

1 INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

1.1 INSTRUCCIONES GENERALES

CONTENIDO:

- 1.- Ocupación del edificio y la vivienda**
- 2.- Instrucciones de uso y mantenimiento**
- 3.- Prevención de riesgos y Seguridad**
- 4.- Obras en el edificio**
- 5.- Relación de legislación a aplicar**

CAPÍTULO 1. OCUPACIÓN DEL EDIFICIO Y LA VIVIENDA

1.a.- La ocupación del edificio. Pasos previos. Documentación.

El primer requisito, a la hora de ocupar la vivienda, es la entrega de las llaves de los mismos por el Promotor a los distintos usuarios y representante de la comunidad de propietarios en un acto del que debe existir constancia documental, en el que, además de las llaves el usuario reciba otra serie de documentos que le van a facilitar el uso, mantenimiento y obras de reparación necesarias, así como un conocimiento mínimo del edificio y su vivienda.

Esta documentación se encuentra englobada y descrita en el Libro del Edificio.

Es importante saber para los usuarios que, al hacerse cargo de la propiedad, se asume la responsabilidad del uso y mantenimiento de la misma según los términos de este manual.

1.b.- Puesta en funcionamiento. Instalaciones.

1.b.1.- Contratación de servicios y puesta en uso de las instalaciones:

Para que el suministro de agua, energía y telecomunicaciones sea un hecho efectivo, el propietario de la vivienda y, en la parte comunitaria, el Presidente de la Comunidad o representante o Administrador contratado a esos efectos, deberán contratar con las compañías suministradoras elegidas esos servicios. Generalmente deberán demostrar ante ellas su carácter de propietario o arrendador y acompañar a la solicitud de alta una serie de documentos que las compañías deben exigir para formalizar los contratos:

- ✓ Cédula de Habitabilidad
- ✓ Escritura o contrato de Compraventa, o contrato de alquiler.
- ✓ Boletín de enganche suscrito por instalador autorizado.
- ✓ Documento de identidad

Si el propietario no se sintiese capacitado para el cálculo de la potencia mínima a contratar con el suministrador de energía eléctrica, debe asesorarse previamente, determinando por aparatos a instalar y alumbrado, el consumo que vaya a realizar y la simultaneidad de puesta en marcha de los aparatos con que se va a requerir el suministro. Ello conlleva a ahorrar en el concepto de cuota de potencia en el recibo, aunque se debe tener en cuenta la existencia de limitadores de potencia en cuotas bajas y las molestias que ello conlleva al usuario cuando se sobresolicita energía en esos casos.

1.b.2.- Aceptación y comprobaciones:

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

Aunque el proceso constructivo está avalado por profesionales responsables que realizan una ejecución de obra y un seguimiento serio, que certifican la idoneidad de lo construido basados en el propio conocimiento y en las pruebas que se encargan a esos efectos, pueden escaparse algunos detalles que es conveniente contrastar por la propiedad para que la transmisión del dominio acabe felizmente.

En ese caso, es necesario que presente al Promotor una relación de aquellos elementos o detalles a los que no presta su conformidad.

Con la mayor brevedad posible, para evitar que por el Promotor se considere negligencia en el uso, el propietario de la vivienda deberá aceptar internamente el producto mediante una serie de comprobaciones sencillas que están al alcance de cualquier persona sin conocimientos técnicos.

La relación de comprobaciones más comunes es la que sigue:

Desperfectos, fisuras, manchas, rayados, roturas:

- ✓ Pintura.
- ✓ Revestidos en general.
- ✓ Alicatados.
- ✓ Suelos.
- ✓ Carpintería exterior o interior. Vidrios. Persianas. Herrajes.
- ✓ Aparatos sanitarios, griferías, tuberías vistas. Radiadores. Llaves de paso.

Ausencia de elementos:

- ✓ Mecanismos eléctricos (llaves, bases de tomas) Cableado emergente en techos para lámparas.
- ✓ Manillas y herrajes de carpintería metálica o de madera.
- ✓ Aparatos sanitarios. Grifos. Llaves de paso.

Mal funcionamiento:

- ✓ Puertas, ventanas, persianas, armarios, correderas (roces en suelos, chasquidos, oscurecimiento imperfecto, aberturas excesivas, cierre incompleto)
- ✓ Grifos, llaves de paso (goteo, ruidos, caudal de salida, manchas de humedad en paredes o techos)
- ✓ Mecanismos eléctricos (prueba de accionamiento del diferencial, interruptores, timbres, enchufes sin servicio)
- ✓ Gas (encendido de los quemadores y pilotos)

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

CAPÍTULO 2. INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

2.1 La vivienda y los espacios comunes

ELEMENTO: **LOS ESPACIOS COMUNES**

RECOMENDACIONES DE USO

1.- Generalidades:

- Un uso adecuado de lo que denominamos nuestra vivienda la hará mucho más durable, se mantendrá en buenas condiciones de habitabilidad y mejorará nuestro nivel de vida, en el sentido del ahorro económico personal y en el energético en el plano social. Además ampliaremos nuestras cotas de confortabilidad.

- Para ello, y sin presuponer un comportamiento contrario por parte del usuario, se proponen una serie de reflexiones e información sobre los distintos ámbitos de la vivienda, con la que se consigan mayores cotas de confortabilidad, ahorro energético y durabilidad.

- A pesar de que se recordará en los distintos capítulos, ha de hacerse especial hincapié en el uso razonable de la vivienda, evitando realizar modificaciones sin las debidas garantías técnicas y profesionales, no solo en las instalaciones, estructura formal o resistente de los mismos, sino en el propio uso a que estén destinados, ya que ello puede implicar, en caso de accidentes o averías, la pérdida de derechos como propietarios o usuarios, como el seguro de responsabilidad civil y del hogar, penalizaciones, etc. Deberá tenerse en cuenta también el cumplimiento estricto de las obligaciones contraídas al adquirir o utilizar la vivienda, como las características de la protección oficial, leyes y normas que les sean de correspondencia.

En cuanto al comportamiento social, ha de seguirse la máxima del cuidado en evitar molestias y perjuicios al resto de convecinos, por tanto ha de procurarse:

- Tener un trato conveniente con la comunidad, cordial, sin molestar por ruidos innecesarios, cuidando los bienes comunes para un uso solidario.

- Debe velarse por el cuidado de la propia vivienda, en tanto que las instalaciones propias, con un uso o mantenimiento inadecuado, puede ocasionar accidentes que afecten al resto de convecinos y el edificio en general, como en el tema de saneamiento (atascos), fugas de agua o gas, que pueden poner en franco peligro la integridad física de las personas y bienes.

- Las operaciones diarias de limpieza y el desarrollo cotidiano de actividades en la vivienda propia deben realizarse con sentido cívico, que evite mal ambiente, ruidos o suciedad innecesarias, como los simples traslados y evacuación de basuras, limpieza de la vivienda mediante baldeos con agua, mantener un tono adecuado en conversaciones propias o en reuniones de amigos y familiares; utilizar aparatos de vídeo o sonido con moderación sonora, el molesto "taconeo", el tendido de ropa húmeda en sitios inadecuados por estética general y vertidos de agua, la limpieza de ropa o alfombras vertiendo la suciedad sobre zonas comunes u otras viviendas, etc.

- En patios, hay que prestar atención a los sumideros, evitando atascos que puedan afectar el buen funcionamiento del sistema de saneamiento; a la caída de objetos que puedan dañar a las personas o las cosas; a la modificación de huecos o construcción de voladizos en fachadas interiores, con el mismo carácter que las exteriores

- Existen dos actividades comunes que, no por cotidianas, hay que dejar de mencionar, y es lo que se refiere a la higiene general del edificio: limpieza y recogida de basuras. En cuanto al primer tema, recordar que la suciedad genera enfermedades, por la acumulación de gérmenes, siendo la más corriente la alergia debida al polvo, por lo que la limpieza diaria es fundamental; y esa limpieza debe hacerse ordenadamente para evitar daños por humedad, de modo que se evite su presencia (secando tras el fregado) y evitando los baldeos, por la abundancia de agua que pueda filtrarse posteriormente en el entramado constructivo; y racionalmente en el uso de detergentes y sustancias abrasivas, ya que pueden ocasionar accidentes en su utilización y daños en los

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

elementos propios del edificio.

En cuanto a la recogida de basuras, decir los tres principios básicos, que son la limpieza, desinfección y, en su caso, desinsectación y desratización de los lugares donde se depositan hasta su salida al exterior; la selección de residuos para su posterior reciclado, si es susceptible realizarlo; y utilizar los servicios municipales para evacuar volúmenes grandes, y no abandonarlos en la vía pública.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

ELEMENTO: LA VIVIENDA

RECOMENDACIONES

Cada estancia tiene especiales características que se desarrollan someramente, en la confianza de la conciencia cívica de los destinatarios de este libro y, en ese sentido, recordar en general que es necesaria la ventilación y limpieza diaria, así como el cuidado de establecer una iluminación correcta y mantener un nivel sonoro adecuado para evitar molestias al resto de vecinos y a los mismos habitantes de la vivienda. No se debe fumar en el interior de la vivienda, sobre todo en los dormitorios y fundamentalmente en la cama.

Cocina: ventilación efectiva, incluyendo despensas, para impedir malos olores y formación de humedad por condensación de vapores de cocción; limpieza intensiva para evitar la acumulación de grasas; prestar mucha atención al apagado de fuegos y desconexiones de la red de electricidad; poner el máximo cuidado de no utilizar aparatos alimentados por electricidad junto a las fuentes de agua.

Cuarto de baño: secado de aparatos sanitarios una vez utilizados; ventilación efectiva para evitar humedad por condensación de vapores del agua caliente sanitaria; secado de suelos tras la utilización y/o lavado del recinto, para evitar la filtración de agua a otras viviendas; vigilancia de la aparición de fisuras en suelos o paredes y el sellado de las juntas de unión de los aparatos sanitarios, en ese mismo sentido; asegurar la estabilidad de las personas en duchas y bañeras, mediante alfombrillas antideslizantes e, incluso, con la colocación de barras de seguridad donde asirse en caso de resbalones, colocadas firmemente por especialista; aunque, seguramente, las tomas de energía estén correctamente colocadas lejos de las fuentes de agua, debe asegurarse tal extremo, y poner el máximo cuidado en no utilizar aparatos eléctricos con manos húmedas o en el interior de duchas o bañeras o próximo a las fuentes de agua; evitar cualquier acción que desestabilice o vuelque los aparatos sanitarios.

Zona de lavado, secado y planchado de ropas: evitar la formación de vapores que produzcan humedades por condensación; secar rápidamente aparatos y suelos y paredes para evitar filtraciones a viviendas vecinas; tender la ropa de forma que no ocasione, por vertido de aguas o vistas antiestéticas, molestias a los vecinos; no verter agua sobre aparatos eléctricos, por lo que la ropa húmeda debe manipularse lejos de bases de enchufe y otras fuentes de energía; poner el máximo cuidado en el planchado con aparatos eléctricos, sobre todo en dejar la plancha conectada sobre ropa y tablas.

Balcones y terrazas: ante todo, procurar no modificar estos elementos sin las debidas autorizaciones e intervención de especialistas y, fundamentalmente, no construirlos de nueva planta sin esos requisitos, evitando graves transgresiones del ordenamiento jurídico y consecuencias de fuertes responsabilidades; no arrojar objetos o poner en riesgo de caída al exterior de macetas, lámparas, etc., cuidar de que el almacenamiento de muebles u objetos no sea excesivo; cuidar la altura de barandillas y antepechos ante la presencia de niños y personas en general, por el riesgo de caídas al vacío, procurando no adosar a las mismas elementos que puedan facilitar alcanzar fácilmente su cota superior; no regar a horas de paso de los viandantes.

Garajes: evitar obstruir las zonas de paso y salida de los garajes; no dejar el motor en marcha más que el tiempo preciso, por la acumulación peligrosa de gases de combustión; cuidar al máximo el eficaz funcionamiento del sistema de ventilación, impidiendo su obstrucción permanente o por motivos coyunturales; no almacenar productos inflamables (grasas, aceites, pinturas, neumáticos, etc); cuidar al máximo la limpieza, eliminando grasas y aceites y el polvo acumulado; ha de evitarse fumar o encender fuego de cualquier intención.

