

# INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

NO RESIDENCIAL

## Detalle

Proyecto: Rehabilitación de local para ampliación de sede de la Cruz Roja de Cerdanyola del Vallès

## Emplazamiento

Dirección: Carretera de Barcelona, 178, BX 1-2  
Código Postal: 08290 Municipio: Cerdanyola del Vallès  
Urbanización: Parcela:

## Promotor

Nombre: Cruz Roja Española DNI/NIF: Q2866001G  
Dirección: Avenida de la Reina Victoria, 26, Moncloa - Aravaca  
Código Postal: 28003 Municipio: Madrid

## Autor/es proyecto

Nombre: Nº.  
- Jordi Llongueras Torrent - COAC 61214-6  
-  
-

El arquitecto:

45469241N  
JORDI  
LLONGUERA  
S (R:  
B67948059)

Firmado digitalmente por 45469241N  
JORDI LLONGUERAS (R: B67948059)  
Nombre de reconocimiento (DN):  
2.5.4.13=Notario: ALFREDO ARBONA  
CAEP Num Protocolo: 3462/Fecha  
Otorgamiento: 27.12.2021.  
cn=45469241N JORDI LLONGUERAS (R:  
B67948059, givenName=JORDI,  
sn=LLONGUERAS TORRENT,  
serialNumber=J02ES-45469241N,  
2.5.4.97=VATES-B67948059,  
ou=ADMINISTRADOR, o=SAPS OIA SLP,  
c=ES)  
Fecha: 2025.07.09 19:05:52 +02'00'

Firma/s

Lugar y fecha: Terrassa, a 30 de junio de 2025

## Introducción

Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, la edificación debe recibir un uso y mantenimiento adecuados para conservar y garantizar las condiciones iniciales de seguridad, habitabilidad y funcionalidad exigidas normativamente. Es necesario por tanto que sus usuarios, sean o no propietarios, respeten las instrucciones de uso y mantenimiento que se especifican a continuación.

El uso incorrecto y/o la no realización de las operaciones de mantenimiento previsto en el edificio puede comportar:

- La pérdida de las garantías y seguros otorgados en la edificación.
- El envejecimiento prematuro del edificio, con la consiguiente depreciación de su valor patrimonial, funcional y estético.
- Apariciones de deficiencias que pueden generar situaciones de riesgo a los propios usuarios del edificio oa terceros con la correspondiente responsabilidad civil.
- La reducción de los gastos en reparaciones al ser mucho menos costosa la intervención sobre una deficiencia detectada a tiempo, mediante revisiones periódicas.
- Un bajón en el rendimiento de las instalaciones con los consecuentes aumentos de consumos de energía y de contaminación atmosférica.
- La pérdida de seguridad de las instalaciones que puede comportar su interrupción o clausura.

La obligatoriedad de conservar y mantener los edificios está reflejada en diversas normativas, entre las que destacan:

- Código Civil.
- Código Civil de Cataluña
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
- Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.
- Legislaciones urbanísticas estatales y autonómicas.
- Legislaciones sobre los Regímenes de propiedad.
- Ordenanzas municipales.
- Reglamentaciones técnicas.

### **Sobre las instrucciones de uso y mantenimiento**

Las instrucciones de uso y mantenimiento formarán parte de la documentación de la obra ejecutada que, junto con el proyecto -que incorporará las modificaciones debidamente aprobadas-, el Plan de mantenimiento, el acta de recepción de la obra y la relación de los agentes que han intervenido en el proceso edificatorio, conformarán el contenido básico del Libro del Edificio. Este libro será entregado por el promotor a los propietarios y usuarios, quienes estarán obligados a recibirlo, conservarlo y transmitirlo.

### **Instrucciones de uso:**

Las instrucciones de uso incluyen todas aquellas normas que deben seguir los usuarios – sean o no propietarios – para desarrollar en el edificio, o en sus diversas zonas, las actividades previstas para las que fue proyectado y construido.

Los usos previstos en el edificio son los siguientes:

| Uso principal:          | Situación:  |
|-------------------------|-------------|
| Administrativo          | Planta Baja |
| Usos subsidiarios:      | Situación:  |
| Docente                 | Planta Baja |
| Sanitario - Asistencial | Planta Baja |

#### Instrucciones de mantenimiento:

Las instrucciones de mantenimiento contienen las actuaciones preventivas básicas y genéricas a realizar en el edificio para que conserve sus prestaciones iniciales de seguridad, habitabilidad y funcionalidad.

La adaptación al edificio en concreto de las instrucciones de mantenimiento quedarán recogidas en el plan de mantenimiento. Éste formará parte del Libro del edificio e incorporará la correspondiente programación y concreción de las operaciones preventivas a ejecutar, su periodicidad y los sujetos que deben realizarlas, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables y las prescripciones de los técnicos redactores del mismo. Los propietarios y usuarios del edificio tendrán que llevar a cabo el Plan de mantenimiento del edificio encargando a un técnico competente las operaciones programadas para su mantenimiento.

A lo largo de la vida útil del edificio se irá recogiendo toda la documentación relativa a las operaciones efectuadas por su mantenimiento, así como todas las diferentes intervenciones realizadas, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación. Toda esta documentación mencionada se irá consignando en el Libro del Edificio.

A continuación se relacionan los distintos sistemas que componen la edificación haciendo una relación de sus instrucciones de uso y mantenimiento específicas.

## Cimientos – Elementos de contención

Aplicable ☐

No aplicable ☒

### I.- Instrucciones de uso:

#### Condiciones de uso:

La cimentación del edificio puede transmitir al terreno una carga limitada. Para no alterar su seguridad estructural y su estanqueidad es necesario que se mantengan las condiciones de carga y salubridad previstas para las que se ha construido el edificio.

#### Intervenciones durante la vida útil del edificio:

En el caso de intervenciones que impliquen la reforma, reparación o rehabilitación de los cimientos y/o de los elementos de contención de tierras, será necesario el consentimiento de la propiedad o de su representante, el proyecto de un técnico competente, el cumplimiento de las normativas vigentes y la correspondiente licencia municipal.

#### Incidencias extraordinarias:

- Las fugas de la red de agua o de la red de alcantarillado deben repararse inmediatamente. La acción continuada del agua puede lesionar la cimentación y/o modificar las condiciones resistentes del subsuelo.
- Las alteraciones de los terrenos propios (plantación de árboles, movimientos de tierras, entre otros) o de terrenos vecinos (nuevas construcciones, túneles y carreteras, entre otros) pueden afectar a las condiciones de trabajo de los cimientos y de los elementos de contención de tierras.
- Si se detectan lesiones (oxidaciones, desprendimientos, humedades, grietas, etc.) en algún elemento visto de la cimentación, de contención de tierras, o elemento constructivo directamente relacionado, debe avisarse a los responsables del mantenimiento del edificio para que tomen las medidas adecuadas.

### II.- Instrucciones de mantenimiento:

Los diferentes componentes de la cimentación tendrán un mantenimiento periódico de acuerdo con el Plan de mantenimiento.

De forma general, se tendrán en consideración las siguientes operaciones:

- Inspecciones técnicas de los cimientos y elementos de contención.
- Revisiones del correcto funcionamiento de los muros de contención enterrados de acuerdo al grado de impermeabilización exigido.

## Estructura

Aplicable ☐

No aplicable ☒

### I.- Instrucciones de uso:

#### Condiciones de uso:

La estructura puede resistir una carga limitada de acuerdo con su uso previsto en el proyecto. Para no alterar su comportamiento y sus prestaciones de seguridad es necesario que no se realicen modificaciones, cambios de uso y que se mantengan las condiciones previstas de carga y protección al fuego para las que se ha construido el edificio.

Esta prescripción incluye evitar, entre otros, la realización de regatas o aberturas de agujeros en paredes de carga o en otros elementos estructurales, la sobreposición de pavimentos pesados sobre los existentes (aumento de las cargas permanentes), la incorporación de elementos pesados (entre otros: cajas fuertes, jardineras, piscinas, depósitos y esculturas) intercomunicación entre plantas.

