

Concurso.— Anuncio de 26 de septiembre de 2006 por el que se hace pública la licitación, por el sistema de concurso, de la contratación de la consultoría y asistencia a la “Dirección facultativa y coordinación de seguridad y salud de las obras de reforma y modernización de los elementos de protección contraincendios, activos y pasivos, del Hospital Infanta Cristina de Badajoz”. Expte.: CCA/99/1100029481/06/CA 16452

Ayuntamiento de Alconchel

Urbanismo.— Anuncio de 21 de septiembre de 2006 sobre Estudio de Detalle 16453

Ayuntamiento de Almendralejo

Urbanismo.— Anuncio de 14 de julio de 2006 sobre Estudio de Detalle 16453

Ayuntamiento de Navalmoral de la Mata

Subastas.— Anuncio de 19 de septiembre de 2006 sobre enajenación mediante subasta pública de parcelas de propiedad municipal al sitio de la “Bamba”. Expte.: 167/06-PA 16454

Urbanismo.— Anuncio de 22 de septiembre de 2006 sobre Programa de Ejecución de la Unidad de Ejecución n.º 2 del Plan General Municipal 16455

Urbanismo.— Anuncio de 26 de septiembre de 2006 sobre aprobación inicial de la modificación del Proyecto de Urbanización del ámbito de la Unidad de Actuación UA-14 del Plan General Municipal 16455

Urbanismo.— Anuncio de 26 de septiembre de 2006 sobre aprobación inicial de la modificación del Proyecto de Urbanización del ámbito de la Unidad de Actuación UA-15 del Plan General Municipal 16455

I. Disposiciones Generales

PRESIDENCIA DE LA JUNTA

DECRETO 165/2006, de 19 de septiembre, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio.

La Constitución que nos dimos los españoles en 1978, configura la vivienda como un derecho de todos los españoles, pero este derecho no lo es a cualquier vivienda, sino a “una vivienda digna y adecuada”, y establece la obligación de los poderes públicos a promover las condiciones necesarias para la efectividad de este Derecho.

La Junta de Extremadura, desde hace años, viene realizando, y sigue realizando, ingentes esfuerzos en orden a conseguir que todos los extremeños dispongan de una vivienda digna a través de los distintos planes de vivienda; es ahora el momento de asegurar que los titulares de las viviendas que entran en el mercado gocen de las garantías del derecho constitucionalmente protegido.

En este momento unas necesidades mínimas de calidad y garantía imponen la necesidad de hacer llegar a los usuarios de las viviendas un adecuado nivel de información que permita su utilización en las mejores condiciones y sirva de soporte a las labores necesarias de conservación, mantenimiento y reparación.

En este sentido la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación establece en su artículo 7 el LIBRO DEL EDIFICIO, y la obligación de entregarlo a los usuarios finales. Esta obligación tiene su reflejo en la Ley de la Comunidad Autónoma, Ley 3/2001, de 26 de abril, de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, que en el artículo 36, del Capítulo IV del Título V, hace referencia al Libro del Edificio y remite su regulación a norma con rango reglamentario, método por el que se procede a la concreción de este eficaz instrumento en defensa de consumidores y usuarios a través del presente texto.

El Libro del Edificio ha sido objeto de un proceso de elaboración que lo ha concebido y creado como un documento completo y sencillo en el que se recoge la información precisa para permitir

conocer en todo momento las características físicas, técnicas del edificio y su régimen jurídico y en el que se ha contado con el trámite de información pública necesario para conocer las consideraciones de todos los sectores sociales afectados por el contenido de esta norma.

La finalidad del Libro del Edificio es fundamentalmente doble, por un lado, conservar y aumentar la vida útil del edificio, mediante las instrucciones de uso y mantenimiento que el mismo incorpora y, por otro lado, servir como instrumento jurídico de primer grado para hacer valer los derechos de los usuarios finales, al recoger las distintas obligaciones que pesan sobre los distintos agentes del procedimiento edificatorio, siendo de gran trascendencia en orden a conocer la génesis del edificio y del procedimiento constructivo.

Se regula en el presente Decreto el contenido preciso de la documentación, responsabilidad de los distintos agentes que intervienen en la edificación a la hora de su elaboración y por último el procedimiento necesario para la gestión y utilización del mismo. De este modo se facilita el procedimiento para su formación y se garantizan unas condiciones adecuadas, en cuanto a su contenido, para los futuros usuarios de las viviendas.

En su virtud, a iniciativa del Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y a propuesta del Vicepresidente de la Junta de Extremadura, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Extremadura y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión del día 19 de septiembre de 2006,

DISPONGO:

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

Este Decreto tiene por objeto establecer el instrumento jurídico adecuado que permita conservar y aumentar la vida útil de los edificios destinados a viviendas, así como salvaguardar los derechos de los usuarios finales regulando las obligaciones de los agentes afectados por el procedimiento edificatorio.

Artículo 2. Ámbito y marco legal de referencia.

1. El ámbito de aplicación será, según establece la Ley 3/2001, de 26 de abril, para todo edificio de uso residencial o el desarrollo de actividades compatibles en el mismo, de titularidad pública o privada, de nueva planta u obtenidos en un proceso de rehabilitación integral, dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de

Extremadura, cualquiera que sea su tipología edificatoria, forma de uso y régimen de propiedad o tenencia.

2. En cuanto a las definiciones de conceptos, clasificación, tipología del ámbito de este Decreto, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/2001, de 26 de abril.

Artículo 3. El Libro del Edificio.

El Libro del Edificio es el conjunto de documentación gráfica y escrita que constituyen el archivo y registro del historial de incidencias técnicas, jurídicas y administrativas del mismo y que permite poner a disposición del propietario del edificio o de la comunidad de propietarios, los datos e instrucciones necesarias para su utilización adecuada, para poder llevar a cabo el mantenimiento y las obras de reparación, reforma o rehabilitación posteriores y para acreditar el cumplimiento de las obligaciones de los usuarios a fin de facilitar, en su caso, el esclarecimiento de responsabilidades o la concesión de ayudas públicas.

El libro del edificio estará formado para el conjunto del edificio y/o para la vivienda:

- Por la documentación de la obra ejecutada,
- por la documentación del periodo de uso y mantenimiento del edificio.

Las características, alcance, contenido y estructuración figuran en los anexos de este Decreto.

CAPÍTULO II OBLIGACIONES DE LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 4. Contenido mínimo.

Las obligaciones que se establecen en este capítulo tienen carácter de mínimo y se entenderán sin perjuicio de las fijadas en otras disposiciones que resulten de aplicación y de las derivadas de estipulaciones contractuales.

Artículo 5. Obligaciones del promotor.

1. El promotor deberá entregar la documentación que se determina en el presente Decreto y anexos al adquiriente de la vivienda unifamiliar, de la unidad de ocupación dentro de un edificio de viviendas y a la comunidad de propietarios cuando se trate de edificar con elementos comunes.

Le corresponde al promotor en lo relativo a la elaboración del Libro del Edificio lo siguiente:

a) Formalizar el Libro del Edificio recabando y archivando la documentación generada en el proceso por el resto de los agentes

en relación con las obligaciones dimanantes de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y del presente Decreto.

b) Promover las condiciones y facilitar la documentación necesaria para que los agentes por él contratados puedan cumplir con sus obligaciones respecto del Libro del Edificio.

c) La recogida, archivo y custodia hasta la inclusión en el Libro del Edificio de los datos de los agentes y certificados de garantía.

d) Cumplimentar las fichas contenidas en el Anexo III propias de su actividad.

En promociones de viviendas para su 2.ª transmisión o arrendamiento, el titular que transmite o arrienda deberá entregar a cada cesionario o arrendatario la lista de elementos de la edificación cuyo mantenimiento corre a cargo del arrendatario, el nombre y dirección del administrador de la comunidad de propietarios, los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, en su caso, el reglamento de régimen interno de la comunidad, la cédula de habitabilidad, la calificación definitiva en su caso, boletín de la instalación de agua potable, boletín de la instalación de energía eléctrica, certificados de la instalación de gas en su caso, autorización para la puesta en funcionamiento de las instalaciones térmicas, si existe, del edificio y relación de compañías suministradoras de servicios, en el supuesto que la contratación de suministros y servicios corresponda al arrendatario, las instrucciones de uso, mantenimiento y conservación según Anexo y copia de la documentación técnica a que se refiere el Anexo.

2. En el caso de régimen de propiedad horizontal en el que se disponen elementos comunes, si en el momento de la entrega del libro del edificio no se encuentra constituida la comunidad de propietarios, dicha entrega se hará a cualquiera de los adquirentes de viviendas pertenecientes al edificio que vaya a ocupar de inmediato su vivienda y en el supuesto de que una vez otorgada la licencia de ocupación, cédula de habitabilidad o la calificación definitiva no se hubiese vendido ninguna vivienda, al primer adquirente. En ambos casos el receptor de la documentación referida deberá suscribir el compromiso de poner la misma a disposición de los órganos rectores de la comunidad de propietarios cuando ésta se constituya.

3. La entrega del Libro del Edificio deberá llevarse a cabo, como máximo, a la entrega de llaves y antes de la ocupación o toma de posesión de las viviendas y del edificio.

4. Los actos de entrega de la documentación a que se refieren los apartados anteriores se deberán formalizar en las correspondientes

actas suscritas por las partes, conforme a los modelos establecidos en el Anexo III.

Artículo 6. Obligaciones del constructor.

El constructor deberá facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, en los siguientes términos:

— La recogida, el archivo y la custodia para su entrega al promotor, hasta la inclusión en el Libro del Edificio, de la documentación relativa a las garantías generales y específicas recogidas en el Anexo I, correspondiente a los suministradores de productos, servicios y fabricantes.

— El constructor está obligado a reclamar esta documentación a todas las empresas contratadas por él, no pudiendo alegar la omisión de aquellas.

Artículo 7. Obligaciones del director de obra.

Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos, según figura en el Anexo I de este Decreto.

Artículo 8. Obligaciones del director de la ejecución de la obra.

Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.

Artículo 9. Obligaciones de los suministradores de los productos.

Los suministradores de productos para la ejecución deberán facilitar, cuando proceda, las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados, así como las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en la documentación de la obra ejecutada.

Artículo 10. Obligaciones de los propietarios y usuarios.

1. Los propietarios deberán conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, así como recibir, conservar, actualizar y transmitir el Libro del Edificio.

2. Los usuarios deberán, sean o no propietarios, realizar el uso adecuado de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación del periodo de uso, mantenimiento y conservación.

3. Los usuarios, sean o no propietarios, vendrán obligados a recibir, actualizar y conservar la documentación que se les entregue.

4. El propietario, o los propietarios o el presidente de la comunidad de propietarios, en su caso, o propietario de la unidad de vivienda, estarán obligados:

a) Completar y actualizar la documentación recibida del promotor, incorporando la documentación del periodo de uso y conservación del edificio, cumplimentada según lo establecido en el Anexo I.

b) Tener a su cargo y anotar en el registro de incidencias, las incidencias que se produzcan y las reformas o rehabilitaciones que se realicen mediante el Registro de incidencias, según lo establecido en el Anexo I y el archivo documental y anotar en el registro de operaciones de mantenimiento las tareas de mantenimiento que se vayan llevando a cabo.

c) Tener siempre el Libro del Edificio a disposición de los usuarios que tengan interés en consultarlo y de las Administraciones Públicas o autoridades competentes.

d) Transmitir al comprador, en caso de venta del edificio o unidad de ocupación, el Libro del Edificio, según el alcance y contenido de este Decreto. Debiendo formalizar el acto de la entrega en el contrato, y en el acta suscrita por las partes conforme al modelo del Anexo III.

5. A efecto de las obligaciones reseñadas en los apartados anteriores tanto las inscripciones en el registro de incidencias y operaciones de mantenimiento como la inclusión en el archivo documental, a los que se refiere el Anexo, deberán hacerse en el plazo máximo de un mes después de haberse producido o ejecutado.

6. Los propietarios de las edificaciones estarán obligados a llevar a cabo las inspecciones técnicas que obligatoriamente se determinen por las Administraciones Públicas competentes, así como a realizar las obras que se deriven de las mismas, según las normas que rijan en cada momento. Dicha obligatoriedad o adaptación se recogerá en el Registro de incidencias del Libro del Edificio; así como en las instrucciones de mantenimiento que en su caso fueran necesarias.

CAPÍTULO III

LAS GARANTÍAS Y PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 11. Contenido de la documentación de la obra ejecutada.

En el momento de la recepción de las obras el Director de la misma facilitará al Promotor la siguiente documentación:

1. El Proyecto Final, según los términos del artículo 3.11 de la Ley de Calidad, Promoción y Acceso a la vivienda, visado.

2. Las instrucciones de uso y de mantenimiento, generales y particulares, así como las instrucciones para las actuaciones de

prevención de riesgo y seguridad, tanto del edificio como de cada unidad de ocupación, debidamente visadas por el Colegio Oficial correspondiente.

3. De forma separada se deberá recoger en planos las previsiones, soluciones constructivas, medidas y dispositivos pertinentes para posibilitar la localización, control, regulación y registro de las redes e instalaciones y el acceso, en condiciones de seguridad, a los elementos constructivos e instalaciones que requieran revisiones y mantenimientos periódicos o que hayan de ser objeto de obras de reparación o conservación posteriores, que no vengan expresamente recogidos en el Proyecto de Ejecución o hayan sufrido modificaciones sobre las previsiones de aquél.

4. El certificado energético definitivo.

Artículo 12. Medidas de control y seguimiento administrativo.

1. La Junta de Extremadura, a través de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio (AEVUT) realizará el correspondiente seguimiento administrativo del desarrollo del presente Decreto.

2. En viviendas promovidas por las Administraciones Públicas, un ejemplar del Libro del Edificio quedará depositado en el organismo competente de la Administración Promotora.

3. Para la obtención de la Calificación Definitiva de VPO, será imprescindible adjuntar con la solicitud, ante el órgano competente de la AEVUT, un ejemplar del Volumen I “Documentación de la Obra Ejecutada” del Libro del Edificio que quedará archivado junto con el expediente administrativo, excepto la relativa a la licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad.

4. Para el visado de los contratos de protección oficial, por el Órgano de la AEVUT que tenga dicha competencia, será preceptivo que en los mismos figure, en el caso de viviendas vendidas o arrendadas con posterioridad a la ocupación o entrega al uso del edificio, original o fotocopia compulsada del acta de entrega del Libro del Edificio al comprador o arrendatario.

5. Para la obtención de licencias de primera ocupación o cédula de habitabilidad ante el órgano competente, será preceptivo que el promotor acompañe a la solicitud correspondiente un ejemplar del Volumen I “Documentación de la Obra Ejecutada” del Libro del Edificio que quedará archivado junto con el expediente administrativo, excepto la relativa a la licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad, y copia autenticada del acta de entrega del Libro del Edificio

al presidente o representante de la comunidad si ésta se hubiese constituido, o, en caso contrario, y no existir aún algún adquirente de unidad de ocupación, declaración jurada asegurando este extremo.

6. Para la concesión de la renovación de la cédula de habitabilidad será imprescindible adjuntar con la solicitud, ante el órgano competente una copia autenticada del Volumen II “Documentación del Periodo de Uso y Mantenimiento del Edificio o Unidad de Ocupación” del Libro del Edificio que quedará archivada junto al expediente administrativo.

7. Para la obtención de licencia de actividad de una unidad de ocupación del edificio distinta al uso de vivienda ante el órgano competente, será preceptivo que el promotor acompañe a la solicitud correspondiente un ejemplar de “Documentación de la unidad de ocupación ejecutada” del Volumen I “Documentación de la Obra Ejecutada” del Libro del Edificio que quedará archivado junto con el expediente administrativo y original o copia compulsada del acta de entrega del Libro del Edificio al titular de la actividad.

Artículo 13. Medidas de fomento.

Al objeto de facilitar la mejor aplicación de las exigencias establecidas en cuanto a la formalización del Libro del Edificio, la AEVUT pondrá a disposición guías y programas informáticos.

Así mismo, se establecerán medidas de fomento que propicien la implantación del Libro del Edificio Simplificado en el parque de viviendas ya existentes mediante la implementación de campañas oportunas.

Disposición transitoria única. Régimen transitorio.

Será preceptivo el cumplimiento de las prescripciones de este Decreto en todos los edificios de viviendas que obtengan el Certificado Final de Obra a partir de su entrada en vigor, salvo aquellos edificios que excepcionalmente no estuviesen afectados por la Ley de Ordenación de la Edificación. En todo caso, se reglamentará convenientemente un libro del edificio simplificado para atender al parque de viviendas proexistente a la entrada en vigor de la normativa y legislación vigentes que recoge el concepto de Libro del Edificio.

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor en el plazo de seis meses a contar desde el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Mérida, a 19 de septiembre de 2006.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
JUAN CARLOS RODRÍGUEZ IBARRA

El Vicepresidente de la Junta de Extremadura,
JUAN IGNACIO SÁNCHEZ AMOR

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL LIBRO DEL EDIFICIO

Físicamente el Libro del Edificio estará compuesto por documentos impresos y documentos adheridos a un soporte, unidos por un encarpetao que permita su archivo a la vez que su protección.

1. Los documentos y soportes serán en formato UNE DIN A-4 (210 x 297 mm) en posición vertical.

El encarpetao será en la misma posición pudiendo tener una dimensión no mayor de +10 mm en cada uno de los tres lados. El encarpetao permitirá la ampliación o incorporación de nuevos documentos y se anclará como mínimo en dos puntos. Se permitirá el marcado o etiquetado en el canto para realizar la lectura en posición vertical.

2. Presentación de la información. Se dispondrá según el orden fijado en este Anexo y se dispondrá al inicio del libro el índice de documentos. El libro estará paginado con numeración arábica.

3. Ordenación y disposición del contenido. La información se dispondrá en volúmenes que faciliten su consulta y clasificación y ordenados según el índice. El Libro del Edificio se compondrá de tantos volúmenes diferentes como sea necesario y como mínimo de dos:

Volumen I. Documentación de la obra ejecutada del conjunto del edificio o de la unidad de ocupación ejecutada.

Volumen II. Documentación del periodo de uso y mantenimiento del edificio o unidad de ocupación.

VOLUMEN I. DOCUMENTACIÓN DE LA OBRA EJECUTADA DEL CONJUNTO DEL EDIFICIO.

Para vivienda unifamiliar o elementos comunes del edificio.

1. DATOS INICIALES.

En este apartado se reflejarán, a modo de resumen, los datos más relevantes del edificio hasta la entrega al uso del mismo. Debiendo comprender los datos relativos a:

- situación,
- licencias de construcción, de primera ocupación y cédula de habitabilidad,
- garantías,
- régimen jurídico,
- reportaje fotográfico,
- plano de situación,
- registro de los propietarios y
- aquellos otros que el promotor considere conveniente.

Dichos datos se cumplimentarán conforme al modelo nº I (M1), que figura en el Anexo III.

2. RELACIÓN IDENTIFICATIVA DE AGENTES INTERVINIENTES.

Recogerá la relación detallada de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación en la promoción, proyecto, dirección, control, suministros y ejecución de las obras, con los datos que permitan su localización e identificación. Para lo que se cumplimentarán los modelos numerados del 2 al 10 que figuran en el Anexo III, relativos a los siguientes agentes:

- Personas físicas o jurídicas que han actuado como promotores, bajo la forma de promotor, gestor de cooperativa o de la comunidad de propietarios u otra figura análoga (M2).
- Autor/es del proyecto de ejecución y de las modificaciones aprobadas, en su caso, debidamente aprobadas. Así como de los proyectos parciales coordinados por ellos (M3).

— Empresas constructoras (M4).

— Director/es de las obras (M5).

— Director/es de la ejecución de las obras (M6).

— Entidades de control de calidad, que en su caso, hayan intervenido en la verificación de la calidad del proyecto y técnicos, consultorías y asistencias técnicas que hayan intervenido en el cálculo de la cimentación, estructuras e instalaciones o en la redacción de estudios geotécnicos o de otro tipo, suscribiendo con su firma los documentos correspondientes. Excepto aquellos que coincidan con los autores del proyecto (M7).

— Entidades y laboratorios de control de calidad (M8).

— Suministradores de productos de solerías, alicatados, chapados, carpinterías, mecanismos y aparatos eléctricos, aparatos sanitarios y griferías y máquinas, equipos y aparatos instalados. Indicándose la procedencia u origen del producto, marca comercial y modelo tipo (M9).

— Subcontratistas e instaladores (M10).

3. DOCUMENTOS SOBRE EL RÉGIMEN JURÍDICO.

Este apartado comprenderá:

3.1. Copia de la escritura de división horizontal y declaración de obra nueva.

3.2. Modelo de estatuto de la comunidad de propietarios.

3.3. Modelo de reglamento de funcionamiento de régimen interno.

En los casos que proceda.

4. LICENCIAS, CERTIFICADOS Y AUTORIZACIONES.

Se incluirán, originales o copias autorizadas de los siguientes documentos:

4.1. Licencia Urbanística.

4.2. Certificado final de obras suscrito por el Director de las Obras y el Director de Ejecución de las obras.

4.3. Acta de recepción, conforme a la Ley 3/2001, de 26 de abril.

4.4. Licencia de primera ocupación, según especifica la Ley 3/2001, de 26 de abril.

4.5. Cédula de Habitabilidad, según especifica la Ley 3/2001, de 26 de abril, y normativa que la desarrolla.

4.6. Cédula de calificación definitiva, cuando se trate de viviendas de protección oficial.

4.7. Boletín de la instalación de agua potable, expedido por el instalador autorizado, visado por la Consejería competente en materia de Industria.

4.8. Boletín de la instalación de energía eléctrica, expedido por el instalador autorizado, visado por la Consejería competente en materia de Industria.

4.9. Certificados de instalación de gas, cuando el edificio esté dotado de instalación de gas, certificados de la instalación firmados y sellados por instalador autorizado y por técnico de la empresa suministradora.

4.10. Autorización para la puesta en funcionamiento de instalaciones térmicas del edificio, cuando la potencia térmica sea superior a 5 kw, se incluirá la autorización de funcionamiento de la instalación expedida por la Consejería competente en materia de industria. En el caso de instalaciones de agua caliente sanitaria por medio de calentadores instantáneos, acumuladores y termos eléctricos, será preceptiva la documentación cuando la potencia de cada uno de ellos sea mayor a 70 kw.

4.11. Certificado energético.

4.12. Cuando el edificio esté dotado de instalación contra incendios, se incluirá copia del certificado de la empresa instaladora autorizada, firmado por el técnico titulado competente en su plantilla, sellado por la Consejería competente en materia de industria y contrato de mantenimiento si existe.

4.13. Autorización de puesta en funcionamiento de la instalación del ascensor y se incorporará copia del contrato de mantenimiento de conservación.

4.14. Boletín y certificado de la instalación de telecomunicaciones, si existe.

4.15. Copia de la autorización de vertidos de aguas residuales y pluviales en el caso que sea necesaria.

5. GARANTÍAS Y SEGUROS.

Se incluirá la documentación sobre garantías y seguros generales del edificio o de partes o elementos comunes del mismo que vengan obligados por las disposiciones legales vigentes o por las

estipulaciones contractuales, figurando al menos periodo de validez y cobertura y/o franquicia.

Comprenderá copia de:

— Póliza de seguro para garantizar durante diez años el resarcimiento de los daños materiales causados por vicios y defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga y otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

— Póliza de seguro Contra incendios del edificio, vigente en el momento de la entrega, en el caso que se exija.

— Otras pólizas de seguro que, en su caso, se hubiesen contratado como garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos ocultos en la construcción.

En los casos anteriores habrá de presentarse, también justificante de estar pagada la prima en el momento de la recepción de la documentación.

— Garantías facilitadas, en su caso, por el constructor y por los fabricantes, suministradores o instaladores de los equipos, máquinas, aparatos e instalaciones de que estén dotados los espacios y elementos comunes del edificio. Así como de otros materiales, productos o sistemas utilizados en dichos elementos para los que, en su caso, se hubieran otorgado determinadas garantías temporales que estuviesen vigentes en el momento de la entrega al uso del edificio.

6. RELACIÓN DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS.

Comprenderá los datos de nombres y direcciones de las empresas o compañías suministradoras de agua, gas y energía eléctrica que permitan, a la comunidad de propietarios o a los propietarios de cada unidad de vivienda, establecer contacto con las mismas para la contratación de los servicios correspondientes. Dichos datos se cumplimentarán según modelo n.º 11 (M11) que figura en el Anexo III.

7. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DE LA OBRA EJECUTADA.

Contenido de la documentación.

A los efectos reseñados en los apartados anteriores, la documentación técnica de la obra ejecutada estará formada por:

— El Proyecto Final, según los términos del art. 3.11 de la Ley de Calidad, Promoción y Acceso a la vivienda, visado.

— De forma separada, y para los elementos comunes del edificio, se deberá recoger en planos las previsiones, soluciones constructivas, medidas y dispositivos pertinentes para posibilitar la localización, control, regulación y registro de las redes e instalaciones y el acceso, en condiciones de seguridad, a los elementos constructivos e instalaciones que requieran revisiones y mantenimientos periódicos o que hayan de ser objeto de obras de reparación o conservación posteriores, que no vengan expresamente recogidos en el Proyecto de Ejecución o hayan sufrido modificaciones sobre las previsiones de aquél.

— El Libro de Control de Calidad, según modelo que se establecerá por el órgano competente en la materia.

DOCUMENTACIÓN DE LA UNIDAD OCUPACIÓN EJECUTADA.

1. LICENCIAS, CERTIFICADOS Y AUTORIZACIONES.

Se incluirán copias autorizadas de los siguientes documentos:

1.1. Licencia de primera ocupación, según especifica la Ley 3/2001, de 26 de abril.

1.2. Cédula de Habitabilidad, individual o copia autenticada de la conjunta, según especifica la Ley 3/2001, de 26 de abril, y normativa que la desarrolla.

1.3. Cédula de calificación definitiva, cuando se trate de viviendas de protección oficial.

1.4. Boletín de la instalación de agua potable, expedido por el instalador autorizado, visado por la Consejería competente en materia de Industria.

1.5. Boletín de la instalación de energía eléctrica, expedido por el instalador autorizado, visado por la Consejería competente en materia de Industria.

1.6. Certificados de instalación de gas, cuando el edificio esté dotado de instalación de gas, certificados de la instalación firmados y sellados por instalador autorizado y por técnico de la empresa suministradora.

1.7. Autorización para la puesta en funcionamiento de instalaciones térmicas del edificio, cuando la potencia térmica sea superior a 5 kw, se incluirá la autorización de funcionamiento de la instalación expedida por la Consejería competente en materia de industria. En el caso de instalaciones de agua caliente sanitaria por medio de calentadores instantáneos, acumuladores y termos

eléctricos, será preceptiva la documentación cuando la potencia de cada uno de ellos sea mayor a 70 kw.

1.8 Certificado energético.

2. GARANTÍAS Y SEGUROS.

Se incluirá la documentación sobre garantías y seguros particulares de la unidad de ocupación que vengan obligados por las disposiciones legales vigentes o por las estipulaciones contractuales, así como las garantías facilitadas por los fabricantes, suministradores o instaladores de los equipos, máquinas, aparatos e instalaciones de que esté dotada la unidad de ocupación o de otros materiales, productos o sistemas utilizados en la misma para los que se hubiesen otorgado determinadas garantías temporales que estuviesen vigentes en el momento de la entrega al uso, especificándose al menos, el periodo de validez, la cobertura y/o franquicia.

3. RELACIÓN DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS.

Comprenderá los datos de nombres y direcciones de las empresas o compañías suministradoras de agua, gas y energía eléctrica que permitan, a los propietarios de cada unidad de ocupación, establecer contacto con las mismas para la contratación de los servicios correspondientes. Dichos datos se cumplimentarán según modelo nº 11 (M11) que figura en el Anexo III.

4. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DE LA OBRA EJECUTADA DE LA UNIDAD DE OCUPACIÓN.