Trasteros: son dependencias no habitables, por lo que no deben ser usadas como habitación ni para actividades que produzcan humedad; no almacenar productos tóxicos, inflamables y de cualquier índole peligrosa; no fumar en su interior.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

2. 2 ESTRUCTURA

ELEMENTO: CIMENTACION

RECOMENDACIONES DE USO

-GENERALIDADES

- Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente.
- En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003.
- Debe evitarse cualquier tipo de cambios en el sistema de cargas de las diferentes partes del edificio. En el caso de que se necesite introducir modificaciones o cualquier cambio de uso, debe consultarse con un técnico competente, preferentemente con el autor del Proyecto.
- Las lesiones (grietas y desplomes) en la cimentación no se aprecian directamente y se detectan a partir de reflejos en otros elementos, como techos o paredes, por lo que es necesario la intervención de un técnico competente para que emita un informe sobre ello.

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

- Vigilar las alteraciones de importancia efectuadas en terrenos próximos, para nuevas construcciones, conducciones de instalaciones, obras de urbanización, fugas en conducciones de agua, saneamiento, etc.
- Observar, después de períodos de fuertes lluvias, las posibles humedades y el buen funcionamiento de los drenajes y desagües.
- Observar la aparición de grietas o deformaciones en las partes vistas del edificio, contratando una inspección a realizar por técnico competente en ese caso.

Cada 2 años (especialista):

- Comprobación del estado general y buen funcionamiento de los conductos de drenaje y desagües.

Cada 10 años (Técnico competente):

- Inspección general y estudio técnico de los elementos que conforman la cimentación y muros de contención, para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

2. 2 ESTRUCTURA

ELEMENTO: ESTRUCTURA VERTICAL

RECOMENDACIONES DE USO

- GENERALIDADES

- Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente.

- En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003.

- Los elementos que forman parte de la estructura del edificio, paredes de carga incluidas, no se pueden alterar sin el control de un técnico competente. Esta prescripción incluye la ejecución de rozas en las paredes de carga y la apertura de pasos para la redistribución de espacios interiores.

- No se deben hacer taladros ni rozas en vigas y pilares.

- Se deben evitar las humedades persistentes en los elementos estructurales por sus efectos perniciosos para los mismos.

- Para colgar objetos en los elementos estructurales se preverán tacos y tornillos apropiados

- En soportes no deben apoyarse elementos que produzcan cargas horizontales importantes no previstas.

- En muros no deben adosarse elementos o acopios importantes no previstos.

- En general, para estructuras de fábrica, se propondrá una inspección según el programa establecido en el proyecto, y durante la inspección se prestará especial atención a: fisuras, humedad de cejas o movimientos diferenciales, alteraciones superficiales de dureza, textura o colorido, signos de corrosión en fábricas armadas o pretensadas. En este último tipo de fábricas se debe controlar el nivel de carbonatación del mortero que recubre las armaduras.

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

Estar atentos a la aparición de determinados síntomas que avisarían sobre lesiones en la estructura, como:

- Deformaciones: desplomes de paredes, fachadas y pilares.

- Fisuras y grietas: en paredes, fachadas y pilares.

- Manchas de óxido en elementos de hormigón armado.

-En cualquier caso, habrá que solicitar un estudio del problema y procurar soluciones, a realizar por técnico competente.

Cada 10 años (Técnico competente):

- Control del estado de las juntas y la aparición de fisuras y grietas en las paredes y pilares de cerámica, en paredes de bloques de mortero y de bloques de hormigón ligero.

- Inspección el recubrimiento de hormigón de las barras de acero. Se controlará la aparición de fisuras.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

2. 2 ESTRUCTURA

ELEMENTO: ESTRUCTURA HORIZONTAL

RECOMENDACIONES DE USO

- GENERALIDADES

- Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente.

- En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003.

- En ningún caso se abrirán huecos en forjados sin un cuidadoso estudio técnico, realizado por técnico competente.

- No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas, por ello, se evitará la concentración de cargas (colocación de aparatos pesados sobre una pequeña superficie) que pudieran sobrepasar los límites de Proyecto; y se evitará, también, el uso inapropiado de los recintos (bailes y convites y otras aglomeraciones) que puedan dañar la estructura (atención a las vibraciones excesivas)

- Para colgar objetos en los forjados se preverán sistemas de cuelgue, tacos y tornillos apropiados.

- En vigas o cerchas no deben colgarse cargas importantes no previstas.

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

- Con el paso del tiempo es posible que aparezca algún tipo de lesión detectable en la parte inferior o superior de los forjados, por lo que se deberá vigilar los síntomas que pueden servir de aviso de lesiones en los forjados, como:

-Deformaciones: abombamientos en los techos, baldosas de pavimento desencajadas, puertas o ventanas que no ajustan.

- Fisuras y grietas: en suelos, techos, vigas y dinteles de puertas, balcones y ventanas.

- Desconchados en el revestimiento de hormigón.

- Manchas de óxido en el revestimiento de hormigón.

- Manchas de óxido en elementos metálicos.

-Humedades en las zonas donde se empotren las vigas en las paredes.

- Desconchados en las esquinas de los ladrillos cerámicos, revestimientos de hormigón, madera, etc.

Cada 10 años (Técnico competente):

- Revisión de lesiones en los elementos de hormigón de la estructura horizontal.

- Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

2. 2 ESTRUCTURA

ELEMENTO: ESTRUCTURA DE CUBIERTA LIGERA DE GARAJE Y TRASTEROS

RECOMENDACIONES DE USO

- GENERALIDADES

- Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente.

- El Decreto 205/2003 de la Consejería de Fomento, establece la necesidad de redactar una Memoria Habilitante, suscrita por técnico competente para obras en elementos comunes de un edificio que no precisen Proyecto Técnico, y dirigidas asimismo, por técnico competente.

- En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003.

- Al igual que el resto del edificio, la cubierta tiene su propia estructura con una resistencia limitada al uso al que se destina, por tanto, cuando se quiera modificar reformar la cubierta, el sistema constructivo o el uso, se deberá contar con un estudio técnico minucioso y control especializado de la obra, a realizar por técnico competente.

- Las estructuras de acero convencionales de edificación, situadas en ambientes normales y realizadas conforme a la normativa vigente no requieren un nivel de inspección superior al que se deriva de las inspecciones técnicas rutinarias de los edificios. Es recomendable que estas inspecciones se realicen al menos cada 10 años, salvo en el caso de la primera, que podrá desarrollarse en un plazo superior.

- En este tipo de inspecciones se prestará especial atención a la identificación de los síntomas de daños estructurales, que normalmente serán de tipo dúctil y se manifiestan en forma de daños de los elementos inspeccionados (deformaciones excesivas causantes de fisuras en cerramientos, por ejemplo) También se identificarán las causas de patologías potenciales (humedades por filtración o condensación, actuaciones inadecuadas de uso, etc.)

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

- Deformaciones: abombamientos de techos, tejas desencajadas.

- Desconchados en las esquinas de los ladrillos cerámicos.

- Manchas de óxido en los elementos metálicos.

En cualquier caso, habrá que solicitar un estudio del problema y procurar soluciones, a realizar por técnico competente.

Cada 2 años (especialista):

- Repintado de la protección de los elementos metálicos de la estructura de cubierta.

Cada 5 años (Técnico competente):

- Control de lesiones en los elementos estructurales, metálicos de la estructura de cubierta.

Cada 10 años (especialista):

- Repintado, bajo control especializado, de la pintura resistente al fuego de los elementos de acero de la cubierta con producto similar y con un grosor correspondiente al tiempo de protección exigido por la normativa.

Cada 10 años (Técnico competente):

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

- Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

2. 2 ESTRUCTURA

ELEMENTO: JUNTAS ESTRUCTURALES

RECOMENDACIONES DE USO

- GENERALIDADES

- Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente.

- El Decreto 205/2003 de la Consejería de Fomento, establece la necesidad de redactar una Memoria Habilitante, suscrita por técnico competente para obras en elementos comunes de un edificio que no precisen Proyecto Técnico, y dirigidas asimismo, por técnico competente.

- En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003.

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Cada año (especialista):

- Comprobación del estado de las juntas estructurales, de su sellado y su estanqueidad.

Cada 5 años (especialista):

- Renovación de las juntas estructurales en las zonas de sellado deteriorado.

Cada 10 años (Técnico competente):

- Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

2.3 FACHADAS

ELEMENTO: CERRAMIENTOS EXTERIORES. REVESTIDOS EXTERIORES.

RECOMENDACIONES DE USO

- GENERALIDADES

- Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente.

- En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003.

- Asimismo, se debe contemplar la posibilidad de redactar proyecto específico para el montaje y uso de andamios para cuando sea preciso esta instalación, según lo establecido en el R. Decreto 2177/2004, de 12 de noviembre.

- Los acabados exteriores deben estar permanentemente mantenidos en estado de seguridad por los posibles desprendimientos sobre la vía pública, sobre todo los aplacados, colgados o pegados, dada la especial meteorología extremeña.

- No debe utilizarse el chorro de arena para limpieza de fachadas.

- Las paredes medianeras vistas tendrán unas medidas de protección a la intemperie similares a las fachadas generales.

- Debe evitarse el goteo al exterior procedente del riego y limpieza de balcones y terrazas.

- En estos elementos en voladizo se evitará la acumulación de cargas superiores a las previstas para esa estructura.

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

- Vigilar las alteraciones de importancia efectuadas en la fachada, que hiciese sospechar de movimientos de la misma (fisuras, grietas, desplomes, piezas sueltas y humedades) y en alféizares, albardillas, remates, impostas, cornisas y elementos salientes de fachada, así como desprendimientos de los revestidos, enfoscados y aplacados, tanto cerámicos como pétreos.

- Observar, después de períodos de fuertes lluvias y viento, las posibles humedades y los anteriores efectos.

Cada año (especialista):

- Comprobación del estado de impermeabilización interior.

Cada 2 años (especialista):

- Limpieza de cornisas.

Cada 3 años (especialista):

- Repintado de la protección de los elementos metálicos de fachada.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

- Revisar las juntas de dilatación y el sellado de las juntas entre carpintería y paredes.
- Comprobación del estado de conservación del revestimiento: posible aparición de fisuras, desprendimientos, humedades o manchas.
- Comprobación del estado de conservación de los puntos singulares.

Cada 5 años (especialista/Técnico competente, según competencias legales):

- Revisar las fijaciones de los aplacados, cornisas, impostas, alféizares, albardillas, remates y elementos salientes.
- Estado de los ganchos de servicio (se comprobarán siempre antes de su utilización)
- Estado de las pinturas y repintado de pinturas plásticas y al silicato.
- Comprobación de la posible existencia de grietas y fisuras, así como desplomes u otras deformaciones, en la hoja principal del cerramiento y su posible revestimiento.

Cada 10 años (Técnico competente):

- Estado general de las paredes.
- Control de fisuras, grietas y alteraciones sobre los cerramientos de piedra, de bloques de mortero, de fábrica cerámica, de hormigón ligero, de paneles de hormigón, etc.
- Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.

Cada 20 años (Técnico competente):

- Además de los anteriores correspondientes a los diez años, renovar el revestido a base de resinas y enfoscados, si es necesario.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

2.3 FACHADAS

ELEMENTO: VENTANAS, REJAS, BARANDILLAS Y PERSIANAS.

RECOMENDACIONES DE USO

- GENERALIDADES

- Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente.

- En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003.

- No se podrá cerrar balcones con carpintería acristalada, implantar nuevas ventanas, instalar toldos, rótulos, colocar, colgados o empotrados, aparatos de aire acondicionado, ni modificar la forma ni las dimensiones de la carpintería exterior, ni se cambiará su emplazamiento, etc. sin las oportunas autorizaciones de acuerdo con la Ley de Propiedad Intelectual, las ordenanzas municipales y los estatutos de la Comunidad, además de la legislación y normativa anteriormente citadas.

- Los niños deben estar alejados de cualquier hueco de fachadas sin protección total, evitando, además, la colocación de muebles bajo ellos que pudieran servir de acceso a los mismos.

Carpintería y vidrio:

- Además de lo ya indicado anteriormente, los aparatos de aire acondicionado no deben sujetarse a los perfiles de las ventanas.

- Deberán evitarse los golpes, y cerrar las partes practicables con cuidado. No deberán introducirse elementos extraños entre las hojas y el cerco y presionar, para no dañar hojas, cercos y bisagras.