Las sobrecargas de uso de los techos se han calculado en función del uso previsto en las diferentes zonas del edificio y no pueden superar los siguientes valores:

| Categoría de uso |                                                                                                                           | Subcategoría de uso                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                             | Carga uniforme<br>kN/m2–<br>Kg/m2) | Carga concentrada<br>kN - (Kg) | Carga lineal<br>kN/m-Kg/m) |            |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|------------|
| En               | Zonas residenciales                                                                                                       | A1                                                                                                                                                                       | Viviendas y zonas de habitaciones en hospitales y hoteles                                                                                                                   | 2 – (200)                          | 2 – (200)                      | –                          |            |
|                  |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                          | Zonas de acceso y evacuación (escaleras, rellanos y portales)                                                                                                               | 3 – (300)                          | –                              | –                          |            |
|                  |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                          | Barandillas, bastante horizontal aplicada a 1,20m de altura o sobre el borde superior del elemento si está a menos altura                                                   | –                                  | –                              | 0,8 – (80)                 |            |
|                  |                                                                                                                           | A2                                                                                                                                                                       | Trasteros                                                                                                                                                                   | 3 – (300)                          | 2 – (200)                      | –                          |            |
|                  |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                          | Zonas de acceso y evacuación (escaleras, rellanos y portales)                                                                                                               | 4 – (400)                          | –                              | –                          |            |
|                  |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                          | Barandillas, bastante horizontal aplicada a 1,20m de altura o sobre el borde superior del elemento si está a menos altura                                                   | –                                  | –                              | 0,8 – (80)                 |            |
| B                | Zonas administrativas                                                                                                     | Zonas administrativas                                                                                                                                                    | 2 – (200)                                                                                                                                                                   | 2 – (200)                          | –                              |                            |            |
|                  |                                                                                                                           | Zonas de acceso y evacuación (escaleras, rellanos y portales)                                                                                                            | 3 – (300)                                                                                                                                                                   | –                                  | –                              |                            |            |
|                  |                                                                                                                           | Barandillas, bastante horizontal aplicada a 1,20m de altura o sobre el borde superior del elemento si está a menos altura                                                | –                                                                                                                                                                           | –                                  | 0,8 – (80)                     |                            |            |
| C                | Zonas de reunión (salvo las superficies correspondientes a los usos A, B y D)                                             | C1                                                                                                                                                                       | Zonas con mesas y sillas                                                                                                                                                    | 3– (300)                           | 4– (400)                       | –                          |            |
|                  |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                          | Barandillas, bastante horizontal aplicada a 1,20m de altura o sobre el borde superior del elemento si está a menos altura                                                   | –                                  | –                              | 0,8 – (80)                 |            |
|                  |                                                                                                                           | C2                                                                                                                                                                       | Zonas con asientos fijos                                                                                                                                                    | 4 – (400)                          | 4 – (400)                      | –                          |            |
|                  |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                          | Barandillas, bastante horizontal aplicada a 1,20m de altura o sobre el borde superior del elemento si está a menos altura                                                   | –                                  | –                              | 0,8 – (80)                 |            |
|                  |                                                                                                                           | C3                                                                                                                                                                       | Zonas sin obstáculos que impidan el libre movimiento de las personas como vestíbulos de edificios públicos, administrativos, hoteles, salas de exposiciones en museos, etc. | 5 – (500)                          | 4– (400)                       | –                          |            |
|                  |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                          | Barandillas, bastante horizontal aplicada a 1,20m de altura o sobre el borde superior del elemento si está a menos altura                                                   | –                                  | –                              | 1,6 - (160)                |            |
|                  |                                                                                                                           | C4                                                                                                                                                                       | Zonas destinadas a gimnasio o actividades físicas                                                                                                                           | 5– (500)                           | 7– (700)                       |                            |            |
|                  |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                          | Barandillas, bastante horizontal aplicada a 1,20m de altura o sobre el borde superior del elemento si está a menos altura                                                   | –                                  | –                              | 1,6 - (160)                |            |
|                  |                                                                                                                           | C5                                                                                                                                                                       | Zonas de aglomeración (salas de concierto, estadios, etc.)                                                                                                                  | 5– (500)                           | 4 – (400)                      |                            |            |
|                  |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                          | Barandillas, bastante horizontal aplicada a 1,20m de altura o sobre el borde superior del elemento si está a menos altura                                                   | –                                  | –                              | 3 - (300)                  |            |
| D                | Zonas comerciales                                                                                                         | D1                                                                                                                                                                       | Locales comerciales                                                                                                                                                         | 5– (500)                           | 4 – (400)                      | –                          |            |
|                  |                                                                                                                           | D2                                                                                                                                                                       | Supermercados, hipermercados o grandes superficies                                                                                                                          | 5– (700)                           | 7 – (500)                      | –                          |            |
| E                | Zonas de tráfico y aparcamiento para vehículos ligeros (peso total <30kN ~3.000Kg)                                        |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                             | 2 – (200)                          | 20 – (2.000)                   | –                          |            |
|                  | Barandillas, bastante horizontal aplicada a 1,20m de altura o sobre el borde superior del elemento si está a menos altura |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                             | –                                  | –                              | 1,6 - (160)                |            |
| F                | Cubiertas accesibles de uso solo privadamente                                                                             |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                             | 1– (100)                           | 2 – (200)                      |                            |            |
|                  | Barandillas, bastante horizontal aplicada a 1,20m de altura o sobre el borde superior del elemento si está a menos altura |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                             | –                                  | –                              | 1,6 - (160)                |            |
| G                | Cubiertas accesibles exclusivas por conservación                                                                          | G1                                                                                                                                                                       | Cubiertas con inclinación inferior a 20º                                                                                                                                    | 1– (100)                           | 2– (200)                       | –                          |            |
|                  |                                                                                                                           | G2                                                                                                                                                                       | Cubiertas con inclinación superior a 40 º                                                                                                                                   | 0                                  | 2 – (200)                      | –                          |            |
|                  |                                                                                                                           | Barandillas, bastante horizontal aplicada a 1,20m de altura o sobre el borde superior del elemento si está a menos altura                                                |                                                                                                                                                                             |                                    | –                              | –                          | 0,8 – (80) |
|                  |                                                                                                                           | Balcones volados por todos los usos (se especificará la sobrecarga de uso correspondiente a la categoría de uso con la que se comunique y la carga vertical en el borde) |                                                                                                                                                                             |                                    | .....                          | –                          | 2 – (200)  |

|                                                                                                                                                                     |                |           |    |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|----|------|
| Porches, aceras y espacios de tráfico sobre un elemento portante o un terreno que da empujones sobre otros elementos estructurales                                  | zonas privadas | 1- (100)  | -  | -    |
|                                                                                                                                                                     | zonas públicas | 3 - (300) | -  | -    |
| Almacén (se deberá especificar la sobrecarga media y, en su caso, la distribución de la carga de las diferentes zonas y colocar una placa con el valor adoptado)    | .....          | -         | -  | -    |
| Biblioteca (se deberá especificar la sobrecarga media y, en su caso, la distribución de la carga de las diferentes zonas y colocar una placa con el valor adoptado) | .....          | -         | -  | -    |
| ¿Se han reducido sobrecargas de acuerdo con los valores del Documento Básico SE-AE del CTE?                                                                         |                |           | SI | NO X |

Las acciones permanentes, las deformaciones admitidas -incluidas, en su caso, las del terreno- así como los coeficientes de seguridad y, las reducciones de sobrecargas adoptadas están contempladas en la memoria de estructuras del proyecto.

### Intervenciones durante la vida útil del edificio:

En el caso de intervenciones que impliquen la reforma, reparación o rehabilitación de la estructura, será necesario el consentimiento de la propiedad o de su representante, el proyecto de un técnico competente, el cumplimiento de las normativas vigentes y la correspondiente licencia municipal.

Para las reposiciones de los elementos que tengan una duración más corta que la propia estructura (apoyos, juntas, drenajes, pinturas, protecciones, etc.) y con el fin de no alterar las prestaciones iniciales se utilizarán productos de iguales o similares características en los originales.

