismo de cierre de puertas.
- Cada 6 meses: (usuario) En su caso, dispositivo de retención electromagnética.





LUMINARIAS DE EMERGENCIA

USO Y CONSERVACIÓN

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

MANTENIMIENTO

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

SISTEMAS DE SEÑALIZACIÓN LUMINESCENTE

MANTENIMIENTO

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

SEGURIDAD CONTRA ROBO

USO Y CONSERVACIÓN

- Se comprobarán los indicadores cada vez que se produzcan deficiencias de suministro de energía.
- No se colocarán obstáculos en el recorrido del haz detector.
- Evitar el recargado excesivo de las baterías.
- Para los detectores por infrarrojo:

Evitar la cercanía de focos de calor, que dan lugar a variaciones importantes de temperatura.

Evitar la cercanía de motores o máquinas eléctricas

MANTENIMIENTO

- Cada día: (usuario) Inspección diaria de los indicadores.
- Cada mes: (usuario) Revisar el funcionamiento del sistema mediante el pulsador del test.
- y el nivel de señal en el receptor.
- Cada 3 meses: (tecnico competente) La temperatura de alimentación. Bornes de conexión con detectores. Ajustar temporizadores. Carga de baterías.
- Cada 6 meses: (usuario) Chequeo centralizado del sistema.
- Cada 6 meses: (usuario) Revisión y limpieza de sensores, terminal exterior acústico y óptico
- Cada 6 meses: (usuario) Pintado de aquellas zonas corroídas, si existieran.
- Cada año: (tecnico competente) Chequeo centralizado del sistema





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

VENTILACIÓN

EXTRACTOR

USO Y CONSERVACIÓN

- La manipulación de los extractores requiere que no haya corriente eléctrica.
- Los gases y humos de cocinas o de distinto combustible, no deberán conectarse en el mismo extractor.
- Los humos nunca serán evacuados al exterior a través del shunt.

MANTENIMIENTO

- Cada 6 meses: (usuario) Revisión de filtros.
- Cada año: (usuario) Limpieza y comprobación del estado del extractor.
- Cada año: (usuario) Limpieza y sustitución de filtros.
- Cada año: (tecnico competente) Comprobación del funcionamiento.
- Cada año: (tecnico competente) Limpieza de aspas de impulsión, filtros y carcasa del aparato.
- (usuario) El fabricante indicará los trabajos de mantenimiento del motor, características y condiciones de uso del equipo, y entregará el documento de garantía.

REJILLAS Y CONDUCTOS

USO Y CONSERVACIÓN

- No se utilizarán para uso distinto al previsto.
- Se cuidará de no ocultar, obstaculizar o forzar las rejillas debiendo permanecer limpias.
- Las modificaciones o cambios se pondrán en conocimiento de un técnico especialista.
- No se fijará ningún elemento a los conductos de ventilación.

MANTENIMIENTO

- Cada 6 meses: (usuario) Limpieza de rejilla y exterior de conductos con jabones neutros y trapos no agresivos, evitando productos que dañen el material de la rejilla o su acabado.
- Cada 6 meses: (usuario) Revisión y en su caso limpieza de filtros.
- Cada año: (técnico competente) Revisión, desinfección y limpieza de los conductos de ventilación por su interior.
- Cada 5 años: (técnico competente) Comprobación de la estanquidad de conductos.
- Cada 10 años: (técnico competente) Se realizará una prueba de servicio.

ASCENSOR

USO Y CONSERVACIÓN





– Quedará prohibido:

Superar el número de personas o carga indicado en la placa de carga.

El uso del botón de parada o timbre, salvo en caso de emergencia.

El uso del ascensor cuando tengamos conocimiento de funcionamiento deficiente y no ofrezca unas condiciones de seguridad adecuadas. Notificando inmediatamente a la empresa conservadora contratada.

Utilizar el ascensor como montacargas.

Obstaculizar el cierre y obstruir las guías de las puertas.

Movimientos bruscos.

– Solo personas encargadas del servicio ordinario y de la empresa conservadora, podrán acceder al cuarto de máquinas.