- Deben colocarse burlletes flexibles en las ventanas, entre marco y cerco, en cuanto se notasen holguras que produzcan ruidos o vibraciones.

- Para evitar la penetración de humedad, mantenga en buen estado de elasticidad el cordón de silicona entre la carpintería y el vidrio; sin embargo, los orificios de los perfiles que permiten evacuar el agua de condensación interior, deben mantenerse practicables

Persianas:

- En las persianas enrollables de madera o aluminio debe evitarse forzar los listones cuando pierdan la horizontalidad, y en persianas de éste o cualquier otro material, cuando se queden encalladas en las guías.

- Para limpieza se debe usar a) en cristales: agua jabonosa tibia sin utilizar bayetas secas que pudiesen rayar el vidrio; b) para el aluminio y PVC (ventanas o persianas) detergentes no alcalinos y agua caliente, con un trapo suave o esponja; c) para madera, tanto persianas como ventanas, un producto a base de ceras con trapos suaves.

- Al subir y bajar las persianas, debe hacerse suavemente, para evitar la rotura de lamas o el descuelgue del eje del tambor, así como desencajar los topes o la salida de la cinta de sus guías.

- Para un mejor discurrir de la cinta puede suavizarse la caja donde se alberga la misma con vaselina.

- Si se prevé una ausencia prolongada, no deje totalmente la persiana permitiendo pequeñas holguras entre lamas, ya que la concentración de calor la deformará.

Rejas, celosías y barandillas:

- No deben utilizarse como apoyos de andamios ni para sujetar máquinas o elementos destinados a subir pesos.

- Cuelgue las macetas de las barandillas hacia el interior de balcones y terrazas, nunca hacia fuera,

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

evitando, en todo caso una carga excesiva.

- Debe vigilarse con interés los anclajes y sujeción de las barandillas.
- Al igual que lo dicho para cualquier tipo de hueco en fachadas, no adose muebles a las barandillas que puedan servir de escala a las personas.

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

- Rotura de cristales.
- Fijación y anclaje de barandillas defectuosos.
- Oxidaciones y corrosiones de elementos metálicos.

Cada 6 meses (usuarios):

- Limpieza de ventanas, balcones, persianas, celosías y barandillas.
- Limpieza de canales y orificios de desagüe de las ventanas y balcones.
- Limpieza de las guías de las persianas.

Cada año (usuarios en zonas accesibles sin riesgo/ especialista):

- Limpieza, con producto abrillantador, de los acabados inoxidable o galvanizados
- Comprobar las juntas de estanqueidad en la carpintería y entre la carpintería y los vidrios.
- Comprobar las juntas de sellado entre carpintería y alféizares.

Cada 3 años (usuarios en zonas accesibles sin riesgo/ especialista):

- Renovación del esmalte de las ventanas, balcones, persianas y barandillas de acero.
- Repasar mecanismos de cierre y maniobra.

Cada 5 años (usuarios en zonas accesibles sin riesgo/ especialista):

- Pulido de los rayados y los golpes de las ventanas y persianas de PVC y aluminio lacado.
- Reposición de las cintas guía de las persianas, y comprobar topes y guías.
- (Por especialista): Comprobar los elementos de fijación y anclaje de las carpinterías, rejas y barandillas.

Cada 10 años (Técnico competente):

- Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

2. 4 CERRAMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

ELEMENTO: CERRAMIENTO INTERIOR Y FALSOS TECHOS

RECOMENDACIONES DE USO

- GENERALIDADES

- Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente.

- En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003.

Paredes:

- Los cerramientos interiores son las paredes que forman la separación de las habitaciones en una misma vivienda o entre espacios interiores del mismo edificio, o la hoja interior del muro compuesto de fachada, si existe.

- Estas paredes no deben soportar pesos que posibiliten la deformación de las mismas, por lo que las estanterías de objetos pesados deben apoyarse directamente en los suelos.

- En lo posible, se evitará realizar rozas en tabiques para conducciones.

- Se ha tener cuidado con las perforaciones en las paredes, porque podría dañarse alguna conducción de instalaciones. En todo caso se acudirá a los croquis de ubicación de las instalaciones que ha de facilitar el promotor.

- Es conveniente utilizar taladradora eléctrica o manual y tacos para albergar clavos de colgar o empotrar.

- Para prefabricados de tabiques y separaciones en general, deben seguirse las mismas recomendaciones, más las que el fabricante haya descrito en particular.

- Las fisuras, grietas y deformaciones de las divisiones interiores suelen ser denuncias de defectos estructurales, por lo que, en caso de detectarlos, deberá consultarse con un técnico competente.

- Si se advierten ruidos, o se oyen nítidamente sonidos de consideración normales provenientes de espacios ajenos colindantes, se trata, generalmente, de problemas de aislamiento acústico, que pueden resolverse de mutuo acuerdo, complementando las paredes con un aislante más efectivo. Para una determinación más exacta de la naturaleza de estas anomalías, debe consultarse con técnico competente.

Falsos techos:

- No colgar ningún objeto directamente de los falsos techos.

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

- Estar atentos a la aparición de fisuras, grietas y deformaciones, consultando entonces con un técnico competente. (También en falsos techos)

- Observar posibles humedades. (También en falsos techos)

- Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

- Cada 10 años (Técnico competente):
- Estado general de las paredes interiores, sea cual sea el material que las compone
- Inspección de los falsos techos.
- Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

2. 4 CERRAMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

ELEMENTO: REVESTIMIENTOS VERTICALES Y HORIZONTALES

RECOMENDACIONES DE USO

GENERALIDADES

- Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente.
- El Decreto 205/2003 de la Consejería de Fomento, establece la necesidad de redactar una Memoria Habilitante, suscrita por técnico competente para determinadas obras de un edificio que no precisen Proyecto Técnico, y dirigidas asimismo, por técnico competente.
- En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003.
- Suelen estar expuestos al desgaste por abrasión, rozamiento y golpes, por lo que necesitan más mantenimiento y ser sustituidos con cierta frecuencia, recomendándose guardar cierta cantidad de piezas de repuesto para reparaciones y no obligar a la sustitución total del revestimiento.
- Para limpiar enlucidos de yeso o estucos se utilizará un paño seco y suave; los alicatados con un paño húmedo; los chapados con agua y detergente neutro; y la madera y corcho con aspiradora o gamuza seca. En general, se evitará el contacto con elementos abrasivos, limpiándose con productos suaves
- Cuando se observen anomalías en los revestimientos no imputables al uso, se consultará con técnico competente, pues podrían ocultar problemas en los soportes de mayor preocupación.
- La acción del agua deteriora las paredes y sus revestidos de yeso.
- Cuando sea necesario pintar revocos se usarán pinturas compatibles con el revestido del soporte. Los estucados son resistentes y permiten una limpieza frecuente.
- Antes de taladrar un azulejo, se hará una incisión golpeando con un punzón, evitando las esquinas y bordes de las piezas.
- Rellenar las juntas huecas entre azulejos y sanitarios con silicona.
- Si detecta abombamientos o sonidos huecos en el alicatado, coloque una cinta adhesiva que evite la caída del material y los riesgos que ello conlleva, procurando la posterior reparación debidamente asesorado.
- En las pinturas hay que evitar golpes, rayados, la acción del polvo, el contacto (graso) de las personas,
- Las pinturas que protegen elementos metálicos lo hacen contra la oxidación. Repintar al menor síntoma confiando en profesional competente (prestar mayor atención a las barandillas)
- Para limpiar pinturas a la cal y al temple se usará un paño seco; las de cemento y silicato, agua y cepillo; las pinturas plásticas y esmaltes, esponja y agua jabonosa; y para los barnices al exterior se tendrá en cuenta que es la protección de la madera, utilizando esponja o paño humedecido, sin alcohol ni disolventes.

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

- Estar atentos a la aparición de piezas sueltas, zonas huecas, fisuras, grietas, abombamientos, humedades y deformaciones en los alicatados y aplacados de piedra natural
- Estar atentos a la aparición de fisuras, grietas, humedades y abombamiento en los revestimientos sintéticos, estucados, guarnecidos y enfoscados.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

- Estar atentos a la aparición de abombamientos, desprendimientos y humedad en las pinturas.
- Tener piezas de recambio de alicatados y aplacados para posibles reposiciones.
- En todos los casos, si aparecen anomalías, consultar con técnico competente.

Cada año (usuarios/especialistas):

- Revisar las juntas del alicatado con los aparatos sanitarios.

Cada 5 años: (especialista)

- Repintado de los paramentos interiores
- Adherencia con el soporte y estado de juntas y encuentros en los alicatados y revestimientos en general.

Cada 10 años (Técnico competente):

- Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

2. 4 CERRAMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

ELEMENTO: PAVIMENTOS, ZÓCALOS Y PELDAÑOS.

RECOMENDACIONES DE USO

- GENERALIDADES

- Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente.

- El Decreto 205/2003 de la Consejería de Fomento, establece la necesidad de redactar una Memoria Habilitante, suscrita por técnico competente para determinadas obras de un edificio que no precisen Proyecto Técnico, y dirigidas asimismo, por técnico competente.

- En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003.

- Los pavimentos, como todos los elementos constructivos, tienen una duración limitada y, como los revestimientos interiores, están muy expuestos al deterioro por abrasión, rozamiento y golpes.

- Son materiales que precisan un buen mantenimiento y limpieza y que, según sus características, deben sustituirse con frecuencia. Hay que evitar golpes o impactos con objetos pesados, duros y punzantes. No hay que arrastrar directamente ese tipo de objetos y muebles sobre el suelo, y si hay que hacerlo, se debe proteger con fieltro o similar.

- Las piezas desprendidas o rotas deben sustituirse rápidamente para evitar que afecten negativamente a las contiguas. Asimismo, se deben revisar y reponer las juntas dañadas, para evitar roturas y filtraciones de agua

- Se recomienda conservar una cierta cantidad de los materiales utilizados en pavimentos para corregir futuros desperfectos y en previsión de pequeñas reformas.

- Cuando se observen anomalía no imputables al uso, debe consultarse con técnico competente, sobre todo si se sospecha que el problema pudiese provenir de problemas del forjado o la solera de soporte. En todos los casos, si aparecen anomalías, consultar con técnico competente

Limpieza, pulimento y protección de los pavimentos:

a) Generalidades:

- El agua jabonosa o detergente neutro es el elemento habitual en la limpieza de pavimentos. Hay que procurar secar cuanto antes el suelo mojado, para evitar filtraciones a los pisos inferiores

- Como norma general, se evitará el contacto con elementos abrasivos y, si ha de utilizarse lejía, los ácidos o el amoníaco, debe hacerse con prudencia. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los abrillantadores no son recomendables porque pueden aumentar la adherencia del polvo.

b) Pavimentos de hormigón:

- Pueden limpiarse con una fregona húmeda o con un cepillo empapado de agua y detergente neutro.

- Se pueden cubrir con un producto impermeabilizante que haga más fácil la limpieza.

e) Terrazo y mosaico hidráulico:

- No requiere una conservación especial, pero es muy sensible a los ácidos.

- La limpieza será frecuente, barriendo y fregando con jabones neutros o detergentes líquidos, descartando, también, los productos señalados para el mármol.

- Si se desea abrillantar puede utilizarse cera a la silicona o cualquier otro producto comercial específico.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

- El terrazo admite el pulimento cuando su aspecto desmejore.

f

g) Cerámica esmaltada:

- Sólo necesitan una limpieza frecuente, barriendo y fregando. Se utilizarán jabones neutros o detergentes líquidos, descartando ácidos fuertes.

- Su resistencia superficial es variada, por lo que se adecuarán a los usos establecidos. Los golpes contundentes pueden romperlas o desconcharlas. Los materiales cerámicos de gres exigen un trabajo de mantenimiento reducido y no son atacados por productos químicos normales en cuanto a su agresividad.

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

- Observar la aparición de hundimientos, fisuras, grietas, humedades y abombamientos en cualquier tipo de pavimento, y de piezas sueltas en aquellos que las contengan (piedra natural, cerámicos, parquet, etc.

- En todos los casos, si aparecen anomalías, consultar con técnico competente

- Tener piezas de recambio de alicatados y aplacados para posibles reposiciones.

Cada 6 meses (especialista):

- Abrillantado del terrazo y mosaico hidráulico.