La documentación técnica de la obra realmente ejecutada correspondiente a cada unidad de ocupación estará formada por:

— Un conjunto de documentos y planos donde se recojan las previsiones, soluciones constructivas, medidas y dispositivos pertinentes para posibilitar la localización, control, regulación y registro de las redes e instalaciones y el acceso, en condiciones de seguridad, a los elementos constructivos e instalaciones que requieran revisiones y mantenimientos periódicos o que hayan de ser objeto de obras de reparación o conservación posteriores, que no vengan expresamente recogidos en el Proyecto de Ejecución o hayan sufrido modificaciones sobre las previsiones de aquél.

VOLUMEN II. DOCUMENTACIÓN DEL PERIODO DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO O UNIDAD DE OCUPACIÓN.

1. INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO.

En este apartado se incluirán:

1.1. Instrucciones generales para el uso y mantenimiento de los edificios destinados a vivienda. Según aparece en el ANEXO II.

1.2. Instrucciones particulares para el uso y mantenimiento.

Servirán de complemento del manual general, por lo que deberá recoger las recomendaciones e instrucciones para el uso, mantenimiento y conservación de los elementos comunes a que se refiera cada promoción específica, que no estén contempladas en el manual general. Observándose para su redacción la estructura, sistematización y criterios establecidos en el manual general.

Comprenderá, como mínimo, los apartados que se relacionan a continuación, con el siguiente alcance y contenido.

1.2.1. Actuaciones para la ocupación del edificio y la vivienda.

Se reflejarán los documentos a presentar y actuaciones a llevar a cabo por el representante de la comunidad para la contratación de los diferentes suministros y servicios de agua, gas y electricidad, según las exigencias concretas de las compañías suministradoras de la localidad donde esté ubicado el edificio.

1.2.2. Recomendaciones de uso.

Se recogen las instrucciones para el uso y utilización de los espacios, elementos constructivos e instalaciones concretos y específicos de que esté dotado el edificio y que no se hayan tratado en el Manual General. A tal efecto se seguirá el orden adoptado en éste, orientándose las indicaciones correspondientes, en su caso, a salvaguardar las condiciones de seguridad, salubridad y salud, a promover el ahorro de agua y energía y a propiciar la economía de mantenimiento.

Respecto a la estructura se especificaran, de forma clara, las sobrecargas consideradas y las limitaciones de uso derivadas de ellas.

Se prestará atención a las instrucciones sobre el uso y manejo adecuado de los aparatos y equipos, concretos de detección y extinción de incendios que, en su caso, se hayan dispuesto en el edificio.

1.2.3. Instrucciones de mantenimiento.

Siguiendo el orden del Manual General, se deberán reflejar las instrucciones concretas y específicas para el mantenimiento y conservación de los elementos constructivos e instalaciones que han sido ejecutados y no se contemplen en el Manual General.

De otra parte, en relación con aquellas instalaciones que reglamentariamente estén sometidas, con carácter obligatorio a

determinadas operaciones de mantenimiento, se analizarán las normas vigentes en cada momento que le sea de aplicación, a los efectos, de introducir, en su caso, las modificaciones y correcciones oportunas respecto de lo considerado en el Manual General. Aportando, en tal supuesto, los datos pertinentes complementarios de éste.

Se proporcionará información de los contratos de mantenimiento que han de formularse obligatoriamente con las empresas mantenedoras o conservadoras autorizadas, en función de las instalaciones existentes en el edificio y según la normativa vigente en cada momento.

1.2.4. Actuaciones para la prevención de riesgos y seguridad.

Se recogerán las instrucciones relativas a la evacuación del inmueble en caso de emergencia, especialmente las referidas a casos de incendio o inundaciones.

Se establecerán las indicaciones a tener en cuenta, para garantizar el desalojo del edificio en condiciones adecuadas de seguridad, en función de los recorridos, vías de evacuación, vestíbulos de independencia, puertas corta-fuego, elementos de señalización u otras medidas análogas que concreta y específicamente se hayan dispuesto a tal fin en el edificio de que se trate.

1.2.5. Obras en el edificio.

Se incorporarán la información y conocimientos básicos y responsabilidades respecto a las obras a realizar en el edificio en el periodo de mantenimiento y conservación.

1.2.6. Relación de legislación a aplicar.

Se comprobará la vigencia de las normas contenidas en el Manual General y en el supuesto de que, en el momento de redactar las instrucciones particulares, se hubieran eliminado, modificado o derogado determinadas normas o apartados concretos de las mismas, se aportarán las modificaciones, indicaciones y observaciones pertinentes que sirvan de complemento a lo recogido en el referido Manual.

1.2.7. Información de aparatos y equipos.

Se incluirán los manuales e instrucciones, expresadas en lengua española, de uso, manejo, funcionamiento y mantenimiento correspondientes a los aparatos, equipos y máquinas concretas, instalados en los espacios y elementos comunes proporcionados por los suministradores, fabricantes e instaladores.

2. REGISTRO DE INCIDENCIAS.

Estará formado por una serie de hojas numeradas, con forme al modelo n° 12 (M12) que se acompaña en el Anexo III, en las que se detallará, de forma sucesiva, las incidencias que se presenten en el edificio a partir de la entrega del mismo y durante su periodo de vida útil.

Por cada incidencia deberá redactarse un breve enunciado de la misma, su descripción, materiales utilizados y la fecha correspondiente, adicionando la factura original o copia de la factura generada.

Las inscripciones de cada incidencia en el registro habrán de firmarse por el propietario del edificio o por el presidente de la comunidad de propietarios y el administrador o secretario.

Se reflejarán las siguientes incidencias:

1. Acta de entrega de llaves y del Libro del Edificio al adquiriente del edificio, en su caso, o al presidente o representante de la comunidad.

2. Los cambios de titularidad de la propiedad del edificio si está en régimen de propiedad vertical o los cambios de los órganos, rectores de la Comunidad de propietarios, si es en régimen de propiedad horizontal, con indicación de los nombres y cargos correspondientes.

3. Las ayudas y beneficios otorgados al edificio, con indicación del órgano que la concede, importe y destino.

4. Los seguros contratados que afecten a la totalidad del edificio o a sus partes comunes, con especificación de la cobertura asegurada, compañía aseguradora y vencimiento.

5. Los contratos de suministros de servicios y los de mantenimiento indicándose el nombre de la compañía suministradora o empresa mantenedora.

6. Las garantías otorgadas, en su caso, sobre obras, productos, maquinarias, equipos o instalaciones realizadas durante el periodo de conservación del edificio, con expresión de su vencimiento, nombre del garante y franquicia si la hubiera.

7. Las reformas, rehabilitaciones y los cambios de usos hechos en el edificio, tanto en zonas comunes como en unidades de ocupación, con indicación del nombre de las empresas y técnicos intervinientes.

8. Las reparaciones efectuadas para subsanar vicios y defectos de la construcción o debidas al uso inadecuado, con especificación de las causas, de si están cubiertas por las garantías y de las empresas y técnicos intervinientes, tanto en zonas comunes como en unidades de ocupación.

9. Las Inspecciones Técnicas del Edificio que, en su caso, sean preceptivas según las disposiciones vigentes, con expresión del organismo, técnicos intervinientes y fechas.

10. Todas aquellas incidencias que supongan modificación de alguno de los datos iniciales del edificio o de la documentación recibida del promotor.

De otra parte, se realizará el archivo documental que comprenderá todos aquellos documentos que se hayan generado como consecuencia de las incidencias que se vayan produciendo durante el periodo de vida útil del edificio.

Los documentos que figuran en el archivo serán originales o copias reconocidas por la persona que tenga a su cargo el Libro del Edificio.

3. REGISTRO DE OPERACIONES DE MANTENIMIENTO.

De otra parte, de forma separada e independiente de las incidencias anteriormente relacionadas se registrarán:

Los datos relativos a las operaciones de conservación y mantenimiento reglamentariamente exigidos, con carácter obligatorio, y las que la propiedad considere oportunos registrar.

Para lo que en hojas numeradas, de forma correlativa, se reseñarán las operaciones que se vayan realizando, su fecha de ejecución y los datos referentes a las empresas, instaladores o mantenedores autorizados que las lleven a cabo, de acuerdo con el modelo n.º 13 (M13) que se acompaña en el Anexo III.

ANEXO II

INSTRUCCIONES GENERALES PARA EL USO Y MANTENIMIENTO

CAPÍTULO 0

INTRODUCCIÓN

JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS:

La vivienda ocupa un espacio preferente en el horizonte social de los ciudadanos, a la que se accede, generalmente, mediante complicados y onerosos trámites y cuya adquisición definitiva finaliza un capítulo muy importante (si no el más importante) de la economía familiar a lo largo de su vida. En el plano más común, estos hechos son ciertos e inapelables, de lo que, entre otras actividades de la Administración, se deriva la protección oficial y la política social en materia de vivienda que los diferentes gobiernos que conforman la parte ejecutiva del Estado español está llevando a cabo para aliviar, en la medida de sus posibilidades, la carga económica que la vivienda supone.

El desarrollo técnico experimentado por nuestra sociedad en cualquier materia, que no es ajena al proceso constructivo, además, ha hecho que los edificios hayan adquirido una notable mejoría y abundancia en medios de confort y bienestar para el usuario que conlleva, necesariamente, una mayor complejidad en cuanto al conocimiento necesario para que el usuario acceda al servicio efectivo que tales elementos le facilitan. Asimismo, la conciencia social por la estabilidad del sistema ecológico del planeta hace que las propuestas de la propia edificación y el uso racional de la misma por los usuarios intenten alcanzar el equilibrio necesario para cumplir el objetivo.

Así pues, uniendo la carestía del bien inmueble que se adquiere y la gran implicación que ese gasto supone en la vida de las personas, junto a la mayor complicación técnica que el avance de las técnicas aplica a los edificios, se hace imprescindible que la información que recibe el adquirente o usuario sea lo más amplia y efectiva en cuanto a mejorar la durabilidad del producto, a la seguridad personal de los usuarios y la de los bienes que adquieren, y al ahorro que supone primero la prevención ante la reparación de los elementos constructivos y las instalaciones que conforman el edificio y, después, el uso y consumo racional de las fuentes de agua, calefacción, aire acondicionado y energía, aplicando el principio del ahorro energético y reciclaje de los elementos aptos para ello.

De manera global, la política social en materia de vivienda de la Comunidad de Extremadura, se completa con la puesta en marcha de la Ley 3/2001 de la Presidencia de la Junta de Extremadura, de 26 de abril de 2001 (D.O.E. nº 61, de 29 de mayo de 2001), de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura,

en cuyo Capítulo IV, art. 36, punto I se dice textualmente que “El Libro del Edificio es el documento que, según el modelo, formalidades y contenido que reglamentariamente se determine, recogerá la información relevante del edificio”.

Por tanto la Consejería de Fomento y la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio, recoge la orden dictada sobre del desarrollo reglamentario que la citada Ley 3/2001 impone a los órganos administrativos competentes y redacta el presente documento, denominado Instrucciones de uso y mantenimiento de los edificios destinados a vivienda, cumpliendo los efectos prevenidos en la Ley.

El presente manual recoge globalmente las consideraciones que ha de plantearse el usuario a la hora de utilizar y mantener un edificio prototipo, donde coexistan todas las instalaciones y elementos posibles, y que sirva de norma o guía a seguir para la redacción de los manuales específicos de cada promoción que sus titulares están obligados a entregar junto con la vivienda a los adquirentes. Ese otro manual específico se circunscribirá a las características de contenido de edificio que el Promotor y su Proyectista hayan diseñado.

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. Normativa aplicable.

CAPÍTULO I

OCUPACIÓN DEL EDIFICIO Y LA VIVIENDA

I.a. La ocupación del edificio. Pasos previos. Documentación.

El primer requisito, a la hora de ocupar la vivienda, y consecuentemente, las zonas comunes del edificio, 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 usuarios y Comunidades que, al hacerse cargo de la propiedad, se asume la responsabilidad del uso y mantenimiento de la misma según los términos de este manual.

I.b. Puesta en funcionamiento. Instalaciones.

I.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.

I.b.2. Aceptación y comprobaciones:

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).

Como es lógico, y referido a las instalaciones y zonas comunes, el Presidente de la Comunidad y, en su nombre y en su caso, el Administrador en quien se delegue contractualmente, realizará las mismas operaciones que las indicadas para el usuario.

I.c. Funcionamiento de la Comunidad de Propietarios:

Básicamente, los pasos han de iniciarse con la celebración de una asamblea constitutiva mediante previa convocatoria (que, incluso, podría convocar el Promotor) siguiendo los argumentos que, generalmente, han de aparecer en la propia escritura pública. En esa primera Junta, los acuerdos a tomar girarán en torno a estas premisas:

- Nombramiento de cargos responsables.
- Fijar las cuotas de participación de cada propietario.
- Aprobar el primer Presupuesto anual.
- Facultar al presidente o al Administrador en quien contractualmente se delegue, para contratar los servicios comunitarios.

Además, es necesario adquirir un Libro de Actas y solicitar un N.I.F. en la Delegación de Hacienda.

CAPITULO 2 INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

CAPITULO 2.1. LA VIVIENDA Y LOS ESPACIOS COMUNES.

LOS ESPACIOS COMUNES

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 y zonas comunes del edificio, 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 virtudes de agua, la limpieza de ropa o alfombras vertiendo la suciedad sobre zonas comunes u otras viviendas, etc.
- En el ámbito de escaleras y portales debe evitarse la colocación de obstáculos (muebles colocados temporalmente para su desalojo, bicicletas, carros de bebés, etc.) que muestren una actitud egoísta y puedan perjudicar gravemente en evacuaciones de emergencia; no tomar los rellanos como lugar de reunión y prolongadas despedidas de visitas y cuidar de que las molestias producidas por animales de compañía sean las mínimas necesarias (educar al animal para evitar ruidos) y, en ese sentido, reparar inmediatamente las consecuencias desagradables que ocasionen, ya que es un tema sanitario grave y que produce un fuerte rechazo del resto de los comuneros; mantener estos espacios comunes en estado de limpieza y decoro, evitando la producción de "graffiti" y arrojar desperdicios, colillas, papeles, propaganda, etc.; procurar cerrar las puertas de los accesos desde el exterior, para impedir en lo posible la entrada de indeseables y consiguientes robos o daños por vandalismo.

- En patios, tanto comunes como los que tienen asignados el uso y disfrute para determinado usuario, y jardines, piscinas comunitarias y aparcamientos, como norma general se debe tener en cuenta que es propiedad común y que, además del respeto hacia ese concepto, ya dicho para otros elementos, es también responsabilidad de todos. Por ello, el cuidado y vigilancia es labor de la comunidad globalmente y de cada usuario individualmente. 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; al perfecto mantenimiento de los aparatos infantiles colocados en esas zonas, por la peligrosidad que un deterioro en los mismos pueda ocasionar a los pequeños; y a tender con escrupulosidad el Reglamento Sanitario de las Piscinas de uso Colectivo (ver en su capítulo)

- 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 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. En Código Técnico de la Edificación se propone el siguiente calendario para las operaciones de mantenimiento de este apartado:

ALMACÉN DE CONTENEDORES DEL EDIFICIO

Operaciones de mantenimiento

Operación	Periodicidad	Operación	Periodicidad
Limpieza de los contenedores	3 días	Limpieza de las <i>bañantes</i> por gravedad. Revisión y reparación de daños	6 meses
Desinfección de los contenedores	1,5 meses	Limpieza de las <i>bañantes</i> neumáticas. Revisión y reparación de daños	1 año
Limpieza del suelo del almacén	1 día	Limpieza de las compuertas de vertido	1 semana
Lavado con manguera del suelo del almacén	2 SEMANAS	RECINTO DE ESTACIÓN DE CARGA	
Limpieza de las paredes, puertas, ventanas, etc.	4 semanas	Limpieza del suelo	1 semana
Limpieza general de las paredes y techos del almacén, incluidas elementos del sistema de ventilación, luminarias, etc.	6 meses	Limpieza de las paredes, las puertas, las ventanas, etc.	2 meses
Desinfección, desinsectación y desratización del almacén de contenedores	1, 5 meses.	Limpieza general de las paredes y techos .incluidas elementos del sistema de ventilación, luminarias, etc.	6 meses
		Desinfección, desinsectación y desratización	6 meses

LA VIVIENDA

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.

- Garaes: evitar obstruir las zonas de paso y salida de los garajes, y facilitar el aparcamiento en las plazas colindantes; 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 que carecen en muchos casos de la adecuada ventilación, 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.

CAPITULO 2.2. ESTRUCTURA.

CIMENTACIÓN	- <u>GENERALIDADES</u> - 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. - 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.
	<u>Permanentemente (usuarios):</u> - 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 periodos 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. <u>Cada 2 años (especialista):</u> - Comprobación del estado general y buen funcionamiento de los conductos de drenaje y desagües. <u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - Inspección general y estudio técnico de los elementos que conforman la cimentación y muros de contención, para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.

ESTRUCTURA VERTICAL	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. - 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.
	Permanente (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. - Piezas de piedra fracturadas o con grietas verticales. - Desconchados en las esquinas de los ladrillos cerámicos, revestimientos de hormigón, madera, etc. - Decoloraciones, ampollas y/o agrietamientos en los revestimientos exteriores de las estructuras de madera. - Manchas de óxido en elementos de hormigón armado. - Pequeños orificios en la madera que desprenden polvo amarillento. - Humedad en las zonas donde se empotran las vigas en las paredes. - Reblandecimiento de las fibras de madera. - Manchas de óxido en elementos metálicos. - Aparición de manchas tras periodos de lluvias o rotura de una conducción en estructuras de madera. - Presencia de serrín o de orificios de salida de insectos xilófagos en las estructuras de madera. En cualquier caso, habrá que solicitar un estudio del problema y procurar soluciones, a realizar por técnico competente. Cada 2 años (especialista): - Renovación de la protección de la madera exterior de la estructura vertical, respetando, en todo caso, los plazos establecidos en el proyecto, así como las indicaciones del fabricante del revestimiento. Cada 3 años (especialista): - Repintado de la protección de elementos metálicos accesibles de la estructura de pilares. - Al menos una vez cada tres años se inspeccionarán, y en su caso limpiarán, las superficies vistas de los elementos estructurales de madera, anotando el estado de conservación y evaluando los deterioros si los hubiere.

	- 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. - Las estructuras de acero convencionales de edificación, situadas en ambientes normales y realizadas conforme a las prescripciones del Código Técnico de la Edificación, (Seguridad en caso de incendio) 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.)	- Cuando los plazos no estén especificados se recomienda que, en general, se apliquen al menos una vez cada tres años en las superficies de los elementos estructurales de madera situadas al exterior, siendo conveniente coordinarlo con los plazos del mantenimiento del resto de la fachada, incluso la carpintería de huecos. Cada 5 años (especialista): - Revisión de los puntos de la estructura vertical de madera con más posibilidades de humedad. - Revisión del revestimiento de protección contra incendios de los perfiles de acero de estructura vertical. Cada 10 años (Técnico competente): - Control de la aparición de fisuras y grietas y alteraciones ocasionadas por los agentes atmosféricos sobre la piedra de los muros. - 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. - Control de la aparición de fisuras, grietas y alteraciones ocasionadas por los agentes atmosféricos sobre la piedra de los pilares. - Renovación del tratamiento de la madera de la estructura vertical contra los insectos y hongos. - Repintado de la pintura resistente al fuego de la estructura vertical con un producto similar y con un grosor correspondiente al tiempo de protección exigido por la normativa de incendios - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad. - Las fábricas con armaduras de tendel, con sistemas de autoprotección deben ser inspeccionadas, al menos, cada 10 años. Se sustituirán o renovarán aquellos acabados protectores que por su estado hayan dejado de ser eficaces.
--	--	--

ESTRUCTURA HORIZONTAL	GENERALIDADES	Permanentemente (usuarios):
	- 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. - 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 cuélgue, tacos y tornillos apropiados. - En vigas o cerchas no deben colgarse cargas importantes no previstas. - Las estructuras de acero convencionales de edificación, situadas en ambientes normales y realizadas conforme a las prescripciones del	- 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. - Pequeños orificios en la madera que desprenden polvo amarillento. - Humedades en las zonas donde se empotren las vigas en las paredes. - Reblandecimiento de las fibras de madera. - Desconchados en las esquinas de los ladrillos cerámicos, revestimientos de hormigón, madera, etc. - Decoloraciones, ampollas y/o agrietamientos en los revestimientos exteriores de las estructuras de madera. - Aparición de manchas tras periodos de lluvias o rotura de una conducción en estructuras de madera, - Presencia de serrín o de orificios de salida de insectos xilófagos en las estructuras de madera. En cualquier caso, habrá que solicitar un estudio del problema y procurar soluciones, a realizar por técnico competente. Cada 2 años (especialista): - Renovación de la protección de la madera exterior de la estructura horizontal, respetando, en todo caso, los plazos establecidos en el proyecto, así como las indicaciones del fabricante del revestimiento. - Repintado de la protección de elementos metálicos accesibles de la estructura horizontal.

	Código Técnico de la Edificación, (Seguridad en caso de incendio) 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.)
<u>Cada 3 años (especialista):</u> - Al menos una vez cada tres años se inspeccionarán, y en su caso limpiarán, las superficies vistas de los elementos estructurales de madera, anotando el estado de conservación y evaluando los deterioros si los hubiere. - Cuando los plazos no estén especificados se recomienda que, en general, se apliquen al menos una vez cada tres años en las superficies de los elementos estructurales de madera situadas al exterior, siendo conveniente coordinarlo con los plazos del mantenimiento del resto de la fachada, incluso la carpintería de huecos. <u>Cada 5 años (especialista):</u> - Revisión de los elementos de madera de la estructura horizontal. <u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - Revisión de lesiones en los elementos de hormigón de la estructura horizontal. - Revisión del revestimiento de protección contra incendios de los perfiles de acero de la estructura horizontal. - Control para detectar fisuras o grietas en bóvedas tabicadas. - Renovación de la pintura resistente al fuego de la estructura horizontal con un producto similar y con un grosor correspondiente al tiempo de protección exigido por la normativa contra incendios. - Renovación del tratamiento de la madera de la estructura horizontal contra los insectos y hongos. - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.	

ESTRUCTURA DE CUBIERTA	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. - No acumular cargas temporales de aparatos o acopio de materiales en cubiertas planas; para instalaciones fijas con aparatos de cierta entidad en peso, consultar previamente con técnicos competentes, actuando como se indica en el punto anterior. - Las estructuras de acero convencionales de edificación, situadas en ambientes normales y realizadas conforme a las prescripciones del Código Técnico de la Edificación, (Seguridad en caso de incendio) no requieren un nivel de inspección superior al que se deriva de las
	Permanentemente (usuarios): - Manchas de humedad en los pisos bajo cubierta. - Deformaciones: abombamientos de techos, tejas desencajadas. - Fisuras y grietas en techos, aleros, vigas, pavimentos y elementos salientes de cubierta. - Desconchados en las esquinas de los ladrillos cerámicos, revestimientos de hormigón, madera, etc. - Decoloraciones, ampollas y/o agrietamientos en los revestimientos exteriores de las estructuras de madera. - Desconchados en el revestimiento de hormigón. - Manchas de óxido en los elementos de hormigón armado. - Manchas de óxido en los elementos metálicos. - Orificios en la madera que desprendan polvillo amarillento. - Humedades en las zonas donde se empotren vigas en las paredes. - Reblandecimiento de las fibras de madera. - Aparición de manchas tras periodos de lluvias o rotura de una conducción en estructuras de madera, - Presencia de serrín o de orificios de salida de insectos xilófagos en las estructuras de madera En cualquier caso, habrá que solicitar un estudio del problema y procurar soluciones, a realizar por técnico competente. Cada 2 años (especialista): - Renovación de la protección de la madera exterior de la estructura vertical, respetando, en todo caso, los plazos establecidos en el proyecto, así como las indicaciones del fabricante del revestimiento. - Repintado de la protección de los elementos metálicos accesibles de la estructura de cubierta. Cada 3 años (especialista): - Al menos una vez cada tres años se inspeccionarán, y en su caso limpiarán, las superficies vistas de los elementos estructurales de madera, anotando el estado de conservación y evaluando los deterioros si los hubiere. - Cuando los plazos no estén especificados se recomienda que, en

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.)	general, se apliquen al menos una vez cada tres años en las superficies de los elementos estructurales de madera situadas al exterior, siendo conveniente coordinarlo con los plazos del mantenimiento del resto de la fachada, incluso la carpintería de huecos. <u>Cada 5 años (Técnico competente):</u> - Control de las juntas y aparición de fisuras y grietas en los tabiques conejeros y soleras. - Control de lesiones en los elementos estructurales, de madera, metálicos o de hormigón, de la estructura de cubierta. <u>Cada 10 años (especialista):</u> - 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. - Renovación del tratamiento de la madera de la estructura de cubierta contra los insectos y hongos. <u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - Revisión de lesiones en los elementos de hormigón. - Revisión del revestimiento de protección contra incendios de los perfiles de acero. - Control para detectar fisuras o grietas en bóvedas tabicadas. - Renovación de la pintura resistente al fuego de la estructura horizontal con un producto similar y con un grosor correspondiente al tiempo de protección exigido por la normativa contra incendios, dirigido por técnico especializado. - Renovación del tratamiento de la madera contra los insectos y hongos. - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.
--	---

JUNTAS ESTRUCTURALES	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.	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.
------------------------------------	---	---

CAPITULO 2.3. FACHADAS.

CERRAMIENTOS EXTERIORES. REVESTIDOS EXTERIORES.	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. - 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. - Las fachadas en edificios multifamiliares son elementos comunes de los mismos cuya titularidad es la Comunidad de Vecinos, que contienen partes de uso privativo como terrazas, ventanas, persianas etc., que lo cubren exteriormente y lo delimitan volumétricamente, protegiéndolo térmica y acústicamente. También constituyen la imagen comunal de la casa y configuran, con el resto de edificios, el aspecto de la ciudad. El autor del Proyecto posee la propiedad intelectual del diseño de la fachada. Por tanto, no se permitirá modificación alguna de las fachadas ni de ninguno de sus componentes, que modifique las características de los materiales
	Permanente (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 periodos de fuertes lluvias y viento, las posibles humedades y los anteriores efectos. Cada mes (especialista): - Limpieza de los cristales de muros cortina. Cada año (especialista): - Comprobación del correcto funcionamiento de los canales y bajantes de evacuación de los muros parcialmente estancos. - Comprobación de que las aberturas de ventilación de la cámara de los muros parcialmente estancos no están obstruidas. - Comprobación del estado de impermeabilización interior. Cada 6 meses (especialista): - Limpieza de los paneles de los muros cortina para eliminar polvo. Cada 2 años (especialista): - Limpieza de cornisas. - Revisión del atornillado y de la estructura auxiliar de muros cortina. - Renovación del tratamiento superficial de los paneles de madera y fibras de celulosa. - Repintado de la pintura a la cal. Cada 3 años (especialista): - Repintado de la protección de los elementos metálicos de fachada. - 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.

	que lo integran, eliminar elementos, variar sus dimensiones o alterar su configuración o su ubicación, abrir huecos nuevos, etc. sin las oportunas autorizaciones públicas o privadas, y de acuerdo con las ordenanzas municipales y los estatutos de la Comunidad. Un caso especial es la apertura de huecos para toma de vistas o luces en paredes medianeras. No pueden abrirse sin permiso del propietario colindante, siendo, entonces, conveniente establecerlo en escrituras. - 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. - Obviamente, para la ejecución de muros cortina será necesaria la actuación de técnico competente. - Las paredes esgrafiadas debe tratarse con mucho cuidado para no dañar los morteros de cal. Si tienen lesiones es mejor confiar en un estucador profesional. - Los azulejos se pueden limpiar con agua caliente, sólo los accesibles desde zonas protegidas. Aquellos que den al vacío se limpiarán por especialistas con todos los medios de protección necesarios. Esta regla es general para todas las manipulaciones en fachada. - La obra vista puede limpiarse cepillándola. A veces salen manchas de sales en el mismo ladrillo, que se pueden cepillar con una disolución de agua y vinagre. En cualquier caso, por si existiesen materiales más sensibles, deberá contactarse con técnico competente. - 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.	- Comprobación del estado de conservación de los puntos singulares. <u>Cada 5 años (especialista/Técnico competente, según competencias legales):</u> - Comprobar los anclajes metálicos y las juntas de los paneles de muros cortinas (renovando lo necesario) - 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. <u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - 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. - Comprobación del estado de limpieza de las llagas o de las aberturas de ventilación de la cámara. - Inspección y repaso del mortero monocapa. - Limpieza del estuco a la cal. - Limpieza y repaso de los esgrafiados. - Limpieza de los aplacados de piedra. - Limpieza de la obra de cerámica vista. - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad. <u>Cada 20 años (Técnico competente):</u> - Además de los anteriores correspondientes a los diez años, renovar el revestido a base de resinas y enfoscados, si es necesario.
--	---	--

VENTANAS, REJAS, BARANDILLAS Y PERSIANAS.	<u>GENERALIDADES</u> - 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. - 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.	<u>Permanentemente (usuarios):</u> - Rotura de cristales. - Fijación y anclaje de barandillas defectuosas. - Oxidaciones y corrosiones de elementos metálicos. - Ataques de hongos o insectos en elementos de madera. <u>Cada 6 meses (usuarios):</u> - 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. <u>Cada año (usuarios en zonas accesibles sin riesgo/ especialista):</u> - Renovación, si es necesario, del acabado de las ventanas, balcones, persianas y barandillas de madera. - 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. <u>Cada 3 años (usuarios en zonas accesibles sin riesgo/ especialista):</u> - Renovación total de barnices de ventanas, balcones, persianas y barandillas de madera. - Renovación del esmalte de las ventanas, balcones, persianas y barandillas de acero. - Repasar mecanismos de cierre y maniobra. <u>Cada 5 años (usuarios en zonas accesibles sin riesgo/ especialista):</u> - 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.
---	--	---

<u>Carpintería y vidrio:</u> - 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.	<u>Cada 10 años (especialista):</u> - Limpieza de las barandillas de piedra de la fachada. <u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.
<u>Persianas:</u> - 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.	
<u>Rejas, celosías y barandillas:</u> - 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, 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.	