– Solo en caso de avería se utilizarán las llaves de apertura de puertas.

MANTENIMIENTO

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

– (Usuario) Cualquier modificación o accidente requiere la revisión y pruebas especiales.

– Cada día: (Usuario) Diariamente el usuario comprobará el funcionamiento de puertas y nivelación de la cabina.

– Cada semana: (Usuario) Limpieza de cabina y puertas.

– Cada mes: (Mantenedor Autorizado) En edificios no unifamiliares ni de viviendas con más de 4 plantas o que den servicio a más de 20 viviendas tendrán una revisión presencial de mantenimiento preventivo por parte de una empresa conservadora.

– Cada 4 años: (Organismo Control Autorizado) Inspección en edificios de más de 4 plantas o 20 viviendas servidas.





3. PLAN DE MANTENIMIENTO

Cimentación

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

Fachada

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

Fachada\Aplacados de Piedra

- ☐ **Usuario** La aparición de fisuras, grietas, desplomes, humedades... se pondrá en conocimiento inmediato de un técnico especialista.
- ☐ **Usuario** Periódicamente se procederá a la limpieza de la fachada. La periodicidad de esta limpieza dependerá de la suciedad a la que se haya expuesto por contaminación u otros agentes. Realizándose en cualquier caso siempre que esta lo requiera para evitar daños mayores.
- ☐ **Usuario** La limpieza se realizará mediante chorreado de agua o material abrasivo a presión y empleo de cepillo evitando productos agresivos que puedan atacar la propia piedra o el material de rejuntado.

Carpintería Exterior

- ☐ **Usuario** En carpinterías correderas, se mantendrán los carriles limpios y engrasados.
- ☐ **Usuario** Los canales y perforaciones de evacuación de aguas de que disponen todas las carpinterías deben mantenerse siempre limpios.
- ☐ **Usuario** La carpintería se limpiará periódicamente mediante trapos mojados sin hacer uso de productos agresivos que la dañen.

Carpintería Exterior\Aluminio

- ☐ **Usuario** La carpintería de aluminio se limpiará con un detergente no alcalino y agua caliente mediante una esponja, posteriormente se realizará el aclarado y secado.

Carpintería Exterior\Vidrio

- ☐ **Usuario** Se realizarán limpiezas periódicas de los vidrios con agua o limpiacristales.

Carpintería Exterior\Vierteaguas

- ☐ **Usuario** Se limpiará con detergente neutro diluido en agua con una frecuencia





que varía dependiendo del material y de lo sucio que se encuentre.

Protecciones\Rejas

- ☐ **Usuario** Revisión periódica anual de lamas, guías... para detectar posibles deformaciones o corrosiones.

Protecciones\Barandillas\Metálica

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

Aislamiento\Acústico

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

Particiones\Cartón - Yeso

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

Carpintería Interior

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

Revestimientos\Chapado Cerámico

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

Revestimientos\Pintura\Plástica

- ☐ **Usuario** La limpieza se realizará con agua, jabón neutro y una esponja.
- ☐ **Usuario** Durante las tareas de repintado y renovación se atenderán las instrucciones del fabricante de la nueva pintura a emplear.

Revestimientos\Falsos Techos\Modulares

- ☐ **Usuario** La limpieza se realizará por aspiración o con trapos secos.
- ☐ **Usuario** Para el repintado del falso techo se descolgarán todos los paneles y los perfiles se protegerán y repintarán en función de su estado de conservación.

Pavimentos\Baldosa\Cerámica





- ☐ **Usuario** Regularmente se realizará una limpieza con agua y detergente adecuado pudiendo emplearse amoníaco o bioalcohol como productos desinfectantes.
- ☐ **Usuario** Si se apreciaran manchas de cemento de la obra, se eliminarán con productos específicos o vinagre. Con alcohol de baja concentración o gasolina las manchas de colas, lacas y pinturas.
- ☐ **Usuario** Las manchas negras o verdes debidas a la aparición de hongos por el exceso de humedad, se eliminarán con lejía.
- ☐ **Usuario** Periódicamente se comprobará que no hay piezas fisuradas, rotas o desprendidas en cuyo caso es necesario avisar a un técnico cualificado.