### Limpieza:

En caso de desarrollar trabajos de limpieza o protección, se analizará el efecto que puedan tener los productos empleados sobre los elementos estructurales afectados. En cualquier caso, se adoptarán las instrucciones de uso y mantenimiento dadas por el fabricante.

### Incidencias extraordinarias:

- Los goteros de las cubiertas, los escapes de la red de agua o de la red de desagüe se repararán inmediatamente. La acción continuada del agua puede lesionar la estructura.
- Se avisará a los responsables del mantenimiento del edificio si se detectan lesiones (oxidaciones, desprendimientos, humedades, grietas, etc.) en los elementos estructurales, en sus protecciones o en los componentes que soporta (tabiques, pavimentos, aberturas, entre otros) para que tomen las medidas oportunas.

## II.- Instrucciones de mantenimiento:

Los distintos componentes de la estructura tendrán un mantenimiento periódico de acuerdo con el Plan de mantenimiento.

De forma general, se tendrán en consideración las siguientes operaciones:

- Inspecciones técnicas de la estructura.
- Revisiones y/o reposiciones de los elementos que tengan una duración más corta que la propia estructura (apoyos, juntas, drenajes, pinturas, protecciones, etc.).

## Cubiertas

Aplicable ☐

No aplicable ☒

### I.- Instrucciones de uso:

#### Condiciones de uso:

| Tipo de cubierta: | Uso de la cubierta: | Situación: |
|-------------------|---------------------|------------|
|                   |                     |            |
|                   |                     |            |
|                   |                     |            |
|                   |                     |            |

Las cubiertas se utilizarán exclusivamente para el uso previsto en el proyecto, manteniendo las prestaciones de seguridad y salubridad específicas para las que se ha construido el edificio.

En las cubiertas por lo general no está permitida la colocación de elementos ajenos que puedan representar una alteración de su sistema de estanqueidad hacia el agua y de su comportamiento térmico o acústico, o una disminución de su seguridad frente a las caídas.

En las azoteas, terrazas o balcones - tanto comunes como privativos - no está permitida la formación de cubiertos, almacenamiento de materiales, grandes jardineras, muebles, etc., que puedan representar una sobrecarga excesiva para la estructura. Las jardineras y torretas tendrán por debajo un espacio de ventilación que pueda facilitar la correcta evacuación de las aguas pluviales y evitar la acumulación de suciedad y humedades. No se pulsa el vertido a los desagües de productos químicos agresivos como aceites, disolventes, lejías, gasolinas, etc.

#### Intervenciones durante la vida útil del edificio:

En el caso de intervenciones que impliquen la reforma, reparación o rehabilitación de las cubiertas, será necesario el consentimiento de la propiedad o de su representante, la supervisión de un técnico competente, el cumplimiento de las normativas vigentes y la correspondiente licencia municipal.

Si en la cubierta se instalan nuevas antenas, equipos de aire acondicionado, toldos, vallas o, en general, aparatos que requieren ser fijados, será necesario consultar a un técnico competente para que la sujeción no afecte al sistema de impermeabilización, barandillas o chimeneas. Sí, además, estas nuevas instalaciones necesitan un mantenimiento periódico habrá que prever, a su alrededor, los medios y las protecciones adecuadas para garantizar la seguridad y evitar desperfectos durante las operaciones de mantenimiento.

Para las reposiciones de los elementos que tengan una duración más corta que la propia cubierta (juntas, protecciones, etc.), se utilizarán productos idénticos a los existentes o de equivalentes características que no alteren sus prestaciones iniciales.

#### Limpieza:

Las cubiertas deben mantenerse limpias y libres de hierbas.

#### Incidencias extraordinarias:

- Si se observan lesiones (goteros y humedades) en los techos bajocubierta habrá que avisar a los responsables del mantenimiento del edificio para que tomen rápidamente las medidas oportunas. Los goteros afectan a corto plazo a la habitabilidad de la zona afectada ya medio plazo pueden afectar a la seguridad de la estructura.
- Después de grandes chubascos, vendavales, granizadas y nevadas, etc. hará falta:
  - Comprobando que las ventilaciones de la cubierta no queden obstruidas y estén en buen estado.
  - Revisar y limpiar la cubierta y comprobar desagües y bozales.
  - No tirar la nieve de las cubiertas a la calle.

- Comprobar las fijaciones de los elementos ubicados en las cubiertas (antena TV, toldos, chimeneas, etc.) y el estado de los elementos singulares de la cubierta (lucernarios, claraboyas, entre otros).

## **II.- Instrucciones de mantenimiento:**

Los diferentes componentes de las cubiertas y sus elementos singulares (chimeneas, lucernarios, bostezos, etc.) tendrán un mantenimiento periódico de acuerdo con el Plan de mantenimiento.

De forma general, se tendrán en consideración las siguientes operaciones:

- Inspecciones técnicas de la cubierta.
- Revisiones del estado de conservación del tejado o de la protección de la impermeabilización.
- Revisiones del estado de conservación de los puntos singulares (juntas de dilatación, encuentros con paramentos verticales, sumideros o canales, aleros, sobreexidores, anclajes de elementos, elementos pasantes, aberturas y accesos, cumbreras, limahoyas o claraboyas, entre otros).



## Fachadas

Aplicable ☒

No aplicable ☐

### I.- Instrucciones de uso:

#### Condiciones de uso:

Las fachadas se utilizarán exclusivamente para el uso previsto en el proyecto, manteniendo las prestaciones de seguridad y salubridad específicas para las que se ha construido el edificio. A tal efecto las medianeras y cierres de los patios tendrán la misma consideración.

En las fachadas no está permitido realizar modificaciones o colocar elementos ajenos que puedan representar la alteración de su configuración arquitectónica, su sistema de estanqueidad hacia el agua, su comportamiento térmico o acústico, o una disminución de su seguridad frente a las caídas.

Así pues no se pueden efectuar nuevas aberturas, ni colocar elementos ajenos (cierre de terrazas y porches, toldos, aparatos de aire acondicionado, rótulos o antenas, etc.) o sustituir elementos de características diferentes a los originales (carpinterías, rejas, toldos, etc.).

Las terrazas o balcones tendrán las mismas condiciones de uso que las cubiertas. Las plantas deben regarse vigilando no crear chorreos de agua que caigan a la calle y evitando ensuciar los revestimientos de la fachada o dañar sus elementos metálicos. No se puede tender ropa en las fachadas exteriores a menos que haya un lugar específico para ello.

#### Intervenciones durante la vida útil del edificio:

En el caso de intervenciones que impliquen la reforma, reparación o rehabilitación de las fachadas, será necesario el consentimiento de la propiedad o de su representante, la supervisión de un técnico competente, el cumplimiento de las normativas vigentes y la correspondiente licencia municipal.

Para las reposiciones de los elementos que tengan una duración más corta que la propia fachada (juntas, protecciones, etc.) o de los cerramientos de vidrio, se utilizarán productos idénticos a los existentes o de características equivalentes que no alteren sus prestaciones de seguridad y habitabilidad iniciales.

#### Limpieza:

Las carpinterías, premarcos y cristales deben limpiarse con agua tibia o con productos específicos, excluyendo los abrasivos. En caso de desarrollar otros trabajos de limpieza y/o protección, se analizará el efecto que puedan tener los productos sobre los elementos de la fachada. En cualquier caso, siempre se adoptarán las instrucciones de uso y mantenimiento dadas por el fabricante.

#### Incidencias extraordinarias:

- Los desprendimientos de elementos de la fachada son un riesgo tanto para los usuarios como para los peatones. Es responsabilidad del usuario que cuando existan síntomas de degradaciones, soplados y/o elementos rotos en las fachadas, avisar urgentemente a los responsables del mantenimiento del edificio para que se tomen las medidas oportunas. En caso de peligro inminente es necesario avisar al Servicio de Bomberos.
- Antes de grandes chubascos, vendavales, granizadas y/o nevadas será necesario:
  - Cerrar puertas y ventanas.
  - Plegar y desmontar los toldos.
  - Sacar de sitios expuestos las torretas y otros objetos que puedan caer al vacío.
  - En su caso, sujetar las persianas.
- Después de grandes chubascos, vendavales, granizadas y/o nevadas será necesario:
  - Inspeccionar y limpiar las terrazas y comprobar desagües y bozales.
  - Comprobar fijaciones de los elementos de las terrazas o balcones (torretas, toldos, persianas, entre otros).
  - No tirar la nieve de las terrazas o balcones a la calle.