CAPITULO 2.4. CERRAMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES.

CERRAMIENTO INTERIOR Y FALSOS TECHOS.	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 determinadas de un edificio que no precisen Proyecto Técnico, y dirigidas asimismo, por técnico competente. Hay que tener en cuenta que las reformas de particiones interiores pueden alterar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad o de protección contra incendios con las que fue concebido el edificio o sus unidades de ocupación. - 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	Permanente (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 Cada 10 años (Técnico competente): - Estado general de las paredes interiores, sea cual sea el material que las compone (bloques de hormigón, piezas de yeso, piezas de yeso armado con fibra, madera, pavés, placas de cartón – yeso, placas alveoladas, etc.) - Inspección de los falsos techos. - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.
--	---	--

podría dañarse alguna conducción de instalaciones. En todo caso se acudiría 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. 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
REVESTIMIENTOS VERTICALES Y HORIZONTALES	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. - Estar atentos a la aparición de desprendimientos, zonas huecas, humedades, abombamientos, ataque de insectos, hongos en los revestidos textiles, de papel, de madera y corcho. - Estar atentos a la aparición de abombamientos, desprendimientos y humedad en las pinturas. - Tener piezas de recambio de alicatados y aplacados para posibles

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 sintoma 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.	reposiciones. - En todos los casos, si aparecen anomalías, consultar con técnico competente. <u>Cada mes (usuarios):</u> - Cepillado o limpieza con aspirador de los revestimientos textiles. - Cepillado o limpieza de los revestidos con papel. <u>Cada 6 meses (usuarios en zonas accesibles sin riesgo/especialistas):</u> - Limpieza de los revestimientos estucados, aplacados de cerámica, aplacados de piedra natural, de madera, de corcho y sintéticos. <u>Cada año (usuarios/especialistas):</u> - Revisar las juntas del alicatado con los aparatos sanitarios. <u>Cada 5 años: (especialista)</u> - Repintado de los paramentos interiores - Reiterar el tratamiento de protección de los revestimientos de madera, corcho y todos los susceptibles de ser atacados por insectos y hongos. - Adherencia con el soporte y estado de juntas y encuentros en los alicatados y revestimientos en general. <u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.
--	--

PAVIMENTOS, ZÓCALOS Y PELDAÑOS.	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	Permanente (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. - Encerado de los pavimentos de cerámica natural porosa. - Limpieza de la moqueta con espuma seca. Cada 2 años (especialista): - Estado de las juntas en aquellos pavimentos con despiece. Cada 10 años (especialista): - Pulido y barnizado en los pavimentos de corcho y de parquet - Renovación del tratamiento ignífugo de la moqueta (o en menos plazo según las características del certificado de garantía) Cada 10 años (Técnico competente): - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.
---------------------------------------	---	---

	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 -	
	<u>Limpieza, pulimento y protección de los pavimentos:</u> a) <u>Generalidades:</u> - El agua jabonosa o detergente neutro es el elemento habitual en la limpieza de pavimentos, pero debe usarse con prudencia en materiales como la madera y otros similares, ya que obviamente se degrada con la excesiva humedad. 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 amoniaco, debe hacerse con prudencia. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los abrillantadores no son recomendables porque pueden aumentar la adherencia del polvo.	

	b) <u>Pavimentos de hormigón:</u> - 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. c) <u>Mármol:</u> - Sólo necesitan una limpieza frecuente, se barrerán y fregarán con agua jabonosa o detergente neutro descartando, el “salfumán” o ácido muriático, ácido clorhídrico, detergentes alcalinos (sosa cáustica) ni productos abrasivos. - Si se desea abrillantar, debe hacerse con ceras líquidas específicas. - El mármol admite nuevo pulimento. d) <u>Pizarras:</u> - La pizarra se puede fregar con productos de limpieza o con sosa diluida en agua, pero no con jabón. e) <u>Terrazo y mosaico hidráulico:</u> - 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. - El terrazo admite el pulimento cuando su aspecto desmejore. f) <u>Cerámica porosa:</u> - Se manchan con facilidad, pudiéndose limpiar mediante un trapo humedecido en vinagre hirviendo (con la debida precaución al hacerlo) y fregándola después con agua jabonosa. - Se pueden barnizar o encerar después de tratarlas con varias capas de aceite de linaza. g) <u>Cerámica esmaltada:</u> - 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. h) <u>Corcho:</u> - Son flexibles y elásticos, aunque menor durabilidad que la madera. - La resistencia al rozamiento y a las acciones derivadas del uso dependen del tipo de barniz protector utilizado. Es conveniente que el barniz sea de la mayor calidad ya que resulta difícil y caro el pulido y rebarnizado. i) <u>Pavimentos de goma y sintéticos:</u> - Se barrerán y fregarán con un trapo poco húmedo con una solución suave de detergente. - Se pueden abrillantar con una emulsión, desechando los disolventes. - El comportamiento frente al uso continuado a que se ven sometidos es muy diferente, por lo que se seguirán las recomendaciones del fabricante del producto. j) <u>Madera:</u> - Es conveniente que los pavimentos de madera no sufran cambios importantes y bruscos de temperatura y humedad, por lo que conviene mantener una humedad constante, lo que puede facilitar el empleo de un humidificador. - La madera es muy sensible a la humedad, por lo que debe evitarse la producción de vapor de agua o el vertido directo del líquido. La madera húmeda es más atacable por hongos e insectos y es necesario estar atento en este caso. - Las maderas más blandas precisan una conservación más cuidada. Los objetos punzantes, como los tacones estrechos de algunos zapatos, son especialmente perjudiciales. - Para proteger la superficie es conveniente utilizar barnices de resistencia y elasticidad elevadas. - La limpieza se realizará en seco, quitando las manchas con un trapo humedecido en amoníaco. Si el acabado es encerado, no se puede fregar, se harán barridos y abrillantado con trapo de lana o enceradora eléctrica. Si pierde brillo se encerará de nuevo, debiendo eliminar la cera vieja en cuanto el grueso de la misma sea
--	---

	excesivo y, para ello, se puede utilizar un cepillo metálico y un desengrasante especial o la misma encerradora eléctrica con un accesorio especial. Se pasará el aspirador y se volverá a encerar. - Al parqué de madera, si está barnizado, se le debe pasar un paño húmedo o una fregona poco humedecida. El parqué no es susceptible de ser empapado ni mojado con agua caliente. k) <u>Pavimentos textiles y moquetas:</u> - Al tener este tipo de pavimentos muy diversas características que no admiten la generalización, se aconseja seguir las instrucciones del fabricante. - Precisan una frecuente eliminación de polvo, a ser posible, a diario; y una limpieza periódica con espuma seca. - Las moquetas y materiales sintéticos son combustibles, aunque habitualmente incorporan ignífugantes en su composición. - Algunas moquetas acumulan electricidad estática, lo que puede ocasionar molestas descargas, lo que puede aliviarse utilizando productos de limpieza especiales a esos efectos. l) <u>Pavimentos de P.V.C.:</u> - Tanto los pavimentos plásticos como el linóleo se barrerán y fregarán con trapo poco húmedo y con una solución suave de detergente. Se pueden abrillantar con emulsiones específicas, pero no pueden usarse sobre ellos productos disolventes. - La transmisión de agua por las juntas bajo el pavimento deterioran la adhesión al soporte. - Estos materiales acumulan electricidad estática, lo que puede ocasionar molestas descargas, lo que puede aliviarse utilizando productos de limpieza especiales a esos efectos.

CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA INTERIOR	<u>GENERALIDADES</u> - 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 Habitante, 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 habitante, 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.	<u>Permanentemente (usuarios):</u> - 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 <u>Cada mes (usuarios en zonas accesibles/especialista):</u> - Limpieza de puertas y barandillas con los productos aconsejados. <u>Cada 6 meses (usuarios):</u> - Abrillantado de los elementos de latón, acero latonado y acero inoxidable. <u>Cada 3 años (usuarios/especialista):</u> - 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. <u>Cada 5 años (especialista):</u> - 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. <u>Cada 10 años (especialista):</u> - Renovación del tratamiento antiparasitario de la madera. - Renovación de pintura, lacados y/o barnizado en los elementos considerados.
<u>Puertas cortafuego:</u> - Si existiesen en zonas comunes interiores del edificio, no puede alterarse sus características ni su ubicación si no es a través de técnico competente y contando con las pertinentes autorizaciones administrativas. <u>Puertas y mamparas interiores:</u> - Deben evitarse golpes y rozaduras en la superficie de las hojas que pueden causarles 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 colocarse 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. <u>Mecanismos:</u> - 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. <u>Vidrios:</u> - Deben limpiarse con agua jabonosa, tibia, o limpiacristales comercial, con trapos suaves o previamente humedecidos, por evitar que el vidrio se raye. <u>Barandillas:</u> - 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 inoxidable, P.V.C. y aluminio anodizado se limpiarán con detergentes no alcalinos y agua caliente, con trapo suave o esponja.
	<u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.

CAPITULO 2.5. CUBIERTAS.

**CUBIERTAS
INCLINADAS****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 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.
- Las cubiertas inclinadas serán accesibles sólo para su conservación. El personal encargado del trabajo irá provisto de cinturón de seguridad que se sujetará a los ganchos de servicio o a puntos bien fijos de la cubierta, y se pisará cuidando la seguridad personal y procurando de no producir desperfectos.
- Se transitará con calzado de suela blanda y antideslizante, evitando hacerlo con la cubierta mojada.
- Las cubiertas deben mantenerse limpias y sin hierbas y objetos arrojados sobre ellas o por causa del viento, especialmente los sumideros, canales y limahoyas.
- Hay que cuidar el aspecto de la instalación de nuevas antenas, equipos de aire acondicionado y, en general, cualquier aparato que precise ser fijado a la cubierta afectando a la impermeabilización de la misma. Tampoco deben utilizarse como puntos de anclaje de tensores, mástiles y similares, barandillas metálicas o de obra, ni conductos de evacuación de humos existentes, salvo que un técnico

Permanentemente (usuarios):

- Atender a la aparición de vegetación.
- Hundimientos y piezas rotas o desplazadas.
- Aparición de humedades en techos de plantas altas.
- Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente.

Cada 6 meses (especialista):

- Limpieza de cubiertas, evitando la acumulación de hojarasca, tierras, papeles y suciedad en general.

Cada año (especialista):

- Antes de la época de lluvias, revisar los tendidos de teja, encuentros con paramentos verticales, canalones, gárgolas, limahoyas y limatesas.

Cada 2 años (especialista):

- Inspección de las placas de fibrocemento, de sus elementos de sujeción y del solape entre piezas.

Cada 3 años (técnico competente):

- Comprobación del estado de conservación de la protección o tejado.
- Comprobación del estado de conservación de los puntos singulares.
- Inspección de los anclajes y fijaciones de los elementos anclados a la cubierta inclinada, como antenas, pararrayos, etc.
- Estado y solidez de los ganchos de servicio.

Cada 10 años (Técnico competente):

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

Cada 20 años (técnico competente):

- Sustitución, si es necesario, de las placas de fibrocemento y de sus elementos de sujeción.

CUBIERTAS PLANAS	competente lo autorice. Si estas nuevas instalaciones necesitan un mantenimiento continuado, se habilitará un entorno a ellas protegido. - En el caso de que se observen humedades en los techos bajo cubierta, éstas deberán controlarse, ya que pueden tener un efecto negativo sobre los elementos estructurales. - El musgo y los hongos se eliminan con cepillo y, si es necesario, se aplicará un fungicida. - Respecto a las placas de fibrocemento, durante la vida del edificio se evitará dar golpes que puedan provocar roturas a las piezas. Si la superficie se empieza a ennegrecer y a erosionar, es conveniente fijar las fibras con un barniz específico para evitar que se desprendan.	competente lo autorice. Si estas nuevas instalaciones necesitan un mantenimiento continuado, se habilitará un entorno a ellas protegido. - En el caso de que se observen humedades en los techos bajo cubierta, éstas deberán controlarse, ya que pueden tener un efecto negativo sobre los elementos estructurales. - El musgo y los hongos se eliminan con cepillo y, si es necesario, se aplicará un fungicida. - Respecto a las placas de fibrocemento, durante la vida del edificio se evitará dar golpes que puedan provocar roturas a las piezas. Si la superficie se empieza a ennegrecer y a erosionar, es conveniente fijar las fibras con un barniz específico para evitar que se desprendan. 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 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. Permanente (usuarios): - Atender a la aparición de vegetación. - Hundimientos y piezas rotas o desplazadas. - Aparición de humedades en techos de plantas altas. - Estancamiento de aguas. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente. Cada 6 meses (usuarios o especialista, según accesibilidad y grado de protección contra caídas de la cubierta): - Limpieza de cubiertas, evitando la acumulación de hojarasca, tierras, papeles y suciedad en general con especial atención a los sumideros. Cada año (especialista): - Antes de la época de lluvias, revisar los juntas de dilatación, limas, cazoletas y canalones, encuentros con paramentos verticales, gárgolas y el estado de la solería (con comprobación del alineamiento y estabilidad de piezas en azoteas flotantes) y limpieza de los mismos. - Recolocación de la grava (si ese es el sistema) eliminando la vegetación que crezca entre la misma.
--------------------------------	---	---

- Las cubiertas planas deben mantenerse limpias y sin hierbas, especialmente los sumideros, canales y limahoyas. Es preferible no colocar jardineras cerca de los desagües o bien, elevarlas sobre el nivel del suelo, para que circule correctamente el agua bajo ellas. - Se evitará la acumulación de materiales, muebles, etc. y el vertido de productos químicos agresivos como aceites, disolventes y lejías. - El uso a que se someta será el proyectado, evitando fundamentalmente que sea lugar para el juego de los niños. - El personal encargado del trabajo irá provisto de cinturón de seguridad en el caso de que los antepechos de la misma que lo circunden al vacío sean de insuficiente altura, y el cinturón se sujetará a los ganchos de servicio o a puntos bien fijos de la cubierta, y se pisará cuidando la seguridad personal y procurando de no producir desperfectos. - Se transitará con calzado de suela blanda y antideslizante, evitando hacerlo con la cubierta mojada. - Hay que cuidar el aspecto de la instalación de tendedores, nuevas antenas, equipos de aire acondicionado y, en general, cualquier aparato que precise ser fijado a la cubierta afectando a la impermeabilización de la misma. Tampoco deben utilizarse como puntos de anclaje de tensores, mástiles y similares, barandillas metálicas o de obra, ni conductos de evacuación de humos existentes, salvo que un técnico competente lo autorice. Si estas nuevas instalaciones necesitan un mantenimiento continuado, se habilitará un entorno a ellas protegido. - En el caso de que se observen humedades en los techos bajo cubierta, éstas deberán controlarse, ya que pueden tener un efecto negativo sobre los elementos estructurales. - La capa de grava evita el deterioro del aislamiento térmico por los rayos ultravioletas del sol. Los trabajos de reparación se realizarán siempre sin que la grava retirada sobrecargue la estructura.	<u>Cada 2 años (especialista):</u> - Comprobación de la perfecta cubrición del aislamiento térmico por parte de la capa protectora. <u>Cada 3 años (técnico competente):</u> - Comprobación del estado de conservación de la protección o cubierta. - Comprobación del estado de conservación de los puntos singulares. - Inspección de los anclajes y fijaciones de los elementos anclados a la cubierta, como antenas, pararrayos, etc. - Estado y solidez de los ganchos de servicio. <u>Cada 10 años (especialista):</u> - Limpieza de posibles acumulaciones de hongos, musgo y plantas con aplicación, en su caso, de fungicida al embaldosado. Siempre que se estime necesario, por el estado observado: - Sustitución de la lámina bituminosa de oxiásfalta o de betún modificado o de alquitrán modificado o de placas bituminosas. - Sustitución de pastas bituminosas. - Sustitución, si es necesario, de las juntas de dilatación de la cubierta. <u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad. <u>Cada 15 años (técnico competente):</u> - Sustitución, si resulta necesario, de la lámina de caucho-butilo. O de EPDM o de caucho sintético de polietileno o de polietileno. <u>Cada 20 años (técnico competente):</u> - Sustitución total, si es necesario, de los elementos de la cubierta.
--	---

LUCERNARIOS, TRAGALUCES Y CLARABOYAS.	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. - Por su situación dentro del edificio deben extremarse las medidas de seguridad en el momento de limpiarlas para evitar accidentes, confiando esta tarea siempre a un especialista, y no realizarlas directamente el usuario.	Permanente (usuarios): - Roturas de vidrios o placas y piezas cerámicas. - Aparición de goteras y humedades. - Si aparecen anomalías aparentemente peligrosas, consultar con técnico competente. Cada año (especialista): - Estado de juntas y encuentros con cubierta; canalones. - Limpieza de lucernarios, claraboyas y tragaluces. - Revisar sistemas de cierre y elementos móviles. Cada 3 años (especialista): - Renovación de la pintura en los entramados de acero de estos elementos.
AISLAMIENTOS	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	Cada 5 años (especialista/técnico competente): - Inspección de los vidrios (laminados, armados o moldeados) de estos elementos. Inspección de los lucernarios, tragaluces y claraboyas fabricados base de poliéster reforzado y policarbonato con celdas. - Revisión de la estructura, anclajes y fijaciones de estos elementos. - Revisión de lo sellados. Cada 10 años (Técnico competente): - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad. Permanente (usuarios): - Deterioro superficial. Cada 2 años (especialista): - Estado de los aislamientos y reparación, en su caso. Cada 10 años (Técnico competente): - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.

	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. Hay que cuidar que el aislamiento térmico no se moje pues pierde su efectividad. La falta de aislamiento térmico puede ser la causa de existencia de humedad por condensación. Si ésta apareciese, debe consultarse con un técnico competente.	
--	--	--

CAPITULO 2.6. INSTALACIONES.

RED DE EVACUACIÓN	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. - 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 u otro sistema autorizado (fosas sépticas...) - En un plano práctico e higiénico, el edificio contará con dos entramados separativos para evacuar las aguas sucias y las procedentes de la lluvia, lo que producirá importantes ahorros en la depuración de las aguas. - 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.	Permanente (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 locales húmedos y cubiertas transitables, y los botes sifónicos - Cada 6 meses se limpiará el separador de grasas y fangos si este existiera. Cada año (técnico competente/instalador autorizado): - Revisión del funcionamiento de la bomba en la cámara de bombeo. - Revisión del estado de canalones, bajantes y sumideros, con limpieza efectiva de los distintos elementos. - Limpieza de las fosas sépticas y los pozos de decantación y digestión, según el uso y dimensionado de las instalaciones. - 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. - Los sumideros y calderetas de cubiertas no transitables se limpiarán, al menos, una vez al año. 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.
-------------------	--	--

FONTANERÍA	- En ese sentido no debe utilizarse el inodoro o los vertederos 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. - Aunque pasen por una vivienda en concreto, los bajantes son elementos comunes, de modo que no pueden ser manipulados, golpeados ni realizar oficios sin consentimiento de la Comunidad. - En cuanto a fosas sépticas, no se conectarán a ellas los desagües de piscinas, rebosaderos o aligües. La extracción de lodos se realizará por, al menos, dos especialistas y, de ningún modo se entrará o se asomará persona alguna con acumulación de gases combustibles (metano) o tóxicos (monóxido de carbono). - 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.	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.
FONTANERÍA	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. - El Decreto 205/2003 de la Consejería de Fomento, establece la	Permanente (usuarios): - Comprobar los desagües de aparatos, botes sifónicos y tuberías, manteniendo el nivel de agua. - Atascos y malos olores en toda la instalación, general o privativa. - 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.

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. - 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 limpian 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.	- 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, tanto generales como privativas. - Limpieza de rompechorros de grifos. Cada 6 meses (instalador autorizado): - Alternar el funcionamiento de las bombas dobles o gemelas de los grupos de presión. - Vaciado del depósito y limpieza del depósito acumulador del grupo de presión del grupo de presión. - Limpieza de la válvula de retención, la válvula de aspiración y los filtros del grupo de presión. - Lubricación y engrase de los cojinetes y rodamientos de los grupos de presión. 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): - Revisión del calentador de agua, según las instrucciones del fabricante (instalador autorizado). - Inspección de los elementos de protección anticorrosiva del termo eléctrico. (instalador autorizado). - Revisión general del grupo de presión, corrosiones, estado de anclajes y antivibratorios, altura manométrica de aspiración, estado del depósito, válvulas de paso, corte y reductores, reguladores, electrobombas. Limpieza exterior del depósito, del aljibe, de llaves y lubricación de vástagos (instalador autorizado). Cada 2 años (instalador autorizado): - Revisión del contador de agua.
--	--

- 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: - 1 En instalaciones de descalcificación habrá que iniciar una regeneración por arranque manual. - 2 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 dispositivos de consumo.	- Inspección de los anclajes de la red de agua vista. - Revisión de la red completa. <u>Cada 5 años (instalador autorizado):</u> - Realización de una prueba de estanqueidad y funcionamiento de la red de agua, con limpieza de incrustaciones interiores. <u>Cada 10 años (instalador autorizado):</u> - Prueba reglamentaria del tanque o depósito del grupo de presión. <u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad. <u>Cada 20 años (instalador autorizado):</u> - Limpieza de sedimentos e incrustaciones del interior de las conducciones.	<u>B.- Red de agua caliente sanitaria, instalaciones de agua con potencia total instalada inferior a 100 kW (calentadores de agua a gas):</u> <u>Permanentemente (usuarios):</u> - Vigilar la aparición de olores o señales que denoten fugas. - Roturas o desprendimientos de la instalación, deterioro de llaves de corte, canalizaciones vistas, desaparición de placas de instrucciones en la carcasa del aparato. - En caso de percibir anomalías, avisar al instalador autorizado.	<u>Cada año (instalador autorizado):</u> - Funcionamiento del calentador, con limpieza a fondo del aparato y del bloque de láminas en el lado de salida de humos. - Funcionamiento del bloque térmico y los tubos de conexión, descalcificando en su caso según las prescripciones del fabricante. - Estanqueidad del grupo de gas y agua del calentador.
- En cuanto a la instalación eléctrica que alimenta al grupo de presión deberá estar siempre en pleno funcionamiento, deteniendo le mismo con la menor avería. Se debe contar permanentemente con repuestos de los elementos de protección eléctrica de los motores de depuración y circulación de agua. 1º.- Hay que intentar que el grupo de presión no trabaje en ningún momento sin agua, ya que puede quemarse. Si falta agua, se	<u>El cuarto de contadores</u> será accesible solo por el portero o vigilante y el personal de la Compañía suministradora. 1º.- El local estará siempre limpio, con las tapas de los depósitos siempre colocadas sobre ellos.		

procederá al vaciado total del depósito de presión y al reglaje y puesta a punto. 2°.- No se debe modificar ni alterar las presiones máximas o mínimas del presostato de la bomba sin la intervención del Servicio Técnico de la misma. 3°.- Es conveniente alternar el funcionamiento de las bombas dobles o gemelas de los grupos de presión. - El mantenimiento de la <u>red de agua</u> potable desde el contador individual está a cargo del usuario. El mantenimiento desde la llave de paso general del edificio hasta la batería de contadores corre por cuenta del propietario del inmueble o la Comunidad de Propietarios. - 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 <u>red de agua caliente</u> influye mucho en el ahorro energético. 1°.- Disponga de grifos monomando en al baño y en todos los aparatos con agua caliente.	Cada 4 años (inspección obligatoria de la empresa suministradora): - Partes de la instalación desde la red general de suministro hasta la llave de corte del calentador. - Revisar obligatoriamente por la empresa instaladora autorizada y servicio técnico oficial de los aparatos, la instalación a partir del contador o, en su caso, desde la bomba de suministro de gas a los aparatos, gomas, reguladores, aparatos a gas (calentadores, cocinas, etc.) La obligación alcanza al propietario. <i>NOTA: Para completar este capítulo de agua caliente, véase el de INSTALACIONES TÉRMICAS, capítulo de CALEFACCIÓN, INSTALACIONES ENTRE 100 Y 1.000 KW DE POTENCIA..</i> Cada 10 años (Técnico competente): - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.
---	---

ELECTRICIDAD	2°.- Avise al instalador autorizado ante cualquier anomalía del calentador. Si está en garantía, es responsabilidad del Promotor. 3°.- No modificar la instalación sin la intervención del técnico. 4°.- Si el agua tiene un gran contenido de sales, la sección de las tuberías se verá disminuida paulatinamente, y presentará dificultades de funcionamiento. - En la centralización de agua caliente se atenderán los siguientes aspectos: 1°.- No se modificarán los elementos de la instalación sin la intervención de un instalador autorizado. 2°.- La instalación estará permanentemente llena de agua. 3°.- Vigilar el estado de las tuberías y reponer las coquillas cuando lo precise. 4°.- Al cuarto de calderas solo accederá personal cualificado. <i>NOTA: Para completar este capítulo de agua caliente, véase el de INSTALACIONES TERMICAS.</i>	2°.- Avise al instalador autorizado ante cualquier anomalía del calentador. Si está en garantía, es responsabilidad del Promotor. 3°.- No modificar la instalación sin la intervención del técnico. 4°.- Si el agua tiene un gran contenido de sales, la sección de las tuberías se verá disminuida paulatinamente, y presentará dificultades de funcionamiento. - En la centralización de agua caliente se atenderán los siguientes aspectos: 1°.- No se modificarán los elementos de la instalación sin la intervención de un instalador autorizado. 2°.- La instalación estará permanentemente llena de agua. 3°.- Vigilar el estado de las tuberías y reponer las coquillas cuando lo precise. 4°.- Al cuarto de calderas solo accederá personal cualificado. <i>NOTA: Para completar este capítulo de agua caliente, véase el de INSTALACIONES TERMICAS.</i>
ELECTRICIDAD	1.- Red eléctrica: - 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	Red eléctrica: Permanente (usuarios): - Deterioro de aislamientos o roturas de tomas de mecanismos eléctricos. - Desprendimientos o roturas 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 año (instalador autorizado): - Inspección de la instalación fotovoltaica de producción de electricidad. - Inspección del grupo electrógeno.

