

PROYECTO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE REPARACIÓN DE FACHADAS Y ACCESIBILIDAD, EN EL CENTRO DE SALUD “LEGANÉS NORTE”, SITO EN LA AVENIDA DE CARMEN MARTÍN GAITE 16, EN LEGANÉS (28919, MADRID)

7.- MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

E) CUMPLIMIENTO DE LA LEY 2/99. CONDICIONES DE CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN

I. CONSIDERACIONES GENERALES

La actuación en el edificio es de carácter puntual, afectando a reparaciones sobre los elementos existentes con una ligera modificación de sus disposiciones de manera que la variación de cargas actuantes sobre el terreno no tiene significación global en el edificio.

II. CALIDADES Y PROCESOS CONSTRUCTIVOS

La definición de calidades de materiales y procesos constructivos y las medidas para conseguirlo quedan indicadas en los diferentes documentos (Memoria, Planos, Pliego de Condiciones y Mediciones y Presupuesto) que integran el presente Proyecto.

III. MANTENIMIENTO

1. Estructuras

1.1. Estructuras de acero

Precauciones

- No se variarán las hipótesis de carga.
- Se detectarán las humedades no previstas tomándose las medidas necesarias para proteger la estructura.

Revisiones

Pintura	Cada 5 años	Se eliminará y se aplicará una nueva capa
Vigas	Cada 3 años	Se comprobará que las flechas no superan a las admisibles
Soportes	Cada 3 años	Se comprobarán pandeos y desplomes
Protección contra el fuego (*)	Cada año	Se comprobará su estado

(*) Cuando la estructura sea vista

1.2. Fábricas de ladrillo

Precauciones

- No se variarán las hipótesis de carga.
- No se someterán a humedad habitual.
- No se abrirán huecos ni rozas superiores a 1/6 del espesor del muro.
- La limpieza se realizará con cepillo y agua o una solución de ácido acético.
- Las eflorescencias y manchas de mortero se tratarán con una solución al 10% de ácido clorhídrico (se protegerán los materiales sensibles a los ácidos).

Revisiones

Paramentos	Cada 10 años	Inspección ocular con detección y análisis de posibles fisuras y desconchones Comprobación del desplome
Llasgas y tendeles	Cada 10 años	Comprobación del estado del mortero
Juntas de dilatación	Cada 10 años	Comprobación del enmasillado

1.3. Estructuras de madera

Precauciones

- No se variarán las hipótesis de carga.
- Se evitarán los ciclos de humedad-sequedad.
- No se realizarán perforaciones que alteren las condiciones de trabajo.

Revisiones

Protección ambiental	Cada 2 años	Se realizará de nuevo
Protección biológica	Cada 6 años	Se realizará de nuevo
Pintura	Cada 4 años	Se eliminará y aplicará una nueva capa
Vigas	Cada 4 años	Se comprobará que las flechas no superan las admisibles
Pies derechos	Cada 4 años	Se comprobarán pandeos y desplomes

2. Particiones: Tabiquería

2.1. Tabiques de ladrillo

Precauciones

- No se someterán a humedades.
- No se efectuarán rozas verticales ni horizontales más que en la parte alta y en ningún caso que degüellen el tabique.
- No se colgarán elementos pesados ni se provocarán empujes que puedan afectar a su estabilidad.

Revisiones

Locales habitados	Cada 10 años	Inspección ocular
Locales inhabitados	Cada año	Inspección ocular
	Cada 10 años	Se comprobará su inmovilidad

3. Revestimientos De Paramentos

3.1. Enfoscados

Precauciones

- No se admitirá la sujeción de elementos pesados anclados solamente en el espesor del enfoscado.
- Las reparaciones se realizarán con materiales análogos a los originales.
- Cuando lleve banda de tela metálica se comprobará el estado de ésta siempre que se efectúen reparaciones.

Revisiones

Acabado	Cada 5 años	Se comprobará el estado del revestimiento
Pintura	Cada 3 años	Se comprobará su estado y, en su caso, se aplicará una nueva mano

3.2. Guarnecidos y enlucidos

Precauciones

- No se someterán a humedad relativa habitual superior al 70% o salpicado de agua.
- No se admitirá la sujeción de elementos pesados anclados solamente en el espesor del revestimiento.
- Las reparaciones se realizarán con los mismos materiales utilizados originalmente.
- Cuando se efectúen reparaciones en el revestimiento se comprobará el estado de los guardavivos.

Revisiones

Paramentos	Cada 5 años	Inspección ocular
Guardavivos	Cada 2 años	Inspección ocular

3.3. Alicatados

Precauciones

- Se dispondrá de un 3% para posibles reposiciones.
- Se evitarán los golpes con elementos duros.
- Las piezas desprendidas se repondrán inmediatamente.

Revisiones

Interiores	Cada 5 años	Se comprobará la sujeción por sonido cada 5 m ²
Exteriores	Cada 10 años	Repaso del enlechado de las juntas
	Cada año	Limpieza
	Cada 2 años	Se comprobará la sujeción en todos los paramentos por sonido
Elementos metálicos	Cada 7 años	Repaso del enlechado de las juntas
	Cada 7 años	Se limpiarán
Anclajes	Cada 10 años	Se comprobará su sujeción

3.4. Pinturas

Precauciones

- Se eliminarán los óxidos y grasa antes de la aplicación de la pintura sobre superficies de acero o hierro.
- Se evitarán humedades en pinturas al temple.
- Cuando se realicen repintados se harán con el mismo tipo de pinturas o con otras que no planteen incompatibilidad.