Cada 2 años (especialista):

- Estado de las juntas en aquellos pavimentos con despiece.

Cada 10 años (Técnico competente):

- Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

2. 4 CERRAMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

ELEMENTO: CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA INTERIOR

RECOMENDACIONES DE USO

- GENERALIDADES

- Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente.

- El Decreto 205/2003 de la Consejería de Fomento, establece la necesidad de redactar una Memoria Habilitante, suscrita por técnico competente para determinadas obras de un edificio que no precisen Proyecto Técnico, y dirigidas asimismo, por técnico competente.

- En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003.

Puertas y mamparas interiores:

- Deben evitarse golpes y rozaduras en la superficie de las hojas que pueden causarle gran daño puesto que una gran proporción de carpintería no es de madera maciza, sino hueca y rellena de material ligero.

- Para mantener la planeidad de las hojas es conveniente que las puertas permanezcan cerradas el mayor tiempo posible, y se sequen rápidamente si se mojan.

- Hay que evitar los portazos por lo que si alguna puerta, normalmente, ha de permanecer abierta, debe colocársele algún mecanismo que trabe la hoja.

- Antes de cepillar las hojas que se encajen en suelos o cercos, debe comprobarse que no se deba a un exceso de humedad evitable, movimientos de la solería o un desajuste de las bisagras.

- La colocación de topes en el suelo que impida el golpe en las paredes colindantes y sus revestidos, evitará el deterioro, tanto de la propia puerta como a las citadas paredes.

- Hay que vigilar la aparición de hongos e insectos, por el rápido deterioro que pueden ocasionar en la carpintería de madera.

- La limpieza de la madera debe hacerse en seco o con productos reparadores comerciales.

Mecanismos:

- Los herrajes de colgar (cerraduras, pomos, bisagras, cerrojos, etc.) suelen ofrecer dificultades en su funcionamiento por óxido, polvo, grasa endurecida, etc., por lo que no deben ser forzados, sino tratados con productos lubricantes. En el caso especial de cerraduras de puertas de entrada a viviendas, si persistiesen los problemas, es conveniente sustituirla por una nueva y por personal especializado.

- Algunas puertas llevan rejillas de ventilación necesarias por motivos de seguridad, por lo que no pueden ser cegadas o eliminadas.

Vidrios:

- Deben limpiarse con agua jabonosa, tibia, o limpiacristales comercial, con trapos suaves o previamente humedecidos, por evitar que el vidrio se raye.

Barandillas:

- Para las barandillas y pasamanos de madera se atenderán los consejos anteriores en cuanto a su limpieza y buen uso, en todo aquello que le concierna.

- Las barandillas y pasamanos de acero, P.V.C. y aluminio anodizado se limpiarán con detergentes no alcalinos y agua caliente, con trapo suave o esponja

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

- Cierres defectuosos de puertas.
- Fijaciones y anclajes sueltos o defectuosos de puertas o barandillas.
- Barandillas con un exceso de oscilación al contacto normal.
- Ataques de hongos o insectos en la madera.
- Oxidaciones o corrosiones de elementos metálicos.
- Roturas de cristales.
- En todos los casos, si aparecen anomalías aparentemente peligrosas, consultar con técnico competente

Cada mes (usuarios en zonas accesibles/especialista):

- Limpieza de puertas y barandillas con los productos aconsejados.

Cada 3 años (usuarios/ especialista):

- Engrasado, con aerosol lubricante o similar, de las cerraduras, pomos, cerrojos y bisagras.
- Revisar la pintura de carpintería y cerrajería y si está deteriorada, repintar por especialista.

Cada 5 años (especialista):

- Comprobación del estado de las puertas, su estabilidad. Reparación en caso necesario.
- Comprobación de la presencia de hongos o insectos en la madera. Eliminación si fuese necesario.
- Inspección de los anclajes de las barandillas.
- Comprobación de óxidos y corrosiones en elementos metálicos. Reparación o sustitución en caso necesario.

Cada 10 años (especialista):

- Renovación de pintura, lacados y/o barnizado en los elementos considerados.

Cada 10 años (Técnico competente):

- Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

2. 5 INSTALACIONES

ELEMENTO: RED DE EVACUACION

RECOMENDACIONES DE USO

- GENERALIDADES

- Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente.

- En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003.

- Se compone básicamente de los elementos y conductos de desagüe de los aparatos de cada planta y de algunos recintos del edificio que conectan a la red de saneamiento vertical (bajantes) y con los albañales, arquetas, colectores, etc. hasta la red municipal

- .En la red de saneamiento es muy importante la limpieza y mantenerla libre de depósitos, lo que se puede conseguir mediante el mantenimiento por los usuarios de unos hábitos higiénicos y racionales.

- En ese sentido no debe utilizarse el inodoro como puntos para arrojar basuras, plásticos, algodones, gomas, compresas, hojas de afeitar, bastoncillos, etc. ya que producen taponamientos o detergentes no biodegradables, aceites o grasas o sustancias tóxicas o contaminantes (ni para desatascar) ya que pueden destruir, por procedimiento físicos o químicos, las conducciones y sus elementos. Ambos hechos producen rebosamientos malolientes, fugas, manchas, etc.

- Deben revisarse con frecuencia los sifones de los sumideros y comprobar que no les falte agua, evitando que los olores de la red salgan al interior de las viviendas y elementos comunes del edificio.

- En general, para un correcto funcionamiento de la instalación de saneamiento, se debe comprobar periódicamente la estanqueidad general de la red con sus posibles fugas, la existencia de olores y el mantenimiento del resto de elementos. Se revisarán y desatascarán los sifones y válvulas, cada vez que se produzca una disminución apreciable del caudal de evacuación, o haya obstrucciones.

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

- Atascos y malos olores.
- Aparición de humedades y fugas de agua.
- Roturas y hundimientos en el pavimento.
- Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado.

Cada mes (usuarios):

- Existencia de agua en sifones de aparatos sanitarios y sumideros sifónicos de patios y terrazas.

Cada 6 meses (técnico competente/instalador autorizado):

- Cada 6 meses se limpiarán los sumideros de garaje, y los botes sifónicos

Cada año (técnico competente/instalador autorizado):

- Revisión del estado de canalones, bajantes y sumideros, con limpieza efectiva de los distintos elementos.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

- Elementos de anclaje y fijación de las redes horizontales colgadas.
- Funcionamiento de toda la red.
- Estado de las tapas de las arquetas y pozos, estado y limpieza de las arquetas, de los pozos registrables y de la red de drenaje.

Cada 5 años (técnico competente/instalador autorizado):

- Inspección y reparación de los elementos de anclaje y fijación de los elementos de la red vertical.
- Comprobar la estanqueidad en las juntas.

Cada 10 años (Técnico competente):

- Cada 10 años se procederá a la limpieza de arquetas de pie de bajante, de paso y sifónicas o antes si se apreciaran olores.
- Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

2. 5 INSTALACIONES

ELEMENTO: FONTANERIA

RECOMENDACIONES DE USO

A.- En general:

- GENERALIDADES

- Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente.

- En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003.

- Ahorro de agua:

- El agua potable debe utilizarse racionalmente, procurando ahorrar lo más posible, en beneficio de todos. En ese sentido se deberá:

1º.- Cerrar los grifos mientras se limpien los dientes o se afeita.

2º.- Utilizar un recipiente, y no el chorro, lavando alimentos, reciclando el agua sobrante regando las plantas.

3º.- Usar preferentemente un programa corto de lavavajillas.

4º.- Al lavar a mano la vajilla, usar un seno para el agua jabonosa y el otro para aclarar.

5º.- No abuse del agua de la ducha, interrumpiendo en el enjabonamiento.

6º.- Usar mejor la ducha que el baño.

7º.- Utilizar lavavajillas y lavadora con la carga completa.

8º.- Colocar dispositivos reductores de fluido en grifos y cisternas.

9º.- Repare de inmediato las fugas de la red, vigilando goteos y manchas de humedad, los mecanismos de la cisterna, comprobaciones en el contador.

- Interrupción del servicio:

- 1 En las instalaciones de agua potable que no se pongan en servicio después de 4 semanas desde su terminación, o aquellas que permanezcan fuera de servicio más de 6 meses, se cerrará su conexión y se procederá a su vaciado.

- 2 Las acometidas que no sean utilizadas inmediatamente tras su terminación o que estén paradas temporalmente, deben cerrarse en la conducción de abastecimiento. Las acometidas que no se utilicen durante 1 año deben ser taponadas.

- Nueva puesta en servicio:

Las instalaciones de agua potable que hayan sido puestas fuera de servicio y vaciadas provisionalmente deben ser lavadas a fondo para la nueva puesta en servicio. Para ello se podrá seguir el procedimiento siguiente:

a) para el llenado de la instalación se abrirán al principio solo un poco las llaves de cierre, empezando por la llave de cierre principal. A continuación, para evitar golpes de ariete y daños, se purgarán de aire durante un tiempo las conducciones por apertura lenta de cada una de las llaves de toma, empezando por la más alejada o la situada más alta, hasta que no salga más

aire. A continuación se abrirán totalmente las llaves de cierre y lavarán las conducciones;

b) una vez llenadas y lavadas las conducciones y con todas las llaves de toma cerradas, se comprobará la estanqueidad de la instalación por control visual de todas las conducciones accesibles, conexiones y

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

dispositivos de consumo.

- Se recomienda cerrar la llave de paso de la vivienda en caso de ausencia prolongada. Si ésta ha sido muy prolongada, debe revisarse el estado de la junta antes de abrirla de nuevo. Después, debe abrirse la grifería completamente dejar correr el agua unos minutos, para limpiar las tuberías y complementos de la red .
- Hay que limpiar los filtros de los grifos después de un corte de suministro.
- No fuerce los mecanismos de apertura y cierre de los grifos.
- Todas las canalizaciones metálicas se conectarán a la red de tierra. Está absolutamente prohibido utilizar las tuberías como elementos de contacto entre las instalaciones eléctricas y la red de tierra.
- Para desatascar tuberías no deben utilizarse objetos punzantes que puedan perforarlas.
- En caso de muy bajas temperaturas, debe dejarse correr el agua por las tuberías para evitar que se hiele en su interior.
- En caso de reparación, en las tuberías no se puede empalmar el acero galvanizado con el cobre, ya que se producen problemas de corrosión de los tubos.
- El correcto funcionamiento de la red de agua caliente influye mucho en el ahorro energético.
 - 2º.- Avise al instalador autorizado ante cualquier anomalía del calentador.
 - 3º.- No modificar la instalación sin la intervención del técnico.
 - 4º.- Si el agua tiene un gran contenido de sales, la sección de las tuberías se verá disminuida paulatinamente, y presentará dificultades de funcionamiento.

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

- Comprobar los desagües de aparatos, botes sifónicos y tuberías, manteniendo el nivel de agua.
- Atascos y malos olores en toda la instalación.
- Aparición de humedades y fugas en la instalación completa.
- Excesos de consumo en toda la red.
- Deficiente funcionamiento de cisternas.
- Rotura o desplazamiento de aparatos sanitarios.
- Corrosiones, fugas o falta de presión en grupos de presión.
- Obstrucciones en los rompechorros de los grifos.
- Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente o instalador autorizado.

Cada mes (usuario):

- Accionamiento de las llaves de paso.
- Limpieza de rompechorros de grifos

Cada año (especialistas o usuarios):

- Limpieza de botes sifónicos, sifones registrables y válvulas de desagüe de aparatos (usuarios)
 - Juntas de aparatos sanitarios con solerías, alicatados y encimeras, sus anclajes y fijaciones.
- (usuarios):

Cada 2 años (instalador autorizado):

- Revisión del contador de agua.
- Inspección de los anclajes de la red de agua vista.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

- Revisión de la red completa.

Cada 5 años (instalador autorizado):

- Realización de una prueba de estanqueidad y funcionamiento de la red de agua, con limpieza de incrustaciones interiores.

- Cada 10 años (instalador autorizado):

- Prueba reglamentaria del tanque o depósito del grupo de presión.

Cada 10 años (Técnico competente):

- Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.

Cada 20 años (instalador autorizado):

- Limpieza de sedimentos e incrustaciones del interior de las conducciones.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

2. 5 INSTALACIONES

ELEMENTO: RED ELECTRICA

RECOMENDACIONES DE USO

- GENERALIDADES

- Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente.

- En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003.