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. <u>Información de interés</u> - 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. <u>Responsabilidades:</u> - El mantenimiento de la instalación eléctrica a partir del contador (y no tan solo desde el cuadro general de entrada) está a cargo de cada uno de los usuarios. - El mantenimiento entre la caja general de protección y los contadores corresponde al propietario del inmueble o la Comunidad.	- Revisión general de la instalación eléctrica en los locales de pública concurrencia. <u>Cada año (usuario autorizado):</u> - Ventilación, desagüe y ausencia de humedades en el cuarto de contadores. <u>Cada 5 años (instalador autorizado):</u> - 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. <u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.
---	---

	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. - El cuarto de contadores es solo accesible por personal cualificado y porteos o vigilantes. - Se debe comprobar que las rejillas de ventilación no estén obstruidas, así como el acceso al cuarto. - Debe tenerse a mano repuestos de los cartuchos de fusibles de protección. 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 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 sintoma 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.	
--	--	--

	<u>Medidas para el ahorro energético:</u> - 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. <u>Averías:</u> - 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 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. <u>Sobrecargas:</u> - 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.	
--	---	--

	<u>Instalaciones comunitarias:</u> - Aunque el titular es la Comunidad, debe saberse, a los efectos de una posibilidad de intervención de cualquier usuario del edificio, lo siguiente: - 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.	
	<u>2.- Pararravos:</u> - Consta de una cabeza receptora rematada en una o más puntas, un conductor metálico que lleva la descarga a tierra y unas picas clavadas en el terreno humedecido. - Cualquier anomalía, revisión o reparación necesita la presencia de técnicos especialistas. - No debe manipularse la instalación en tiempo tormentoso, e incluso nuboso. - Después de recibir una descarga eléctrica es necesario revisar la instalación, por si ha sufrido algún tipo de rotura o desconexión. <u>3.- Redes de tierra:</u> - 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.	<u>2.- Pararravos:</u> <u>Permanentemente (usuarios):</u> - Rotura o deterioro del conductor. - Modificación o alteraciones en la disposición de los elementos. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado. <u>Cada 5 años (instalador autorizado):</u> - La continuidad del conductor y la disposición de los elementos. - Estado de conservación frente a la corrosión. - Fijación de las sujeciones. - Conexión a tierra. <u>3.- Redes de tierra:</u> <u>Permanentemente (usuarios):</u> - Roturas y deterioros en los dispositivos de toma de tierra en enchufes. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado. <u>Cada 5 años (instalador autorizado):</u> - Comprobar la instalación en general y medir la resistencia a tierra. <u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.

INSTALACIÓN DE GAS	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. - Gas natural: <i>Nota: para completar este capítulo, es necesario ver INSTALACIONES TÉRMICAS</i> - Se suministra a través de una red pública. - El gas natural no es tóxico, pero irrespirable, y es peligroso por su capacidad explosiva. - La instalación comprende: - Llave de abonado: dispositivo de corte en la instalación común desde donde se puede interrumpir el suministro a una vivienda determinada. - Llave de paso/corte o llave de contador. Dispositivo desde donde realmente comienza la instalación del usuario. - Conducciones y accesorios. Tubos que, en general son de cobre y vistos, piezas, especiales, etc.
Permanentemente (usuarios): - Aparición de olores o señales que denoten fugas. - Roturas, desprendimientos de elementos de la instalación. - Deterioro de llaves de corte, gomas, canalizaciones, etc. - Inexistencia de advertencias, prohibiciones u otros avisos con que debieran estar dotados los aparatos en su carcasa. - Fecha de caducidad de los tubos flexibles. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado. Cada año (instalador autorizado): - Acta de la prueba. - Limpieza del interior de la chimenea de la caldera, preferentemente, antes del invierno. Cada 2 años (instalador autorizado): - Revisión de la instalación del depósito de propano sin protección catódica, extendiendo acta. Cada 4 años (instalador autorizado): - Revisión de la instalación de gas natural (Decreto 291/1999) - Revisión de la instalación del depósito de propano con protección catódica, extendiendo acta. - Revisión general, extendiendo certificado oficial, en cada vivienda y local, de la instalación de gas desde el contador hasta los aparatos. - Revisión, extendiendo certificado oficial, de la instalación comunitaria del edificio, entre la llave del edificio hasta los contadores. - Sustitución de los tubos flexibles de la instalación, extendiendo certificado oficial (cada 4 años o según normativa vigente) Cada 5 años (instalador autorizado): - Revisión de la instalación receptora de gas propano. - Revisión de la instalación receptora de gas butano.	

	- Contador: equipo de medida para determinar el consumo que hace el usuario. Pueden ir en batería en zona común o individual en la vivienda. - Llave de aparato: dispositivo de corte situado en la conducción interior de vivienda muy cerca de cada aparato- - Elementos de ventilación: que son huecos enrejillados que permiten la aireación permanente de cada dependencia. <u>Gas butano o propano envasado:</u> <i><u>Nota: para completar este capítulo, es necesario ver INSTALACIONES TÉRMICAS</u></i> - Son aquellos que las compañías suministradoras proporcionan embotellados o a granel hasta un depósito fijo, siendo la más popular la bombona, que es un recipiente metálico conteniendo butano, con un peso aproximado de 12,4 kg y que lleva un 85% de gas licuado y un 15% gaseoso. Tiene incorporada una válvula de cierre apertura y un conducto para acoplar al regulador. El regulador reduce la presión del gas contenido en la bombona al nivel adecuado a l aparato de consumo. Por último, el tubo flexible que une el regulador con la instalación fija, y lleva grabada la fecha de caducidad. <u>Manejo de bombonas y aparatos:</u> 1.- Precauciones antes de conectar el regulador a una nueva bombona: a) Evitar focos de calor, llamas o chispas en su proximidad. b) Mantener cerradas las llaves del regulador y todas las del aparato. c) Comprobar las conexiones del tubo flexible y el estado del mismo. 2.- Encendido del aparato: a) Abrir la palanca del regulador y la llave general de paso si la hubiera. b) Encender previamente la cerilla o comprobar el correcto funcionamiento del encendedor, manual o fijo. c) Abrir la llave del aparato y aproxime la cerilla o encendedor al quemador, hasta conseguir encenderlo. 3.- Desconexión del regulador de la bombona: a) Comprobar que no exista llama en las proximidades. b) Asegurar que las llaves del aparato de consumo están cerradas.	<u>Cada 10 años (instalador autorizado):</u> - Prueba de presión del depósito de propano sin protección catódica, extendiendo acta. <u>Cada 10 años (instalador autorizado):</u> - Prueba de presión del depósito de propano sin protección catódica, extendiendo acta de la prueba. <u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.
--	---	---

	c) Poner la manecilla del regulador en posición cerrada. d) levantar con los dedos de ambas manos el anillo negro de baquelita del regulador y tirar hacia arriba. e) Colocar la caperuza de protección de la válvula, enroscando la misma. 4.- Precauciones particulares con respecto a esta instalación: a) La longitud del tubo flexible no sobrepasará los 1,5 m., excepto en las tubos de calefactores móviles que serán de 0,60 m. como máximo. b) Los tubos flexibles no pasarán por detrás de las cocinas, ni estar en contacto con los gases quemados o partes calientes de la misma. c) Las bombonas no deben almacenarse en sótanos o dependencias cuyo suelo esté por debajo del nivel del terreno. Tampoco en lugares donde exista riesgo de inflamación ni cerca de focos de calor o tomas de corriente d) Las bombonas se almacenarán en sentido vertical e) Los armarios que contengan botellas estarán suficientemente ventiladas, mediante rejillas en la zona inferior de los mismos. f) Si el gas no saliese de una bombona, debe sustituirse por otra, sin intentar manipular en la válvula. g) Mantener cerradas todas las llaves y válvulas cuando no se utilice la instalación. h) En el caso de que la instalación presente fugas, desconectar el regulador, colocando la caperuza a la bombona y ventilar las dependencias. Si la fuga es en la bombona, cerrar válvulas y colocar la bombona en lugar muy ventilado. i) Colocar en lugar visible el adhesivo que proporciona la compañía suministradora para casos de averías y urgencias. Gas propano en depósitos: Nota: para completar este capítulo, es necesario ver INSTALACIONES TÉRMICAS - Son las instalaciones para el suministro de gas canalizado desde un depósito comunitario. - La instalación comprende: - Depósito: es el recipiente que alberga el combustible, en estado
--	---

	líquido bajo presión. Puede estar enterrado o sobre el terreno, en zona marcada y cerrada. - Válvula de exceso de presión. Es una válvula de seguridad que actúa en casos de sobrepresión en el depósito. - Indicador de nivel: mide el contenido de gas en el depósito. - Llave de corte del depósito: posibilita la apertura o cierre de gas del depósito a las conducciones. - Manómetro: mide la presión del gas en el depósito. - Canalización exterior: conductos entre la llave de corte del depósito hasta las propias de la vivienda. <u>Precauciones particulares con respecto a esta instalación:</u> - No se permitirá la entrada de personas no autorizadas en el recinto del depósito, que estará señalizado y cerrado. - Los terrenos colindantes estarán exentos de hierbas o cualquier otro material inflamable. - En caso de ausencia prolongada deben cerrarse todas las llaves, tanto de aparatos de consumo como del depósito. - Debe evitarse que el nivel del depósito baje más del 30% de su capacidad. <u>Advertencias generales para cualquier tipo de instalación:</u> - La manipulación y modificación de las instalaciones, aparatos y accesorios se harán mediante instalador autorizado. - Hay que cerrar las llaves de contador en caso de ausencia de la vivienda, incluso por la noche. - Las rejillas de ventilación estarán siempre libres de obstrucción, tanto fijas como coyunturales. - Las llaves de los aparatos estarán siempre cerradas cuando no se utilicen; cerrando asimismo, la llave de la instalación. - Es muy necesario que los niños no utilicen las instalaciones. - Hay que limpiar los conductos y rejillas de evacuación y ventilación. - Los aparatos móviles llevan un tubo flexible de alimentación que no debe estar en contacto con superficies calientes; las abrazaderas de sujeción deberán estar bien apretadas; la fecha de caducidad
--	---

	deberá ser respetada, cambiando la goma cuando ello ocurra. No emplear las tuberías u otros elementos de la instalación para colgar objetos o servir de apoyo a cuerdas de tender ropa y hechos semejantes. Cerrar todos los mandos de la instalación si se tienen dudas sobre un mal funcionamiento de las instalaciones, mirando el marcador del contador y comprobando, un tiempo después, si el consumo ha variado. En ese caso, hay que exigir una revisión inmediata. Cuando huele a gas, no se debe comprobar la supuesta fuga aplicando llama, sino con agua jabonosa allí donde se sospeche la fuga. Una vez detectada hay que exigir una urgente reparación. En caso de fuga, o sospecha de fuga, hay que cerrar todas las llaves de la instalación, y no encender llama alguna, o fumar, ni accionar interruptores o enchufes eléctricos (desconectar, si es posible y está alejado de la posible fuga, el diferencial) y llamar urgentemente al teléfono de averías. Si se desea ampliar el número de aparatos de servicio, se debe obtener permiso de la Comunidad de propietarios, y realizar la operación mediante un instalador autorizado. El gas natural pesa menos que el aire, por lo que el resultante de una fuga ascenderá; sin embargo, tanto el propano como el butano pesa más, por lo que se acumulará sobre el suelo. De ahí la importancia, en cualquier caso, de que exista una verdadera circulación de aire, mediante rejillas de evacuación superior e inferior en cada dependencia de servicio, y que se encuentren siempre libres de obstrucción. Aunque es obligación de las compañías suministradoras la revisión periódica, el usuario debe estar al tanto del período indicado en las instrucciones, demandando dicha revisión en caso necesario. Siempre, en altas de suministro, la instalación deberá tener un certificado actualizado de revisión. Estas revisiones serán recordadas mediante adhesivos visibles en lugar idóneo. Los aparatos móviles de calefacción por combustión de gas no permanecerán encendidos si no se mantienen condiciones óptimas de ventilación en la dependencia.
--	--

CHIMENEAS, EXTRACTORES Y CONDUCTOS DE VENTILACIÓN.	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. - Una buena ventilación es necesaria en todos los edificios. - Los espacios interiores de las viviendas deben ventilarse periódicamente para evitar humedades por condensación. - La ventilación debe hacerse preferentemente en horas de sol, durante 20 ó 30 minutos. Es mejor ventilar los dormitorios en las primeras horas de la mañana. - Hay estancias que, por sus características, necesitan más ventilación que otras, como las cocinas y baños. Por ello, en ocasiones, la ventilación se realiza por medio de sistemas permanentes que llamaremos ventilación forzada y que puede realizarse de forma estática o mecánica. Ventilación forzada estática: - Está formado por los siguientes elementos:	Permanentemente (usuario): - Roturas, desprendimientos, fisuras, etc. de rejillas y conductos visibles. - Ruidos y calentamientos extraños en los extractores. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado. Cada año (especialista): - Limpieza de las chimeneas de evacuación de humos. - Limpieza de aspiradores híbridos. - Limpieza de las rejillas de embocadura de aire y filtros. - Limpieza de extractores. - Estado de las conexiones eléctricas y de los aparatos y elementos de control. - Desinfección de los conductos y cámaras de almacenamiento de basuras (por representante comunitario) Cada dos años (especialista) - Revisión de sistemas de control. Cada 5 años (especialista): - Revisión del estado de funcionalidad de extractores y ventiladores. - Comprobar el correcto funcionamiento de las columnas de ventilación. - Comprobación de la estanqueidad aparente. - Fijaciones de los conductos. - Estado del aspirador estático y sombrerete. Cada 10 años (Técnico competente): - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.
--	---	--

TELECOMUNICACIONES	- Conductos: son canalizaciones con inclinación superior a 60° que sirven a una o varias viviendas situadas en la misma vertical. - Rejillas: son ventanillas protegidas que embocan el aire viciado en el conducto. - Aspirador estático: pieza de remate superior, exterior, que por su configuración especial, facilita el tiro y expulsión del aire enrarecido a la atmósfera. Ventilación forzada mecánica: - Se diferencia de la anterior en el elemento extractor y en que la conducción puede ser horizontal e, incluso, no existir. Está formada por los siguientes elementos: - Conductos: - Rejillas: - Extractor: elemento, generalmente helicoidal o en forma de ventilador que, accionado eléctricamente, apoya la eliminación del aire viciado, introduciéndolo en el conducto. Normas generales de uso para ambos sistemas: - No se pueden obstruir las rejillas de embocadura, ni taladrar o modificar conductos, ni obstruir con ningún medio los aspiradores estáticos de cubierta. - No conecte los extractores de ventilación mecánica a los conductos de ventilación estática en edificios multifamiliares.	
	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 Habitante, suscrita por técnico competente para determinadas obras de un edificio que no precisen Proyecto Técnico, y dirigidas asimismo, por técnico competente.	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): - Pulsadores, telefonillo, botonera de llamada instalada en el portal, activación de la cerradura, etc. del portero electrónico. - Atención a la fijación y corrosión del mástil de la antena de TV-FM

APARATOS ELEVADORES	- 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, y portero automático o vídeo portero. - El propietario del inmueble unifamiliar, o la Comunidad de vecinos son los responsables del mantenimiento de la parte de la infraestructura común, entendida como canalizaciones, comprendida entre el punto de entrada general de la red al inmueble y el registro de acceso del usuario, así como de adoptar las medidas necesarias para evitar el acceso no autorizado y a la manipulación incorrecta de la infraestructura. - El propietario del inmueble o la Comunidad de propietarios y el instalador responsable de las actuaciones sobre el equipamiento de acceso al servicio de telecomunicaciones por cable deben facilitar a la Dirección General de Radiodifusión y Televisión la realización de instalaciones que ésta efectúe y, con esta finalidad, permitirán el acceso a las instalaciones y la documentación que les sea requerida. - Las redes telefónicas y audiovisuales no deben ser manipuladas, alteradas o ampliadas sin la intervención de técnico especialista.	Cada año (instalador autorizado): - Revisión de la red de telefonía interior. - Inspección de la antena de TV. - Inspección de la instalación del portero electrónico. - Inspección de la instalación del vídeo portero. Cada 2 años (instalador autorizado): - Revisión general de la red de telecomunicaciones. Cada 4 años (instalador autorizado): - Inspección del estado de la antena colectiva de TV/FM. - Inspección del estado de la antena parabólica de TV. - 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. Permanentemente (responsable y usuarios): - Mal funcionamiento de puertas, botonadura y desniveles entre plataforma de la cabina y plataforma de desembarco. - Ruidos, vibraciones, rozaduras y cualquier síntoma de movimiento irregular de la cabina y maquinaria. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado.
-----------------------------------	--	---

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 algunas actuaciones en las que pueda ser competente personal especializado, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio 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.	<u>Responsabilidades:</u> - El mantenimiento de la instalación de ascensores debe encargarse a una empresa especializada mediante contrato. La empresa registrará las fechas de inspecciones y las incidencias en un Libro de Registro de Revisiones, que permanecerá en poder del responsable. - Siempre debe haber un responsable de controlar el funcionamiento de la instalación, que recaerá en el presidente de la Comunidad de Propietarios, portero, administrador, etc., para canalizar la detección de anomalías notorias (puertas que se abren en medio del recorrido, desnivel en la parada, vibración excesiva, interruptores que no funcionan, etc.), aunque todos los usuarios de la misma tienen la obligación de manifestar cualquier tipo de mal funcionamiento de los ascensores, comunicándolo al responsable. - En general, la persona encargada de la instalación deberá: A) Estar instruida en el manejo del aparato, debiendo ser impartidas las instrucciones por el fabricante, instalador o personal de la empresa de mantenimiento. Estará en posesión de las llaves de apertura manual de las puertas del ascensor y de la sala de máquinas. En todo caso estas llaves han de estar localizadas y en conocimiento del / los suplentes, siempre que el responsable está ausente. B) Impedir el uso del ascensor cuando se observe o conozca anomalías de funcionamiento, avisando a la empresa de mantenimiento o al organismo público competente en caso de emergencia.
- 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 algunas actuaciones en las que pueda ser competente personal especializado, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio 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.	<u>Responsabilidades:</u> - El mantenimiento de la instalación de ascensores debe encargarse a una empresa especializada mediante contrato. La empresa registrará las fechas de inspecciones y las incidencias en un Libro de Registro de Revisiones, que permanecerá en poder del responsable. - Siempre debe haber un responsable de controlar el funcionamiento de la instalación, que recaerá en el presidente de la Comunidad de Propietarios, portero, administrador, etc., para canalizar la detección de anomalías notorias (puertas que se abren en medio del recorrido, desnivel en la parada, vibración excesiva, interruptores que no funcionan, etc.), aunque todos los usuarios de la misma tienen la obligación de manifestar cualquier tipo de mal funcionamiento de los ascensores, comunicándolo al responsable. - En general, la persona encargada de la instalación deberá: A) Estar instruida en el manejo del aparato, debiendo ser impartidas las instrucciones por el fabricante, instalador o personal de la empresa de mantenimiento. Estará en posesión de las llaves de apertura manual de las puertas del ascensor y de la sala de máquinas. En todo caso estas llaves han de estar localizadas y en conocimiento del / los suplentes, siempre que el responsable está ausente. B) Impedir el uso del ascensor cuando se observe o conozca anomalías de funcionamiento, avisando a la empresa de mantenimiento o al organismo público competente en caso de emergencia.
<u>Cada mes (instalador autorizado):</u> - Sistema completo de los aparatos elevadores, según los términos del contrato. - Limpieza del foso y sala de máquinas. <u>Cada año (instalador autorizado):</u> - Inspección periódica de las escaleras mecánicas según las instrucciones del fabricante. <u>Cada 4 años (instalador autorizado):</u> - Inspección reglamentaria de los aparatos elevadores según la ITC MIE-AEM-1, por parte de la Entidad de Inspección y Control, previa solicitud de la Propiedad a instancias de la Empresa de Mantenimiento. Edificios de 20 ó más viviendas y 4 ó más plantas. <u>Cada 6 años (instalador autorizado):</u> - Inspección reglamentaria de los aparatos elevadores según la ITC MIE-AEM-1, por parte de la Entidad de Inspección y Control, previa solicitud de la Propiedad a instancias de la Empresa de Mantenimiento. Edificios de menos de 20 viviendas y menos de 4 plantas. <u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.	

	C) Denunciar ante la Administración competente cualquier incidencia en materia de conservación, cuando ésta no fuese presuntamente asumida de forma correcta por la empresa contratada. D) En caso de accidente, la Comunidad de propietarios, el propietario o el responsable de la instalación, deberá comunicar la incidencia al órgano competente de la Administración y empresa de mantenimiento, suspendiendo el servicio hasta que las actuaciones oportunas se resuelvan y sea autorizado el restablecimiento de aquél. - La documentación del ascensor deberá incluir un manual de instrucciones que contenga planos y esquemas necesarios para el uso y mantenimiento, la inspección, las reparaciones, las revisiones periódicas y las operaciones de emergencia. - De forma exclusiva, existirán instrucciones precisas para los siguientes elementos: A) Dispositivo de bloqueo de las puertas de los rellanos. B) Dispositivo para prevenir la caída de la cabina y los movimientos ascendentes incontrolados. C) Dispositivos para la limitación de velocidad. D) Componentes de seguridad sobre gatos hidráulicos de potencia cuando se utilicen como dispositivos de prevención de caídas E) Dispositivos eléctricos de seguridad en forma de interruptores de seguridad que contienen componentes electrónicos. Precauciones: - El cuarto de maquinaria será accesible solamente por el responsable, portero o vigilante y el personal especialista de mantenimiento. - Debe vigilarse que las rejillas de ventilación no estén obstruidas, así como tampoco el acceso al cuarto de maquinaria. - Los ascensores no pueden ser utilizados por niños que no vayan acompañados por adultos. - El ascensor tiene una limitación de peso a soportar y un número máximo de personas a contener, que están indicados en la cabina. Debe respetarse estrictamente.
--	--

INSTALACIONES TÉRMICAS - Los ascensores no deben utilizarse como montacargas. - Las puertas de planta deben ser manipuladas con cuidado, sin golpes o maltrato que puedan producir averías. Las puertas no deben abrirse sin que la cabina esté totalmente parada. - Si se observa cualquier anomalía, habrá que suspender el servicio y avisar al responsable y la empresa de mantenimiento. - Si hay un corte de suministro eléctrico no se debe intentar salir de la cabina, ya que un restablecimiento de la energía podría ocasionar graves accidentes. Hay que esperar el fin del apagón o hacer que la cabina remonte manualmente hasta un rellano. - En caso de incendio en el inmueble, no se utilizará el ascensor como vía de evacuación. Es peligroso introducir materia en combustión en las cabinas. - Es obligatorio dotar de un dispositivo intercomunicador telefónico entre la cabina y la empresa de mantenimiento, para solventar emergencias. En caso de fallo, se utilizará el sistema de alarma, debiéndose esperar el rescate de personas atrapadas que ha de efectuar el personal autorizado. En la sala de máquinas debe existir permanentemente un panel de instrucciones al respecto.	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
	1º.- INSTALACIONES CON POTENCIA TÉRMICA INFERIOR A 100KW (INSTALACIONES INDIVIDUALES: EQUIPOS COMPACTOS Y REMOTOS. (BOMBA DE CALOR): Permanentemente (usuarios): - Vigilar la aparición de olores u otras señales de fugas de refrigerantes, aceites, etc. - Controlar roturas y/o desprendimientos de elementos de la instalación. - Ver el estado aparente de llaves de corte, canalizaciones, aislamientos accesibles de circuitos, etc. - Estar atentos a posibles ruidos extraños, vibraciones, en el compresor, paneles, desagües, etc. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado.

	redactar un proyecto técnico o una memoria habitante, 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. - La manipulación sobre los sistemas de acondicionamiento térmico deben efectuarse sólo por instalador autorizado: sobre todo cuando los equipos estén precintados; estos agentes serán de la casa de fábrica, el Servicio Técnico oficial o instaladores autorizados. - Para el mantenimiento de las instalaciones, recomendando siempre la intervención de una empresa especializada (servicio oficial o empresa de mantenimiento), cabe distinguir la obligatoriedad de esa intervención que, indicada en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), se refiere a las instalaciones cuya potencia total instalada sea igual o superior a 100 kW térmicos, sin que puedan ser sustituida por la garantía de la empresa instaladora. Estas empresas o mantenedores serán debidamente autorizados por la Comunidad Autónoma; además, cuando la potencia sea superior a 5.000 kW en calor ó 1.000 kW en frío, las empresas de mantenimiento han de estar dirigidas técnicamente por un titulado competente. El mantenimiento de las instalaciones cuya potencia sea inferior a los 100 kW deberá hacerse de acuerdo con las instrucciones del fabricante de los equipos. - El mantenedor deberá llevar un registro de las operaciones de mantenimiento, según ITE 09.14, una de cuyas copias se entregará al titular de la instalación, que será adjuntará al libro de mantenimiento del edificio. - La Comunidad Autónoma dispondrá cuantas inspecciones sean necesarias para cumplir las condiciones exigibles en el RITE, especialmente las instalaciones de calefacción con potencia superior a 15 kW. Estas inspecciones las podrán realizar el personal facultativo propio o empresas delegadas en cualquier momento que se considere oportuno o necesario, por orden gubernativa, por denuncia de terceros o a instancias del titular de la instalación.
Cada mes (usuarios): - Ver posibles obstrucciones en la bandeja de condensación, su grado de limpieza y nivelación. Limpieza. - Estado de los filtros. Limpieza; sustitución si procede. - <i>(Nota: sólo funciones básicas de mantenimiento, que son la limpieza de baterías y filtros o el reemplazo de éstos últimos, pueden ser realizadas por instalador autorizado, debido al riesgo que supone la existencia de presión y componentes eléctricos. Antes de la menor manipulación deberá cortarse el suministro eléctrico a la instalación.</i> Cada año (instalador autorizado): - Sistema de control automático. - Estado de limpieza del evaporador, condensador, unidades de impulsión, retorno de aire y aislamiento térmico. Limpieza de baterías, condensadora y evaporadora. Rellenar líneas de refrigerantes. Rellenar sifones con agua - Estandarización de circuitos frigoríficos y conexiones eléctricas. - Estado de suciedad de baterías de intercambio térmico. Cada 10 años (Técnico competente): - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad. 2º.- INSTALACIONES CON POTENCIA TÉRMICA ENTRE 100 Y 1.000 KW, REITERANDO QUE EL MANTENIMIENTO SERÁ REALIZADO POR UNA EMPRESA AUTORIZADA POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA. Permanentemente (usuarios): - Vigilar la aparición de olores u otras señales de fugas de refrigerantes, aceites, etc. - Controlar roturas y/o desprendimientos de elementos de la instalación. - Ver el estado aparente de llaves de corte, canalizaciones, aislamientos accesibles de circuitos, etc. - Estar atentos a posibles ruidos extraños, vibraciones, en el	