## **II.- Instrucciones de mantenimiento:**

Los distintos componentes de las fachadas tendrán un mantenimiento periódico de acuerdo con el Plan de mantenimiento.

De forma general, se tendrán en consideración las siguientes operaciones:

- Inspecciones técnicas de las fachadas.
- Revisiones del estado de conservación de los revestimientos.
- Revisiones del estado de conservación de los puntos singulares (juntas de dilatación, encuentros con cimientos, forjados, pilares, cámaras ventiladas, carpinterías, alféizares, barandillas, remates, anclajes, aleros o cornisas, entre otros).

## Zonas interiores de uso común

Aplicable ☐

No aplicable ☒

### I.- Instrucciones de uso:

#### Condiciones de uso:

En las zonas interiores de uso común se desarrollarán los usos definidos en el proyecto y en el apartado de Introducción de las presentes instrucciones, manteniendo las prestaciones de funcionalidad, seguridad y salubridad específicas para las que se ha construido el edificio.

En las zonas de uso común no están permitidas las modificaciones o colocación de elementos ajenos que puedan representar la alteración de su comportamiento térmico o acústico, de su seguridad en caso de incendios, o una disminución de su accesibilidad y seguridad de utilización (caídas, impactos, enganches, iluminación inadecuada).

Las zonas de uso común deben estar limpias, libres de objetos que puedan dificultar la correcta circulación y evacuación del edificio y, salvo las zonas previstas para este fin, no deben utilizarse como almacenes. Los almacenes, garajes, salas de máquinas, cámaras de contadores o de otras zonas de acceso restringido, deben mantenerse limpios y no puede haber o almacenar ningún elemento ajeno.

#### Intervenciones durante la vida útil del edificio:

En el caso de intervenciones que impliquen la reforma, reparación o rehabilitación de las zonas comunes, será necesario el consentimiento de la propiedad o de su representante, la supervisión de un técnico competente, el cumplimiento de las normativas vigentes y la correspondiente licencia municipal.

Para las sustituciones de pavimentos, cierres de vidrio, luminarias y sus mecanismos, o pinturas de señalización horizontal, se utilizarán productos similares a los existentes que no alteren las prestaciones de seguridad y habitabilidad iniciales.

#### Limpieza:

Los elementos de las zonas de uso común (paredes, techos, pavimentos, carpinterías, etc.) deben limpiarse periódicamente para conservar su aspecto y asegurar sus condiciones de seguridad y salubridad. Siempre se vigilará que los productos de limpieza que ofrece el mercado sean especialmente indicados para el material a limpiar, siguiendo las instrucciones dadas por su fabricante.

#### Incidencias extraordinarias:

- Si se observan humedades, fisuras, oxidaciones, desprendimientos u otras lesiones que puedan afectar al edificio o provocar situaciones de riesgo deberá avisarse a los responsables del mantenimiento del edificio para que hagan las medidas correctoras oportunas.
- En caso de una emergencia (incendio, inundación, explosiones, accidentes, etc.) es necesario mantener la calma y actuar en función de las posibilidades personales y no efectuar acciones que puedan poner en peligro la integridad física de propios y terceros, adoptando las medidas genéricas que se dan a continuación y, en su caso, los protocolos recogidos en el Plan de

#### Acciones:

- Si se detecta una emergencia en su zona avise al personal responsable de la propiedad del edificio y, si es posible, alerte a personas cercanas. En caso de que lo considere necesario avise al Servicio de Bomberos.
- Si se intenta salir de un sitio, hay que tantear las puertas con la mano para ver si están calientes. En caso afirmativo no deben abrirse.
- Si la salida está bloqueada, cubrir las rendijas de las puertas con ropa mojada, abrir las ventanas y dar señales de presencia. Nunca debe saltarse por la ventana ni descolgarse por las fachadas.

**Evacuación:**

- Si se encuentra en el lugar de la emergencia y ésta ya ha sido convenientemente avisada, no se entretenga y abandone la zona y, en su caso, el edificio siguiendo las instrucciones de los responsables de la evacuación, las de megafonía o, en su defecto, de la señalización de evacuación.
- En el caso de abandonar su puesto de trabajo desconecte los equipos, no se entretenga recogiendo efectos personales y evite dejar objetos que puedan dificultar la correcta evacuación. Si ha recibido una visita haga responsable de la misma hasta que salga del edificio.
- Nunca utilice los ascensores.
- Si en el recorrido de evacuación hay humo hay que agacharse, caminar a cuatro patas, retener la respiración y cerrar los ojos todo lo posible.

**II.- Instrucciones de mantenimiento:**

Los distintos componentes de las zonas comunes tendrán un mantenimiento periódico de acuerdo con el Plan de mantenimiento.

De forma general, se tendrán en consideración las siguientes operaciones:

- Inspecciones técnicas de los acabados de los distintos pavimentos, revestimientos y cerramientos interiores de las zonas de uso común.
- Las herramientas de las puertas, balconeras y ventanas deben engrasarse periódicamente para que funcionen con suavidad. Los canales y agujeros de recogida y salida de agua de los marcos de las ventanas y de las balconeras deben limpiarse.
- Las barandillas y otros elementos metálicos de acero se sanearán y repintarán cuando presenten signos de oxidación.

# Instalación de agua

Aplicable ☒  
No aplicable ☐

## I.- Instrucciones de uso:

### Condiciones de uso:

La instalación de agua se utilizará exclusivamente para el uso proyectado, manteniendo las prestaciones de salubridad, funcionalidad y ahorro específicas para las que se ha diseñado la instalación.

|                                                   |                            |
|---------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Tipo de suministro:</b>                        |                            |
| SUMINISTRO DE RED                                 |                            |
| <b>Situación clave general del edificio:</b>      |                            |
| ZONAS COMUNES DEL EDIFICIO, ARMARIO DE ACOMETIDAS |                            |
| <b>Tipo contadores:</b>                           | <b>Situación:</b>          |
| INDIVIDUAL, mecánico                              | ZONAS COMUNES DEL EDIFICIO |

Los armarios o cámaras de contadores o las salas de máquinas no tendrán ningún elemento ajeno a la instalación, se limpiarán periódicamente y comprobará que no carezca de agua en los sifones de los desagües. Estos recintos están cerrados con llave y son de acceso restringido al personal de la compañía de suministro, a la empresa que realice su mantenimiento y, en caso de urgencia, al responsable designado por la propiedad.

Se recomienda cerrar la llave de paso del local, vivienda o zona en caso de ausencia prolongada. Los tubos de agua vistos no deben utilizarse como puesta a tierra de los aparatos eléctricos ni tampoco para colgar objetos.

Con el fin de conseguir el máximo ahorro de agua posible es necesario:

- Evitar el goteo de los grifos, ya que pueden suponer un desperdicio de agua diario de hasta 15 litros de agua por grifo.
- Racionalizar el consumo del agua haciendo un buen uso de ella y aprovechando, manteniendo y mejorando, en su caso, los mecanismos y sistemas instalados para su ahorro: limitadores de caudales en grifos, mecanismos de doble descarga o descarga interrumpible en las cisternas de los inodoros o, en su caso, grifos de la grietas.

### Intervenciones durante la vida útil del edificio:

En el caso de intervenciones que impliquen la reforma, reparación o rehabilitación que afecten a las instalaciones comunes de agua, será necesario el consentimiento de la propiedad o de su representante, el cumplimiento de las normativas vigentes, las prescripciones de la compañía de suministro y la ejecución de un instalador especializado (o bien una empresa autorizada si la compañía de aguas del municipio así lo especifica).

### Limpieza:

Si una red de agua para consumo humano queda fuera de servicio más de 6 meses se cerrará su conexión y se procederá a su vaciado. Para ponerla de nuevo en servicio deberá limpiarse.