Información de interés

- La instalación eléctrica está formada por el contador, la derivación individual, por el cuadro general de mando y protección y por los circuitos de distribución interior. A su vez, el cuadro de protección está formado por un interruptor de control de potencia (ICP), un interruptor diferencial (ID) y los pequeños interruptores automáticos (PIA)

- El ICP es el mecanismo que controla la potencia que suministra la red de la compañía. Desconecta la instalación cuando la potencia consumida es superior a la contratada, o bien cuando se produce un cortocircuito (contacto directo entre dos hilos conductores) y el PIA de su circuito no se dispara previamente.

- El interruptor diferencial protege contra las fugas accidentales de corriente como, por ejemplo, las que se producen cuando se toca un enchufe con el dedo o cuando un hilo eléctrico toca un tubo de agua o el armazón de la lavadora. El ID es indispensable para evitar accidentes. Siempre que se produce una fuga salta el interruptor.

- Cada circuito de distribución interior tiene asignado un PIA que salta cuando el consumo del circuito es superior al previsto. Este interruptor protege contra los cortocircuitos y las sobrecargas.

- Los empalmes y cambios de dirección de los conductores, sobre todo si son empotrados, deben estar marcados por cajas de registro.

Responsabilidades:

- El mantenimiento de la instalación eléctrica a partir del cuadro de protección y medida (y no tan solo desde el cuadro general de entrada) está a cargo de cada uno de los usuarios.

Revisiones:

- Aunque la instalación eléctrica sufre desgastes muy pequeños, difíciles de apreciar, es conveniente realizar revisiones periódicas para comprobar el buen funcionamiento de los mecanismos y el estado del cableado, de las conexiones y el aislamiento.

- En la revisión general de la instalación eléctrica hay que verificar la canalización de las derivaciones individuales comprobando el estado de los conductos, fijaciones, aislamientos y tapas de registro, y verificar la ausencia de humedad.

Precauciones:

- Las instalaciones eléctricas deben usarse con precaución por el peligro que comportan. Está prohibido manipular los circuitos y los cuadros generales, que sólo podrán ser revisados y reparados por

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

instalador autorizado. Una indebida manipulación por personal no autorizado puede anular las garantías del seguro.

- No se debe permitir a los niños manipular los aparatos e instalaciones eléctricas cuando están en servicio y, en general, se debe evitar tocarlos con las manos húmedas o los pies descalzos, sobre todo en locales húmedos (cocinas, lavaderos y baños). Si se tienen animales domésticos (pequeños roedores) deberán estar convenientemente vigilados por las posibles agresiones a aparatos con corriente y cableados vistos.
- No se pueden conectar a enchufes aparatos de potencia superior a la prevista, o varios aparatos que, en conjunto, tengan una potencia superior. Si se aprecia un calentamiento de los cables o de los enchufes conectados en un determinado punto, deben desconectarse. Es síntoma de que la instalación está sobrecargada o no está preparada para recibir el aparato.
- Las clavijas de los enchufes deben estar atornilladas para evitar que hagan chispas. Las malas conexiones originan calentamientos que pueden generar un incendio.
- No utilice enchufes múltiples sobre una única base.
- No utilice aparatos cuyos cables de alimentación estén pelados, o sus clavijas de enchufes estén rotas o sin fijar.
- Al desconectar un aparato de su enchufe, no lo haga tirando del cable de alimentación, sino del propio enchufe.
- Aleje los cables de alimentación de fuentes de calor o del mismo fuego.
- Es recomendable cerrar el interruptor de control de potencia (ICP) de la vivienda en caso de ausencia prolongada. Si deja el frigorífico enchufado no es posible desconectar el ICP, pero sí cerrar los PIA de otros circuitos.
- Periódicamente es recomendable pulsar el botón de prueba del diferencial (ID) el cual debe desconectar toda la instalación. Si no se hace, no funciona correctamente y debe llamarse al instalador electricista.
- Para limpiar las lámparas y las placas de los mecanismos eléctricos, hay que desconectar la instalación. Deben limpiarse con un trapo húmedo con agua y detergente, conectando de nuevo cuando se haya secado totalmente.
- No debe colocarse una lámpara suspendiéndola directamente del cable de alimentación. Para cambiar bombillas, hay que desconectar el circuito que le afecte.
- La línea existente entre dos cajas de registro debe contener una conducción, lo que es necesario conocer a la hora de hacer taladros en la pared.
- Tras una interrupción del suministro por avería, deben desconectarse los aparatos alimentados por la red, de forma que al restablecerse sin previo aviso, se eviten daños por sobrecargas.
- No utilizar los electrodomésticos y radiadores eléctricos cerca del agua. Si alguno resulta mojado hay desconectar el aparato y secarlo.
- Las alargaderas (no recomendables) deben asegurar su capacidad de potencia, adecuada a la base a la que se enchufa y a las necesidades del aparato.

Medidas para el ahorro energético:

- Limpiar frecuentemente las bombillas porque, al estar sucia, irradian menos luminosidad. Se hará desconectando la energía.
- Aprovechar al máximo la luz solar.
- Cerrar la luz eléctrica en habitaciones vacías.
- Utilizar bombillas de baja energía.
- Atender las recomendaciones de los fabricantes de electrodomésticos en este sentido.
- Reciclar bombillas y tubos de iluminación.

Averías:

- Si salta el interruptor general (ID), para localizar el circuito (PIA) averiado, desconectar manualmente todos los PIA, conectar el ID e ir conectando uno a uno los PIA desconectados. Una vez que, al conectar un PIA determinado, salte de nuevo el ID, se habrá averiguado el problema. Dejando

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

desconectado ese PIA concreto, se puede conectar el resto junto al general, realizando la operación que sigue a continuación o, directamente, avisando al Servicio Técnico para su arreglo.

- Si es un PIA el que salta espontáneamente, se trata, probablemente, de una zona de la instalación o aparato eléctrico cuyos cables (cable y neutro) de suministro contactan. Para localizar el punto de cortocircuito, desconectar todos los aparatos a los que sirve el circuito, conectando de nuevo el PIA (si salta sin aparatos conectados, el problema está en la red, de forma que se avisará de inmediato al Servicio Técnico sin intentar utilizar de nuevo el circuito) Comprobado que no es problema de red, con el PIA conectado, ir conectando uno a uno los aparatos, hasta que, de nuevo, se produzca el corte. Una vez desconectado ese aparato concreto, se puede recuperar el resto del servicio, avisando al Servicio Técnico para su reparación.

Sobrecargas:

- Tiene, aparentemente, los mismos efectos por lo que se procederá a desconectar aparatos cuando se intuya que es ese el problema, realizando todas las operaciones antes descritas para determinarlo exactamente.

- La instalación no puede ser modificada sin la intervención de un instalador autorizado. Nadie que no esté debidamente autorizado puede tener acceso a los cuadros de mando y protección, instalaciones comunes o cuartos de contadores.

- Si las modificaciones suponen un aumento de carga de 100 kw es necesaria la aprobación del Proyecto por la Consejería de Industria.

- No se puede manipular el contador ni la derivación a vivienda. Estos elementos carecen de protección a personas y es muy arriesgado manipularlos

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanente (usuarios):

- Deterioro de aislamientos en cables vistos.
- Desprendimientos o roturas de tomas de mecanismos eléctricos.
- Desprendimientos de aparatos de iluminación.
- Saltos reiterados de interruptores automáticos magnetotérmicos (PIA) o diferenciales (IAD)
- Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente o instalador autorizado

Cada mes (usuarios):

- Comprobar el funcionamiento del interruptor automático diferencial (IAD), mediante el botón de prueba.

Cada 5 años (instalador autorizado):

- Caja general de protección.
- Estado, aislamiento y caída de tensión de conductores, línea repartidora, y líneas individuales y de distribución.
- Estado de precintos.
- Dispositivos de protección de líneas de fuerza motriz, cuadro general de protección de líneas de alumbrado y cuadro general de distribución.

Cada 10 años (Técnico competente):

- Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

2. 5 INSTALACIONES

ELEMENTO: RED DE TIERRA

RECOMENDACIONES DE USO

- Tienen por objeto derivar a tierra las corriente defectuosas, descargas eléctricas naturales y la anulación de la diferencia de potencial eléctrico del edificio y el terreno del entorno.
- Cualquier anomalía sufrida por el usuario de un edificio en forma de descargas o calambres debe ponerse en conocimiento de un especialista, para su estudio e intervención.

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

- Roturas y deterioros en los dispositivos de toma de tierra en enchufes.
- Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado

Cada 5 años (instalador autorizado):

- Comprobar la instalación en general y medir la resistencia a tierra.

Cada 10 años (Técnico competente):

- Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

2. 5 INSTALACIONES

ELEMENTO: TELECOMUNICACIONES

RECOMENDACIONES DE USO

- GENERALIDADES

- Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente.

- En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003.

- Comprende las instalaciones de telefonía, radio y televisión por onda, digital y por cable.

- Las redes telefónicas y audiovisuales no deben ser manipuladas, alteradas o ampliadas sin la intervención de técnico especialista.

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuario):

- Alteraciones en la comunicación telefónica y en la recepción de señales audiovisuales.
- Desperfectos y deterioro de placas y aparatos.
- Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado.

Cada año (usuario):

- Atención a la fijación y corrosión del mástil de la antena de TV-FM

Cada año (instalador autorizado):

- Revisión de la red de telefonía interior.
- Inspección de la antena de TV.

Cada 2 años (instalador autorizado):

- Revisión general de la red de telecomunicaciones.

Cada 4 años (instalador autorizado):

- Inspección del estado de la antena de TV/FM.
- Estado de los cables coaxiales, equipos de captación y amplificación de TV-FM.

Cada 10 años (Técnico competente):

- Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO	
CAPÍTULO 3	PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SEGURIDAD MEDIDAS A TENER EN CUENTA

CAPÍTULO 3. PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SEGURIDAD

MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SEGURIDAD PERSONAL Y DE LOS BIENES. PLAN DE EMERGENCIA

1 PREVENCIÓN

1.a.- Incendios y explosiones:

En general, una infraestructura doméstica de extintores portátiles y lámparas de emergencia son muy útiles en los eventos de incendio y evacuación.

Es aconsejable dotar al edificio, sobre todo teniendo en cuenta aquellos de considerable superficie y complejidad y/o que acojan a un número considerable de usuarios, de un instrumento práctico como es un Plan de autoprotección que contenga, además (o al menos), un Plan de evacuación, redactado, por técnico competente.

1.a.1.- Instalaciones eléctricas y aparatos: (ver también el capítulo de instalaciones eléctricas y calefacción)

- ✓ Vigilar periódicamente el funcionamiento del cuadro de protección de las instalaciones eléctricas, por si se detectase calentamiento o zumbidos que denotasen un mal funcionamiento o deterioro de sus elementos tanto de aparatos como del cableado.
- ✓ Los aparatos de calefacción portátiles deben estar situados siempre lejos de materiales y elementos de decoración inflamables (muebles, cortinas, pinturas, aceites...), de niños, zonas de paso y nunca utilizarlos como soporte para secar ropa.
- ✓ Los aparatos eléctricos deben estar siempre controlados en enchufes, cableado, etc., reparándolos ante cualquier síntoma de deterioro. No empalmar nunca cables conductores con cinta adhesiva. Controlar el calentamiento de bases de enchufe con contactos flojos.
- ✓ Los braseros bajo mesas y camillas son fuente de la mayoría de las alarmas de incendio de hogar, debiendo estar firmemente sujetos sin posibilidad de acercarse a las faldas de camilla, controlando siempre patadas y manipulaciones involuntarias. Han de desconectarse cuando no haya alguna persona presente (noches, limpieza de hogar, salidas,...) No debe utilizarse el conjunto camilla-brasero para el secado de ropa.
- ✓ Atención a las planchas eléctricas, en su estado y al lamentablemente común olvido, dejándolas conectadas.
- ✓ Vigilar que la tensión admisible por el aparato coincida con la de servicio instalada. Poner mucha atención con las mantas eléctricas.
- ✓ No se deben utilizar alargaderas ni "ladrones" o múltiples portátiles. Es preferible reformar la instalación con la intervención de especialistas para acercar las tomas a las necesidades y colocar bases múltiples cuando la sollicitación, en un punto determinado, sea variada. No obstante, si coyunturalmente se precise, utilizar siempre alargaderas suficientes sin empalmes entre dos o más y habrá que vigilar calentamientos de los cables o "chisporroteos" de las bases. Nunca se debe utilizar alargaderas enrollables sin desplegar.
- ✓ Las tulipas y lámparas deben tener marcadas la potencia máxima admisible de la luminaria. No instalar lámparas de mayor potencia que la indicada en el casquillo o base. Ojo con las chispas de los cebadores del tubo fluorescente o interruptores eléctricos, motores de aparatos eléctricos con escobillas.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO	
CAPÍTULO 3	PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SEGURIDAD MEDIDAS A TENER EN CUENTA

- ✓ Controlar la posibilidad de incendio de lámparas de dudosa procedencia, que pudiesen estar fabricadas con materiales inflamables.
- ✓ La luz halógena tiene mayor poder calorífico, por lo que han de alejarse de ellas cualquier material inflamable (papel, aceites, etc.)
- ✓ Controlar ruidos anómalos en timbres y zumbadores que, por su peculiar funcionamiento, son más proclives a incendiarse.
- ✓ Al salir de la vivienda e, incluso, durante el período de descanso, desconecte luminarias y aparatos portátiles de calefacción.