Descripción: - Son sistemas que producen frío (refrigeración) o calor (calefacción) exclusivamente, o frío y calor alternativamente (climatización) según la necesidad del usuario. A) Refrigeración: - A.1.- Producción: puede hacerse de forma <i>centralizada</i>, para un grupo de viviendas o para un edificio; o <i>autónoma</i>, para cada vivienda. De ésta forma los aparatos de producción pueden llevar un sistema <i>partido</i>, cuando la unidad evaporadora se instala en el interior y la condensadora, generalmente, en el exterior, con tuberías de cobre como líneas refrigerantes que unen ambas unidades; sistema <i>compacto</i>, cuando van juntos; o <i>puramente autónomo</i>, cuando sirven a cada habitación o recinto (acondicionadores de ventana). En cualquiera de estos casos la energía que sirve a los aparatos es electricidad o gas y la refrigeración se puede hacer por aire o agua. - A.2.- Distribución: constan de tres elementos: el <i>termostato</i>, que es el mecanismo regulador del funcionamiento del sistema en función de la temperatura del local; el <i>conducto</i>, que suelen ser de fibra de vidrio, tanto para impulsión como para retorno; y las <i>rejillas o difusores</i>, para toma y difusión del aire. - A.3.- Consejos de uso para instalaciones completas: - El usuario deberá ajustarse a las instrucciones del manual de uso del fabricante. - Cualquier modificación de la instalación o condiciones de uso deberá ser realizada por personal especializado, previo estudio por técnico competente. - Las rejillas, al manipularse, pueden producir variaciones de rendimiento o ruidos más intensos de lo normal. - No debe cargarse el recinto con atmósferas contaminadas. - Existen programadores muy convenientes, que evitan molestias de manipulación manual, tanto para horario de uso como velocidad de ventiladores. - La producción de frío consume energía y contamina el exterior, por lo que procede un uso racional del sistema.	- compresor, paneles, desagües, etc. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado. Cada mes, obligatoriamente: por instalador autorizado: - <u>En máquinas frigoríficas:</u> temperaturas del fluido exterior en entrada y salida del evaporador, y del condensador. Pérdidas de presión en el evaporador y en el condensador. Temperaturas y presiones en el evaporador y en el condensador. Potencia absorbida. - Niveles de refrigerante y aceite en equipos frigoríficos. - Detección de fugas en la red del combustible. - Niveles de agua en los circuitos propios. - Tarados de elementos de seguridad. - Aparatos de humectación y enfriamiento evaporativo. - Bombas y ventiladores, con medida de potencia absorbida. - Limpieza de filtros de aire (ó sustitución, si cabe) - Levantar acta. Dos veces en temporada (una vez a su principio): obligatoriamente: por instalador autorizado: - Drenaje y limpieza de circuitos de refrigeración. - Válvulas de interceptación. - Unidades terminales de distribución de aire. - Equipos autónomos. - Sistema de control automático. - Limpieza de filtros de agua, de aparatos de recuperación de calor. Cada año, obligatoriamente: por mantenedor autorizado: - Estanqueidad de circuitos de distribución. - Baterías de intercambio térmico. - Estado de unidades de impulsión y retorno de aire. - Estado de aislamiento térmico. - Limpieza de evaporadores y condensadores; de unidades de impulsión y retorno de aire.
---	---

	- Debe evitarse la penetración del ambiente exterior en el local refrigerado, cerrando los huecos que pudieran permitirlo. - Si existe sólo preinstalación, debe obtenerse el desagüe previsto para la unidad evaporadora, eliminando cualquier posibilidad de malos olores, al estar aquella ligada normalmente a algún bajante. - La limpieza del termostato se hará en seco, y las rejillas, sólo con agua jabonosa o detergentes no alcalinos. - Puede aparecer filtración o goteo de agua desde el falso techo procedente de la bandeja de evaporación de esa unidad, que evacua por un pequeño conducto de desagüe, provisto de sifón hidráulico, a algún bajante. Si por falta de mantenimiento ese desagüe se obtura, produce un desbordamiento con los efectos reseñados. Si ello sucede, hay que desconectar el aire acondicionado, interrumpiendo el suministro eléctrico mediante el PIA correspondiente a los puntos de energía que puedan verse afectados y, si la acumulación de agua es importante, puede horadarse la placa de escayola que corresponda para desaguar. Inmediatamente debe comunicarse la avería al instalador autorizado - Otra avería corriente es la aparición de malos olores, que suele producirse por desecación del sifón con pérdida de su funcionalidad, por lo que el motor aspira aire viciado del bajante al que acomete el sistema y lo expande por las zonas climatizadas. Deberá avisarse al instalador autorizado para reparar la avería, reiterando que, ante cualquier anomalía, no deben manipularse los equipos intentando repararla por personas ajenas al servicio técnico.	Cada 10 años (Técnico competente): - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad. 3º.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AIRE (CONDUCTOS Y REJILLAS): Permanente (usuarios): - Deterioros, roturas y desprendimientos de elementos de la instalación. - Ruidos extraños en el sistema. - Malos olores. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado. Cada 6 meses (usuarios): - Estado de los conductos, previo desmontaje de las rejillas. - Limpieza de las mismas. Cada año (instalador autorizado): - Estado de los conductos del aire (desinfecciones necesarias) - Limpieza de sedimentos. Cada 10 años (Técnico competente): - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.
	B) Climatización: B-1.- Generalidades: a base de bomba de calor es un sistema reversible frío-calor utilizable a voluntad propia. - En general (exceptuando los aparatos individuales, de ventana o splits para cada dependencia) se trata de un equipo centralizado con una unidad condensadora, normalmente exterior, y evaporadoras individualizadas para cada dependencia unidas por tubos de cobre aislados térmicamente. Estas unidades pueden dirigirse con mando a distancia que permite elegir y controlar calor, frío o ventilación; la velocidad del aire y la temperatura. - Las recomendaciones para refrigeración son extensibles a este	

	sistema y, además: - Controlar la formación de hielo en la condensadora exterior al funcionar la calefacción. - Controlar la fijación de polvo en la rejilla filtrante, porque puede ocasionar bajas de rendimiento del sistema. - Si se prevé un cierto período de inactividad debe limpiarse el filtro, mantener el ventilador funcionando unas cinco horas para desecar el interior; desenchufar la corriente; limpiar ambas unidades y proteger la exterior con una funda antipolvo. C) Calefacción: - C-1.- <u>Generalidades:</u> - Es un sistema de ambientación de temperatura, elevando la de las viviendas respecto de la exterior. Se combina en muchos casos con la de producción de agua caliente. Además de los aparatos unitarios, con gran variedad en el mercado, que irradian el calor o lo producen dentro de sí, el más frecuente es el producido por una caldera, alimentada por combustibles de gas o líquidos, que calientan agua, a distribuir mediante tuberías con aislamiento térmico hacia los radiadores colocados en las distintas dependencias que produce la calefacción del local y retorna, aún caliente, al origen. - C-2.- <u>Consejos de uso:</u> - Se debe utilizar un sistema de programación, que actúe de forma autónoma en horas de menor necesidad de calefacción, ahorrando energía y abaratando el uso. - No se debe manipular o modificar la instalación y sus equipos sin la intervención de instalador autorizado. - El gas produce suciedad y posibilidad de obturaciones en los quemadores, por lo que deben limpiarse periódicamente. - A partir de 90° C señalados por el termómetro, es necesario desconectar la calefacción y avisar al técnico especialista. - Antes de encender la calefacción, hay que asegurar que el circuito contiene agua; debiéndose asegurar, aún en períodos de inactividad, para evitar la oxidación de la instalación, cuyo aire contenido en la misma, la acentúa.
	1.º.- INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN CUYA POTENCIA TOTAL INSTALADA SEA INFERIOR A 100 KW (FUNCIONAMIENTO CON GAS): - <i>Advertencias: para este tipo de instalaciones abastecidas desde una red de distribución canalizada, o a través de envases o depósitos móviles de gases derivados del petróleo, aunque no es obligado, si es recomendable contratar una empresa mantenedora autorizada por la Administración que haga, al menos, dos revisiones por temporada de uso (una al principio) Al contrario, cuando la instalación se sirva de depósito fijo propio, con suministro externo de empresa concesionaria, el contrato de mantenimiento es obligatorio.</i> Permanentemente (usuarios): - Vigilar la aparición de olores u otras señales de fugas. - Controlar roturas y/o desprendimientos de elementos de la instalación. - Ver el estado aparente de llaves de corte, canalizaciones, aislamientos accesibles de circuitos, etc. - Estar atentos a posibles ruidos extraños o vibraciones en caldera, paneles, etc. - Controlar posibles goteos de válvulas de seguridad. - Cuidar de placas de advertencia y uso adheridas a los aparatos. - Estado de rejillas de ventilación, chimeneas de evacuación de gases, etc. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador

- El aire contenido en la instalación hace disminuir el rendimiento del sistema, por lo que se deben utilizar los purgadores individuales de cada radiador y el general si se tiene. - Para optimizar la ambientación de la vivienda debe mantenerse la temperatura sobre los 20° C, ya que más calor aumenta considerablemente el costo; los radiadores deben estar libres de obstáculos que impidan la libre radiación del calor; las habitaciones de poco uso mantendrán al mínimo la temperatura del termostato; se debe aislar convenientemente la carpintería exterior, incluso reforzando con burletes las posibles entradas de aire exterior (el doble acristalamiento es un sistema muy eficaz de aislamiento); y, por último, un sistema casero de ahorro de energía y aprovechamiento de la irradiación, es colocar un panel refractante entre el radiador y el cerramiento que lo sostiene.	autorizado. <u>Cada año (instalador autorizado):</u> - Funcionamiento de dispositivos de mando y seguridad (válvulas de seguridad, termostatos, etc.) - Presión del agua en la instalación. - Estado de limpieza del quemador, del intercambiador y de los elementos de encendido, asegurando que estén libres de incrustaciones. Limpieza a fondo de la caldera, chimenea y conexión a la caldera. Descalcificar, si cabe, el bloque térmico. - Llenado del vaso de expansión. - Estanqueidad de la instalación de gas y agua. - Bomba de circulación no bloqueada. - Caudal de gas y presión dentro de los valores facilitados por el fabricante. <u>Cada 4 años (Inspección obligatoria de la empresa suministradora):</u> - Partes de la instalación hasta la llave de corte del contador (obligación de la compañía suministradora), debiéndose emitir un Certificado de la inspección realizada por el técnico de la empresa suministradora. - Revisión obligatoria, a contratar también obligatoriamente por el usuario, del instalador autorizado de la instalación a partir del contador, y de los aparatos a gas. La obligación es compartida entre el instalador y el usuario, debiendo emitirse un Certificado por parte del técnico de la empresa instaladora autorizada y el servicio técnico oficial del aparato. <u>Cada 10 años(prueba de presión, obligatoria, del instalador autorizado, a contratar obligatoriamente por el usuario):</u> - Estanqueidad de la instalación de depósitos de almacenamiento. <u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.
--	---

	2°.- INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN CUYA POTENCIA TOTAL INSTALADA SEA INFERIOR A 100 KW CON COMBUSTIBLES CLASE C: GASÓLEO O FUEL OIL. <u>Permanente (usuarios):</u> - Vigilar la aparición de olores u otras señales de fugas. - Controlar roturas y/o desprendimientos de elementos de la instalación. - Ver el estado aparente de llaves de corte, canalizaciones, aislamientos accesibles de circuitos, etc. - Estar atentos a posibles ruidos extraños o vibraciones en caldera, paneles, etc. - Controlar posibles goteos de válvulas de seguridad. - Cuidar de placas de advertencia y uso adheridas a los aparatos. - Estado de rejillas de ventilación, chimeneas de evacuación de gases, etc. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado. <u>Cada año (instalador autorizado):</u> - Funcionamiento de la caldera, limpieza a fondo - Bloque térmico y los tubos de conexión para ver si es necesario descalcificar. - Estanqueidad <u>Cada 10 años(inspección, obligatoria, de la administración competente, un órgano de control autorizado o empresa autorizada que emitirá un Certificado o Acta de la inspección realizada):</u> - Se comprobará que se han efectuado las correspondientes revisiones periódicas. - Estanqueidad de la instalación de depósitos de almacenamiento. <u>Cada 10 años(revisión, obligatoria, de la empresa instaladora autorizada, a contratar obligatoriamente por el usuario, que emitirá un Certificado de la revisión realizada):</u> - Estanqueidad de las instalaciones.
--	--

	<u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad. 3°.- <i>INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN CON POTENCIA TOTAL INSTALADA ENTRE 100 Y 1.000 KW CON MANTENIMIENTO OBLIGATORIO POR EMPRESA AUTORIZADA POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA:</i> <u>Permanente (usuarios):</u> - Vigilar la aparición de olores u otras señales de fugas. - Controlar roturas y/o desprendimientos de elementos de la instalación. - Ver el estado aparente de llaves de corte, canalizaciones, aislamientos accesibles de circuitos, etc. - Estar atentos a posibles ruidos extraños o vibraciones en caldera, paneles, etc. - Controlar posibles goteos de válvulas de seguridad. - Cuidar de placas de advertencia y uso adheridas a los aparatos. - Estado de rejillas de ventilación, chimeneas de evacuación de gases, etc. - Ruidos y vibraciones extraños en el sistema. - Deterioro del aislamiento de los circuitos caloríficos accesibles. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado. <u>Cada mes, obligatorio, en calderas (por mantenedor autorizado, quien registrará las operaciones efectuadas y las actuaciones a realizar):</u> - Consumo de combustible, de energía eléctrica y de agua. - Temperatura o presión del fluido portador en entrada y salida. - Temperatura ambiente en la sala de máquinas. - Temperatura de los gases de combustión. - Contenido en CO. - Índice de opacidad de los humos en combustibles sólidos o líquidos y de contenido en partículas sólidas en combustibles sólidos. - Tiro en la caja de humos de la caldera.
--	--

	<u>Cada mes, obligatorio, en la instalación (por mantenedor autorizado, quien emitirá un informe con las actuaciones a seguir):</u> - Estanqueidad de cierre entre quemador y caldera. - Detección de fugas en la red de combustible. - Niveles de agua en circuitos. - Tarado de elementos de seguridad. - Bombas y ventiladores, con medida de la potencia absorbida. <u>Dos veces por temporada, obligatorio, en la instalación, una al inicio de ella (por mantenedor autorizado, quien emitirá un informe con las actuaciones a realizar):</u> - Estado del material refractario. - Calderas individuales de gasóleo. Limpieza de circuitos de humos de caldera - Válvulas de interceptación. - Estado del filtro del agua, de los aparatos de recuperación del calor y equipos autónomos. Limpieza. - Sistema de control automático. <u>Cada año, obligatorio, en la instalación (por mantenedor autorizado, quien emitirá un informe con las actuaciones a realizar):</u> - Calderas individuales de gas, funcionamiento de dispositivos de mando y seguridad (válvulas de seguridad, termostatos, etc.) Limpieza de conductos de humo y chimenea - Baterías de intercambio térmico. - Estanqueidad de la instalación de gas y agua. - Bomba de circulación no bloqueada. - Estado del aislamiento térmico. <u>Cada 4 años, obligatorio, en instalaciones de gas (Inspección obligatoria de la empresa suministradora, quien emitirá un Certificado de la inspección realizada):</u> - Partes de la instalación hasta la llave de corte del contador (obligación de la compañía suministradora)
--	--

	<u>Cada 4 años, obligatorio, en instalaciones de gas (revisión obligatoria del instalador autorizado):</u> - Revisión obligatoria, a contratar también obligatoriamente por el usuario, del instalador autorizado de la instalación a partir del contador, y de los aparatos a gas. La obligación es compartida entre el instalador y el usuario, debiendo emitirse un Certificado por parte del técnico de la empresa instaladora autorizada y el servicio técnico oficial del aparato. <u>Cada 10 años, obligatorio, en instalaciones de gas (prueba de presión, obligatoria, del instalador autorizado, a contratar obligatoriamente por el usuario, con emisión de Acta):</u> - Estanqueidad de la instalación de depósitos de almacenamiento, mediante prueba de presión. <u>Cada 10 años, obligatorio, en instalaciones de gasóleo (inspección de la Administración competente, de un órgano de control autorizado o empresa autorizada, con emisión de Acta o certificado):</u> - Se comprobará que se han efectuado las revisiones periódicas correspondientes. <u>Cada 10 años, obligatorio en instalaciones con gasóleo (revisión de la empresa instaladora autorizada, a contratar obligatoriamente por el usuario, que emitirá un Certificado de la revisión realizada):</u> - Estanqueidad de las instalaciones mediante prueba de presión. <u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad. 4°- RED DE AGUA CALIENTE, EMISORES DE CALOR (RADIADORES MURALES FIJOS, CONVECTORES): <i>Nota: con respecto a la red de distribución de agua, se estará a lo ya indicado en el apartado FONTANERÍA.</i>

	<u>Permanente (usuarios)</u> - Roturas, desprendimientos y deterioros. - Aparición de humedades y fugas de agua - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado. - <u>Cada tres meses (usuarios):</u> - Existencia de aire en los radiadores y purgado de los mismos en caso necesario. <u>Cada año (usuarios)</u> - Apertura y cierre de grifos y llaves de corte de la instalación. <u>Cada 5 años (instalador autorizado):</u> - Anclaje de radiadores. - Estandarización y funcionamiento, mediante prueba. <u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad. E) Paneles solares: 5º - PANELES SOLARES: <u>Código Técnico de la Edificación:</u> - En el borrador de agosto de 2004 y en el Documento Básico HE del C.T.E. en los puntos 4.1 (Plan de vigilancia) y 4.2 (Plan de mantenimiento) se imponen los criterios para estos apartados en cuanto a instalaciones total o complementarias para aprovechamiento de energías renovables, como la solar. Por ello, mientras el C.T.E. se aprueba definitivamente, se aconseja seguir los puntos indicados en cuanto a la vigilancia y mantenimiento de estas instalaciones. - Independientemente de ello, se describen las operaciones mínimas incluidas en distintos manuales de mantenimiento: <u>Permanente (usuarios):</u> - Roturas, desprendimientos, corrosión.
--	--

	- Aparición de fugas de agua. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado. <u>Cada 3 meses (usuarios):</u> - Existencia de aire en la instalación, realizando el purgado si es necesario. - Limpieza de polvo y suciedad en placas solares de captación (siempre que estén en lugares absolutamente accesibles. En caso de estar situados en cubiertas u otros lugares con riesgo de caídas de personas, se ha de avisar a técnicos especialistas) <u>Cada 5 años (instalador autorizado):</u> - Fijaciones en columnas y montantes fijos. - Estanqueidad y funcionamiento. - Estado de aislamientos de las conducciones. <u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.	
--	---	--

CAPITULO 2.7. EQUIPAMIENTOS.

A)
INSTALACIONES
DE
PROTECCIÓN.

GENERALIDADES:

- Estas instalaciones son de prevención y no se utilizan en la vida normal del edificio y, debido a su falta de uso, pueden surgir averías, por lo que es necesario seguir las instrucciones de mantenimiento correctamente
- 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.
- En caso de realizar pruebas de funcionamiento o simulacros de emergencia, habrá que comunicarlo con la antelación necesaria a los usuarios del edificio, para evitar situaciones de pánico.
- Según el tipo de edificio, es necesario disponer de un plan de emergencia, que debe estar aprobado por la autoridad competente.
- Es recomendable que todos los usuarios del edificio conozcan la existencia de los elementos de protección de que se dispone y las instrucciones para su uso correcto.
- Es conveniente concertar un contrato de mantenimiento de las instalaciones y aparatos con una empresa especializada.

A-I CONTRA INCENDIOS	Protección contra incendios: 1.- Equipamiento: - <u>Extintores:</u> son botellas metálicas con mando accionable manualmente y una corta manguera con difusor, que hacen expeler el contenido, que son materias compuestas que actúan contra el fuego, extinguiéndolo. - <u>Columna seca:</u> es un conducto vertical con puntos de toma de agua en cada planta del edificio, que posibilita al cuerpo de bomberos (exclusivamente) su llenado de agua y uso en caso de incendio. - <u>Bocas de incendio:</u> pertenecen a un sistema compuesto por tuberías que conducen el agua desde su fuente de alimentación hasta las bocas de incendio propiamente dichas, alcanzando radios de acción convenientes. - <u>Alumbrado de emergencia:</u> son puntos de luz autónomos y automáticos, que funcionan cuando la energía eléctrica en red deja de hacerlo, aunque es común que las luminarias estén siempre funcionando. Facilitan la eventual evacuación de los usuarios. - <u>Alumbrado de señalización:</u> funciona de modo continuo y, al igual que el anterior, es autónomo en caso de apagón. Indica la ubicación de salidas y, en determinados casos, los equipos extintores. - <u>Detección y alarma:</u> (obligada por la NBE-CPI-96 sólo en edificios de más de 50 m. de altura) hace posible la transmisión de una señal manualmente, mediante pulsadores, o automáticamente, mediante detectores de humo, desde el lugar donde se produce el incendio hasta una central vigilada, así como la posterior transmisión de la alarma desde dicha central a los ocupantes. 2.- Medidas a tener en cuenta: - No se debe alterar la ubicación programada por especialistas de equipos y sistemas, ni modificaciones que interfieran su funcionamiento. - Las instalaciones contra incendios han de estar siempre dispuestas para su uso, por lo que precisa un mantenimiento severo. - Hay que controlar escrupulosamente la fecha de caducidad de los extintores, que han de estar siempre visibles y exentos de obstáculos para alcanzarlos con facilidad. Si es necesaria su utilización, han de seguirse las instrucciones expuestas en el propio extintor.	Protección contra incendios: Notas previas: - El Artº 19 del R.D. 1942/1993, de 5 de Noviembre, Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, establece que el mantenimiento de esas instalaciones, sus equipos y aparatos se someterán a revisiones de conservación reguladas de la manera que sigue a continuación, y que se emitirán actas de las mismas, firmadas por técnico competente, que han de estar a disposición de los servicios competentes en materia de industria de la Comunidad Autónoma al menos durante 5 años desde su emisión. Permanentemente (usuarios): - Controlar las modificaciones o desapariciones de señales y aparatos y equipos extintores y las posibles modificaciones o destrucciones de muros y paredes que sectorizan el edificio o lo compartimentan; funcionamiento de puertas antipánico; existencia de obstáculos permanentes en las vías de evacuación, averías evidentes en alumbrado de emergencia y señalización y redes de agua, etc. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado. Cada tres meses (obligatorio, por especialista del instalador, o mantenedor autorizado, o del titular o usuario de la instalación): 1º.- Sistemas automáticos y manuales de detección y alarma: - Funcionamiento de las instalaciones con cada fuente de suministro, sustituyendo los pilotos y fusibles defectuosos. Realizar una limpieza de bombas y reponer el agua destilada - Estado de los acumuladores. 2º.- Extintores: - Ubicación, estado de conservación general, seguros, precintos, instrucciones escritas. - Estado de la manguera, boquilla, carga, presión, etc. 3º.- Bocas de incendio equipadas: - Controlar el acceso y señalización de los equipos. - Comprobar cada uno de los elementos que las componen, con limpieza del conjunto y engrase de cierres y bisagras en puertas de armarios.
--	---	--

- En caso de siniestro, la renovación y puesta a punto de todos los sistemas contraincendios es necesaria.	- Presión de servicio por lectura del manómetro. - Desenrollar toda la longitud de la manguera, comprobando su estado general, y accionar la boquilla en caso de ser de varias direcciones. 4º.- <u>Hidrantes de incendio:</u> - Acceso y señalización a los hidrantes enterrados. - Estandarización del conjunto mediante inspección visual. - Estado de las juntas de los racores. - Se quitarán las tapas de salida, engrasando las roscas. 5º.- <u>Sistemas fijos de extinción: rociadores de agua, agua pulverizada, polvo, espuma, agentes extintores gaseosos, etc.</u> - Estado de las boquillas del agente extintor o rociadores. Posibles obstáculos en las mismas. - Estado de los componentes del sistema, sobre todo de la válvula de prueba en los sistemas de rociadores y en los mandos manuales de la instalación de sistemas de polvo o agentes extintores gaseosos. Se realizará una limpieza general de todos los componentes. - Estado de carga de la instalación en los sistemas de polvo, anhídrido carbónico, o hidrocarburos halogenados y de las botellas de gas impulsor, si existen. - Circuitos de señalización, pilotos, etc., en los sistemas con indicaciones de control. <u>Cada 6 meses (obligatorio, por especialista del instalador, o mantenedor autorizado, o del titular o usuario de la instalación):</u> 1º.- <u>Hidrantes:</u> - Comprobar el funcionamiento de la válvula principal y del sistema de drenaje. - Se realizará un engrase de la tuerca de accionamiento o rellenar la cámara de aceite del mismo. 2º.- <u>Columnas secas:</u> - Accesibilidad de la entrada de la calle y tomas en cada piso. Señalización. - Correcto funcionamiento de las tapas y sus cierres, engrasándolas. - Comprobar que las llaves de las conexiones siamesas estén cerradas y que las de seccionamiento estén abiertas.
---	--

	- Comprobar que todas las tapas de racores estén correctamente colocadas y ajustadas. <u>Cada año (obligatorio, por especialista del fabricante, instalador o mantenedor autorizado):</u> <u>1°.- Sistemas automáticos y manuales de detección y alarma:</u> - Verificar toda la instalación, con limpieza del equipo de centrales, accesorios y relés, y regulación de tensiones e intensidades. - Comprobar las uniones roscadas y soldadas. - Comprobar los equipos de transmisión de alarma. - Realizar una prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico. <u>2°.- Extintores:</u> - Estado de carga, peso y presión en general. Si se trata de extintores de polvo con botellín de impulsión, comprobar el estado del agente extintor y la presión de impulsión. - Estado de la manguera, boquilla o lanza, válvulas y partes mecánicas. <u>3°.- Bocas de incendio equipadas:</u> - Comprobar el correcto funcionamiento de la boquilla en sus distintas posiciones y del sistema de cierre. - Estandarización de los racores y mangueras y estado de la junta. - Comprobar, por comparación con otro reglado previamente, el manómetro del equipo. - Comprobar la manguera, desmontándola y ensayándola. <u>4°.- Sistemas fijos de extinción: rociadores de agua, agua pulverizada, polvo, espuma, agentes extintores gaseosos, etc.</u> - Comprobación total de la instalación de acuerdo con las instrucciones del fabricante o instalador. - Comprobar todos los componentes del sistema, haciendo hincapié en los dispositivos de disparo y alarma. - Comprobar la carga del extintor y del indicador de la misma. - Controlar el estado del agente extintor. - Realizar una prueba final de la instalación en las condiciones de su recepción.
--	---

A-II ANTIRROBO	Estas instalaciones son de prevención y no se utilizan en la vida normal del edificio y, debido a su falta de uso, pueden surgir averías, por lo que es necesario seguir las instrucciones de mantenimiento correctamente. No debe modificarse o repararse el sistema sin el pertinente asesoramiento técnico, actuando en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003. . 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
5º.- <u>Señalización y alumbrado de emergencia (comprobar por especialista):</u> - Estado de las baterías y bombillas, con desmontaje para limpieza interior de difusores. - Comprobar la señalización, su ubicación y efectividad visual. <u>Cada 5 años (obligatorio, por especialista del fabricante, instalador o mantenedor autorizado):</u> 1º.- <u>Extintores:</u> - Control del retimbrado del extintor, lo que se hará tres veces en períodos de cinco años. 2º.- <u>Bocas de incendio equipadas:</u> - Realizar una prueba de presión. - Controlar el funcionamiento de la instalación. <u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad. <u>Cada 20 años (obligatorio, por especialista del fabricante, instalador o mantenedor autorizado):</u> 1º.- <u>Extintores:</u> - Cambio de extintores. <u>Cada mes (usuario):</u> - Verificación de del buen funcionamiento del sistema antirrobo - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado. <u>Cada 6 meses (especialista):</u> - Limpieza de los detectores de movimiento. - Verificación del buen funcionamiento del sistema antirrobo. <u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.	5º.- <u>Señalización y alumbrado de emergencia (comprobar por especialista):</u> - Estado de las baterías y bombillas, con desmontaje para limpieza interior de difusores. - Comprobar la señalización, su ubicación y efectividad visual. <u>Cada 5 años (obligatorio, por especialista del fabricante, instalador o mantenedor autorizado):</u> 1º.- <u>Extintores:</u> - Control del retimbrado del extintor, lo que se hará tres veces en períodos de cinco años. 2º.- <u>Bocas de incendio equipadas:</u> - Realizar una prueba de presión. - Controlar el funcionamiento de la instalación. <u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad. <u>Cada 20 años (obligatorio, por especialista del fabricante, instalador o mantenedor autorizado):</u> 1º.- <u>Extintores:</u> - Cambio de extintores. <u>Cada mes (usuario):</u> - Verificación de del buen funcionamiento del sistema antirrobo - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado. <u>Cada 6 meses (especialista):</u> - Limpieza de los detectores de movimiento. - Verificación del buen funcionamiento del sistema antirrobo. <u>Cada 10 años (Técnico competente):</u> - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.