### Incidencias extraordinarias:

- Si se detectan fugas de agua en la red comunitaria de agua se debe avisar rápidamente a los responsables del mantenimiento del edificio para que realicen las medidas correctoras adecuadas. Los escapes de agua deben repararse inmediatamente por operarios competentes, ya que la acción continuada del agua puede dañar la estructura. Si éstas afectan al subsuelo pueden lesionar la cimentación y/o modificar las condiciones resistentes del terreno.
- En caso de un escape de agua o de una inundación será necesario:
  - Cerrar la llave de paso del agua de la zona afectada.
  - Desconectar la electricidad.

- Recoger toda el agua.
  - Comprobar el alcance de las posibles lesiones causadas tanto en la propia vivienda, local o zona como en las vecinas.
  - Hacer reparar la avería.
  - Avisar a la compañía de seguros por los desperfectos ocasionados a propios ya terceros.
- En caso de temperaturas bajo cero, es necesario hacer correr el agua por las tuberías para evitar que se hielan.

## **II.- Instrucciones de mantenimiento:**

Los distintos componentes de red de agua tendrán un mantenimiento periódico de acuerdo con el Plan de mantenimiento.

De forma general, se tendrán en consideración las siguientes operaciones:

- Revisión y limpieza de cámaras o armarios de contadores y salas de máquinas.
- Los grupos de presión de los sistemas de sobreelevación de agua y/o los sistemas de tratamiento de agua se mantendrán según las instrucciones de uso y mantenimiento dadas por el fabricante.
- Revisiones, limpiezas y desinfecciones de las instalaciones de agua fría para consumo humano y agua caliente sanitaria.
- Revisiones, limpiezas y desinfecciones de sistemas de agua climatizada con hidromasaje de uso colectivo (piscinas, jacuzzis, bañeras terapéuticas o de hidromasaje y otros).

## Instalación de desagüe

Aplicable ☒

No aplicable ☐

### I.- Instrucciones de uso:

#### Condiciones de uso:

La instalación de desagüe se utilizará exclusivamente para el uso proyectado, manteniendo las prestaciones de salubridad y funcionalidad específicas para las que se ha diseñado la instalación.

El inodoro no se puede utilizar como vertedero de basura donde tirar elementos (bolsas, plásticos, gomas, compresas, trapos, hojas de afeitar, palillos, etc.) y líquidos (grasas, aceites, gasolinas, líquidos inflamables, etc.) que puedan generar obstrucciones y desperfectos en la desperfectos.

Por lo general para desobstruir inodoros y desagües, en general, no se pueden utilizar ácidos o productos que los perjudiquen ni objetos puntiagudos que pueden perforarlos.

#### Intervenciones durante la vida útil del edificio:

En el caso de intervenciones que impliquen la reforma, reparación o rehabilitación de la red de desagüe, será necesario el consentimiento de la propiedad o de su representante, el cumplimiento de las normativas vigentes, y la ejecución de una empresa especializada.

#### Limpieza:

Los sifones de los aparatos sanitarios o de los sumideros sifónicos de las terrazas deben limpiarse y, para evitar malos olores, comprobar que no falta agua.

#### Incidencias extraordinarias:

- Si se detectan malos olores (que no se han podido eliminar llenando de agua los sifones de los aparatos sanitarios o de los sumideros de las terrazas), o pérdidas en la red de desagüe vertical y horizontal, se debe avisar a los responsables del mantenimiento del edificio para que tomen las medidas correctoras adecuadas. operarios competentes, puesto que la acción continuada del agua puede dañar la estructura, la cimentación y/o modificar las condiciones resistentes del subsuelo.
- Cuando se observen obstrucciones o una disminución apreciable del caudal de evacuación se revisarán los sifones y válvulas.
- Las alteraciones de los terrenos propios (plantación de árboles, movimientos de tierras, entre otros) y/o vecinos (nuevas construcciones, túneles y carreteras, entre otros) pueden afectar a los escorrentivos del terreno y por tanto al sistema de desagüe.

### II.- Instrucciones de mantenimiento:

Los distintos componentes de red de alcantarillado tendrán un mantenimiento periódico de acuerdo con el Plan de mantenimiento.

De forma general, se tendrán en consideración las siguientes operaciones:

- Revisión de la instalación.
- Limpieza de arquetas.
- Revisión y limpieza de elementos especiales: separadores de grasa, separadores de fangos y/o pozos y bombas de elevación

## Instalaciones para la recogida y evacuación de residuos

Aplicable ☐

No aplicable ☒

### I.- Instrucciones de uso:

#### Condiciones de uso:

Las instalaciones para la recogida de residuos se utilizarán exclusivamente para el uso proyectado, manteniéndose las prestaciones de salubridad y funcionalidad específicas para las que se ha diseñado la instalación.

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>Tipo de recogida municipal:</b> |
|------------------------------------|

En el caso del traslado de los residuos por bajantes se deberá mantener la prescripción de que cada fracción se vierta en la boca correspondiente. No se podrán verter líquidos, objetos cortantes y/o vidrios. juntos.

El almacén de contenedores o las estación de carga no tendrán ningún elemento ajeno a la instalación, comprobando que estén limpios y no carezca de agua en los sifones de los desagües.

#### Intervenciones durante la vida útil del edificio:

En el caso de intervenciones que impliquen la reforma, reparación o rehabilitación de las instalaciones para la recogida y evacuación de residuos, será necesario el consentimiento de la propiedad o de su representante, el cumplimiento de las normativas vigentes y su ejecución por parte de una empresa especializada.

#### Incidencias extraordinarias:

- Si se detectan deficiencias de limpieza y malos olores, debe avisarse a los responsables del mantenimiento del edificio para que hagan las medidas correctoras adecuadas.

### II. Instrucciones de mantenimiento:

Los distintos componentes de la instalación de eliminación de residuos tendrán un mantenimiento periódico de acuerdo con el Plan de mantenimiento.

De forma general, se tendrán en consideración las siguientes operaciones:

- Revisión, limpieza, desinsectación, desinfección y desratización de los recintos y las instalaciones.



## Instalación de calefacción

Aplicable ☐

No aplicable ☒

### I.- Instrucciones de uso:

#### Condiciones de uso:

La instalación de calefacción se utilizará exclusivamente para el uso proyectado, manteniendo las prestaciones específicas de salubridad, funcionalidad, seguridad y ahorro energético para las que se ha diseñado la instalación.

|                             |
|-----------------------------|
| <b>Tipo de calefacción:</b> |
|-----------------------------|

Para optimizar el gasto energético de la instalación es necesario controlar con programadores y termostatos las temperaturas del ambiente a calentar en función de su ocupación, del uso previsto y de su frecuencia.

Las salas de calderas no deben tener ningún elemento ajeno a la instalación, deben limpiarse periódicamente y comprobar que no carezca de agua en los sifones de los desagües. Estos recintos están cerrados con llave y son de acceso restringido al personal de la compañía de suministro, a la empresa que realice su mantenimiento y, en caso de urgencia, al responsable designado por la propiedad.

#### Intervenciones durante la vida útil del edificio:

En el caso de intervenciones que impliquen la reforma, reparación o rehabilitación de la instalación de calefacción comunitaria, será necesario el consentimiento de la propiedad o de su representante, el cumplimiento de las normativas vigentes y su ejecución por parte de una empresa autorizada.

#### Limpieza:

El polvo de los radiadores o estufas se limpiarán con aspirador o con un cepillo especial, siempre de acuerdo a las instrucciones del fabricante.

#### Incidencias extraordinarias:

- Si se observan fugas de agua en los aparatos o en la red, u otras deficiencias en el funcionamiento de la instalación comunitaria se avisará a los responsables de mantenimiento del edificio para que se realicen las actuaciones oportunas.

### II.- Instrucciones de mantenimiento:

Los distintos componentes de la instalación de calefacción tendrán un mantenimiento periódico de acuerdo con el Plan de mantenimiento.

De forma general, se tendrán en consideración las siguientes operaciones:

- Revisión y limpieza de las salas de máquinas.
- Inspección de la instalación comunitaria del edificio.