Pavimentos\Vinílicos

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

Instalaciones\Fontanería\Sanitarios

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

Instalaciones\Fontanería\Griferías

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

Instalaciones\Fontanería\Llaves de Corte

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

Instalaciones\Electricidad\Instalación

- ☐ **Usuario** La limpieza de mecanismos y puntos de luz se realizará con trapos secos.

Instalaciones\Calefacción y A.C.S.\Radiadores

- ☐ **Usuario** Se realizará una inspección ocular periódica para detectar posibles goteos de los radiadores.
- ☐ **Usuario** El rellenado de agua en la instalación se realizará siempre con los radiadores fríos.

Instalaciones\Telecomunicaciones\Portero automático

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

Instalaciones\Protección\Incendios

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



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

Instalaciones\Electricidad\Instalación

- ☐ **Usuario** Comprobar el buen funcionamiento de los interruptores diferenciales.

Instalaciones\Protección\Seguridad contra robo

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

Instalaciones\Ascensor

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

Cada 3 meses

Instalaciones\Fontanería\Sanitarios

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

Instalaciones\Calefacción y A.C.S.\Radiadores

- ☐ **Usuario** Los radiadores que contienen aire en su interior, no calientan y favorecen la corrosión, por tanto se purgarán al principio de la temporada, trimestralmente, tras el rellenado del circuito y después de cualquier reparación o descenso brusco de temperatura.

Instalaciones\Protección\Incendios\Extintores

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

Instalaciones\Protección\Incendios\Puertas Cortafuegos

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

EXP 2025A1378
FECHA DATA 19/12/2025

358C1378A
CSV

VISADO
NAVARRA

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE NAVARRA
EUSKAL HERRIKO
ARKITEKTEN
ELKARTEGIA
NAVARRA

pasiva.

Instalaciones\Protección\Incendios\Luminarias de Emergencia

- ☐ Usuario
- Limpiar las luces de emergencia.

Instalaciones\Protección\Seguridad contra robo

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

Cada6meses

Protecciones\Rejas

- ☐ Usuario
- Realizar una limpieza, para ello se eliminará el polvo con una bayeta seca o ligeramente humedecida antes de limpiar con agua y detergente neutro. No se utilizarán en ningún caso ácidos, polvos abrasivos, elementos duros u otros productos agresivos.
- ☐ Usuario
- Las guías, elementos de giro y cerraduras se engrasarán con aceite apropiado.

Protecciones\Barandillas\Metálica

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

Particiones\Mamparas

- ☐ Usuario
- Engrase de herrajes.

Instalaciones\Fontanería\Sanitarios

- ☐ Usuario
- Comprobar el estado de las juntas de desagüe y de las juntas con los tabiques .

Instalaciones\Fontanería\Griferías

- ☐ Usuario
- Se realizará la descalcificación de los aireadores con descalcificador recomendado por el fabricante o un vaso de vinagre.

Instalaciones\Fontanería\Llaves de Corte

- ☐ Usuario
- Revisión para detectar posibles goteos o manchas por humedad y para la comprobación del buen funcionamiento de las llaves.

Instalaciones\Saneamiento

- ☐ Usuario
- Se limpiarán y revisarán: Sumidero de locales húmedos y azoteas transitables.Botes sifónicos. Conductos de ventilación de la instalación

Instalaciones\Iluminación

- ☐ Usuario
- Comprobar la no existencia de lámparas fundidas, agotadas o con un rendimiento luminoso menor del exigible.

Instalaciones\Telecomunicaciones\Antenas y Receptores Parabólicos

- ☐ Usuario
- Revisar el estado de las antenas y los receptores para detectar posibles anomalías.
También después de fuertes vendavales.