B) PISCINAS	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 caso de realizar pruebas de funcionamiento o simulacros de emergencia, habrá que comunicarlo con la antelación necesaria a los usuarios del edificio, para evitar situaciones de pánico. - Es recomendable que todos los usuarios del edificio conozcan la existencia de los elementos de protección de que se dispone y las instrucciones para su uso correcto. - Es muy conveniente concertar un contrato de mantenimiento de las instalaciones y aparatos con una empresa especializada en seguridad.	A título orientativo, se indican, en esta columna de <i>"Instrucciones de Mantenimiento"</i>, una serie de medidas que deben ser completadas con la observancia del Reglamento Sanitario de Piscinas de uso colectivo. Estas medidas, no obligadas para piscinas que sirvan a un máximo de 20 viviendas, son, no obstante, muy recomendables de seguirse para cualquier otra instalación. Permanentemente (usuarios): - Roturas, desprendimientos, hundimientos y grietas en el revestimiento de los vasos. Deterioro de barandillas y peldaños de trampolines y plataformas. - Falta de material de primeros auxilios y equipamiento en el botiquín. - Falta de señales de advertencia en vasos de usos múltiples y rótulos de "agua no potable", en su caso. - Ausencia de rejillas de desagüe en le fondo del vaso. - Malos olores, suciedad, plagas o abundancia de insectos y agua contaminada. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador
---------------------------	--	---

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. En general, desde el punto de vista de los titulares de la instalación, las piscinas comunitarias que sirvan hasta un mínimo de 21 viviendas han de registrarse, desde el registro obligatorio hasta el desarrollo de la actividad, por la normativa vigente en este capítulo que, con respecto a la Comunidad de Extremadura, se desarrolla con el Decreto 38/2004 de la Consejería de Sanidad y Consumo (D.O.E. nº 43, de 15/04/04), que modifica al Decreto 54/2002 de la misma Consejería por el que se aprueba el Reglamento sanitario de Piscinas de uso colectivo (D.O.E. nº 52, de 1/5/2002), y con la Orden de 24 de junio de 2002 (D.O.E. nº 79 de 9/7/2002) de la misma Consejería. Por tanto, se indican aquí una serie de consejos e instrucciones que han de completarse, a través de las empresas de mantenimiento autorizadas, de acuerdo con la citada normativa, y con la estatal que corresponda. - El titular de la instalación deberá registrar el establecimiento en el Registro de Piscinas de uso colectivo, según modelo oficial. - El responsable de la piscina, representante del titular de la misma y el responsable de mantenimiento, que puede ser empleado la de empresa de mantenimiento de piscinas de terceros, han de estar registrados en el mismo Registro, según modelo oficial. Ambas personas responsables, a criterio del Director General de la Salud Pública, según informes previos, y sólo en pequeñas instalaciones. - Según el citado reglamento, y en el tipo de instalación antedicho, es obligado llevar un Libro Oficial de Registro de Piscinas por cada vaso existente, con las características y exigencias que vienen reguladas en el Reglamento. - El equipamiento y anexos mínimo, así como las actividades, controles y registros con los que ha de contar y ejercerse en el establecimiento están descritos en la normativa indicada anteriormente. - Será necesario renovar el permiso de apertura municipal cuando haya un período de inactividad superior a 6 meses. - En general, el usuario debe saber los equipos y dispositivos deben ser manipulados exclusivamente por personal de la casa fabricante, Servicio Técnico Oficial o instaladores autorizados, y que algunos tienen prohibición expresa de intervenir el usuario. - Los fabricantes están obligados a facilitar un manual de	autorizado. Cada día (obligatorio, con anotación de resultados en el Libro de Registro, incluye al titular): - Por especialista: estado de limpieza de la piscina, incluido fondos. Limpieza, desinfección y recogida de residuos sólidos, en su caso. - Por socorrista: estado del equipamiento y material del botiquín. - Por especialista: tres veces al día: al inicio y al final de la jornada y en el momento de máxima concurrencia, controlar la concentración de desinfectante, color y olor, PH, cloros, espumas, transparencia del agua, nivel del agua respecto del rebosadero, cantidad de agua depurada y renovada en cada vaso; y en piscinas cubiertas la temperatura del agua, la temperatura ambiental y humedad relativa del aire. Cada 15 días en aforos superiores a 200 bañistas (obligatorio, por la empresa gestora en laboratorio propio o laboratorios de Salud Pública autorizados, con anotación de resultados en el Libro de Registro): - Relacionándolo con los datos analíticos de los citados parámetros del agua, se medirá la oxidabilidad, conductividad, nitratos, coliformes fecales y totales, estafilococos aureus y seudomonas aeruginosas. Recomendable es, en caso de sospecha sanitaria la determinación de candida albicans, hongos patógenos, salmonella, legionella pneumophilla, protozoos, helmintos, trihalometanos, u otros parámetros que la autoridad sanitaria determine.	Cada mes en aforos 100 y 200 bañistas (obligatorio, por la empresa gestora en laboratorio propio o laboratorios de Salud Pública autorizados, con anotación de resultados en el Libro de Registro): - Relacionándolo con los datos analíticos de los citados parámetros del agua, se medirá la oxidabilidad, conductividad, nitratos, coliformes fecales y totales, estafilococos aureus y seudomonas aeruginosas. Recomendable es, en caso de sospecha sanitaria la determinación de candida albicans, hongos patógenos, salmonella, legionella pneumophilla, protozoos, helmintos, trihalometanos, u otros parámetros que la autoridad sanitaria determine.
--	---	---

	mantenimiento, que debe ser realizado por una empresa autorizada siguiendo las instrucciones del fabricante. Con respecto a los usuarios, el citado Reglamento advierte una serie de obligaciones propias que, por el destino del presente Manual de uso y Mantenimiento, parece aconsejable sintetizar: 1º.- Ninguna persona portadora o paciente de alguna enfermedad transmisible, especialmente afecciones cutáneas, puede penetrar en la zona de baño. 2º.- Podrá prohibirse, igualmente, la entrada a aquellas personas que hayan incumplido el reglamento de régimen interior en alguno de sus preceptos. 3º.- Toda piscina de uso colectivo dispondrá de un reglamento de régimen interior. 4º.- Es recomendable que el contenido del reglamento, en lo que concierne a la seguridad de los usuarios, aparezca en el reverso de las entradas cuando las hubiere. 5º.- El reglamento contendrá, como mínimo, los siguientes apartados: a) El aforo máximo de usuarios. b) El aforo máximo de bañistas. c) La obligatoriedad de la ducha antes del baño. d) La obligatoriedad de que los visitantes y usuarios no bañistas ocupen sólo los lugares indicados para ellos. e) El uso obligado de zapatillas de baño en vestuarios y aseos. f) La recomendación u obligación expresa del uso del gorro de baño, fundamentalmente en piscinas climatizadas. g) La prohibición de entrar animales en el recinto, salvo perros guía adecuadamente entrenados que utilicen las personas discapacitadas visualmente. h) La prohibición expresa de comer y fumar en la zona de baños: vasos y andenes. i) La prohibición de entrada a los usuarios con ropa y calzado de calle en la zona de baños. j) La prohibición de abandonar basuras dentro del recinto, salvo en papeleras y contenedores.	<u>Cada mes en aforos inferiores a 100 bañistas (obligatorio, por la empresa gestora en laboratorio propio o laboratorios de Salud Pública autorizados, con anotación de resultados en el Libro de Registro):</u> - Relacionándolo con los datos analíticos de los citados parámetros del agua, se medirá la oxidabilidad, conductividad, nitratos, coliformes fecales y totales, estafilococos aureus y pseudomonas aeruginosas. Recomendable es, en caso de sospecha sanitaria la determinación de cándida albicans, hongos patógenos, salmonella, legionella pneumophilla, protozoos, helmintos, trihalometanos, u otros parámetros que la autoridad sanitaria determine. <u>Cada año (por especialista):</u> - Al finalizar la temporada: protección del vaso, con la instalación y permanencia de sistema de cerramiento del vaso, con lonas, etc. - Estado de las instalaciones de seguridad, electricidad, fontanería y depuración de aguas; estanqueidad del vaso, rebosaderos, etc.; estado del revestimiento del vaso, andenes, piletas; estado de grifos y duchas; desinfección de los mismos, desincrustación de residuos en el revestimiento.
--	--	---

C) EQUIPO DOMÉSTICO	Generalidades: - Se trata, en este último capítulo, de hacer una serie de instrucciones para el buen uso de equipamientos que, sin ser parte integrante del edificio y vivienda tal y como se diseña y construye, se añaden por los propietarios a los mismos para mayor confort del usuario. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado A) ELECTRODOMÉSTICOS: - Han de leerse detenidamente los manuales de instrucciones de los equipos, para su mejor aprovechamiento, ahorro y durabilidad de los mismos, evitando manipulaciones no aconsejadas por el fabricante que pudieran llevar al deterioro de los aparatos sin posibilidad de reclamación por parte del usuario. - Hay que atender a las sugerencias de los fabricantes, en el sentido del ahorro energético, y a las recomendaciones de las compañías suministradoras de energía, en el mismo sentido. - Deben adquirirse electrodomésticos con nivel energético A ó B, indicados en las placas energéticas, para mayor ahorro de consumo. a.1.- En la cocina: <i>Frigoríficos y congeladores:</i> - El frigorífico, por la parte de atrás, debe estar bien ventilado, por lo que se debe dejar el suficiente espacio entre el aparato y la pared a la que se adose, al menos en la que marquen los topes del propio frigorífico si los lleva; en caso contrario, 5 cm. desde el panel posterior más saliente o lo que indique el manual de instrucciones. - No se deben acercar a este tipo de aparatos focos de calor. - La escarcha perjudica el contenido y el rendimiento del aparato, por lo que debe evitarse su aparición, descongelando periódicamente o utilizando equipos que no la produzcan (no frost). - En ausencias prolongadas, los frigoríficos y congeladores deben desconectarse, previo vaciado, limpiados en profundidad y ventilados suficientemente durante el periodo de inactividad dejando abiertas las puertas de los mismos. - Las puertas deben permanecer cerradas el mayor tiempo posible, y controlar el estado de las juntas de goma, evitando escapes
-----------------------------------	---

	exagerados del frío interior. No se deben introducir alimentos o continentes calientes. <u>Lavavajillas:</u> - Hay que optimizar el uso del lavavajillas (máxima carga recomendable-programa económico). - Debe calcularse la conveniencia de utilizar la tarifa nocturna de las compañías suministradoras de energía eléctrica. <u>Lavadoras:</u> - Hay que optimizar el uso de la lavadora (máxima carga recomendable-programa económico), considerando, además, que el agua fría produce los mismos efectos de limpieza sin deteriorar los tejidos. - Debe calcularse la conveniencia de utilizar la tarifa nocturna de las compañías suministradoras de energía eléctrica, siempre que los ruidos producidos no alteren la convivencia vecinal. <u>Hornos y microondas:</u> - Se calcula un ahorro del 80% en la preparación de comida en pequeña cantidad utilizando el microondas respecto del horno. - Las radiaciones del microondas producen efectos nocivos en la salud si se abre la puerta del mismo en pleno funcionamiento. <u>Cocinas eléctricas:</u> - Considerar que el calor acumulado en los quemadores de la cocina vitrocerámica hace que el alimento termine de cocinarse desconectando el termostato un tiempo antes. - Se ahorra bastante consumo de energía utilizando cocinas de inducción. - Hay que evitar utilizar recipientes de menor diámetro que el quemador de la cocina, para ahorrar pérdidas de calor. <u>Termos y acumuladores:</u> - Regulando el termostato a 60° máximo, se puede obtener un buen ahorro en energía consumida y mayor durabilidad en el aparato. - Los acumuladores son muy interesantes, en cuanto permiten utilizar la tarifa nocturna de las compañías suministradoras.
--	---

	B) APARATOS A GAS: b.1 Generalidades: - Todos los aparatos a gas deben estar homologados e identificados con placa de fabricante. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado. - Las manipulaciones en este tipo de aparatos deben hacerse exclusivamente por instaladores autorizados. Periódicamente deben revisarse los equipos por el suministrador concesionario, respetándose los plazos estipulados en los contratos. - Hay que cuidar que en las dependencias donde se ubiquen los aparatos no se produzcan corrientes de aire, que puedan apagar la llama y escapes de gas. Sin llegar a producir corrientes, sí hay que plantear una buena ventilación, para evitar acumulación de gas y el consiguiente peligro de explosión o intoxicación. - La llama debe producirse sin oscilaciones ni ruidos (salvo al inicio) de color azulado intenso que disminuye en los bordes exteriores. Si se observan matices rojos o amarillos en el borde de la llama, debe avisarse al servicio técnico para una limpieza a fondo y regulación, ya que ello denota una combustión inapropiada que produce monóxido de carbono y suciedad. - Como norma general, si se utilizan fósforos para encender los aparatos, antes de abrir las espitas del gas han de encenderse las cerillas. Comprobar previamente que el encendedor eléctrico funciona correctamente. - En cocinas, deben usarse recipientes de igual diámetro al de los quemadores, para ahorrar calor; utilizar siempre tapaderas que aglicen la cocción de los alimentos; evitar vertidos de líquidos de cocción sobre quemadores en funcionamiento y apagar los quemadores que no se utilicen. Es importante no dejar productos inflamables, cables de pequeños electrodomésticos, trapos o bayetas cerca de los quemadores en uso.
--	---

CAPITULO 2.8. URBANIZACIÓN INTERIOR.

URBANIZACIÓN INTERIOR. - 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 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.	- 1.- Pavimentos exteriores: - Debe tenerse en cuenta la duración limitada de los pavimentos exteriores, procurando no incrementar su durabilidad por golpes, abrasión o rozamientos. - No confiar para su limpieza en los agentes atmosféricos, estableciendo un calendario para ello que evite la acumulación de polvo y residuos que evite molestias y obstrucciones en otras instalaciones (imbornales) - Ver características de limpieza en pavimentos interiores. - 2.- Mobiliario: - Hacer un uso civilizado del mobiliario instalado, teniendo en cuenta que son elementos comunes; evitando el gasto acumulado de reparaciones o reposiciones y la peligrosidad que un uso descuidado puede traducirse en accidentes en aparatos infantiles (toboganes, tirovivos, columpios, etc.)
	Permanentemente (usuarios) - Estar atentos a la aparición de fisuras, grietas y deformaciones, consultando entonces con un técnico competente. Cada 2 años (usuarios): - Revisar las juntas de encuentros con paredes, entre baldosas y de dilatación. Permanentemente (usuarios): - Roturas, desprendimientos, anclajes. - Estado general de los elementos.

	3.- Jardinería: - Hacer un uso civilizado de las plantaciones instaladas, teniendo en cuenta que son elementos comunes; evitando el gasto acumulado de reposiciones y la peligrosidad que un uso descuidado puede traducirse en accidentes por la arboleda con ramas desgajadas o ejemplares inestables 4.- Riego: - Hacer un uso civilizado del mobiliario instalado, teniendo en cuenta que son elementos comunes; evitando el gasto acumulado de reparaciones o reposiciones y lo oneroso que pueda llegar a ser un uso descuidado que pueda traducirse en consumos elevados.	<u>Permanentemente (usuarios):</u> - Lesiones y aparición de plagas. - Riego. <u>Cada 6 meses (especialista):</u> - Necesidad de podas y trasplantes. <u>Permanentemente (usuarios):</u> - Roturas y hundimientos sobre las instalaciones (conductos, arquetas, etc.) - Aparición de humedad o fugas físicas en los alrededores de las instalaciones. <u>Cada año (especialista):</u> - Interior de arquetas, estado de llaves, etc. limpiando arquetas y salidas de agua en aspersores, bocas de riego, mangueras, etc. - Funcionamiento de la red y del sistema automático. <u>Cada 5 años (instalador autorizado):</u> - Estandarización de la red mediante prueba de presión. <u>Permanentemente (usuarios):</u> - Deterioro o ausencia de tapas de registro de conexiones, y deterioro en aislamientos en cables vistos. - Desprendimientos, abombamientos o roturas en zonas donde presumiblemente vayan líneas enterradas. - Roturas o desprendimientos en báculos y luminarias. - Reiterados saltos de interruptores magnetotérmicos y diferenciales. - Oxidaciones de los báculos, tapas de registro o arquetas. - Aparición de humedad o fugas físicas en los alrededores de las instalaciones.
	5.- Alumbrado exterior: 5.1.- Redes y aparatos: <u>Información de interés:</u> - 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 conductor con el dedo o cuando un hilo eléctrico toca un tubo de agua o el armazón de una farola. 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, armarios o arquetas. Responsabilidades: - El mantenimiento entre la caja general de protección y los contadores corresponde a la Comunidad.	- Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado. Cada mes (usuario): - Accionar el interruptor diferencial. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado. Cada año (instalador autorizado): - Desmontaje para limpieza interior y exterior de difusores, lámparas y farolas. Cada 5 años: (instalador autorizado): - Iluminancia. - Estado, aislamiento y caída de tensión de conductores, línea repartidora y de distribución. - Estado de registros y precintos. - Estado de los dispositivos de toma de tierra y de protección en el cuadro general de protección. - Estado de oxidación y de la pintura en los elementos metálicos. - Fijaciones de báculos y farolas, pérdida de verticalidad.
	Revisiones: - Aunque la instalación eléctrica sufre desgastes muy pequeños, difíciles de apreciar, es conveniente realizar revisiones periódicas por instalador autorizado 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 comprobando el estado de los conductos, fijaciones, aislamientos y tapas de registro, y verificar la ausencia de humedad. - El cuarto de contadores es solo accesible por instalador autorizado y porteros o vigilantes. - Se debe comprobar que las rejillas de ventilación no estén obstruidas, así como el acceso al cuarto. - Debe tenerse a mano repuesto de los cartuchos de fusibles de protección.	

	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 instalador autorizado. Una indebida manipulación por personal no especialista 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 ámbitos húmedos (arquetas armarios exteriores) con llamada especial a los báculos para luminarias. Si se tienen animales domésticos (pequeños roedores) deberán estar convenientemente vigilados por las posibles agresiones a aparatos con corriente y cableados. - No se pueden conectar a las instalaciones accesibles de los báculos u otro elemento de la instalación exterior ningún tipo de instalación paralela o coyuntural si no es por fuerza de causa mayor y siempre con la presencia del instalador autorizado y los debidos permisos. Si se aprecia un calentamiento de los cables o de las tomas conectados en un determinado punto, deben desconectarse. Es sintoma de que la instalación está sobrecargada o no está preparada para recibir el aparato. - Las tapas de los registros deben estar absolutamente cerradas e inaccesibles para evitar manipulaciones extrañas e indeseadas. - Aleje los cables de alimentación de fuentes de calor o del mismo fuego (barbacoas) - 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 autorizado: 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 y, desde luego, con la participación de un instalador autorizado
--	--

	- No debe colocarse una lámpara suspendiéndola directamente del cable de alimentación, sino alojada firmemente en su base y aislada del exterior con la correspondiente tulipa. 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 suelos. - Tras una interrupción del suministro por avería, deben desconectarse los elementos alimentados por la red, de forma que al restablecerse sin previo aviso, se eviten daños por sobrecargas. 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. - Utilizar bombillas de baja energía. - Atender las recomendaciones de los fabricantes de luminarias en este sentido. - Reciclar bombillas y tubos de iluminación. Averías: - Si salta el interruptor general (ICP), para localizar el circuito (PIA) averiado, desconectar manualmente todos los PIA, conectar el ICP e ir conectando uno a uno los PIA desconectados. Una vez que, al conectar un PIA determinado, salte de nuevo el ICP, se habrá averiguado el problema. Dejando 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 elementos a los que sirve el circuito, conectando de nuevo el PIA (si salta sin elementos 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 elementos, hasta que, de nuevo, se produzca el corte. Una vez desconectado ese elemento concreto, se puede recuperar el resto del servicio, avisando al Servicio Técnico para su reparación. <u>Sobrecargas:</u> - Tiene, aparentemente, los mismos efectos por lo que se procederá a desconectar elementos cuando se intuya que es ese el problema, realizando todas las operaciones antes descritas para determinarlo exactamente. <u>Instalaciones comunitarias:</u> - Aunque el titular es la Comunidad, debe saberse, a los efectos de una posibilidad de intervención de cualquier usuario del edificio, lo siguiente: - 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. 5.2.- Redes de tierra: - 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 una instalación exterior en forma de descargas o calambres debe ponerse en conocimiento de un instalador autorizado, para su estudio e intervención. <u>6.- Red de saneamiento:</u> - Se compone básicamente de los elementos y conductos de desagüe (bañales, arquetas, colectores, etc.) de los recintos de la urbanización exterior que conectan a la red de saneamiento municipal u otro sistema autorizado (fosas sépticas...).	<u>Permanentemente (usuarios):</u> - Aparición de humedad o fugas físicas en los alrededores de las instalaciones.
--	---	--

	- 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 imbornal como puntos para arrojar basuras, plásticos, algodones, gomas, compresas, 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/los edificios (si hubiese alguna conexión). - Las modificaciones de la red necesitan la intervención instalador autorizado o técnico competente. - En cuanto a fosas sépticas, no se conectarán a ellas los desagües de piscinas, rebosaderos o aligües. La extracción de lodos se realizará por, al menos, instalador autorizado y, de ningún modo se entrará o se asomará persona alguna con acumulación de gases combustibles (metano) o tóxicos (monóxido de carbono)	- Roturas, desprendimientos, desplazamientos y ausencia de tapas de arquetas. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado. <u>Cada seis meses (usuarios):</u> - Estado de arquetas, pozos de registro, imbornales sumideros rejillas. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado. <u>Cada año (especialista):</u> - Estado de arquetas y pozos de registro. - Limpieza de conductos y registros (previo a la temporada de lluvias) y comprobación de funcionamiento mediante prueba de estanqueidad.
	<u>7.- Red de abastecimiento:</u> - 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 no se utilice efectivamente la instalación. 2º.- Reparar de inmediato las fugas de la red, vigilando goteos y manchas de humedad, los mecanismos de los puntos de toma, comprobaciones en el contador, etc. <u>El cuarto de contadores</u> será accesible solo por el portero o vigilante y el personal de la Compañía suministradora. 1º.- El local estará siempre limpio, con las tapas de los depósitos siempre colocadas sobre ellos.	<u>Permanentemente (usuarios):</u> - Aparición de humedad o fugas físicas en los aledaños de las instalaciones. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado. <u>Cada año (usuarios):</u> - Funcionamiento de las llaves de paso y puntos de toma de la instalación. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado.

	- En cuanto a la instalación eléctrica que alimenta al grupo de presión, si existe, deberá estar siempre en pleno funcionamiento, deteniendo le mismo con la menor avería. Se debe contar permanentemente con repuestos de los elementos de protección eléctrica de los motores de depuración y circulación de agua. 1º.- Hay que intentar que el grupo de presión no trabaje en ningún momento sin agua, ya que puede quemarse. Si falta agua, se procederá al vaciado total del depósito de presión y al reglaje y puesta a punto por instalador autorizado. 2º.- No se debe modificar ni alterar las presiones máximas o mínimas del presostato de la bomba sin la intervención del Servicio Técnico de la misma. 3º.- Es conveniente alternar el funcionamiento de las bombas dobles o gemelas de los grupos de presión. - El mantenimiento desde la llave de paso general de la instalación hasta el contador corre por cuenta del propietario del inmueble o la Comunidad de Propietarios. - Debe cerrarse la llave de paso general en caso de falta de suministro por cualquier causa. 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 . - No fuerce los mecanismos de apertura y cierre de los puntos de toma. - 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.
	Cada 5 años (especialista): - Estabilidad y afianzamiento de columnas y montantes. - Prueba de estanqueidad mediante presión y funcionamiento de la instalación completa.

CAPÍTULO 3

PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SEGURIDAD

I. PREVENCIÓN.

I.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.

I.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 solicitud, 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.

— 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.

I.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, éstos deberán extremar las precauciones con las colillas, tanto en su depósito temporal como en la evacuación de los cenizeros 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 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 5 cms., 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 mm.

- 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 vajillas, 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.

I.c. Incidencias meteorológicas.

I.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.

— 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.

I.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.

I.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.

I.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.

I.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.
- 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.

I.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.

I.d. Accidentes domésticos.

I.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 a la pared. No utilizar muebles a modo de escaleras.

I.d.2. Intoxicaciones, alergias e irritaciones.

— 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 sulfuro de amonio 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 rebozar, 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.

I.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.

I.d.4. Electrocutión.

- 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 electrocución. 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.

— Alojar 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”.

— 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.

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.

— 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.

— 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:

- 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 cámping, 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 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 seísmo, 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 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.

CAPÍTULO 4

OBRAS EN EL EDIFICIO

1. Generalidades.

En general, dentro de los distintos apartados de las instrucciones de uso y mantenimiento se encontrará un comentario en cada capítulo específico.

— Hay que aconsejar que para cualquier obra de reparación, modernización, reforma o ampliación, el primer paso a dar es el del asesoramiento técnico y legal, que evite situaciones embarazosas e, incluso, peligrosas desde el punto de vista de la seguridad de la vivienda y el edificio.

— Por ello, a la vista de los arts. 2.2, 10, 12 y 13 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación (LOE) y la normativa que se indica después, habrá de asegurarse, antes de planificar cualquier tipo de obra, que se actúa dentro de la legalidad.

— La Ley 3/2001, de la Presidencia de la Junta, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura establece en el Título I, entre otras definiciones, una primera clasificación de las obras de edificación y trabajos de mantenimiento, y en el Título II las fases del proceso edificatorio y regula las exigencias técnicas de calidad, ahorro energético y demás parámetros básicos, además de regular los mecanismos de intervención de la Administración en dicho proceso.

— El Decreto 205/2003 de la Consejería de Fomento, establece la necesidad de redactar una Memoria Habilitante, suscrita por técnico competente para obras determinadas de un edificio que no precisen Proyecto Técnico, y dirigidas asimismo, por técnico competente, ligándolas, además, con el Real Decreto 1627/1997, sobre Seguridad y Salud Laboral, a tener muy en cuenta a la hora de planificar obras de reforma y mantenimiento, por el que se plantea la necesidad de redactar por técnico competente estudios y planes en ese sentido.

— En obras de reforma interior de viviendas en régimen de comunidad de propietarios, deberá darse cuenta a la misma de las actuaciones previstas, y solicitar la oportuna autorización, por

cuanto pudieran suponer afecciones a elementos comunes o a las determinaciones de la comunidad.

A la hora de recibir la vivienda, en particular, y el edificio por parte comunitaria, es conveniente solicitar del Promotor una pequeña cantidad de materiales, generalmente alicatados y solerías, que quede como aprovisionamiento para incidencias de roturas o reposición de elementos que hayan de sustituirse por reparaciones de electricidad o fontanería.

En ese sentido será muy útil la documentación entregada por el Promotor respecto de instaladores y suministradores de materiales y elementos constructivos y de instalaciones, ya que, de no mediar circunstancias anómalas o de excesiva antigüedad, podrán conseguirse esas piezas necesarias para no tener que modificar por completo la unidad en la que se obre.

2. Recomendaciones constructivas.

2.a. Obras que afecten a la cimentación y estructura.

— Bajo ningún concepto, sin un estado de necesidad y sin control técnico y legal, pueden abrirse huecos, orificios, rozas, regolas, etc. en pilares, muros de carga, vigas, forjados, losas y cimentaciones, ni alterar o modificar los mismos. Se trata de obras de mayor entidad cuyo proyecto y control de obras exige la autoría de técnico titulado competente.

— Hay que tener en cuenta que el edificio está diseñado para soportar unas cargas determinadas por lo que cualquier modificación irresponsable puede hacer peligrar la estabilidad y la seguridad del edificio.

— Hay que consultar con técnico competente de forma previa a la colocación de elementos o acumulación de enseres o útiles en zonas de la vivienda que quizá no estén diseñadas para soportar el peso añadido, ya que es peligroso sobrepasar la carga de uso correspondiente al forjado en cuestión.

2.b. Obras en cubiertas.