## Instalación de climatización

Aplicable ☒

No aplicable ☐

### I.- Instrucciones de uso:

#### Condiciones de uso:

La instalación de climatización se utilizará exclusivamente para el uso proyectado, manteniendo las prestaciones específicas de salubridad, funcionalidad, seguridad y ahorro energético para las que se han diseñado las instalaciones.

| Tipo de climatización:                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| A. CLIMATIZACIÓN SISTEMA VRF MULTI V, TIPO CASSETE – Salas administración y circulación |
| B. CLIMATIZACIÓN SISTEMA VRF MULTI V, POR CONDUCTOS - Aulas                             |



Para optimizar el gasto energético de la instalación es necesario controlar con programadores y termostatos las temperaturas del ambiente a climatizar en función de su ocupación, del uso previsto y de su frecuencia.

No se pueden fijar aparatos de aire acondicionado en las fachadas. Se colocarán preferentemente en las cubiertas siguiendo las ordenanzas municipales y la autorización de la propiedad o comunidad de propietarios.

Las salas de máquinas no tendrán ningún elemento ajeno a la instalación, se limpiarán periódicamente y, en su caso, comprobará que no carezca de agua en los sifones de los desagües. Estos recintos están cerrados con llave y son de acceso restringido al personal de la empresa que se hace cargo del mantenimiento y, en caso de urgencia, al responsable designado por la propiedad.

#### Intervenciones durante la vida útil del edificio:

En el caso de intervenciones que impliquen la reforma, reparación o rehabilitación de la instalación comunitaria de climatización, será necesario el consentimiento de la propiedad o de su representante, el cumplimiento de las normativas vigentes y su ejecución por parte de una empresa autorizada.

#### Incidencias extraordinarias:

- Si se observan fugas de agua en los aparatos u otras deficiencias de funcionamientos en la instalación comunitaria se avisará a los responsables de mantenimiento del edificio para que se hagan urgentemente las actuaciones oportunas.

### II.- Instrucciones de mantenimiento:

Los distintos componentes de la instalación de climatización tendrán un mantenimiento periódico de acuerdo con el Plan de mantenimiento.

De forma general, se tendrán en consideración las siguientes operaciones:

- Revisión y limpieza de las salas de máquinas.
- Inspección de la instalación comunitaria del edificio.
- Revisiones, limpiezas y desinfecciones de los equipos de climatización con torres de refrigeración, condensadores evaporativos o, por lo general, de los equipos de la instalación que puedan producir aerosoles con el agua que utilizan para su funcionamiento.

## Instalación de ventilación

Aplicable ☐

No aplicable ☒

### I.- Instrucciones de uso:

#### Condiciones de uso:

La instalación de ventilación se utilizará exclusivamente para uso proyectado, manteniendo las prestaciones específicas de salubridad para las que se ha diseñado la instalación.

| Sistema o aparatos instalados: | Situación:      |
|--------------------------------|-----------------|
| IMPULSIÓN NATURAL FILTRADA     | FACHADAS        |
| EXTRACCIÓN FORZADA             | SERVICIOS       |
| RETORNO FORZADO                | TODAS LAS SALAS |

No se permite conectar en los conductos de admisión o extracción de la instalación de ventilación las extracciones de humos de otros aparatos (calderas, cocinas, etc.).

No se pueden tapar las rejillas de ventilación de las puertas y ventanas.

#### Intervenciones durante la vida útil del edificio:

En el caso de intervenciones que impliquen la reforma, reparación o rehabilitación de la instalación de ventilación, será necesario el consentimiento de la propiedad o de su representante, el cumplimiento de las normativas vigentes y su ejecución por parte de un instalador especializado.

### II.- Instrucciones de mantenimiento:

Los distintos componentes de la instalación de ventilación tendrán un mantenimiento periódico de acuerdo con el Plan de mantenimiento.

De forma general, se tendrán en consideración las siguientes operaciones:

- Limpiezas y revisiones de conductos, aspiradores, extractores y filtros.
- Revisión sistemas de mando y control.

## Instalación de protección contra incendios

Aplicable ☒

No aplicable ☐

### I.- Instrucciones de uso:

#### Condiciones de uso:

Las instalaciones y aparatos de protección contra incendios se utilizarán exclusivamente para uso proyectado, manteniendo las prestaciones de seguridad específicas para las que se ha diseñado la instalación.

| Sistema o aparatos instalados:           | Situación:                                                       |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| EXTINTORES CO2 (1 uds.)                  | SALA DE INSTALACIONES, CUADRO ELÉCTRICO                          |
| EXTINTORES DE POLVO POLIVALENTE (7 uds.) | ENTRADA (1), AULAS (2), ALMACENES (3), SALA DE INSTALACIONES (1) |

No puede modificarse la situación de los elementos de protección de incendios ni dificultar su accesibilidad y visibilidad. En los espacios de evacuación no se colocarán objetos que puedan obstaculizar su salida.

En caso de incendio - siempre que no ponga en peligro su integridad física y la de posibles terceros - se puede utilizar los medios manuales de protección contra incendios que estén al alcance dependiendo del tipo de edificio y el uso previsto. Éstos pueden ser tanto los de alarma (pulsadores de alarma) como los de extinción (extintores y mangas). Todos los extintores llevan sus instrucciones de uso impresas.

#### Intervenciones durante la vida útil del edificio:

En el caso de intervenciones que impliquen la reforma, reparación o rehabilitación de la instalación de protección contra incendios, será necesario el consentimiento de la propiedad o de su representante, el cumplimiento de las normativas vigentes y su ejecución por parte de un instalador autorizado.

#### Incidencias extraordinarias:

- Después de haber utilizado los medios de extinción se deberá avisar a la empresa de mantenimiento para que se realicen las revisiones correspondientes a los medios utilizados y se restituyan a su correcto estado.
- En caso de una emergencia (incendio, inundación, explosiones, accidentes, etc.) es necesario mantener la calma y actuar en función de las posibilidades personales y no efectuar acciones que puedan poner en peligro la integridad física de propios y terceros, adoptando las medidas genéricas dadas en el punto 6 "Zonas de uso común" y, en su caso, las de los edificios de los edificios.

### II.- Instrucciones de mantenimiento:

Los distintos componentes de la instalación de protección contra incendios tendrán un mantenimiento periódico de acuerdo con el Plan de mantenimiento.

De forma general, se tendrán en consideración las siguientes operaciones:

- Revisión de los aparatos o sistemas instalados.

En caso de incendio, la falta de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios comportará tanto la pérdida de las garantías del seguro así como la responsabilidad civil de la propiedad por los posibles daños personales y materiales causados por el siniestro.

## Instalación de gas

Aplicable ☐

No aplicable ☒

### I.- Instrucciones de uso:

#### Condiciones de uso:

La instalación de gas se utilizará exclusivamente para el uso proyectado, manteniéndose las prestaciones de seguridad y funcionalidad específicas para las que se ha diseñado la instalación.

|                                              |                            |
|----------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Tipo de gas:</b>                          | <b>Tipo de suministro:</b> |
|                                              |                            |
| <b>Situación clave general del edificio:</b> |                            |
|                                              |                            |
| <b>Tipo contadores:</b>                      | <b>Situación:</b>          |
|                                              |                            |

Los armarios o cámaras de contadores de gas, salas de máquinas o zonas de depósitos no tendrán ningún elemento ajeno a la instalación. Estos recintos están cerrados con llave y son de acceso restringido al personal de la compañía de suministro ya la empresa que realice su mantenimiento.

Los tubos del gas no deben utilizarse como conexiones al suelo de los aparatos eléctricos ni tampoco para colgar objetos.

Los tubos flexibles de conexión del gas a los aparatos no serán más largos de 1,50 metros. Llevarán impreso que cumplen las exigencias normativas y se vigilará que su período de vigencia no haya caducado. Hay que asegurarse de que el tubo flexible y las boquillas de conexión estén bien ensambladas y no bailen. No debe haber contacto con ninguna superficie caliente como, por ejemplo, la parte trasera del horno.