EXP. N2025A1378

FECHA DATA 19/12/2025

3358C13F6A

www.coan.org/verificacion

VISADO BISATUA

COLLECCIÓN DE PLANOS DE PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DE LA ZONA DE LA VILLA DE LOS HERREJOS ARKITEKTURA ELKARGO OFIZIALA NAVARRA

Instalaciones\Telecomunicaciones\Telecomunicación por Cable

- | | | |
|--------------------------|----------------|---|
| ☐ | Usuario | Revisar la instalación para comprobar la sintonía de los canales o detectar posibles anomalías. Revisar también después de fuertes vendavales |
|--------------------------|----------------|---|

Instalaciones\Telecomunicaciones\Telefonía

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

Instalaciones\Protección\Incendios\Puertas Cortafuegos

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

Instalaciones\Protección\Incendios\Luminarias de Emergencia

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

Instalaciones\Protección\Seguridad contra robo

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

Instalaciones\Ventilación\Extractor

- Usuario** Revisión de filtros.

Instalaciones\Ventilación\Rejillas y Conductos

- | | | | |
|--------------------------|----------------|---|------------|
| ☐ | Usuario | Limpieza de rejilla y exterior de conductos con jabones neutros y tramos no agresivos, evitando productos que dañen el material de la rejilla o su acabado. | 26/01/2025 |
| ☐ | Usuario | Revisión y en su caso limpieza de filtros. | 26/01/2025 |

Anualmente

Cimentación\Soleras

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

Estructura\Hormigón

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

Estructura\Acero

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



Estructura\Muros de Carga

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

Fachada\Aplacados de Piedra

- ☐ **Administrador del Edificio** Realizar inspección visual del estado general revisando especialmente la existencia de piezas descolgadas, sueltas o mal fijadas en cuyo caso se ha de proceder a la reparación inmediata de las mismas.

Carpintería Exterior

- ☐ **Técnico Competente** Engrasar los elementos de giro. Se emplearán aceites específicos.
☐ **Técnico Competente** Revisión de la estanqueidad, roturas, fisuras, deformaciones, mecanismos de cerrajería, material de sellado, pintura, oxidación de perfiles...

Aislamiento\Térmico

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

Carpintería Interior

- ☐ **Usuario** Es necesario engrasar los mecanismos anualmente o cuando estos produzcan ruidos.

Instalaciones\Saneamiento\Bajantes

- ☐ **Usuario** Comprobar el correcto funcionamiento de las bajantes y realizar la limpieza y reparación de posibles desperfectos.

Instalaciones\Electricidad\Toma de Tierra

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

Instalaciones\Electricidad\Instalación

- ☐ **Usuario** Revisión del funcionamiento de todos los interruptores del cuadro general de distribución.

Instalaciones\Iluminación

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

Instalaciones\Telecomunicaciones\Antenas y Receptores Parabólicos

- ☐ **Usuario** Desde la azotea o lugares sin peligro, revisar la fijación del mástil y la torre, para detectar posibles corrosiones en anclajes, pérdidas de tensión en los tirantes y tensores, etc.





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

Instalaciones\Telecomunicaciones\Telecomunicación por Cable

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

Instalaciones\Telecomunicaciones\Portero automático

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

Instalaciones\Protección\Incendios\Extintores

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

Instalaciones\Protección\Incendios\Luminarias de Emergencia

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

Instalaciones\Protección\Incendios\Sistemas de Señalización luminescente

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

Instalaciones\Protección\Seguridad contra robo

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

Instalaciones\Ventilación\Extractor

☐	Usuario	Limpieza y comprobación del estado del extractor.
☐	Usuario	Limpieza y sustitución de filtros.
☐	Técnico Competente	Comprobación del funcionamiento.
☐	Técnico Competente	Limpieza de aspas de impulsión, filtros y carcasa del aparato.

Instalaciones\Ventilación\Rejillas y Conductos

☐	Técnico Competente	Revisión, desinfección y limpieza de los conductos de ventilación por su
--------------------------	---------------------------	--



Anualmente
En invierno
Cimentación\Soleras

- Estructura\Hormigón

- Estructura\Acero**

- Estructura\Muros de Carga**

- Fachada\Aplacados de Piedra**

- ## Carpintería Exterior

- Aislamiento Térmico

- Carpintería Interior**

- [illegible]



Instalaciones\Saneamiento\Bajantes

- ☐ **Usuario** Comprobar el correcto funcionamiento de las bajantes y realizar la limpieza y reparación de posibles desperfectos.