— Para colocar en cubiertas antenas, tendedores u otros elementos, además del riesgo de caídas al vacío si se realizan por personas no especializadas, hay que tener en cuenta que si se realizan perforaciones sin contar con el debido control de técnico competente y ejecución por personal cualificado, dará lugar muy posiblemente, a filtraciones de agua y humedades.

2.c. Obras en fachadas.

— Incidir, de nuevo, en la peligrosidad de efectuar obras en lugares con riesgo de caída libre de los operarios, por lo que hay

que confiar estos trabajos a personal especializado, independientemente de que su control y planificación sea competencia de técnico titulado.

— Además, reiterando lo indicado en su capítulo particular, ha de saberse que la configuración de huecos, colores, entonaciones y diseños, en modificaciones o sustituciones de ventanas, rejas, toldos, persianas, etc., son propiedad intelectual del proyectista, y elementos comunes de todos los propietarios del edificio, por lo que ha de contarse con las debidas autorizaciones administrativas y de otras índoles.

— La colocación de rejas fijas, como medida de seguridad contra el robo, tiene el contrapunto de dificultar la accesibilidad por los huecos enrejados en caso de incendio.

2.d. Obras en particiones interiores.

— Hay que prestar mucha atención a divisiones que estén implicadas en la adecuación del edificio en las medidas de protección contra incendios, accesibilidad, habitabilidad, etc., en el sentido, por ejemplo, de la compartimentación en sectores de incendio y configuración de vías de evacuación, por lo que deberá contarse con el debido asesoramiento técnico antes de acometer cualquier modificación sobre los mismos.

— Antes de acometer obras o trabajos en el interior de la vivienda o espacios comunes del edificio que impliquen cualquier actuación en las paredes que delimitan la vivienda o elemento común o en las divisiones interiores, debe asegurarse del trazado de las redes de instalaciones y elementos como vigas, pilares, etc., ocultos, para evitar posibles daños al edificio, a terceros y accidentes a las personas.

— La demolición de un tabique, tabicón, u otro tipo de división interior implica, en muchos casos, la modificación del trazado de las instalaciones, cuando éstas discurren por el elemento a demoler.

— La apertura de huecos u hornacinas en muros de carga (que son elementos resistentes) no es posible en muchos casos, debiendo contar, siempre, con el debido asesoramiento técnico y permisos pertinentes.

— Antes de realizar orificios, taladros, rozas o cualquier perforación en paredes o particiones interiores por las que puedan discurrir canalizaciones, hay que cerrar las llaves de paso del suministro de agua y cortar el fluido eléctrico de los circuitos que discurren por la pared. Se evitarán accidentes y averías.

— El tabique o tabicón interior que, generalmente, conforma la cámara de aire en fachadas no puede eliminarse, ya que se perdería el debido aislamiento térmico y acústico.

— Si hay que realizar necesariamente taladros, orificios o rozas en paredes contenedoras de redes de instalaciones, han de seguirse los siguientes consejos:

- No realizar estas operaciones en la línea que une el cuadro de protección eléctrico con el techo, ya que por ahí discurren líneas no protegidas contra contactos.

- Tampoco en la banda horizontal comprendida entre el techo y los cercos de puertas o ventanas, pues por esa zona suelen discurrir canalizaciones eléctricas y de suministro de agua.

- En la banda vertical de 10 a 15 cm de ancho en las verticales de enchufes, interruptores, tomas de agua y desagües, ya que por esa zona, habitualmente, discurren las canalizaciones de sus servicios.

- En las proximidades de la llave de corte general de agua, ni por donde pueda discurrir la canalización de entrada a la vivienda, ya que puede perforarse la canalización.

- En un radio de 20 cm., aproximadamente, a cualquier llave de corte de agua, por existir muchas posibilidades de perforar canalizaciones.

- A ninguna altura, en las paredes donde discurren líneas de interconexión de máquinas de aire acondicionado.

- Hay que comprobar, con el plano de instalaciones que debe figurar entre la documentación entregada con la vivienda, cualquier posibilidad de perforación de canalizaciones.

— Si se perforase cualquier canalización de abastecimiento y distribución de agua, hay que cerrar la llave de corte general o la de corte parcial del local húmedo que se trate, realizando la reparación necesaria urgentemente.

— Si la perforación o roza se realiza, necesariamente, en pared separadora medianera con otra vivienda o zona común, hay que averiguar exactamente el espesor de la misma, para no traspasar el límite correspondiente.

— Los tabiques y tabicones tienen una resistencia adecuada a su función no estructural, por lo que no deben sobrecargarse con esfuerzos o cargas para lo que no están concebidos.

— Al demoler un tabique que no esté apoyado simplemente en la solería, sino en el forjado inferior, aparecerá una franja sin solar de difícil adecuación a la solería existente.

2.e. Obras y trabajos que afecten a techos y suelos.

— No hay que olvidar que en suelos y techos pueden discurrir canalizaciones de instalaciones, por lo que se deben atender los consejos e instrucciones del apartado anterior, a los mismos efectos de perforaciones y taladros o rozas.

— Al colgar lámparas y otros elementos del techo, hay que tener en cuenta la distribución de viguetas o vigas de hormigón. Una gran dificultad en la ejecución del taladro implica haber tocado uno de estos elementos estructurales, por lo que se debe abandonar la idea.

2.f. Obras de instalaciones.

— La modificación, mejora, adaptación, reparación y conservación de cualquier tipo de instalación debe llevarse a cabo por un instalador autorizado. A veces habrá de contarse con un técnico competente y, en otras ocasiones, con las autorizaciones técnico administrativas de la propia Administración o de las compañías suministradoras.

— Normalmente deben confiarse estas operaciones al instalador oficial que ejecutó la obra, por ser mejor conocedor de trazados y características de las instalaciones. Si se dispone de la documentación completa sobre ello, según las indicaciones del Libro del Edificio, esta dificultad desaparece para cualquier otro instalador.

— Cuando se modifiquen instalaciones, debe procurarse un croquis o esquema de cómo quedan las canalizaciones ocultas, con el fin de facilitar cualquier otra modificación posterior que sea preciso realizar.

— A la hora de ejecutar obras hay que recordar que los bajantes y conductos de ventilación de cocinas y baños, y en otras dependencias, en edificios plurifamiliares con división horizontal son elementos comunes, por lo que no se pueden utilizar para introducir en ellos canalizaciones o elementos de cualquier tipo, ni acometer a los mismos extractores y otras conexiones, pues se reducirá la capacidad de ventilación y podrían producirse obstrucciones, turbulencias y sobrepresiones que impiden su correcto funcionamiento, además de las molestias a los vecinos. Tampoco, sin el debido asesoramiento y autorización, deben acometerse más conexiones que las existentes a los bajantes y conductos de ventilación.

2.g. Trabajos de pintura.

— Son trabajos que suelen realizarse por el mismo usuario y sin asesoramiento previo. El mayor peligro que entraña es la pérdida de estabilidad sobre andamios y escaleras, y mucho más cuando las operaciones se realizan sobre estos elementos en balcones y terrazas al vacío. Por tanto, siempre que se prevean estos problemas hay que confiar en profesionales habituados, asegurados y con medios suficientes en esa materia, y con experiencia y responsabilidad.

— Otro pequeño conflicto es la elección del tipo de pintura a colocar sobre los distintos soportes. La falta de conocimientos sobre la pintura en sí, el tipo de soporte y los trabajos previos a realizar sobre los mismos, puede dar lugar a decepciones y vueltas a empezar con estos trabajos que son periódicos y comunes. Además del asesoramiento que debe realizarse con profesionales, en los despachos de pinturas suele haber manuales prácticos al alcance del consumidor.

3. Medidas de seguridad y salud en el trabajo.

A la hora de acometer cualquier tipo de obra que conlleve riesgos para la salud y la seguridad de los trabajadores y terceros que puedan verse implicados por obras ajenas, ha de saberse que es obligatorio prever y disponer las medidas de protección y prevención exigidas por las disposiciones que regulan esta materia y que, por tanto, como propietario individual o como comunidad de propietarios se contraen responsabilidades ineludibles en este sentido.

Se recomienda que se solicite el asesoramiento técnico correspondiente y que se utilicen los medios con que cuente el edificio para el aseguramiento físico de los trabajadores, como ganchos en fachada para cinturones de seguridad, fijaciones en fachada para andamiajes, escaleras metálicas y trampillas de acceso.

Es muy interesante, para evitar situaciones embarazosas, asegurar la obra con una Compañía de Seguros de confianza, que prevea situaciones anómalas sobre seguridad social entre los trabajadores que actúen en nuestra obra, y que, para un profano, es difícil de controlar.

4. Exigencias técnicas y administrativas.

4.1. Generalidades.

— A los efectos de tener conocimiento de los requisitos técnicos, legales y administrativos que puedan ser exigibles en cada caso concreto a la hora de ejecutar una obra, tanto en los elementos

y servicios comunes como en la propia vivienda, se recomienda recabar en el Ayuntamiento de la ciudad toda la información precisa para asegurar que la obra es realizable; asimismo, en la Consejería de Fomento, Dirección General de Vivienda, de todo aquello dependiente del régimen V.P.O.; de la Consejería de Cultura en edificios afectados por la normativa específica en cuestiones de patrimonio histórico, artístico o cultural, y, en cualquier caso, de técnico competente que asesorará en todos los sentidos.

— Como se ha indicado anteriormente, hay que informarse también, mediante técnico competente y acudiendo a órganos administrativos competentes y compañías suministradoras, si las obras programadas pueden afectar a determinadas instalaciones, como calefacción, climatización, ascensores, telecomunicaciones, gas, electricidad y protección contra incendios.

4.2. Tipos de obra.

1) Obra nueva.

— Se considera obra nueva a toda obra de construcción relacionada con edificaciones e instalaciones de nueva planta, destinadas, total o parcialmente, a vivienda.

2) Obras de rehabilitación, reforma o modificación.

— Cualquier obra o actuación sobre un edificio ya construido, siempre que implique la adecuación del mismo para poder ser destinado a vivienda. También se considerará rehabilitación cuando, teniendo ya este destino, las obras o actuaciones se dirijan a mejorar las condiciones estructurales o funcionales, o impliquen el acondicionamiento de los servicios básicos de la vivienda, incluyendo mejoras que reporten ahorro energético o instalaciones de energía renovables.

3) Obras de ampliación.

— Aquellas que produzcan incremento de la superficie o volumen de la edificación o instalación, con independencia del cambio de uso o destino de la parte existente previa a la ampliación, como respecto de las partes ampliadas.

4) Obras de demolición.

— Aquellas que implican la destrucción total o parcial de edificaciones o instalaciones existentes.

5) Trabajos de Mantenimiento.

Aquellos que pretenden la conservación ordinaria de la edificación, así como sus elementos e instalaciones tanto individuales como comunitarias.

6) Obras menores.

Son aquellas que por su escasa entidad, sencillez constructiva y pequeña cuantía no precisan ni de proyecto técnico ni de memoria habilitante.

5. Requisitos para los distintos tipos de obra.

Como norma general, tener en cuenta el punto 4.1. Generalidades, recabando la información necesaria de la base documental y participación de profesionales que resulten necesarios para la obra u operación de mantenimiento planteados en edificios, viviendas y zonas comunes.

5.1. Para los grupos 1, 2, 3 y 4.

Según la importancia de la obra, se precisará disponer de la documentación técnica, redactada por técnicos competentes.

— Proyecto técnico: básico y de ejecución redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

— Memoria Habilitante: en aquellos supuestos en los que por la entidad de las obras, resulta excesiva la exigencia de Proyecto, sin que deje de resultar necesaria la aportación de cierta documentación técnica. Está indicada para obras ordinarias, según la expresión del Decreto 205/2003 de la Consejería de Fomento, de 16 de diciembre de 2003 (D.O.E. n.º 149, de 23 de diciembre) de ampliación, reforma o rehabilitación de inmuebles ya existentes y que por su complejidad técnica, entidad, importancia, grado de afectación al edificio o cuantía, no le sea exigible la redacción de un proyecto técnico pero que ostenten la suficiente sustantividad y trascendencia para rebasar la cualidad de obras menores.

— Estudio de Seguridad y Salud en el trabajo: redactado por técnico competente en los siguientes supuestos:

- Que el Presupuesto de Contrata sea igual o superior a 450.759,08 €.

- Que la duración estimada de la obra sea superior a 30 días laborables, empleándose en algún momento más de 20 trabajadores simultáneamente.

- Que el volumen de la mano de obra estimada, entendiendo por tal la suma de los días de trabajo total de los trabajadores en la obra, sea superior a 500.

— Estudio básico de seguridad y salud: En obras no incluidas en ninguno de los supuestos anteriores, redactado por técnico competente.

- Dirección facultativa de obra, por técnicos competentes.
- Coordinador en materia de Seguridad y Salud en el trabajo: durante la ejecución de las obras.
- Licencia de obras municipal.
- Licencia de ocupación de terrenos públicos: si se ocupasen por el perímetro de la obra.
- Otras licencias y permisos:
- Andamios.
- Cajón para escombros (ocupación de vía pública).
- Autorización de la Consejería de Fomento (V.P.O. y otras calificaciones dependientes de la misma).
- Informe favorable de la Consejería de Cultura (edificios protegidos).
- Acuerdo favorable de la Comunidad de Vecinos (en obras cuya autorización sea necesaria).
- Autorizaciones de las compañías suministradoras de servicios y de los órganos administrativos competentes en materia de instalaciones.

5.2. Para el grupo 5 y 6.

- Sin descartar la necesidad de redactar una memoria habilitante (ver definición en puntos anteriores), se refieren a las denominadas comúnmente obras menores o de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, y están definidas en el apartado 4.2. Precisarán, de todos modos, las licencias y permisos relacionados con anterioridad (municipal, de ocupación, etc.) que le sean de aplicación. Del mismo modo, cuando los trabajos impliquen riesgos para la salud, se precisará la redacción y seguimiento de la documentación referida a esa materia.

CAPÍTULO 5 NORMATIVA APLICABLE

1. Generalidades.

Se recoge en este capítulo una relación ordenada, normas y disposiciones legales vigentes a la fecha de la entrada en vigor del Libro del Edificio, que interese conocer en cuanto que afecten a la entrega, puesta en marcha, instalaciones, uso, mantenimiento y conservación de la vivienda y el edificio.

Esta relación se irá actualizando en las circunstancias que se determinen.

2. Relación de normativa aplicable.

2.1. Ordenación de la edificación, obligaciones, responsabilidades y garantías.

— Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (B.O.E. n.º 266, de 6 de noviembre, modificada en B.O.E. n.º 313 de 31 de diciembre de 2002).

— Ley 3/1995, de 6 de abril, de fomento de la Vivienda de Extremadura (D.O.E. n.º 5,0 de 29 de abril).

— Decreto 109/1996, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1995, de 6 de abril, de fomento de la vivienda de Extremadura (D.O.E. n.º 80, de 11 de julio).

— Orden del Ministerio de la Gobernación, de 29 de febrero de 1944, por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas (B.O.E. n.º 61, de 1 de marzo).

— Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción (D.O.E. n.º 150, de 23 de diciembre).

— Orden de 19 de junio de 1996, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por la que se establecen los parámetros de calidad de los materiales y elementos constructivos a emplear en las viviendas construidas al amparo del Decreto 11/1996, de 6 de febrero, sobre autopromoción de viviendas y sus condiciones básicas (D.O.E. n.º 74, de 27 de junio).

— Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura (D.O.E. n.º 59, de 22 de mayo).

— Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (D.O.E. n.º 1, de 3 de enero de 2002).

— Decreto 469/1972, de 24 de febrero, sobre simplificación de trámites para expedición de la cédula de habitabilidad (B.O.E. n.º 56, 6 de marzo). Modificación del artículo 3.0 (B.O.E. de 7 de junio de 1979).

— Real Decreto 129/1985, de 23 de enero, por el que se modifican los Decretos 462/1971, de 11 de marzo, y 469/1972, de 24 de febrero, referentes a Dirección de obras de edificación y cédula de habitabilidad (B.O.E. n.º 33 de 7 de febrero).

- Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo (D.O.E. n.º 85, de 23 de julio).
- Ley 9/1998, de 26 de junio, del impuesto sobre el suelo sin edificar y edificaciones ruinosas. (D.O.E. n.º 87, de 30 de julio).
- Decreto 22/2001, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre el suelo sin edificar y edificaciones ruinosas (D.O.E. n.º 18, de 13 de febrero).
- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas en seguridad y salud en las obras de construcción (B.O.E. n.º 256, de 25 de febrero).
- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales (B.O.E. n.º 269, de 10 de noviembre).
- Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención (B.O.E. n.º 27, de 31 de enero).
- Real Decreto 780/1998, de 30 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los servicios de prevención (B.O.E. n.º 104, de 1 de mayo).
- Real Decreto 485/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo (B.O.E. n.º 97, de 23 de abril).
- Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo (B.O.E. n.º 97, de 23 de abril).
- Real Decreto 487/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de cargas que entrañen riesgos, en particular dorsolumbares, para los trabajadores (B.O.E. n.º 97, de 23 de abril).
- Real Decreto 773/1997, de 30 de mayo, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual (B.O.E. n.º 140, de 12 de junio).
- Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo (B.O.E. n.º 188, de 7 de agosto).
- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (B.O.E. n.º 292, de 7 de diciembre) Corrección de errores (B.O.E. n.º 57, de 7 de marzo).
- Orden de 15 de marzo de 1963, del Ministerio de la Gobernación, por la que se aprueba una Instrucción por la que se dictan normas complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (B.O.E. n.º 79, de 2 de abril).
- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental (B.O.E. n.º 155, de 30 de junio).
- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental (B.O.E. n.º 239, de 5 de octubre). Modificado por Real Decreto Ley 9/2000, de 6 de octubre (B.O.E. n.º 241, de 7 de octubre).
- Ley 8/1998, de 26 de junio, de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura (D.O.E. n.º 86, de 28 de julio).
- Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de reglamentación de ruidos y vibraciones (D.O.E. n.º 18 de 11 de febrero).
- Orden 64 de 6 de junio de 1973, del Mº de la Vivienda, por la que se regula el pliego de condiciones técnicas de la Dirección General de Arquitectura (De aplicación para las obras contratadas por el Ministerio de Vivienda) (B.O.E. 13 a 16, 18 a 23, 25 y 26 de junio de 1973).
- Decreto 46/1991, de 16 de abril, por el que se regula el control de calidad de la construcción y obras públicas (D.O.E. n.º 31, de 25 de abril).
- Ley 3/2001, de 26 de abril, de la calidad, promoción y acceso a la vivienda de Extremadura (D.O.E. n.º 61, de 29 de mayo).
- Decreto 158/2001, de 9 de octubre, por el que se regula la tramitación y concesión de la Cédula de Habitabilidad (D.O.E. n.º 121, de 18 de octubre).
- Orden de 26 de noviembre de 2001, por la que se aprueba el modelo de cédula de habitabilidad y se fijan las condiciones que han de cumplir las viviendas ya construidas para su obtención (D.O.E. n.º 137, de 27 de noviembre). Modificada por Orden de 26 de diciembre de 2002 (D.O.E. n.º 3, de 7 de enero).
- Decreto 205/2003, de 16 de diciembre, por el que se regula la Memoria Habilitante a efectos de la licencia de obras en Extremadura (D.O.E. n.º 149, de 23 de diciembre).

2.2. Protección y defensa de los usuarios.

— Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la defensa de consumidores y Usuarios (B.O.E. n.º 176, de 24 de julio).

— Decreto 44/1995, de 18 de abril, por el que se aprueba el Estatuto de Consumidores y Usuarios (D.O.E. n.º 48, de 25 de abril).

— Real Decreto 515/1989, de 21 abril, de protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas (B.O.E. n.º 117, de 17 de mayo).

— Ley 3/2001, de 26 de abril, de calidad, promoción y acceso a la vivienda de Extremadura (D.O.E. n.º 61, de 29 de mayo).

2.3. Viviendas de Protección Oficial.

— Decreto 162/1999, de 14 de septiembre, de regulación de ayudas y subvenciones para la adquisición adjudicación y promoción rehabilitación y autopromoción de viviendas y la promoción pública de viviendas, en el marco del plan regional de viviendas 1999-2003 (D.O.E. n.º 112, de 23 de septiembre) Corrección de errores (D.O.E. n.º 128, de 2 de noviembre).

— Orden de 28 de julio de 1998, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Extremadura, de regulación de determinados supuestos de rehabilitación con protección preferente y por la que se establecen los plazos de tramitación para los expedientes de rehabilitación en general (D.O.E. n.º 88, de 1 de agosto), declarada expresamente vigente por el Decreto 162/1999, de 14 de septiembre (D.O.E. n.º 112, de 23 de septiembre).

— Orden de 24 de febrero de 2000, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Extremadura, de tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo incluidas en el plan regional de viviendas 1999-2003 (D.O.E. n.º 24, de 29 de febrero).

— Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo. *También reflejada en I.3 y I.4. (D.O.E. n.º 85, de 23 de julio).

2.4. Comunidades de Propietarios.

— Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley de la Propiedad Horizontal (B.O.E. n.º 84, de 8 de abril).

2.5. Arrendamientos urbanos.

— Ley 29/1994, de 29 de noviembre, de arrendamientos urbanos (B.O.E. n.º 282, de 25 de noviembre).

— Real Decreto 515/1989, de 21 abril, de protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas (B.O.E. n.º 117, de 17 de mayo).

2.6. Accesibilidad.

— Real Decreto 355/1980, de 25 de octubre, sobre reserva y situación de las v.p.o. destinadas a minusválidos (B.O.E. n.º 51, de 28 de febrero).

— Orden de 3 de marzo de 1980, sobre características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos proyectadas en inmuebles de protección oficial (B.O.E. n.º 67, de 18 de marzo).

— Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, de medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios (B.O.E. n.º 123, de 23 de mayo).

— Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad (B.O.E. n.º 129, de 31 de mayo).

— Ley 8/1997, de 18 de junio, de promoción de la accesibilidad en Extremadura (D.O.E. n.º 77, de 3 de julio).

— Decreto 153/1997, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de la ley de promoción de la accesibilidad en Extremadura (D.O.E. n.º 9, de 24 de enero) Modificado por Decreto 8/2003, de 28 de enero (D.O.E. n.º 22, de 20 de febrero).

— Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo (D.O.E. n.º 85, de 23 de julio).

— Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos. (Título IX, Sección Primera “Movilidad y Barreras Arquitectónicas”) (B.O.E. n.º 103, de 30 de abril).

— Decreto 122/1996, de 30 de julio, sobre adjudicación de viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Extremadura (D.O.E. n.º 92, de 8 de agosto).

— Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (B.O.E. n.º 289, de 3 de diciembre).

2.7. Ascensores.

— Orden de 23 de septiembre de 1987, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se modifica la Instrucción Técnica

Complementaria MIE-AEMI del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a ascensores electromecánicos (B.O.E. núm. 239 de 6 de octubre). Corrección de errores B.O.E. n.º 114 de 12 de mayo de 1988.

— Orden de 12 de septiembre de 1991, del Ministerio de Industria y Energía, que modifica la Orden de 23 de septiembre de 1987, que aprueba la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AEM I del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención, referente a Normas de Seguridad para Construcción e Instalación de Ascensores Electromecánicos. (B.O.E. núm. 223 de 17 de septiembre de 1991). Corrección de errores B.O.E. de 12 de octubre de 1991.

— Resolución de 27 de abril de 1992 que complementa la ORDEN de 23 de septiembre de 1987, que aprueba la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AEM I del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención, referente a Normas de Seguridad para Construcción e Instalación de Ascensores Electromecánicos. B.O.E. núm. 117 de 15 de mayo de 1992.

— Real Decreto 1314/1997, de 1 de agosto, del Ministerio de Industria y Energía, por el que se modifica el Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención aprobado por Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre. (B.O.E. núm. 234 de 30 de septiembre). Corrección de errores B.O.E. de 28 de julio de 1998.

— Resolución de 3 de abril de 1997, de la Dirección General de Tecnología y Seguridad Industrial (Ministerio de Industria), que complementa la Orden de 23 de septiembre de 1987, que aprueba la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AEM I del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención, referente a Normas de Seguridad para Construcción e Instalación de Ascensores Electromecánicos. (B.O.E. núm. 117 de 23 de abril).

— Resolución de 10 de septiembre de 1998, de la Dirección General de Tecnología y Seguridad Industrial (Ministerio de Industria), por la que se autoriza la Instalación de ascensores con máquinas en foso. (B.O.E. núm. 230 de 25 de septiembre).

2.8. Instalaciones de agua potable, calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, y electricidad.

2.8.1. Agua.

— Orden de 9 de diciembre de 1975, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se aprueban las “Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministros de agua”. (B.O.E. núm. 11 de 13 de enero de 1976). Esta Orden es modificada por Resolución de la Dirección General de la Energía por la que se complementa el

apartado 1.5 del Título I en relación con el dimensionamiento de las instalaciones interiores para tubos de cobre. (B.O.E. núm. 58 de 7 de marzo de 1980).

Disposición Derogada por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (B.O.E. núm. 74 de 28 de marzo).

— Orden de 28 de julio de 1974, del Ministerio de Obras Públicas, por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua (B.O.E. de 2 y 3 de octubre de 1974). Corrección de errores B.O.E. de 30 de octubre de 1974.

— Real Decreto 358/1985, de 23 de enero, del Ministerio de Industria y Energía, por el que se establece la sujeción a normas técnicas de las griferías sanitarias para su utilización en locales de higiene corporal, cocinas y lavaderos y su homologación. (B.O.E. núm. 70 de 22 de marzo).

— Orden de 15 de abril de 1985, del Ministerio de Industria y Energía, sobre normas técnicas de las griferías sanitarias para utilizar en locales de higiene corporal, cocinas y lavaderos y su homologación (B.O.E. núm. 95 de 20 de abril). Corrección de errores B.O.E. núm. 101 de 27 de abril.

— Orden de 14 de mayo de 1986, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se declaran de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de los aparatos sanitarios cerámicos para utilizar en locales de higiene corporal, cocinas y lavaderos para su homologación por el MINER. (B.O.E. núm. 159 de 4 de julio). Modificado por B.O.E. de 21 y 22 de enero de 1987.

2.8.2. Calefacción, climatización y agua caliente sanitaria.

Real Decreto 1751/1998, de 31 de julio, del Ministerio de Presidencia, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Técnicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas complementarias (ITE) y se crea la Comisión Asesora para las Instalaciones Térmicas de los Edificios. (B.O.E. núm. 186, de 5 de agosto). Modificación por R.D. 1218/2002, de 31 de julio, del Ministerio de la Presidencia.

— Reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales. Real Decreto 1853/1993 de 22-10-1993, Mº de la Presidencia. B.O.E. 24-11-1993. Corrección de errores. B.O.E.: 08-03-1994.

— Instrucciones sobre documentación y puesta en servicio de las instalaciones receptoras de gases combustibles. Orden de 17-12-1985, Mº de Industria y Energía. B.O.E. 09-01-1986. Corrección de errores. B.O.E. 26-04-1986.