Limpieza de pinturas

- Al temple y a la cal: se eliminará el polvo mediante trapos secos.
- Al silicato y al cemento: se pasará un cepillo suave con agua.
- Plásticas, al esmalte y martelé: con trapos humedecidos con agua jabonosa.
- Lacas nitrocelulósicas.

Eliminación de pinturas

- Al temple: se humedecerá con abundante agua mediante broche y se rascaré con espátula.
- A la cal, al silicato: con cepillo de púas y rasqueta.
- Plásticas: se aplicará una disolución espesa de cola vegetal y se rascaré con espátula.
- Al aceite y barnices sintéticos: lijado, acuchillado, granallado o soplado con arena; quemado con llama de candileja, lamparilla o soplete con posterior

rascado; con solución de sosa cáustica para ablandarlo con posterior rascado; con disolventes especiales (decapantes) con posterior rascado.

- Lacas nitrocelulósicas: se aplicará un disolvente y rasará posteriormente con espátula.

Revisiones

Sobre yeso,

cemento y derivados	Cada 3 años	En exteriores, inspección ocular
	Cada 5 años	En interiores, inspección ocular
	Cada 7 años	Repintado

Sobre madera	Cada 3 años	En exteriores, inspección ocular
	Cada 5 años	En interiores, inspección ocular
	Cada 7 años	Repintado

Sobre superficies metálicas	Cada 5 años	En interiores y exteriores, inspección ocular
	Cada 7 años	Repintado

4. Suelos Y Escaleras

4.1. Baldosas

Precauciones

- Se dispondrá de un 3% del material colocado para reposiciones.
- La limpieza se realizará con bayeta húmeda, agua jabonosa o detergente no agresivo.

Revisiones

Baldosas recibidas

con mortero	Cada 5 años	Inspección del pavimento y repaso de juntas
Peldaño con mamperlán	Cada 5 años	Inspección de huellas y tabicas, inspección de mamperlanes

Separador	Cada 5 años	Se comprobará que no están realizados sobre el nivel del pavimento
-----------	-------------	--

Junta de dilatación sellada	Cada 5 años	Se comprobará el estado de la junta y del sellante
-----------------------------	-------------	--

Junta de dilatación con cubrejuntas	Cada 5 años	Se comprobará la fijación de los cubrejuntas, así como de los que no están realizados sobre el nivel del pavimento
-------------------------------------	-------------	--

5. Techos

5.1. Guarnecidos y enlucidos

Ver revestimientos: Guarnecidos y enlucidos

5.2. Techos continuos

Precauciones

- Se evitarán las humedades.
- Se repararán inmediatamente las posibles lesiones.

Revisiones

Techo continuo	Cada 5 años	Inspección ocular con análisis de posibles lesiones
----------------	-------------	---

6. Instalaciones de fontanería

6.1. Agua fría y caliente

Precauciones

- No se utilizarán las tuberías como bajante de puesta a tierra de aparatos eléctricos.
- Se realizará un estudio previo a las modificaciones siguientes:
 - Variación de la presión de suministro superior al 15%.
 - Reducción del caudal suministrado superior al 10%.
 - Ampliación que represente un aumento superior al 20%.
 - Cambio de destino del edificio.

Revisiones

Depósito de agua	Cada 3 meses	Limpieza
Instalación	Cada 2 años	Inspección de tuberías, accesorios y equipos
	Cada 4 años	Prueba de estanqueidad
Grifería	Cada 2 años	Comprobación de estanqueidad

7. Red de evacuación

7.1. Instalaciones de saneamiento

Precauciones

- Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso será realizada previo estudio.
- Cambian las condiciones de uso en los siguientes casos:
 - Cambio de uso del edificio.
 - Ampliación de la instalación que represente un aumento de los servicios.
 - Cambio en la Legislación oficial que la afecten.
- No se venderán aguas que contengan detergentes no biodegradables, aceites, colorantes permanentes o sustancias tóxicas.
- Se revisarán los sifones y válvulas cada vez que se produzca una disminución apreciable del caudal de evacuación.

Revisiones

Sumidero sifónico	Cada 6 meses	Inspección ocular Comprobación del cierre hidráulico Limpieza
Bote sifónico	Cada 6 meses	Inspección ocular Comprobación del cierre hidráulico Limpieza
Columna de ventilación	Cada 6 meses	Se comprobará que el cierre hidráulico de los sifones no es arrastrado por las descargas
Colector	Cada año	Inspección de posibles fugas
Arqueta	Cada 10 años	Limpieza Inspección ocular
Arqueta sumidero	Cada año	Limpieza Inspección ocular
Separador de		

PROYECTO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE REPARACIÓN DE FACHADAS Y ACCESIBILIDAD, EN EL CENTRO DE SALUD "LEGANÉS NORTE", SITO EN LA AVENIDA DE CARMEN MARTÍN GAITE 16, EN LEGANÉS (28919, MADRID)

grasas y fangos	Cada 6 meses	Limpieza Inspección ocular
Pozo de registro	Cada año	Limpieza Inspección ocular

IV. EMERGENCIAS

No se considera procedente la definición de normas de actuación con respecto a una situación de emergencia al tratarse de una actuación puntual en el inmueble, no afectándole dicho requisito.

No se Modifica el Plan de Autoprotección vigente

Leganés, mayo de 2022
El Arquitecto

FERNANDEZ
JALVO JOSE
JAVIER -

[Redacted Signature]

Fecha:
2022.05.18
13:47:48 +02'00'

Fdo. Javier Fernández Jalvo