Instalaciones\Electricidad\Toma de Tierra

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

Instalaciones\Electricidad\Instalación

- ☐ **Usuario** Revisión del funcionamiento de todos los interruptores del cuadro general de distribución.

Instalaciones\Iluminación

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

Instalaciones\Telecomunicaciones\Antenas y Receptores Parabólicos

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

Instalaciones\Telecomunicaciones\Telecomunicación por Cable

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

Instalaciones\Telecomunicaciones\Portero automático

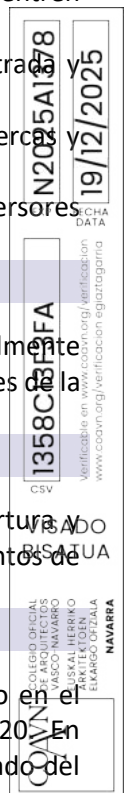
- ☐ **Técnico Competente** Realizar una revisión general de pulsadores, alimentador, apertura y funcionamiento de la instalación. La toma de tierra de los elementos de mando.

Instalaciones\Protección\Incendios\Extintores

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

Instalaciones\Protección\Incendios\Luminarias de Emergencia

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



elementos.

Instalaciones\Protección\Incendios\Sistemas de Señalización luminescente

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

Instalaciones\Protección\Seguridad contra robo

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

Instalaciones\Ventilación\Extractor

- ☐ Usuario Limpieza y comprobación del estado del extractor.
- ☐ Usuario Limpieza y sustitución de filtros.
- ☐ Técnico Competente Comprobación del funcionamiento.
- ☐ Técnico Competente Limpieza de aspas de impulsión, filtros y carcasa del aparato.

Instalaciones\Ventilación\Rejillas y Conductos

- ☐ Técnico Competente Revisión, desinfección y limpieza de los conductos de ventilación por su interior.

Anualmente
En verano

Cimentación\Soleras

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

Estructura\Hormigón

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

Estructura\Acero

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

Estructura\Muros de Carga

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

Fachada\Aplacados de Piedra

- ☐ Administrador del Edificio Realizar inspección visual del estado general revisando especialmente la existencia de piezas descolgadas, sueltas o mal fijadas en cuyo caso se



Carpintería Exterior

- ## Aislamiento Térmico

- ## Carpintería Interior

- ## Instalaciones\Saneamiento\Bajantes

- ## Instalaciones\Electricidad\Toma de Tierra

- ## Instalaciones\Electricidad\Instalación

- ## Instalaciones\Iluminación

- ## Instalaciones\Telecomunicaciones\Antenas y Receptores Parabólicos

-

de parábolas y la impermeabilización de los anclajes del sistema.

Instalaciones\Telecomunicaciones\Telecomunicación por Cable

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

Instalaciones\Telecomunicaciones\Portero automático

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

Instalaciones\Protección\Incendios\Extintores

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

Instalaciones\Protección\Incendios\Luminarias de Emergencia

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

Instalaciones\Protección\Incendios\Sistemas de Señalización luminescente

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

Instalaciones\Protección\Seguridad contra robo

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

Instalaciones\Ventilación\Extractor

- ☐ Usuario
- Limpieza y comprobación del estado del extractor.
- ☐ Usuario
- Limpieza y sustitución de filtros.
- ☐ Técnico Competente
- Comprobación del funcionamiento.
- ☐ Técnico Competente
- Limpieza de aspas de impulsión, filtros y carcasa del aparato.

Instalaciones\Ventilación\Rejillas y Conductos

- ☐ Técnico Competente
- Revisión, desinfección y limpieza de los conductos de ventilación por su interior.

Anualmente
Fin de invierno

Cimentación\Soleras

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

N202511378
19/12/2025

EXP
FECHA DATA

1358C13F3FA
CSV

Verificable en www.ebasan.org/verificacion
www.coan.org/verificacion-egitazgarria

VISADO
BISATUA

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE NAVARRA
EUSKAL HERAKO
ARKITEKTOKIEN
ELKARTEGIA
NAVARRA

COAN



atasco en la red, se consultará con un técnico.