En los espacios donde existen conducciones o aparatos de gas no se pueden tapar las rejillas de ventilación en el exterior ya que modifican las condiciones de seguridad de la instalación.

En ausencias largas se debe cerrar el grifo de paso general de la instalación de gas de la vivienda, local o zona. Durante la noche es mejor hacer lo mismo si no va a quedar ningún aparato de gas en funcionamiento.

#### Intervenciones durante la vida útil del edificio:

En el caso de intervenciones que impliquen la reforma, reparación o rehabilitación de las instalaciones comunes de gas, será necesario el consentimiento de la propiedad o de su representante, el cumplimiento de las normativas vigentes, las prescripciones de la compañía de suministro y su ejecución por parte de un instalador autorizado.

#### Limpieza:

Los quemadores de los aparatos que funcionan con gas deben mantenerse limpios

#### Incidencias extraordinarias:

- Si se detecta un escape de gas será necesario:
  - No encender cerillas, ni pulsar timbres o mecanismos eléctricos ya que producen chispas.
  - Cerrar el grifo de paso general de la instalación del piso, local o zona.
  - En situación de inicio de fuego – y si es posible – se puede intervenir con un paño mojado o bien con un extintor.
  - Ventilar el espacio abriendo puertas y ventanas.
  - Avisar de inmediato a una empresa instaladora de gas autorizada o al servicio de urgencias de la compañía suministradora.

- Si la llama de los quemadores es ruidosa, inestable y presenta juntas amarillentas o ennegrecidas, o aquella se apaga fácilmente, se revisarán por un instalador autorizado.

## **II.- Instrucciones de mantenimiento:**

Los distintos componentes de red de gas tendrán un mantenimiento periódico de acuerdo con el Plan de mantenimiento.

De forma general, se tendrán en consideración las siguientes operaciones:

- Revisión y limpieza de cámaras o armarios de contadores.
- Inspección de la instalación comunitaria del edificio.

Si no se realiza el mantenimiento o la instalación presenta deficiencias importantes, la empresa suministradora o la que desarrolle las inspecciones de mantenimiento están obligadas a cortar el suministro por la peligrosidad potencial de la instalación.

## Instalación de depósitos de gasoil

Aplicable ☐

No aplicable ☒

### I.- Instrucciones de uso:

#### Condiciones de uso:

La instalación de depósitos de gasoil se utilizará exclusivamente para el uso proyectado, manteniendo las prestaciones específicas de seguridad para las que se ha diseñado la instalación.

| Tipo de depósito | Situación: | Capacidad (lts.) |
|------------------|------------|------------------|
|                  |            |                  |

#### Intervenciones durante la vida útil del edificio:

En el caso de intervenciones que impliquen la reforma, reparación o rehabilitación de la instalación de los depósitos de gasoil, será necesario el consentimiento de la propiedad o de su representante, el cumplimiento de las normativas vigentes y la ejecución de un instalador autorizado.

#### Incidencias extraordinarias:

- Si se detecta un escape de combustible será necesario:
  - Cerrar el grifo de paso de suministro del depósito en el aparato.
  - Ventilar el espacio abriendo puertas y ventanas y retirar el líquido vertido.
  - Avisar de inmediato a una empresa especializada.

### II.- Instrucciones de mantenimiento:

Los diferentes componentes de los depósitos de gasoil tendrán un mantenimiento periódico de acuerdo con el Plan de mantenimiento.

De forma general, se tendrán en consideración las siguientes operaciones:

- Revisión de la red y depósito según su capacidad.

- **Instalación de telecomunicaciones**

Aplicable ☒

No aplicable ☐

- **I.- Instrucciones de uso:**

- **Condiciones de uso:**

- La instalación de telecomunicaciones se utilizará exclusivamente para uso proyectado, manteniendo las prestaciones específicas de funcionalidad para las que se ha diseñado la instalación.
- No se pueden fijar las antenas en las fachadas. Se colocarán preferente en las cubiertas siguiendo las ordenanzas municipales y la autorización de la propiedad o comunidad de propietarios.
- Los armarios de las instalaciones de telecomunicaciones no deben tener ningún elemento ajeno a la instalación y están cerrados con llave y son de acceso restringido al personal de la empresa que realice el mantenimiento o instaladores autorizados.

- **Intervenciones durante la vida útil del edificio:**

- En el caso de intervenciones que impliquen la reforma, reparación o rehabilitación de la instalación de telecomunicaciones, será necesario el consentimiento de la propiedad o de su representante, el cumplimiento de las normativas vigentes y su ejecución por parte de un instalador autorizado.

- **Incidencias extraordinarias:**

- Si se observan deficiencias en la calidad de la imagen o sonido, o en la red (mecanismos y/o registros desprotegidos, antenas en mal estado, etc.), debe avisarse a los responsables del mantenimiento del edificio para que se tomen las actuaciones oportunas.

- 

- **II.- Instrucciones de mantenimiento:**

- Es muy recomendable suscribir un contrato de mantenimiento de la instalación con una empresa especializada que pueda actualizar periódicamente la instalación y dar respuesta de forma rápida y eficaz a las deficiencias que puedan surgir.
- A partir del registro de enlace situado en el punto de entrada general del edificio el mantenimiento de la instalación corre a cargo de la propiedad. Antes de este punto el mantenimiento corre a cargo de la operadora contratada.



# Instalación de electricidad

Aplicable ☒

No aplicable ☐

## I.- Instrucciones de uso:

### Condiciones de uso:

La instalación de electricidad se utilizará exclusivamente para el uso proyectado, manteniéndose las prestaciones de seguridad y funcionalidad específicas para las que se ha diseñado la instalación.

#### Situación caja general de protección del edificio:

ZONAS COMUNES DEL EDIFICIO, ARMARIO ACOMETIDAS

#### Tipo contadores:

#### Situación:

INDIVIDUAL, DIGITAL

ZONAS COMUNES DEL EDIFICIO

Por el correcto funcionamiento y mantenimiento de las condiciones de seguridad de la instalación no se puede consumir una potencia eléctrica superior a la contratada. Habrá pues que considerar la potencia de cada aparato instalado dada por el fabricante para no sobrepasar – de forma simultánea - la potencia máxima admitida por la instalación.

Los armarios o cámaras de contadores de electricidad no deben tener ningún elemento ajeno a la instalación. Estos recintos están cerrados con llave y son de acceso restringido al personal de la compañía de suministro, a la empresa que realice su mantenimiento y, en caso de urgencia, al responsable designado por la propiedad. En el caso de la existencia en el edificio de un Centro de Transformación de la empresa de suministro, el acceso al local donde esté ubicado será exclusivo del personal de la misma.

El cuadro de dispositivos de mando y protección de la vivienda, local o zona se compone básicamente por los siguientes dispositivos de mando y protección:

- El ICP (Interruptor de Control de Potencia) es un dispositivo para controlar que la potencia realmente demandada por el consumidor no sobrepase a la contratada.
- El IGA (Interruptor General Automático) es un mecanismo que permite su accionamiento manual y que está dotado de elementos de protección contra sobrecargas y cortocircuitos.
- El ID (Interruptor Diferencial) es un dispositivo destinado a la protección contra contactos indirectos de todos los circuitos (protege contra las fugas accidentales de corriente): Periódicamente debe comprobarse si el interruptor diferencial desconecta la instalación.
- Cada circuito de la distribución interior tiene asignado un pequeño interruptor automático o interruptor omnipolar magneto térmicos que le protege contra los cortocircuitos y las sobrecargas.

Para cualquier manipulación de la instalación se desconectará el circuito correspondiente.

Las malas conexiones originan sobrecalentamientos o chispas que pueden generar un incendio. La desconexión de aparatos debe realizarse estirando del enchufe, nunca del cable.

### Intervenciones durante la vida útil del edificio:

En el caso de intervenciones que impliquen la reforma, reparación o rehabilitación de las instalaciones eléctricas comunes, será necesario el consentimiento de la propiedad o de su representante, el cumplimiento de las normativas vigentes, las prescripciones de la compañía de suministro y su ejecución por parte de un instalador autorizado.