- Reglamento sobre instalaciones de almacenamiento de gases licuados del petróleo (GLP) en depósitos fijos. Orden de 29-01-1986, M° de Industria y Energía. B.O.E.: 22-02-1986. Corrección de errores. B.O.E.: 10-06-1986.
- Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e instrucciones “MIG”. Orden del 18-17-1974, M° de Industria. B.O.E.: 06-12-1974. Modificación. B.O.E. 08-11-1983 Corrección de errores. B.O.E.: 23-07-1984. Modificaciones. B.O.E.: 21-03-1994 Modificaciones. B.O.E.: 11-06-1998.
- Instrucción Técnica Complementaria MI-IP 03, “Instalaciones petrolíferas para uso propio”. Real Decreto 1427/1997 de 15-09-1997, del M° de Industria y Energía. B.O.E.: 23-10-1997. Modificada por modificaciones del Reglamento de instalaciones petrolíferas, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP 03, y MI-IP 04. Real Decreto 1523/1999 de 01-10-1999, M° de Industria y Energía B.O.E.: 22-10-1999 Corrección de errores. B.O.E.: 03-03-2000.
- Calefacción especificaciones técnicas de chimeneas modulares metálicas y su homologación. Real Decreto 2532/1985, de 18-12-1985, M° de Industria y Energía, B.O.E. 03-01-1986.
- Normas técnicas de radiadores convectores de calefacción por fluidos y su homologación. Real Decreto 3089/1982, de 15-10-1982, M° de Industria y Energía, B.O.E.: 22-11-1982.
- Aplicación de la Directiva de Consejo de las Comunidades Europeas 90/396/CEE sobre rendimiento para las calderas nuevas de agua caliente alimentadas por combustibles líquidos o gaseosos. Real Decreto 275/1995, de 24-02-1995. M° de Industria y Energía, B.O.E. 27-03-1995. Corrección de errores. B.O.E. 26-05-1995.
- Aplicación de la Directiva de Consejo de las Comunidades Europeas 90/396/CEE, sobre rendimiento para las calderas nuevas de agua caliente alimentadas por combustibles líquidos o gaseosos. Real Decreto 275/1995 de 24-02-1995, M° de Industria y Energía, B.O.E.: 27-03-1995. Corrección de errores, B.O.E. 26-05-1995. Aplicación de la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 90/396/CEE, sobre aparatos de gas. Real Decreto 1428/1992 de 27-11-1992, M° de Industria y Energía, B.O.E. 05-12-1992. Corrección de errores, B.O.E.: 27-01-1993. Modificaciones, B.O.E.: 27-03-1995.
- Homologación de quemadores, reglamentación para homologar combustibles líquidos en instalaciones fijas. Orden de 10-12-1975. M° de Industria y Energía, B.O.E.: 30-12-1975.
- 2.8.3. Electricidad.
 - Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento electrotécnico para baja tensión (B.O.E. n.º 242, de 9 de octubre) Derogada. Adición de un párrafo al artículo 2º por el Real Decreto 2295/1985, de 9 de octubre (B.O.E. n.º 297, de 12 de diciembre).
 - Orden 37 de octubre de 1973, MI-BT instrucciones técnicas complementarias del REBT (B.O.E. 27 de diciembre).
 - Aplicación de las instrucciones complementarias anteriores. Orden de 6 de abril de 1974 del Ministerio de Industria (B.O.E. de 15 de abril).
 - Modificación de la Instrucción Complementaria “MI-BT 025” por Orden de 19 de diciembre de 1977 del Ministerio de Industria y Energía. (B.O.E. de 13 de enero). Corrección de errores (B.O.E. de 6 de marzo de 1978).
 - Modificación Parcial y Ampliación de las Instrucciones Complementarias “MI-BT 004, 007 y 017” por Orden de 19 de diciembre de 1977 (B.O.E. de 26 de enero) Corrección de errores (B.O.E. de 27 de octubre de 1978).
 - Instrucción Complementaria “MI-BT-044”. Orden de 30 de septiembre de 1980 (B.O.E. de 17 de octubre).
 - Modificación del apartado 7.1.2. de la Instrucción Complementaria “MI-BT 025”. Orden de 30 de julio de 1981 (B.O.E. de 13 de agosto).
 - Instrucción Complementaria “MI-BT 004”. Orden de 05-06-1982, M° de Industria y Energía. (B.O.E. de 12 de junio).
 - Modificación de las Instrucciones Complementarias “MI-BT 004 y 008”. Orden de 11 de julio de 1983. M° de Industria y Energía. (B.O.E. de 22 de julio).
 - Modificación de las Instrucciones Complementarias “MI-BT 025 y 044”. Orden de 5 de 4 de abril de 1984. M° de Industria y Energía. (B.O.E. de 4 de junio).
 - Modificación de la Instrucción Complementaria “MI-BT 026”. Orden de 13 de enero de 1981. M° de Industria y Energía. (B.O.E. de 26 de enero) Corrección de errores. (B.O.E. de 25 de marzo de 1988).
 - Adaptación al progreso Técnico de la Instrucción Complementaria “MI-BT 026”. Orden de 24 de julio de 1992. M° de Industria, Comercio y Turismo. (B.O.E. de 4 de agosto).

— Nueva adaptación al progreso Técnico de la Instrucción Complementaria “MI-BT 026”. Orden de 18 de julio de 1995, Mº de Industria y Energía. (B.O.E. de 28 de julio).

— Adaptación al progreso Técnico de la Instrucción Complementaria “MI-BT 044”. Orden de 22 de noviembre de 1995. Mº de Industria y Energía. (B.O.E. de 4 de diciembre). Corrección de errores. (B.O.E. de 23 de febrero de 1996).

— Adaptación al progreso Técnico de la Instrucción Complementaria “MI-BT 026”. Orden de 29 de julio de 1998. (B.O.E. de 7 de agosto). Corrección de errores. (B.O.E. de 25 de septiembre de 1999).

— REBT Medida de Aislamiento de las Instalaciones. Resolución de 30 de abril de 1974 de la Dirección General de Energía. (B.O.E. de 7 de mayo).

— Autorización para el empleo de sistemas de instalaciones con conductores aislados bajo canales protectores de material plástico. Resolución de 18 de enero de 1988 de la Dirección General de Innovación Industrial. (B.O.E. de 19 de febrero).

— Real Decreto 7/1988, de 8 de enero, de exigencias de seguridad de material eléctrico destinado a ser utilizado en determinados límites de tensión (B.O.E. de 14 de enero) Desarrollado por B.O.E. 21 de junio de 1989.

— Real Decreto 875/7984, de 28 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de contadores de uso corriente clase 2 (B.O.E. de 12 de mayo) Corrección de errores (B.O.E. de 22 de octubre de 1984).

2.9. Telecomunicaciones:

— Real Decreto 2169/1998 de 09-10-1998. Plan Técnico Nacional de la Televisión Digital Terrenal. B.O.E.: 16-10-1996. Corrección de errores. B.O.E. 24-10-1998.

— Orden de 09-10-1998. Reglamento técnico y de prestación del servicio de Televisión Digital Terrenal, B.O.E. 16-10-1998. Corrección de errores. B.O.E.: 24-10-1998.

— Real Decreto-Ley 1/1998 de 27-02-1998. Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación. B.O.E. 28-02-1998.

— Ley 32/2003, de 3-11-2003, Ley General de Telecomunicaciones. B.O.E. 4/11/2003 (Derogada por Ley 32/2003, la Ley General de Telecomunicaciones 11/1998 de 24-04-1998, Jefatura del Estado,

B.O.E.: 25-04-1998, excepto las disposiciones adicionales 5, 6 y 7, y las disposiciones transitorias 6, 7 y 12).

— Real Decreto 1651/1998 de 24 de julio, Desarrollo del “Título II de la Ley 11/1998, en lo relativo a la interconexión y al acceso a las redes públicas y a la numeración”. B.O.E. 30-07-1998. Corrección de errores, B.O.E. 22-10-1998.

— Real Decreto 1750/1998, de 31 de julio, “Regulación de las tasas establecidas en la Ley 11/1998”. B.O.E. 27-08-1998.

— Personal facultativo competente en materia de telecomunicaciones para la elaboración de los proyectos de infraestructuras comunes de telecomunicaciones en edificios. Resolución de 12-01-2000, Secretaría General de Comunicaciones B.O.E.: 09-02-2000.

— Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de la instalación de equipos y sistemas de telecomunicación. B.O.E.: 14-05-2003.

2.10. Protección contra incendios.

— Real Decreto 1942/1993 de 05-11-1993, Reglamento de instalaciones de protección contra incendios. B.O.E. 14-12-1993. Corrección de errores, B.O.E. 07-05-1994.

— Orden de 16-04-1998, “Normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993”. B.O.E.: 28-04-1998.

— Orden de 10-03-1998, Modificación de la Instrucción Técnica MIP-AP5 del Reglamento de aparatos a presión sobre extintores de Incendios. B.O.E.: 28-04-1998. Corrección de errores, B.O.E. 05-06-1998.

— Real Decreto 2177/1996 de 04-10-1996, NBE-CPI/96. Condiciones de protección contra incendios en los edificios. B.O.E.: 29-10-1996. Modificaciones, B.O.E. 13-11-1996.

— Ordenanza municipal de 29-01-1997 de protección contra incendios. Ciudad de Badajoz, Ayuntamiento de Badajoz, B.O.P. 10-04-1997.

2.11. Piscinas privadas colectivas.

— Decreto 54/2002. Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo. D.O.E. n.º 52, de 1/5/2002. Orden de 24 de junio de 2002 (D.O.E. n.º 79 de 9/7/2002).

ANEXO III

Modelo n° 1

Hoja 1/4

1. DATOS INICIALES DEL EDIFICIO.*** Situación.**

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO	
EXPEDIENTE	
SITUACIÓN	C/. _____ N° _____ Localidad _____ C.P. _____ Provincia _____
EMPLAZAMIENTO EN RELACIÓN CON CALLES O ELEMENTOS INMEDIATOS (1)	

*** Licencias de construcción y ocupación.**

CONCEPTO	FECHAS
Concesión de la licencia municipal de obra	
Certificado final de obras	
Certificado energético	
Acta de recepción de obra	
Licencia de primera ocupación	
Cédula de habitabilidad	
Concesión de cédula de calificación definitiva de protección oficial Expediente número:	
Acta de entrega de la documentación	

*** Garantías.**

1	Tipo de seguro (2):	
	Empresa aseguradora:	
	Beneficiario:	
	Fecha de iniciación de seguro:	Periodo de validez:
2	Tipo de seguro (2):	
	Empresa aseguradora:	
	Beneficiario:	
	Fecha de iniciación de seguro:	Periodo de validez:
3	Tipo de seguro (2):	
	Empresa aseguradora:	
	Beneficiario:	
	Fecha de iniciación de seguro:	Periodo de validez:

(1) A cumplimentar en caso de inexistencia de datos en la casilla anterior.

(2) Se indicarán los seguros generales con que cuente el edificio.

Modelo nº 1 Hoja 2/4

*** Régimen jurídico.**

DENOMINACIÓN DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE PROTECCIÓN, AL QUE EN SU CASO, ESTÁ ACOGIDO	
RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL EDIFICIO	
DATOS DE LA ESCRITURA DE DIVISIÓN HORIZONTAL	
DESCRIPCIÓN DE CARGAS REALES QUE, EN SU CASO, SOPORTE EL EDIFICIO	

*** Otros datos del edificio.**

Modelo nº 1 Hoja 3/4

- **Reportaje fotográfico del edificio.**

PLANO DE SITUACIÓN

Fecha	Promotor	Firma

Registro de propietarios. Actualización

[illegible]

Fecha	Responsable del Libro del Edificio	Firma

Modelo nº 2

2. RELACIÓN DE AGENTES INTERVINIENTES**PROMOTORES**

1	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____ Localidad _____ C.P. _____ Provincia _____
	Carácter de la intervención (1):
2	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____ Localidad _____ C.P. _____ Provincia _____
	Carácter de la intervención (1):
3	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____ Localidad _____ C.P. _____ Provincia _____
	Carácter de la intervención (1):

(1) Deberá indicarse si la intervención se efectúa bajo la forma de: promotor, gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas.

Fecha	Promotor	Firma

Modelo nº 3

PROYECTISTAS

1	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
2	Ambito de la intervención (2):
	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
3	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):
	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
4	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):
	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):

- (1) Indicar si se trata del autor del proyecto o de redactor de proyectos parciales, bajo la coordinación del redactor del proyecto.
- (2) Indicar si la intervención afecta a la totalidad o a una parte del proyecto, en cuyo caso se especificará la misma.

Modelo nº 4

EMPRESAS CONSTRUCTORAS

1	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____ Localidad _____ C.P. _____ Provincia _____
	Ambito de la intervención (1):
2	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____ Localidad _____ C.P. _____ Provincia _____
	Ambito de la intervención (1):
3	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____ Localidad _____ C.P. _____ Provincia _____
	Ambito de la intervención (1):

(1) Deberá indicarse si se ha intervenido como tal en la totalidad de la obra o en determinadas partes de ésta, en cuyo caso se especificarán las mismas.

Modelo nº 5

DIRECTORES DE LAS OBRAS

1	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
2	Ambito de la intervención (2):
	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
3	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):
	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
4	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):
	Nombre o razón social:
	Titulación:
4	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):

- (1) Indicar si se trata de director de la obra o de director de obras de proyectos parciales, bajo la coordinación de aquél.
- (2) Indicar si la intervención en calidad de director de obra afectada a la totalidad o a una parte de esta, en cuyo supuesto se especificará la misma. En el caso de directores de obra de proyectos parciales se indicarán a que se refieren.

Modelo n° 6

DIRECTORES DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

1	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____ Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Carácter de la intervención (1):
2	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____ Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Carácter de la intervención (1):
3	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____ Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Carácter de la intervención (1):
4	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____ Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Carácter de la intervención (1):

(1) Deberá indicarse si la intervención afecta a la totalidad o a parte de la obra, en cuyo caso se especificará la parte correspondiente.

Modelo nº 7

**ENTIDADES DE CONTROL, CONSULTORÍAS Y ASISTENCIAS TÉCNICAS
DEL PROYECTO**

1	Nombre o razón social:
	Acreditaciones, Sellos de calidad. Titulación :
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Carácter de la intervención (1):

Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____

Modelo nº 8

ENTIDADES Y LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA.

1	Nombre o razón social:
	Acreditaciones, Sellos de calidad. Titulación :
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):
2	Nombre o razón social:
	Acreditaciones, Sellos de calidad. Titulación :
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):
3	Nombre o razón social:
	Acreditaciones, Sellos de calidad. Titulación :
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):
4	Nombre o razón social:
	Acreditaciones, Sellos de calidad. Titulación :
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):

(1) Indicar si se trata de entidad de control o de laboratorio de ensayo.

(2) Indicar si la intervención afecta a la totalidad o a parte de la obra, en cuyo caso se especificará la parte correspondiente.

Modelo n° 9

SUMINISTRADORES DE PRODUCTOS (1)

1	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Producto suministrado: Marca: Modelo: Procedencia (2):
2	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Producto suministrado: Marca: Modelo: Procedencia (2):
3	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Producto suministrado: Marca: Modelo: Procedencia (2):
4	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Producto suministrado: Marca: Modelo: Procedencia (2):

- (1) De: solerías, alicatados, chapados, carpinterías, cerrajerías, mecanismos y aparatos eléctricos, aparatos sanitarios y griferías, y máquinas, equipos y aparatos instalados.
- (2) Deberá indicarse el origen geográfico, industrial o tecnológico, solo cuando sea preciso para la identificación del producto.

Modelo nº 10

SUBCONTRATISTAS E INSTALADORES

1	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Carácter de la intervención (1):
2	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Carácter de la intervención (1):
3	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Carácter de la intervención (1):
4	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Carácter de la intervención (1):
5	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Carácter de la intervención (1):
6	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Carácter de la intervención (1):

(1) Deberá indicarse la parte de la obra o instalación en la que se interviene, y si dicha intervención es o no compartida con otras empresas.

Modelo n° 11

RELACIÓN DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS Y DE SERVICIOS

Agua Potable	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
Energía Eléctrica	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
Gas	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____

Modelo nº 12

REGISTRO DE INCIDENCIAS		Hoja nº ____
Nº	Asunto	Fecha
1	Breve enunciado:	
	Descripción:	
	Materiales utilizados:	
	Empresa o instalador interviniente:	
	Factura nº.: Fecha:	
	El Presidente de la Comunidad El Administrador o Secretario de la Comunidad	
	Fdo.: Fdo.:	
2	Breve enunciado:	
	Descripción:	
	Materiales utilizados:	
	Empresa o instalador interviniente:	
	Factura nº.: Fecha:	
	El Presidente de la Comunidad El Administrador o Secretario de la Comunidad	
	Fdo.: Fdo.:	
3	Breve enunciado:	
	Descripción:	
	Materiales utilizados:	
	Empresa o instalador interviniente:	
	Factura nº.: Fecha:	
	El Presidente de la Comunidad El Administrador o Secretario de la Comunidad	
	Fdo.: Fdo.:	

Modelo nº 13

REGISTRO DE OPERACIONES DE MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO O UNIDAD DE OCUPACIÓN		Hoja nº ____
Nº	Asunto	Fecha
1	Breve enunciado:	
	Descripción:	
	Materiales utilizados:	
	Empresa o instalador interviniente:	
	Factura nº.: Fecha:	
	El Presidente de la Comunidad El Administrador o Secretario de la Comunidad	
	Fdo.: Fdo.:	
2	Breve enunciado:	
	Descripción:	
	Materiales utilizados:	
	Empresa o instalador interviniente:	
	Factura nº.: Fecha:	
	El Presidente de la Comunidad El Administrador o Secretario de la Comunidad	
	Fdo.: Fdo.:	
3	Breve enunciado:	
	Descripción:	
	Materiales utilizados:	
	Empresa o instalador interviniente:	
	Factura nº.: Fecha:	
	El Presidente de la Comunidad El Administrador o Secretario de la Comunidad	
	Fdo.: Fdo.:	

Modelo nº 14**ACTADE ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA OBRA EJECUTADA.**

(Modelo para casos en que esté constituida la comunidad de propietarios, o se trate de edificio propiedad de un solo dueño)

Por el presente acto,

D. _____,

con D.N.I. o N.I.F. nº _____,

en calidad de PROMOTOR

del edificio _____ sito en C/. _____,

de la localidad de _____ Provincia de _____,

En cumplimiento de lo establecido por el Reglamento de la Presidencia de la Junta de Extremadura, de fecha _____ de 2.00__ por la que se establecen las formalidades y contenido del libro del edificio.

HACE ENTREGA:

De la documentación de la obra ejecutada a

D. _____

Con D.N.I. o N.I.F. nº _____,

En calidad de (1) _____ quien recibe en este acto los documentos señalados en la relación que se adjunta a la presente Acta (Modelo 19).

Y para que conste a los efectos oportunos, firman la presente Acta, en _____
a _____ de 200__.

El Promotor.
o,

El Representante de la Comunidad de
Propietarios del edificio

Fdo.: D. _____

Fdo.: D. _____

Modelo nº 15

ACTA DE ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA OBRA EJECUTADA(Modelo para casos en que no esté constituida la comunidad de propietarios)

Por el presente acto,

D. _____

con D.N.I. o N.I.F., nº _____,

En calidad de PROMOTOR.

del edificio _____ sito en C/. _____,

de la localidad de _____ Provincia de _____

En cumplimiento de lo establecido por el Reglamento de la Presidencia de la Junta de Extremadura, de fecha _____ de 2.00_, por la que se establecen las formalidades y contenido del libro del edificio.

HACE ENTREGA:

De la documentación del edificio terminado y de la obra ejecutada a

D. _____

con D.N.I. o N.I.F. nº _____,

En calidad de propietario de la vivienda _____

Quien recibe en este acto los documentos señalados en la relación que se adjunta a la presente Acta (Modelo 19); y

Se compromete a entregar los mismos a los órganos rectores de la comunidad de propietarios una vez se haya constituido ésta.

Y para que conste a los efectos oportunos, firman la presente Acta, en _____
a , _____ de 200 ____.

El Promotor

El Propietario.

Fdo.: D. _____

Fdo.: D. _____

Modelo nº 16 Hoja-1 de 2

ACTA DE ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA UNIDAD DE OCUPACIÓN EJECUTADA

(Modelo para entrega de documentación al Propietario)

Por el presente acto,

D. _____
con D.N.I. o N.I.F., nº _____,

En calidad de PROMOTOR.

del edificio _____ sito en C/. _____,
de la localidad de _____ Provincia de _____En cumplimiento de lo establecido por el Reglamento de la Presidencia de la Junta de Extremadura,
de fecha _____ de 2.00_, por la que se establecen las normas para el uso y mantenimiento
de los edificios destinados a viviendas y se regula su documentación.**HACE ENTREGA:**

De la documentación de la vivienda ejecutada a

D. _____
con D.N.I. o N.I.F. nº _____,En calidad de propietario de la vivienda o local correspondiente al portal o escalera nº _____, piso nº _____,
letra _____,Quien recibe en este acto los documentos señalados en la relación que se adjunta a la presente Acta.
Y para que conste a los efectos oportunos, firman la presente Acta, en _____, a
_____ de 200 ____.

El Promotor

El Propietario

Fdo.: _____

Fdo.: _____

Modelo n° 16 Hoja-2 de 2

RELACIÓN DE DOCUMENTOS		ENTREGA (1)
1. LICENCIAS, CERTIFICADOS Y AUTORIZACIONES		
* Licencia de primera ocupación		
* Cedula de habitabilidad		
* Cédula de calificación definitiva		
* Boletín de la instalación de agua potable		
* Boletín del instalador de energía eléctrica		
* Certificados de instalación de gas.		
* Certificado energético.		
* Autorización para puesta en funcionamiento de instalaciones térmicas del edificio (climatización, calefacción y agua caliente)		
GARANTÍAS Y SEGUROS		
* Otras pólizas de seguro		
-		
-		
-		
* Garantías facilitadas por los fabricantes, suministradores o instaladores (2)		
-		
-		
-		
RELACIÓN DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS Y DE SERVICIOS		
DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DE LA OBRA EJECUTADA DE LA UNIDAD OCUPACIÓN		
* Documentación gráfica y escrita del proyecto de ejecución		
* Modificaciones aprobadas, si proceden.		
* Documentación técnica complementaria, si proceden.		
INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO.		
* Manual General para el uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas		
* Instrucciones particulares para el uso y mantenimiento del edificio		

(1) Deberá marcarse una cruz en la casilla correspondiente a cada uno de los documentos que se entrega-recibe, dejándose en blanco las casillas relativas a los documentos cuya entrega no proceda.

(2) Especificarlas en los renglones siguientes.

El Promotor

El Propietario

Fdo.: _____

Fdo.: _____

Modelo nº 17 Hoja-1 de 2

ACTA DE ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA UNIDAD DE OCUPACIÓN EJECUTADA(Modelo para entrega de documentación al arrendatario)

Por el presente acto,

D. _____

con D.N.I. o N.I.F., nº _____,

En calidad de PROPIETARIO

de la vivienda o local sito en C/. _____,

correspondiente al portal o escalera nº ____ piso nº ____, letra _____,

de la localidad de _____ Provincia de _____

En cumplimiento de lo establecido por el Reglamento de la Presidencia de la Junta de Extremadura,
de fecha _____ de 2.00__, por la que se establecen las normas para el uso y mantenimiento
de los edificios destinados a viviendas y se regula su documentación.

HACE ENTREGA:

De la documentación de la vivienda o local ejecutado a

D. _____

con D.N.I. o N.I.F. nº _____,

En calidad de arrendatario de la vivienda o local citado anteriormente

Quien recibe en este acto los documentos señalados en la relación que se adjunta a la presente Acta.

Y para que conste a los efectos oportunos, firman la presente Acta, en _____, a
_____ de 200 ____.

El Promotor

El Arrendatario

Fdo.: _____

Fdo.: _____

Modelo n° 17
Hoja-2 de 2

RELACIÓN DE DOCUMENTOS		ENTREGA (1)
LISTA DE ELEMENTOS DE LA EDIFICACIÓN CUYO MANTENIMIENTO CORRE A CARGO DEL ARRENDATARIO.		
NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL ADMINISTRADOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		
REGLAMENTO DE REGIMEN INTERNO DE LA COMUNIDAD		
LICENCIAS, CERTIFICADOS Y AUTORIZACIONES:		
	* Licencia de primera ocupación	
	* Cédula de Habitabilidad	
	* Cédula de calificación definitiva	
	* Boletín de la instalación de agua potable (2)	
	* Boletín del instalador de energía eléctrica (2)	
	* Certificados de instalación de gas	
	* Autorización para puesta en funcionamiento de instalaciones térmicas del edificio (climatización, calefacción y agua caliente)	
RELACIÓN DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS Y DE SERVICIOS		
INSTRUCCIONES DE USO, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN		
	* Manual General para el uso, mantenimiento y conservación de los edificios destinados a viviendas.	
	* Instrucciones particulares para el uso, mantenimiento y conservación	

- (1) Deberá marcarse una cruz en la casilla correspondiente a cada uno de los documentos que se entrega-recibe, dejándose en blanco las casillas relativas a los documentos cuya entrega no proceda.
- (2) En el supuesto de que la contratación de suministros y servicios corresponda al arrendatario

El Promotor

El Representante de la Comunidad de Propietarios
o Propietario

Fdo.: _____

Fdo.: _____

Modelo nº 18
Hoja -1 de 2

ACTA DE ENTREGA DEL LIBRO DEL EDIFICIO

(Modelo para casos de 2ª y sucesivas transmisiones de la propiedad)

Por el presente acto,

D. _____
con D.N.I. o N.I.F., nº _____,

En calidad de PROPIETARIO-VENDEDOR

Del edificio _____ sito en C/. _____,
de la localidad de _____ Provincia de _____

En cumplimiento de lo establecido por el Reglamento de la Presidencia de la Junta de Extremadura, de fecha ____ de _____ de 2.000, por la que se establecen las normas para el uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas y se regula su documentación.

HACE ENTREGA:

De la documentación del edificio terminado y de la obra ejecutada y de la documentación del periodo de uso, mantenimiento y conservación, a:

D. _____
con N.I.F. nº _____,

En calidad de COMPRADOR del edificio citado anteriormente recibiendo en este acto los documentos señalados en la relación que se adjunta a la presente Acta.

Y para que conste a los efectos oportunos, firman la presente Acta, en _____, a _____ de 200 ____.

El Propietario-vendedor

El Comprador

Fdo.: D. _____

Fdo.: D. _____

Modelo n° 18
Hoja -2 de 2

RELACIÓN DE DOCUMENTOS		ENTREGA Procede si/no
1. DATOS INICIALES		
2. RELACIÓN IDENTIFICATIVA DE AGENTES INTERVINIENTES		
3. DOCUMENTOS SOBRE EL REGIMEN JURÍDICO (1):		
	* Escritura de división horizontal y declaración de obra nueva.	
	* Estatutos de comunidades de propietarios.	
	* Reglamento de funcionamiento de régimen interior.	
4. LICENCIAS, CERTIFICADOS Y AUTORIZACIONES (1):		
	* Licencia Urbanística	
	* Certificado final de obra.	
	* Acta de Recepción.	
	* Licencia de ocupación.	
	* Cedula de Habitabilidad.	
	* Cédula de calificación definitiva.	
	* Boletín de la instalación de agua potable.	
	* Boletín del instalador de energía eléctrica .	
	* Certificados de instalación de gas.	
	* Autorización para puesta en funcionamiento de instalaciones térmicas del edificio (climatización, calefacción y agua caliente).	
	* Certificado del instalador de la Instalación de Protección contra incendios	
	* Autorización de puesta en servicio de Instalación de Ascensor o documentación precisa para obtenerla.	
	* Certificado de instalación de telecomunicaciones.	
	* Autorización del vertido para las aguas residuales y pluviales.	
5. GARANTÍAS Y SEGUROS		
	* Póliza de seguro decenal	
	* Póliza de seguro contra incendios	
	* Otras pólizas de seguro	
	-	
	-	
	-	
	* Garantías facilitadas por los fabricantes, suministradores o instaladores	
	-	
	-	
	-	
6. RELACIÓN DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS Y DE SERVICIOS		
7. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DE LA OBRA EJECUTADA		
	* Proyecto de Ejecución inicialmente aprobado	
	* Modificaciones aprobadas durante el transcurso de las obras	
	* Documentación técnica complementaria	
	* Libro de Control de Calidad	
8. INSTRUCCIONES DE USO, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN		
	* Manual General para el uso, mantenimiento y conservación de los edificios destinados a viviendas	
	* Instrucciones particulares para el uso, mantenimiento y conservación del edificio	

(1) Originales o copias autenticadas.

(2) Deberá marcarse una cruz en la casilla correspondiente a cada uno de los documentos que se entrega-recibe, dejándose en blanco las casillas relativas a los documentos cuya entrega no proceda según lo establecido en el Reglamento de fecha ____ de ____ de 2.000, por la que se establecen las formalidades y contenidos del libro del edificio.

El Promotor
Propietarios o

El Representante de la Comunidad de
Propietario

Fdo.: _____

Fdo.: _____