Estructura\Hormigón

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

Estructura\Acero

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

Estructura\Muros de Carga

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

Fachada\Aplacados de Piedra

- ☐
- Administrador del Edificio**
- Realizar inspección visual del estado general revisando especialmente la existencia de piezas descolgadas, sueltas o mal fijadas en cuyo caso se ha de proceder a la reparación inmediata de las mismas.

Carpintería Exterior

- ☐
- Técnico Competente**
- Engrasar los elementos de giro. Se emplearán aceites específicos.
- ☐
- Técnico Competente**
- Revisión de la estanqueidad, roturas, fisuras ,deformaciones, mecanismos de cerrajería, material de sellado, pintura, oxidación de perfiles...

Aislamiento\Térmico

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

Carpintería Interior

- ☐
- Usuario**
- Es necesario engrasar los mecanismos anualmente o cuando estos produzcan ruidos.

Instalaciones\Saneamiento\Bajantes

- ☐
- Usuario**
- Comprobar el correcto funcionamiento de las bajantes y realizar la limpieza y reparación de posibles desperfectos.

Instalaciones\Electricidad\Toma de Tierra

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

Instalaciones\Electricidad\Instalación





- ☐ **Usuario** Revisión del funcionamiento de todos los interruptores del cuadro general de distribución.

Instalaciones\Iluminación

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

Instalaciones\Telecomunicaciones\Antenas y Receptores Parabólicos

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

Instalaciones\Telecomunicaciones\Telecomunicación por Cable

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

Instalaciones\Telecomunicaciones\Portero automático

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

Instalaciones\Protección\Incendios\Extintores

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

Instalaciones\Protección\Incendios\Luminarias de Emergencia

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

Instalaciones\Protección\Incendios\Sistemas de Señalización luminescente

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

Instalaciones\Protección\Seguridad contra robo

- ☐ **Técnico Competente** Chequeo centralizado del sistema



- Instalaciones\Ventilación\Extractor

- ## Instalaciones\Ventilación\Rejillas y Conductos

- Cada 2 años

	Usuario	Revisar los conductos de drenaje y desagüe.
---	----------------	---

☐	Usuario	Se ha de realizar una revisión de fijaciones cada 2 años si son soldadas ó cada año si son atornilladas.
--------------------------	----------------	--

☐	Usuario	Revisar la sujeción del vidrio, estado de las juntas, uniones entre perfiles y fijaciones.
--------------------------	----------------	--

☐	Usuario	Se realizará una comprobación de la erosión mecánica, química, humedad, desprendimientos, grietas y fisuras.
--------------------------	----------------	--

	Usuario	Comprobar el estado de las bajantes y sus anclajes.
---	----------------	---

- ☐ **Instalador Autorizado** Revisar la toma de tierra para detectar posibles corrosiones de la conexión de pica-arqueta y continuidad de la línea que las une así como las conexiones de la línea principal de tierra.

Usuario Cada 2 años o después de incidentes, en la caja general de protección (CGP) se comprobará: El estado del interruptor de corte y fusibles. El estado ante la corrosión de la puerta del nicho. Continuidad del conductor de puesta a tierra del marco metálico. Los bornes de abroche de la línea repartidora.

- ## Instalaciones\Calefacción y A.C.S.\Radiadores

- | | |
|----------------|---|
| Usuario | Al principio de la temporada se realizará una prueba de estanqueidad. |
|----------------|---|



Cada 3 años

Protecciones\Rejas

- ☐ Usuario Las rejas pintadas o esmaltadas se repintarán cada 3 ó 4 años, protegiéndolos previamente con productos antioxidantes.
- ☐ Usuario Los anclajes al soporte serán revisados cada 3 años si son atornillados, o cada 5 años si son soldados.

Protecciones\Barandillas\Metálica

- ☐ Usuario El pintado de las barandillas metálicas requiere un lijado, decapado e imprimación anticorrosiva.