1.a.2.- Instalaciones de gas y aparatos: (ver también el capítulo de instalaciones de gas y calefacción)

- ✓ El primer síntoma de alarma será el “olor a gas”, de modo que cuando se produzca, ha de cortarse toda fuente de provisión y llamar al especialista cuando no se localice la procedencia.
- ✓ En esos momentos, cualquier chispa tanto eléctrica como de otra procedencia puede ocasionar un grave accidente. No se podrá encender o conectar ningún elemento que puede producir chispa o llama.
- ✓ Atender las instrucciones de uso y mantenimiento en cuanto a las revisiones periódicas de las instalaciones de gas.
- ✓ La ventilación de la vivienda y edificio debe ser inmediata y abundante.
- ✓ En la puesta en marcha de los aparatos mediante el fuego, el encendido del productor (cerillas), será previo a la apertura de la llave de paso.
- ✓ Poner atención sobre el uso de cerillas y encendedores por niños.
- ✓ Si hay fumadores, estos deberán extremar las precauciones con las colillas, tanto en su depósito temporal como en la evacuación de los ceniceros en las bolsas de basura, y fundamentalmente, alejarse de fuentes de gas, materiales inflamables y durante el descanso en dormitorios u otro lugar.

1.a.3.- Otras fuentes de riesgo:

- ✓ Cualquier fuente de calor y llama es productora de riesgos, como la utilización de velas para ornamentación o fuente de luz de emergencia; las chimeneas de leña; calentadores de carbón y braseros de materiales orgánicos (cuyo uso es absolutamente desaconsejable). En todos ellos hay que cuidar de alejarlos de productos inflamables (encendido, secado de ropa, fuentes de gas ...), de evitar la producción de chispas; de la cuidada ventilación del local; y, sobre todo, de dejarlos encendidos sin la presencia y vigilancia de personas despiertas. Mucha atención a cerillas y mecheros y su manipulación por niños. Mucha atención también a los fumadores, debiendo hacerlo, si se hace, en lugares abiertos como terrazas y balcones; no fumar nunca en la cama.
- ✓ Las cocinas son locales de alto riesgo, por la utilización del fuego directo o instalaciones eléctricas con alto potencial, por lo que se extremarán las precauciones en el cocinado con sartenes y freidoras, debiendo estar presentes durante la cocción y apagar los fuegos tras ello, sin olvidar retirarlas o alejarlas de materiales combustibles. El vertido de aceites calientes es muy peligroso para las personas, de modo que se cuidará la estabilidad del utensilio, evitando su caída o vuelco.
- ✓ Las personas que manipulen en las cocinas deben prestar atención al vestido propio, como cualquier otro elemento combustible (plásticos, tejidos sintéticos, aparatos eléctricos...) en

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO	
CAPÍTULO 3	PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SEGURIDAD MEDIDAS A TENER EN CUENTA

la cercanía del fuego o fuentes de calor (tostadoras, hornos...) Atención a las mangas del vestido.

- ✓ Los líquidos inflamables y sprays no deben almacenarse en la vivienda más que en la cantidad imprescindible, debiendo utilizarse sólo en lugares ventilados y lejos de focos de calor.
- ✓ La campana extractora de la cocina debe estar situada a una distancia prudencial respecto de la base de la cocina, limpiando periódicamente el filtro ya que la acumulación de grasas en él y la obturación puede producir su incendio.
- ✓ Es conveniente tener un extintor apropiado en el interior de la vivienda.
- ✓ Es interesante tener una pegatina con los números para emergencias junto al aparato telefónico.

1.b.- Robo:

Para evitar los robos en viviendas, los órganos competentes del Estado han dictado una serie de consejos útiles en la prevención de este hecho que, lamentablemente, son cada día más frecuentes en nuestra sociedad. Se indican, a continuación, dichos consejos:

- ✓ Vigilar constantemente el estado de puertas exteriores, ventanas, azoteas y sótanos.
- ✓ Recubrir ventanas y tragaluces de sótanos con rejas sólidas.
- ✓ Reforzar la puerta del sótano con una barra transversal a la altura de la cerradura.
- ✓ Impedir la manipulación exterior de la cerradura sencilla del sótano dejando la llave insertada por el interior y sujeta con un mecanismo apropiado.
- ✓ La azotea, mediante descuelgue o penetración directa por la puerta es un foco importante de visitas indeseables. Vigilar que sus puertas estén siempre cerradas.
- ✓ Elegir una puerta maciza, de 5cms., como mínimo, de espesor; a ser posible blindada con placa de acero de 1/1,5 mm. Y con puntos fuertes en los cuatro lados. Si es de cristal debe estar constituida por tres láminas indismontables desde fuera, o bien, acristalamiento con blindaje.
- ✓ Utilizar cerraduras defensivas: de muescas, con un mínimo de 6 estrías asimétricas y vueltas protegidas, preferiblemente con antiperforación o aquellas que lleven elementos de bloqueo adicionales.
- ✓ Reforzar la parte de las bisagras con pivotes de acero y ángulos metálicos que no permitan hacer palanca.
- ✓ En ningún caso se debe prescindir de mirilla panorámica que permita ver el cuerpo entero de la persona que llama a la puerta.
- ✓ Usar permanentemente cadena de seguridad.
- ✓ Colocar la cerradura independientemente del cierre de resbalón de la puerta.
- ✓ Poner en las persianas de ventanas y balcones un cerrojo inferior.
- ✓ Colocar rejas en aquellas ventanas de fácil acceso desde el exterior. No dejar entre las barras espacios superiores a 120 mms.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO	
CAPÍTULO 3	PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SEGURIDAD MEDIDAS A TENER EN CUENTA

- ✓ Proporcionar a las ventanas un cierre hermético eficaz y, a ser posible, utilizar un cristal aislante o inastillable, compuesto de dos o tres láminas compactas, que tienen la ventaja de su insonorización.
- ✓ Los balcones, aleros salientes de muros, tuberías, etc. pueden ser trepados con relativa facilidad por los delincuentes. Prestar más atención a las ventanas próximas a estos puntos.
- ✓ El ideal es una seguridad potenciada y sofisticada con una instalación de dispositivos electrónicos de alarma.
- ✓ Si se halla la puerta forzada o abierta, debe comunicarse de inmediato con la policía, por el procedimiento más rápido.
- ✓ Si existe pérdida de llaves, debe cambiarse la cerradura.
- ✓ En la reproducción de llaves se debe estar presente.
- ✓ No identificar, de ninguna manera las llaves (domicilio, nombres...)
- ✓ No divulgar que se vive sólo.
- ✓ No abra la puerta a desconocidos, observando primero por la mirilla y solicitando la identificación del visitante.
- ✓ Mucha atención a quienes dicen ser empleados de compañías de suministro (telefónica, agua, gas, electricidad, antenas, etc.) porque pueden ser descuidados. Hacer que se identifiquen fehacientemente y comprobar con las compañías que se están realizando inspecciones o revisiones, sin confiar en el número telefónico que proporcionen los visitantes.
- ✓ No franquee la puerta de entrada al edificio mediante el portero automático si se desconoce quien llama. Una instalación de vídeo portero es ideal para ello.
- ✓ No tener mucho dinero, ni alhajas u objetos de valor en el domicilio. Las cajas de seguridad de entidades bancarias son las más idóneas para guardarlos.
- ✓ Los primeros sitios que revisan los ladrones son armarios, cajones, ropa de casa, interior de vasijas, tras los cuadros, etc.
- ✓ Si se habita fuera del casco urbano, un perro convenientemente adiestrado puede ser muy útil frente a la acción de los ladrones.
- ✓ No hay que molestarse en cerrar armarios y cajones. Se evitan roturas innecesarias.
- ✓ Abstenerse de hacer ostentación de riqueza y pertenencias. Si por debajo de la puerta aparece agua o humo hay que tomar precauciones pues puede tratarse de un asalto que se intenta perpetrar en el domicilio. Hay que asegurarse rápidamente de que es otro el peligro.
- ✓ Los delincuentes no se toman vacaciones. Uno de los períodos de mayor incidencia delictiva se registra en los meses estivales y situaciones de ausencia de los vecinos, así que no debe divulgarse los proyectos de viajes y vacaciones.
- ✓ Cuando se salga del domicilio, abstenerse de cerrar totalmente las persianas. Dejar alguna luz encendida y la radio funcionando cuando el tiempo de ausencia sea corto. Para grandes períodos de ausencia, es interesante dotarse de un temporizador automático fiable que encienda las luces, la radio y el televisor cada pequeños intervalos de tiempo.

1.c.- Incidencias meteorológicas:

1.c.1.-Inundación:

- ✓ En cualquier caso es conveniente tener un botiquín de primeros auxilios y, en el caso de inundaciones, fuera del alcance de las aguas si la vivienda puede inundarse.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO	
CAPÍTULO 3	PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SEGURIDAD MEDIDAS A TENER EN CUENTA

- ✓ Los objetos de valor (documentación, alimentos, agua potable) y los productos peligrosos (herbicidas, insecticidas) se colocarán, asimismo, fuera del radio de acción de las aguas.
- ✓ Debe comprobarse, por personal especializado si hubiese el menor peligro de caída, que la cubierta y sus bajantes estén en buen estado para evacuar las aguas de lluvia, y liberar de obstáculos los canales de evacuación de aguas en superficie (cunetas) que circulen en el entorno de la vivienda.
- ✓ Es muy conveniente dotarse de radio a pilas y linternas, manteniéndolas en posibilidad de uso.

1.c.2.- Vientos fuertes:

- ✓ Revisar los anclajes de elementos fijados en el exterior del edificio, como antenas, persianas, toldos y carteles, y comprobar o retirar a lugar protegido las macetas y objetos sueltos en terrazas y balcones.
- ✓ Comprobar visualmente cornisas, antepechos y barandillas, siempre desde lugar protegido de las caídas.
- ✓ Asegurar puertas y ventanas, especialmente las exteriores.
- ✓ Es muy conveniente dotarse de radio a pilas y linternas, manteniéndolas en posibilidad de uso.

1.c.3.- Tormentas:

- ✓ Asegurar que el edificio cuenta con la instalación necesaria para evitar daños por caída del rayo, o, en su caso, que no es necesario.

1.c.4.- Nevadas, heladas y olas de frío:

- ✓ Proveer la vivienda de alimentos y combustible en cantidad necesaria para el período de aislamiento previsto. Proveerse de ropa adecuada y de un botiquín de primeros auxilios. Es muy conveniente dotarse de radio a pilas y linternas, manteniéndolas en posibilidad de uso. Proveer la vivienda de un extintor adecuado a la posibilidad de incendio por fuego de chimenea, estufas o braseros.
- ✓ Revisar aquellos puntos de la vivienda por donde hay contacto con el exterior: cierres de ventanas, puertas, etc.
- ✓ Revisar, sin correr riesgos de caída, las cubiertas y bajantes.
- ✓ Los sistemas de calefacción por circuito cerrado estarán dotados de anticongelante.