En los cuartos de baño, vestuarios, etc., deben respetarse los volúmenes de protección normativos respecto a duchas y bañeras y no instalar ni mecanismos ni otros aparatos fijos que modifiquen las distancias mínimas de seguridad.

### Limpieza:

Para la limpieza de lámparas y luminarias se desconectará el interruptor magneto térmico del circuito correspondiente.

**Incidencias extraordinarias:**

- Si se observan deficiencias en la red (mecanismos y/o registros desprotegidos, lámparas fundidas en zonas de uso común, etc.) debe avisarse a los responsables de mantenimiento para que se hagan urgentemente las medidas oportunas.
- Es necesario desconectar inmediatamente la instalación eléctrica en caso de escape de agua, gas u otro tipo de combustible.

**II.- Instrucciones de mantenimiento:**

Los distintos componentes de red de electricidad tendrán un mantenimiento periódico de acuerdo con el Plan de mantenimiento.

De forma general, se tendrán en consideración las siguientes operaciones:

- Revisión y limpieza de cámaras o armarios de contadores.
- Dependiendo del uso y de la potencia instalada, deberá revisarse periódicamente la instalación.

Si no se realiza el mantenimiento o la instalación presenta deficiencias importantes, la empresa suministradora o la que desarrolle las inspecciones de mantenimiento están obligadas a cortar el suministro por la peligrosidad potencial de la instalación.

Todos los aparatos conectados deben utilizarse y revisarse periódicamente siguiendo las instrucciones de mantenimiento facilitadas por los fabricantes.

## Instalación de portero electrónico

Aplicable ☐

No aplicable ☒

### I.- Instrucciones de uso:

#### Condiciones de uso:

La instalación de portero electrónico se utilizará exclusivamente para uso proyectado, manteniendo las prestaciones de funcionalidad para las que se ha diseñado la instalación.

#### Intervenciones durante la vida útil del edificio:

En el caso de intervenciones que impliquen la reforma, reparación o rehabilitación de la instalación del portero electrónico, será necesario el consentimiento de la propiedad o de su representante, el cumplimiento de las normativas vigentes y su ejecución por parte de una empresa especializada.

#### Incidencias extraordinarias:

Si se observan deficiencias en la calidad del sonido, en la imagen en caso de video-portero, o en la red (mecanismos y/o registros desprotegidos, etc.) se avisará a los responsables del mantenimiento del edificio para que se realicen las actuaciones oportunas.

### II.- Instrucciones de mantenimiento:

Habrà que seguir las instrucciones de uso y mantenimiento de la instalación del portero electrónico proporcionadas por sus fabricantes o instaladores.

## Instalación de aparatos elevadores

Aplicable ☐

No aplicable ☒

### I.- Instrucciones de uso:

#### Condiciones de uso:

Los aparatos elevadores se utilizarán exclusivamente para uso proyectado, manteniendo las prestaciones específicas de seguridad y funcionalidad para las que se ha diseñado la instalación.

Las cargas máximas admitidas de los aparatos elevadores y el número máximo de personas están especificadas en la placa ubicada en un lugar visible de la cabina.

Los ascensores no se pueden utilizar como montacargas y no se puede fumar en su interior. Los niños que no vayan acompañados de personas adultas no pueden utilizar el ascensor.

La sala de máquinas no debe tener ningún elemento ajeno a la instalación y debe limpiarse periódicamente. Estos recintos están cerrados con llave y son de acceso restringido al personal de la empresa que realice el mantenimiento y, en caso de urgencia, al responsable designado por la propiedad.

#### Intervenciones durante la vida útil del edificio:

En el caso de intervenciones que impliquen la reforma, reparación o rehabilitación de la instalación de los aparatos elevadores, será necesario el consentimiento de la propiedad o de su representante, el cumplimiento de las normativas vigentes y su ejecución por parte de una empresa autorizada.

#### Incidencias extraordinarias:

- Si se observa que falla un mecanismo, debe detenerse el servicio, colocar el rótulo "No funciona" y avisar a los responsables del mantenimiento del edificio.
- Si el ascensor se para entre dos plantas hay que conservar la calma, no intentar salir de ella, pulsar el botón correspondiente en la alarma o, en su caso, comunicarse por el teléfono con el conserje o con la empresa de mantenimiento, y esperar la ayuda. La mayoría de empresas de mantenimiento tienen servicio de urgencia por el rescate y su teléfono está en la cabina. Ante la imposibilidad de efectuar las operaciones mencionadas y en caso necesario se debe llamar al Servicio de Bomberos.
- En caso de accidente, será obligado ponerlo en conocimiento de un organismo territorial competente y de la empresa encargada de su mantenimiento. El aparato no volverá a ponerse en marcha hasta que, previa reparación y pruebas pertinentes, el organismo territorial competente lo autorice.

### II.- Instrucciones de mantenimiento:

Los distintos componentes de la instalación de los aparatos elevadores tendrán un mantenimiento periódico de acuerdo con el Plan de mantenimiento.

De forma general, se tendrán en consideración las siguientes operaciones:

- Inspección y revisión de los aparatos elevadores.

Si la instalación presenta deficiencias importantes, la empresa encargada de su mantenimiento está obligada a clausurar el servicio por la potencial peligrosidad de la instalación.

## Instalación solar térmica por el agua caliente sanitaria

Aplicable ☐

No aplicable ☒

### I.- Instrucciones de uso:

#### Consideraciones de uso:

La instalación solar térmica por el agua caliente sanitaria se utilizará exclusivamente para el uso proyectado, manteniendo las prestaciones específicas de salubridad, funcionalidad y ahorro energético para las que se ha diseñado la instalación.

La zona donde se ubican los captadores no deben tener ningún elemento ajeno a la instalación. Este espacio debe limpiarse periódicamente y, en su caso, comprobar que no carezca de agua en los sifones de los desagües.

#### Intervenciones durante la vida útil del edificio:

En el caso de intervenciones que impliquen la reforma, reparación o rehabilitación de la instalación solar térmica por el agua caliente sanitaria, será necesario el consentimiento de la propiedad o de su representante, el cumplimiento de las normativas vigentes y su ejecución por parte de un instalador especializado.

#### Incidencias extraordinarias:

- Si se observan fugas de agua o deficiencias en la red de la instalación se avisará a los responsables del mantenimiento del edificio para que se realicen las actuaciones oportunas.

### II.- Instrucciones de mantenimiento:

Los distintos componentes de la instalación solar térmica por el agua caliente sanitaria tendrán un mantenimiento periódico de acuerdo con el Plan de mantenimiento.

De forma general, se tendrán en consideración las siguientes operaciones:

- Limpieza captadores e inspección visual de sus componentes.
- Purgas de los circuitos e inspección visual de sus componentes.
- Revisión general de la instalación.

## Instalación solar fotovoltaica

Aplicable ☐

No aplicable ☒

### I.- Instrucciones de uso:

#### Consideraciones de uso:

La instalación solar fotovoltaica se utilizará exclusivamente para el uso proyectado, manteniendo las prestaciones de funcionalidad, seguridad y ahorro energético para las que se ha diseñado la instalación.

| Potencia eléctrica de la instalación fotovoltaica (kWp): |
|----------------------------------------------------------|
|                                                          |

La zona en la que se ubican los captadores no debe tener ningún elemento ajeno a la instalación. Este espacio debe limpiarse periódicamente y, en su caso, comprobar que no carezca de agua en los sifones de los desagües. Éstas son de acceso restringido a la empresa que haga el mantenimiento y, en caso de urgencia, al responsable designado por la propiedad.

#### Intervenciones durante la vida útil del edificio:

En el caso de intervenciones que impliquen la reforma, reparación o rehabilitación de la instalación fotovoltaica, será necesario el consentimiento de la propiedad o de su representante, el cumplimiento de las normativas vigentes y su ejecución con cargo a un instalador especializado.

### II.- Instrucciones de mantenimiento:

Los distintos componentes de la instalación fotovoltaica tendrán un mantenimiento periódico de acuerdo con el Plan de mantenimiento.

De forma general, se tendrán en consideración las siguientes operaciones:

- Limpieza captadores e inspección visual de sus componentes.
- Revisión general de la instalación.