Particiones\Mamparas

- ☐ Usuario La limpieza y pintura si procede de los paneles.

Instalaciones\Telecomunicaciones\Portero automático

- ☐ Técnico Competente Revisar la fijación de tubos y elementos.
- ☐ Técnico Competente En el caso de los video-porteros: Sustitución de las lámparas de la placa exterior. Limpieza de objetivos, vidrios de protección y luminarias. Ajuste de la nitidez de la imagen.

Instalaciones\Protección\Seguridad contra robo

- ☐ Usuario Revisar el cierre

Cada 4 años

Instalaciones\Electricidad\Toma de Tierra

- ☐ Instalador Autorizado Inspección general de la instalación para comprobar: Mecanismos de protección. Sección de conductos y aislamientos. Continuidad de las conexiones entre masa, conductores y red de toma de tierra.

Instalaciones\Calefacción y A.C.S.\Radiadores

- ☐ Usuario Renovar la protección de los radiadores repintándolos si fuera necesario.

Instalaciones\Telecomunicaciones\Antenas y Receptores Parabólicos

- ☐ Técnico Competente Revisar la instalación de la antena de TV y FM.

Instalaciones\Ascensor

- ☐ Organismo Autorizado Control Inspección en edificios de más de 4 plantas o 20 viviendas servidas.

Cada 5 años

Cimentación

- ☐ Técnico Competente Los elementos que forman la cimentación han de ser revisados cada 5 años por un técnico competente.

Cimentación\Soleras

- ☐ Técnico Competente Revisión de juntas, arquetas y del conjunto estructural.





Estructura\Acero

- ☐ **Usuario** Aplicar nueva capa de pintura protectora a los elementos expuestos al ambiente exterior. Podrá reducirse esta frecuencia en caso de que la contaminación, al ambiente natural u otras causas recomendaran esta reducción.

Estructura\Muros de Carga

- ☐ **Usuario** Revisar las juntas de dilatación, comprobando que no han sufrido modificaciones y que el material de rejunteo está en condiciones, renovándolo caso de que fuera necesario.

Fachada\Aplacados de Piedra

- ☐ **Técnico Competente** Realizará una revisión.

Particiones\Mamparas

- ☐ **Usuario** Se comprobará la presión de los tensores.
☐ **Usuario** Se comprobará el estado del empanelado, tensores y junquillos.
☐ **Usuario** barnizar o pintar las mamparas.

Carpintería Interior

- ☐ **Usuario** Comprobar la sujeción del vidrio (si existe).

Revestimientos\Chapado Cerámico

- ☐ **Usuario** Se realizará comprobación de la erosión mecánica, química, humedad, desprendimientos, grietas y fisuras.

Pavimentos\Baldosa\Cerámica

- ☐ **Usuario** El material de rejuntado se revisará y se renovará si fuera necesario. En este trabajo se empleará lechada de cemento blanco o material específico para el rejuntado.

Instalaciones\Fontanería\Sanitarios

- ☐ **Usuario** Realizar el rejuntado de las bases de los sanitarios, eliminando totalmente el antiguo y sustituyéndolo por un sellante adecuado.

Instalaciones\Electricidad\Toma de Tierra

- ☐ **Instalador Autorizado** Revisar los electrodos y conductores de enlace.
☐ **Mantenedor Autorizado** Revisar uniones a tierra de centralización de contadores, equipotencial de baños, ascensores, CGP y de todas aquellas estancias destinadas a servicios generales o individuales.
☐ **Instalador Autorizado** Verificar aislamientos de la instalación interior: No serán superiores a 250.000 ohmnios entre un conductor y la tierra o entre 2 conductores.
☐ **Instalador Autorizado** Puesta al descubierto de la instalación de puesta a tierra (solo en los lugares en que el terreno no sea favorable a la buena conservación de los electrodos).

Instalaciones\Electricidad\Instalación

- ☐ **Técnico Competente** Comprobar: La protección contra cortocircuitos (CGP). Contactos directos e indirectos (CGP). Intensidades nominales en relación a la sección de los conductores que protegen (CGP). Aislamiento entre fases y entre fase y neutro, en la línea repartidora y derivaciones individuales. El estado del interruptor de corte en carga, de la centralización de





contadores. Rigidez dieléctrica entre conductores.