1.c.5.- Sequías y olas de calor:

- ✓ Revisar el estado de las tuberías y grifos para evitar pérdidas por averías de la red.
- ✓ En caso de ocupar una vivienda rural en un entorno forestal, cuidarla de los efectos de los incendios espontáneos (o provocados), para ello:
- ✓ No quemar en el entorno sin autorización de la autoridad competente, asesorándose exhaustivamente del modo de realizar la quema.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO	
CAPÍTULO 3	PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SEGURIDAD MEDIDAS A TENER EN CUENTA

- ✓ Mantener limpias las cubiertas y chimeneas.
- ✓ Colocar los materiales previsiblemente combustibles bien protegidos y alejados de los posibles focos o cercanía de las llamas.
- ✓ Mantener limpio de maleza el entorno de la vivienda.

1.c.6.- Terremotos:

- ✓ Debe asegurarse la estabilidad de estanterías, armarios, etc. y las conducciones y bombonas de gas para evitar su caída en caso de localizarse la vivienda en zona sísmica de riesgo.
- ✓ Es muy conveniente dotarse de botiquín, y radio a pilas y linternas, manteniéndolas en posibilidad de uso. Proveer la vivienda de un extintor adecuado a la posibilidad de incendio por fuego de chimenea, estufas o braseros.
- ✓ Cuidar la localización de productos tóxicos o inflamables, evitando, en lo posible, que se derramen.

1.d.- Accidentes domésticos:

1.d.1.- Caídas:

- ✓ Mantener el suelo lo más libre de obstáculos que sea posible.
- ✓ Evitar las superficies resbaladizas, por lo que si los suelos se enceran, se procurará aplicar el material antideslizante.
- ✓ La zona pisable de las bañeras deben cubrirse con alfombrillas o pegatinas antideslizantes.
- ✓ Hay que asegurarse de que las escaleras de acceso a la vivienda deben tener barandillas con más de 90 cm. de altura, con sus correspondientes pasamanos.
- ✓ Asimismo, que las ventanas que se encuentren a menos de 1 m. del suelo, estén protegidas con barandillas o rejas; los barrotes deben estar colocados verticalmente, impidiendo el efecto "escalera" y con una separación, entre ellos, tal que impidan la introducción accidental de la cabeza de un niño.
- ✓ En ese sentido, no deben colocarse objetos ante las barandillas y antepechos que reduzcan la altura de protección, es decir, objetos que sirvan de plataformas.
- ✓ Los accesos a zonas con riesgo de caída al vacío (terrazas, balcones, azoteas, etc.) deben estar dotados de sistema de bloqueo en las puertas, para impedir el paso no deseable de niños.
- ✓ Cuando se precise utilizar escaleras de mano, deben elegirse de "tijeras", bien equilibradas y asentadas, nunca en zonas abiertas al vacío (mucho cuidado con las reparaciones en balcones y terrazas, hay que confiar en personas profesionalmente adiestradas y con los mecanismos de seguridad convenientes) Debe subir y bajar por ellas asido con ambas manos a los largueros, y comprobar que los peldaños o traviesas estén en perfecto estado y estabilidad. No debe permitirse su uso a los niños.
- ✓ Fijar las estanterías firmemente la pared. No utilizar muebles a modo de escaleras.

1.d.2.- Intoxicaciones, alergias e irritaciones:

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO	
CAPÍTULO 3	PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SEGURIDAD MEDIDAS A TENER EN CUENTA

- ✓ Los productos y causas que puede producir estas anomalías en las personas pueden ser: medicamentos; productos de limpieza, insecticidas y productos de jardinería; pinturas, disolventes y adhesivos; combustibles; productos de perfumería y cosmética; bebidas alcohólicas.
- ✓ Guardar dichos productos en lugar seguro y fuera del alcance de los niños, incluso bajo llave.
- ✓ Etiquetar convenientemente el tipo de producto que contiene cada recipiente de los mismos, a ser posible en sus envases originales, marcando, incluso, llamativamente señales de peligro bien visibles.
- ✓ No rellenar con ningún producto de los señalados anteriormente, peligrosos, envases de productos alimenticios (incluyendo los de bebidas refrescantes, o agua)
- ✓ No almacenar en el mismo sitio productos tóxicos y peligrosos junto a alimenticios, ni pulverizar aquellos sobre alimentos, animales o personas.
- ✓ No permanecer en habitaciones tratadas con insecticidas y productos de jardinería hasta que haya transcurrido un tiempo prudencial.
- ✓ Tampoco se debe permanecer en habitaciones recién pintadas o barnizadas hasta que se hayan ventilado suficientemente. No lavarse con disolventes.
- ✓ No mezclar productos que puedan convertirse en peligrosos, como el sulfamán y la lejía, o ésta con el amoníaco.
- ✓ Evitar completamente la instalación de calentadores a gas en cuartos de baño. En las cocinas seguir estrictamente las instrucciones de los instaladores autorizados.
- ✓ Las estufas y braseros no han de utilizarse en habitaciones sin ventilación ni usarlos en dormitorios. Tener enorme precaución con los combustibles orgánicos, vigilando intensamente su combustión.
- ✓ La llave de paso del gas debe cerrarse tras su utilización, y siempre de noche. La llama del piloto debe vigilarse, evitando que se apague involuntariamente (corrientes de aire)
- ✓ Si se percibe olor a gas, no encender ninguna llama hasta ventilar intensamente.
- ✓ Vigilar los recipientes con líquidos en las cocinas que, al rebosar, pudieran apagar la llama, provocando fugas de gas.
- ✓ En garajes pequeños o mal ventilados, evitar tener el motor del vehículo en marcha más de lo imprescindible.

1.d.3.- Quemaduras:

- ✓ Situar estufas eléctricas, lámparas, hornos, tostadoras, planchas, etc. en lugares protegidos e inaccesibles a los niños.
- ✓ Hay que utilizar recipientes o cuerpos calientes provistos de asas o mangos aislantes y, en todo caso, utilizar guantes o manoplas cuando se manipulen.
- ✓ Tener cuidado para que los mangos de recipientes con elementos hirvientes no sobresalgan del mueble cocina.
- ✓ Hay que usar tapaderas cuando se utilicen recipientes de cocina donde se puedan producir salpicaduras de productos hirvientes.
- ✓ Evitar manipular o, al menos, manipular adecuadamente productos corrosivos (baterías de vehículos, cáustica, sosa, ...) o pólvora (cohetes, petardos, cartuchos..) Cuidado con la manipulación de cerillas y mecheros por los niños.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO	
CAPÍTULO 3	PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SEGURIDAD MEDIDAS A TENER EN CUENTA

1.d.4.- Electrocuación:

- ✓ Mantener las instalaciones eléctricas vistas en perfecto estado, evitando los cables pelados, bases de enchufe flojas, etc.
- ✓ Conectar aparatos eléctricos desprovistos de clavija (introduciendo directamente los cables en la base) es altamente peligroso.
- ✓ Hay que desconectar la corriente eléctrica en la vivienda cuando se va a realizar alguna reparación doméstica, aunque es siempre preferible que estas reparaciones, por fáciles que parezcan, las realice un especialista.
- ✓ Usar bases de enchufe giratorias o de enclavamiento profundo para protegerlos a la introducción irresponsable de elementos conductores.
- ✓ Los aparatos eléctricos no deben abrirse y manipularse más que por técnicos especialistas, ya que pueden producir fuertes descargas a manos inexpertas. Algunos, como los televisores con tubos de rayos catódicos, pueden acumular tensiones de hasta 20.000 V, que permanecen aún después de apagado el aparato.
- ✓ Atender el perfecto estado de frigoríficos, lavaplatos, televisores, tostadoras, etc., ya que su falta de aislamiento eléctrico puede producir accidentes por electrocuación. En ese mismo sentido, no conectar a la red aparatos eléctricos que se hayan mojado.
- ✓ No tocar nunca aparatos eléctricos con los pies descalzos, y más si el suelo está húmedo.
- ✓ No tener estufas eléctricas, tomas de corriente ni otros aparatos eléctricos al alcance de la mano en el cuarto de baño y a menos de 1 m. del borde de la bañera.
- ✓ El limitador de potencia de la compañía suministradora no sirve como interruptor general, ya que suele cortar únicamente uno de los dos polos. Ese interruptor debe ser pulsado periódicamente para comprobar su correcto funcionamiento.
- ✓ La instalación eléctrica completa precisa de la intervención de especialistas para su modificación y reparación.

1.d.5.- Asfixia respiratoria: (en exclusiva relación con la vivienda física)

- ✓ No instalar estufas o quemadores de gas en cuartos de baño, y en cualquier lugar de la vivienda que se entienda poco ventilado.
- ✓ Atender estrictamente la normativa vigente en materia de piscinas.

1.d.6.- Atrapamientos, heridas y golpes:

- ✓ Evitar la existencia de objetos con elementos cortantes o que puedan golpear, como ventiladores sin rejillas, ascensores sin doble puerta, etc.
- ✓ No manipular nunca aparatos con partes móviles en funcionamiento (ventiladores, electrodomésticos, etc.)
- ✓ Informar a los niños de los peligros de permanecer tras puertas ciegas, así como de los que encierran la manipulación de puertas y ventanas dejando las manos cerca de los cierres.
- ✓ Alojarse a los niños al fondo de las cabinas de los ascensores, y prohibirles su utilización sin ir acompañados de personas mayores.
- ✓ Señalizar convenientemente puertas cristaleras de una sola pieza, pues suelen ser elementos que “no se ven”.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO	
CAPÍTULO 3	PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SEGURIDAD MEDIDAS A TENER EN CUENTA

- ✓ No se debe ubicar elementos móviles sobre zonas de circulación de personas, como macetas en terrazas o balcones.
- ✓ Fijar convenientemente a las paredes estanterías, librerías, etc.
- ✓ Colocar cajones con tope, para que no caigan al extremar su apertura.
- ✓ Evitar aristas vivas en paredes y muebles.
- ✓ Las puertas (sobre todo las batientes) en zonas de circulación deben tener un elemento que abra la visibilidad a los usuarios.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO	
CAPÍTULO 3	PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SEGURIDAD MEDIDAS A TENER EN CUENTA

2.- EMERGENCIAS:

Como norma general, en cualquier caso, avisar al Servicio de Emergencias 112, que, como se sabe, centraliza los servicios de emergencia y socorro ciudadanos.

2.a.- Incendios y explosiones:

2.a.1.- En caso de incendio:

Para pequeños incendios que puedan ser dominados por el usuario de la vivienda conviene estar preparado, siguiendo las siguientes instrucciones:

- ✓ **Nunca hay que intentar apagar un incendio si se da alguna de estas circunstancias:**
 - Las llamas cierran la única salida que existe.
 - Las llamas se propagan rápidamente.
 - El fuego está alcanzando diversas áreas.

- ✓ **Combatir un incendio exige conocer algunos principios básicos, tener grandes dosis de tranquilidad (sin caer en la imprudencia) y rapidez en el análisis y la toma de decisiones.**

- ✓ **Si el fuego se inicia en un aparato eléctrico, antes de proceder a su extinción, hay que cortar el suministro eléctrico.**

- ✓ **El agua no es siempre la mejor solución para apagar un fuego; incluso podría, en determinados casos, ser contraproducente:**
 - Si los productos en llamas son menos densos que el agua (grasas, disolventes, gasolinas...) se corre el riesgo de propagar o extender aún más el incendio.
 - Si el origen del incendio es un cortocircuito, al echarle agua existe el peligro de electrocución hasta la muerte, pues el agua conduce muy bien la electricidad.

- ✓ **Si se utiliza un extintor portátil se debe tener en cuenta:**
 - Si se ignora su funcionamiento es mejor no utilizarlo, buscando, en lo posible, ayuda al respecto.
 - Recordar que la carga se agota en pocos segundos, por lo que hay que aprovecharla con eficacia.
 - Apuntar con el chorro a la base de las llamas, barriendo toda la superficie del fuego.

- ✓ **Una buena herramienta para combatir pequeños incendios la constituye la manta ignífuga.**
 - Muy útil para apagar llamas de sartén, al quitar el oxígeno que alimenta las llamas.
 - Esperar en torno a 15 minutos para destapar el utensilio.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO	
CAPÍTULO 3	PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SEGURIDAD MEDIDAS A TENER EN CUENTA

✓ **En caso de no poder dominar el incendio por medios propios (y hay que ser más que prudente en esa consideración):**

- Avisar de inmediato a los servicios de emergencia, centralizados en el denominado comúnmente 112 por la vía más rápida, aunque, posiblemente, evacuar primero y avisar después sea lo más práctico.
- Preparar la evacuación razonablemente.
- Tener en cuenta que mantener la calma ayuda a tomar la mejor decisión.
- Pensar en todas las posibles vías de evacuación, utilizando, si el edificio tiene este dispositivo, la señalización de las citadas vías.
- No olvidar que las escaleras y salidas pueden estar bloqueadas por las llamas.
- Tener, entre los enseres del domicilio, una buena linterna cargada en lugar conocido por todos los usuarios, por los posibles cortes de fluido eléctrico que oscurezcan las vías de evacuación.