Instalaciones\Telecomunicaciones\Antenas y Receptores Parabólicos

- ☐ **Técnico Competente** Sustituir los cables exteriores.

Instalaciones\Telecomunicaciones\Telefonía

- ☐ **Técnico Competente** Realizar una revisión general del sistema.

Instalaciones\Protección\Incendios

- ☐ **Técnico Competente** Revisar los sistemas de protección de los elementos estructurales serán por un técnico especialista.

Instalaciones\Protección\Incendios\Extintores

- ☐ **Usuario** Realizar una prueba de nivel C (timbrado), de acuerdo a lo establecido en el anexo III, del Reglamento de Equipos a Presión.

Instalaciones\Ventilación\Rejillas y Conductos

- ☐ **Técnico Competente** Comprobación de la estanquidad de conductos.

Cada **7** años

Revestimientos\Pintura\Plástica

- ☐ **Usuario** Realizar el repintado del paramento.

Cada **8** años

Carpintería Interior

- ☐ **Usuario** Se barnizarán o pintarán las puertas cada 8 años aproximadamente, pudiendo variar este periodo en función del uso y estado de conservación.

Cada **10** años

Estructura\Hormigón

- ☐ **Usuario** Limpieza de las superficies de vigas y pilares vistos con un cepillo de raíces y agua. En función de la contaminación y la suciedad a la que se vean expuestos estos elementos, se deberá realizar con mayor o menor frecuencia.

- ☐ **Técnico Competente** Revisión por técnico especialista.

Estructura\Acero

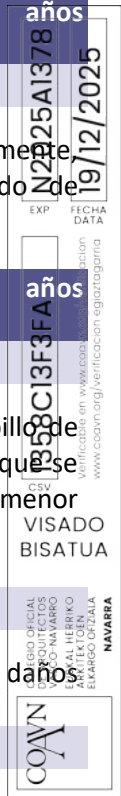
- ☐ **Técnico Competente** Realizar una inspección donde se identificarán los síntomas de daños estructurales.

Estructura\Muros de Carga

- ☐ **Técnico Competente** Revisión.

Instalaciones\Saneamiento

- ☐ **Usuario** Revisión general de la instalación cada 10 años.Los planos de la instalación de saneamiento se guardarán para posibles reparaciones u





otras operaciones de revisión y mantenimiento.

Instalaciones\Electricidad\Instalación

- ☐
- Organismo Autorizado

Control

Revisión completa de la instalación eléctrica de carácter reglamentario llevada a cabo por un Organismo de Control Autorizado en las instalaciones comunes de edificios de más de 16 viviendas o potencia instalada mayor de 100kw.

Instalaciones\Ventilación\Rejillas y Conductos

- ☐
- Técnico Competente

Se realizará una prueba de servicio.

Cada	12	años
------	----	------

Revestimientos\Pintura\Plástica

- ☐
- Usuario

Se eliminará la pintura existente con el fin de renovar por completo el acabado

N2025A1378

EXP

19/12/2025

FECHA DATA

I358C13F3FA

CSV

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

VISADO
BISATUA

COAVN

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
EUSKAL HERIKO
ARKITEKTEN
ELKARTEGIA
NAVARRA



4. CONCLUSIÓN

Se firma el presente documento que contiene las **INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO**, que contempla el Proyecto de Ejecución de la ADECUACIÓN ACCESIBILIDAD OFICINAS DEL DEPARTAMENTO DE SALUD, CALLE AMAYA nº 2A, 310002, Pamplona, Navarra.

Pamplona, diciembre de 2025
El Arquitecto

J. Javier Asiain Ansorena

	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS EUSKAL HERIKO ARKITEKTEN ELKARGO OFIZIALA NAVARRA	VISADO BISATUA	CSV 1358C13F3FA Verificable en www.coavn.org/verificacion www.coavn.org/verificacion	EXP N2025A1378	FECHA DATA 19/12/2025