✓ **La evacuación:**

- Caminar agachado y, si fuera necesario, caminando a gatas, al ser el aire fresco, a ras de suelo, más puro que el resto, posiblemente lleno de humo al ser más caliente.
- Avanzar deprisa, cerrando sin llave las puertas que se van dejando atrás, para evitar la rápida propagación del fuego, que aprovecha las corrientes de aire. Si en la evacuación se encuentran “puertas calientes” es mejor no abrirlas, ya que el fuego puede estar tras ellas.
- No utilizar los ascensores, por el peligro de quedar atrapados en medio del incendio en caso de corte de energía eléctrica y porque la columna hueca tiene efectos de “chimenea”.
- Si no hay posibilidad de salir de una habitación, se deben obturar todas las vías de penetración del fuego y del humo (rendijas de puertas, rejillas de ventilación y aire acondicionado...) con paños o toallas húmedas, abriendo entonces las ventanas al exterior y pidiendo socorro.
- Una vez fuera del edificio no volver atrás.
- Si se puede atender una quemadura por tener a mano apósitos, debe hacerse rápidamente y llamar de inmediato a los servicios médicos.
- Si los vestidos arden, no agitar manos o correr, porque se avivará el fuego. Hay que echar una manta (nunca de tejido sintético), mejor ignífuga, para apagar las llamas.

2.a.2.- En caso de explosión de gas:

- ✓ Siempre que dé tiempo: cerrar la llave de paso y cortar el fluido eléctrico.

2.b.- En caso de robo:

- ✓ Comunicar con la policía rápidamente, sin entrar en la casa si la puerta está abierta o forzada.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO	
CAPÍTULO 3	PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SEGURIDAD MEDIDAS A TENER EN CUENTA

- ✓ Tras comprobar someramente los daños, y si es el caso, comunicar con la compañía de seguros.

2.c.- Incidencias meteorológicas y naturales:

2.c.1.- Inundación:

- ✓ Medidas preventivas por anuncio de lluvias fuertes: (Ver apartado 1c, referente a Prevención)
- ✓ Medidas una vez producida la inundación:
 - Comunicar, si es posible, con el Servicio 112, especificando su localización, nivel del agua, personas afectadas y posible evolución.
 - Desconectar todos los aparatos eléctricos, el gas y el agua corriente.
 - No intentar descensos a sótanos con posibilidad de acumulación de aguas. Por el contrario, hay que ubicarse en las zonas más altas de la vivienda.
- ✓ Medidas a tomar en la posible evacuación:
 - Preparar el abandono de la vivienda cuando así se determine y acudir al lugar aconsejado por el 112.
 - En esa evacuación, si es en vehículo, hay que circular por vías principales, con velocidad adecuada a las circunstancias, sin detenerse en orillas de ríos, cauces de barrancos, torrentes y sus puentes. No hay que intentar cruzar con el vehículo, ni personalmente, supuestos vados de cursos de agua. Hay que evitar, también las bases de las colinas, por los torrentes que puedan producir las aguas que bajen de ellas.
 - Abandonar el vehículo, dirigiéndose a zonas altas, si empieza a subir el nivel del agua en la carretera, si el vehículo se atasca, si al cruzar una corriente el agua está por encima del nivel del eje de las ruedas o sube por encima de las rodillas de las personas.
 - Si las aguas atrapan el vehículo y no pueden abrirse las puertas, el desalojo se intentará por las ventanillas.

2.c.2.- Vientos fuertes:

- ✓ Medidas preventivas por anuncio de vientos fuertes: (Ver apartado 1c, referente a Prevención)
- ✓ Medidas una vez producida la situación:
 - No salir de la casa durante el vendaval por el peligro de desprendimiento de cornisas y otros elementos; y permanecer lejos de ventanas o puertas acristaladas sin protección, que puedan estallar por la presión del viento exterior.

2.c.3.- Tormentas:

- ✓ Medidas preventivas por anuncio de tormentas: (Ver apartado 1c, referente a Prevención)
- ✓ Medidas una vez producida la situación:

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO	
CAPÍTULO 3	PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SEGURIDAD MEDIDAS A TENER EN CUENTA

- Desconectar los aparatos eléctricos y la antena de televisión y radio.
- Alejarse de las puertas y ventanas exteriores, que deben permanecer cerradas.
- Es muy conveniente dotarse de radio a pilas y linternas, manteniéndolas en posibilidad de uso.

2.c.4.- Nevadas, heladas y olas de frío:

- ✓ Medidas preventivas por anuncio de nevadas, etc.: (Ver apartado 1c, referente a Prevención)
- ✓ Medidas una vez producida la situación:
 - Procurar no exponerse al frío más que lo imprescindible, evitando hacerlo niños y ancianos. Las personas que hayan de salir, deben llevar varias prendas ligeras y superpuestas, sin agobio por estrechez. Proteger rostro, cabeza y manos.
 - Prestar mucha atención a la posibilidad de intoxicación por braseros, estufas, carbón o gas en lugares cerrados sin renovación de aire. Sin embargo, es conveniente, si la vivienda está localizada en lugar propenso al aislamiento por causa de nieve, disponer de una estufa y cocina tipo camping, con combustible. De todas formas, mantener estos aparatos lejos de cortinas, visillos, etc. cuando estén en funcionamiento.
 - Ante heladas intensas, mantener un grifo ligeramente abierto a fin de evitar la rotura de tuberías por congelación del agua.

2.c.5.- Sequías y olas de calor:

- ✓ Medidas preventivas: (Ver apartado 1c, referente a Prevención)
- ✓ Medidas una vez producida la situación:
 - Intentar ahorrar consumo del agua en el uso del inodoro (reduciendo el volumen de descarga), la limpieza del hogar, utensilios y en el aseo personal, sin sobrepasar los mínimos sanitarios y de higiene.
 - No lavar el coche ni regar el jardín.
 - Utilizar las lavadoras y lavavajillas con la carga máxima.
 - Evitar los ejercicios de físicos que causen fatiga y sudoración innecesarias.
 - Mantener el organismo suficientemente hidratado, consumiendo alimentos frescos y jugosos, el agua y líquidos no alcohólicos que sean necesario.
 - No exponerse al sol más que lo imprescindible, utilizando cremas protectoras y cubriendo la cabeza y la piel todo lo posible.
 - Oscurecer la vivienda e impedir la penetración del medio ambiente cálido en las horas diurnas, procurando ventilar la casa cuando realmente baje la temperatura en horas nocturnas.
- ✓ En caso de ocupar una vivienda rural en un entorno forestal, cuidarla de los efectos de los incendios espontáneos (o provocados), para ello:
 - Si se entiende el menor peligro de que un foco sea suficientemente serio hay que avisar por la vía ,más rápida al Servicio 112. No obstante, si el fuego es pequeño, se puede intentar apagarlo con agua o sofocarlo con ramas o

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO	
CAPÍTULO 3	PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SEGURIDAD MEDIDAS A TENER EN CUENTA

echando tierra de golpe sobre la base de las llamas. Una vez sofocado, tapar las brasas y limpiar de ramas o rastrojos el entorno del brasero.

- Ante cualquier incendio debe estudiarse una vía de escape para las personas. Si el viento cambia de dirección hay que reestudiar la vía escogida.
- Respirar por la nariz, procurando cubrirse con un paño mojado la nariz y la boca.
- Alejarse en dirección opuesta al humo.
- No subir por laderas si el fuego asciende por ellas. Hacerlo en dirección perpendicular a la dirección del avance del fuego.
- Si en un momento determinado las personas se ven rodeadas por las llamas, hay que situarse en zona quemada, siempre a espaldas del viento reinante.
- Si se prenden las ropas, es necesario echarse a rodar sobre el suelo, y cubrirse con mantas si se dispusiese de ellas.

2.c.6.- Terremotos:

- ✓ Medidas preventivas: (Ver apartado 1c, referente a Prevención)
- ✓ Medidas una vez producida la situación:
 - Procurar mantener la serenidad intentando extenderla a los demás, puesto que el pánico es el gran enemigo de las personas en accidente como el que se trata.
 - Una vez producido el sismo, en su transcurso y con posterioridad, hay que alejarse de zonas acristaladas, y de las que tengan objetos o muebles que puedan caer. En el exterior, alejarse de zonas de derrumbes, edificios dañados, muros y postes de energía eléctrica.
 - Durante el terremoto, procurar resguardarse bajo las mesas, camas, dinteles de puertas, etc.
 - En los grandes edificios, cuya capacidad residencial sea grande, procurar no precipitarse hacia las salidas, intentando una evacuación ordenada mínimamente.
 - No utilizar para la evacuación los ascensores, por el riesgo de atrapamiento de personas por cortes de energía motriz.

2.d.- Accidentes domésticos:

- ✓ Medidas preventivas: (Ver apartado 1c, referente a Prevención)
- ✓ Medidas una vez producida la situación: proveer a la Comunidad de Propietarios y a cada usuario de vivienda de un manual especializado en estos temas, acudiendo al 112 para este tema y en cada caso de accidente.

2.d.1.- Caídas:

- ✓ Si una persona se accidenta por caída, no debe intentarse levantarla inmediatamente, sino comprobar que no existen fracturas ni aturdimiento, pérdida de conciencia o cualquier otro

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO	
CAPÍTULO 3	PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SEGURIDAD MEDIDAS A TENER EN CUENTA

síntoma que haga necesaria la presencia de personal sanitario. En ese caso, como es normal, avisar a los Servicios de Emergencia 112.

- ✓ Si existiese una hemorragia alarmante, y mientras acuden los médicos, intentar evitar pérdidas masivas aplicando apósitos con firmeza.
- ✓ En caso de fracturas, inmovilizar al accidentado, evitando movimientos que pudiesen agravar su estado.

2.e.- En caso de fuga doméstica de agua:

- ✓ Cortar de inmediato la llave de paso. Si está localizada en un local, aparato o grifo, la correspondiente al mismo; si se trata de una fuga generalizada, la llave de corte general.
- ✓ Secar o evacuar rápidamente el agua contenida, para evitar más daños en el propio domicilio o en los colindantes laterales y, sobre todo, de los planos inferiores.

2.f.- Atrapamiento en ascensores: (ver también aparatos elevadores)

- ✓ Es obligatorio dotar de un dispositivo intercomunicador telefónico entre la cabina del ascensor y la empresa de mantenimiento, para solventar emergencias.
- ✓ En la sala de máquinas debe existir permanentemente un panel de instrucciones al respecto.
- ✓ En caso de fallo, se utilizará el sistema de alarma, debiéndose esperar el rescate de personas atrapadas que ha de efectuar el personal autorizado.
- ✓ Si hay un corte de suministro eléctrico no se debe intentar salir de la cabina, ya que el restablecimiento repentino e inesperado de la energía puede ocasionar gravísimos accidentes a quien intenta abandonar la cabina. Hay que esperar al fin del apagón o hacer que la cabina remonte manualmente hasta un rellano, lógicamente efectuado por personal especialista previamente avisado.
- ✓ Si se observase alguna anomalía en el funcionamiento del ascensor (mandos, puertas, vibraciones, chasquidos, roces excesivos, etc.), debe darse la información al responsable de la comunidad de vecinos e, incluso, a la empresa de mantenimiento si quien notara el problema la conociese.

3.- DESPUÉS DEL SINIESTRO:

Después de cualquier siniestro, fortuito o accidental (incendio, explosión, inundación, terremoto, caída del rayo, etc. que puedan afectar al sistema constructivo, consultar con urgencia con técnicos competentes, para que estudien el caso y propongan soluciones. En todo caso, el servicio de Bomberos está dotado de personal cualificado para una primera evaluación.

Si se posee una póliza de seguro que cubra los daños producidos, comunicar con la entidad aseguradora urgentemente.