



INSTRUCCIONES DE USO, CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE LAS OBRAS DEL LABORATORIO DE RAYOS X EDIFICIO IMDEA MATERIALES

CALLE ERIC KANDEL 2, TECNOGETAFE, GETAFE -MADRID

ARQUITECTO: JUAN MANUEL ECHEVARRIA PEREZ

SEPTIEMBRE 2026

1 INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

1.1 INSTRUCCIONES GENERALES

CONTENIDO:

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

CAPÍTULO 1. OCUPACIÓN DEL EDIFICIO

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

El primer requisito, a la hora de ocupar EL EDIFICIO, es la entrega de las llaves de los mismos por el Promotor al usuario 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.

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

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

1.b.- Puesta en funcionamiento. Instalaciones.

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

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

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

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

1.b.2.- Aceptación y comprobaciones:

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)

CAPÍTULO 2. INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

2.1 El edificio y los espacios comunes

ELEMENTO: **LOS ESPACIOS COMUNES**

RECOMENDACIONES DE USO

- .- Generalidades: Un uso adecuado del edificio, 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 del edificio 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 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 el edificio 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 del propio edificio, 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 el edificio, deben realizarse con sentido cívico, que evite mal ambiente, ruidos o suciedad innecesarias, como los simples traslados y evacuación de basuras, limpieza de la vivienda mediante baldeos con agua, mantener un tono adecuado en conversaciones propias o en reuniones de amigos y familiares; utilizar aparatos de vídeo o sonido con moderación sonora, el molesto “taconeo”, el tendido de ropa húmeda en sitios inadecuados por estética general y vertidos de agua, la limpieza de ropa o alfombras vertiendo la suciedad sobre zonas comunes u otras viviendas, etc.
- En patios, hay que prestar atención a los sumideros, evitando atascos que puedan afectar el buen funcionamiento del sistema de saneamiento; a la caída de objetos que puedan dañar a las personas o las cosas; a la modificación de huecos o construcción de voladizos en fachadas interiores, con el mismo carácter que las exteriores.
- Existen dos actividades comunes que, no por cotidianas, hay que dejar de mencionar, y es lo que se refiere a la higiene general del edificio: limpieza y recogida de basuras. En cuanto al primer tema, recordar que la suciedad genera enfermedades, por la acumulación de gérmenes, siendo la más corriente la alergia debida al polvo, por lo que la limpieza diaria es fundamental;
- 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.

--

ELEMENTO: EL EDIFICIO	
RECOMENDACIONES	
Cada estancia tiene especiales características que se desarrollan someramente, en la confianza de la conciencia cívica de los destinatarios de este libro y, en ese sentido, recordar en general que es necesaria la ventilación y limpieza diaria, así como el cuidado de establecer una iluminación correcta y mantener un nivel sonoro adecuado para evitar molestias al resto de vecinos y a los mismos habitantes de la vivienda. No se debe fumar en el interior de la vivienda, sobre todo en los dormitorios y fundamentalmente en la cama. <u>Zonas de Cocina:</u> 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. <u>Cuartos de baño:</u> 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. <u>Zona de lavado, secado y planchado de ropas:</u> 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. <u>-Pacios y terrazas:</u> 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. <u>-Garajes:</u> evitar obstruir las zonas de paso y salida de los garajes; no dejar el motor en marcha más que el tiempo preciso, por la acumulación peligrosa de gases de combustión; cuidar al máximo el eficaz funcionamiento del sistema de ventilación, impidiendo su obstrucción permanente o por motivos coyunturales; no almacenar productos inflamables (grasas, aceites, pinturas, neumáticos, etc); cuidar al máximo la limpieza, eliminando grasas y aceites y el polvo acumulado; ha de evitarse fumar o encender fuego de cualquier intención. <u>- Almacén y cuartos de instalaciones:</u> son dependencias no habitables, por lo que no deben ser usadas como habitación ni para actividades que produzcan humedad; no almacenar productos tóxicos, inflamables y de cualquier índole peligrosa; no fumar en su interior.	

2. 2 ESTRUCTURA	
ELEMENTO:	CIMENTACION
RECOMENDACIONES DE USO	
-GENERALIDADES - Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente. - En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003. - Debe evitarse cualquier tipo de cambios en el sistema de cargas de las diferentes partes del edificio. En el caso de que se necesite introducir modificaciones o cualquier cambio de uso, debe consultarse con un técnico competente, preferentemente con el autor del Proyecto. - Las lesiones (grietas y desplomes) en la cimentación no se aprecian directamente y se detectan a partir de reflejos en otros elementos, como techos o paredes, por lo que es necesario la intervención de un técnico competente para que emita un informe sobre ello.	
INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	
Permanentemente (usuarios): - Vigilar las alteraciones de importancia efectuadas en terrenos próximos, para nuevas construcciones, conducciones de instalaciones, obras de urbanización, fugas en conducciones de agua, saneamiento, etc. - Observar, después de períodos de fuertes lluvias, las posibles humedades y el buen funcionamiento de los drenajes y desagües. - Observar la aparición de grietas o deformaciones en las partes vistas del edificio, contratando una inspección a realizar por técnico competente en ese caso. Cada 2 años (especialista): - Comprobación del estado general y buen funcionamiento de los conductos de drenaje y desagües. Cada 10 años (Técnico competente): -Inspección general y estudio técnico de los elementos que conforman la cimentación y muros de contención, para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.	

2. 2 ESTRUCTURA	
ELEMENTO:	ESTRUCTURA VERTICAL
RECOMENDACIONES DE USO	
- GENERALIDADES - Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente. - En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003. - Los elementos que forman parte de la estructura del edificio, paredes de carga incluidas, no se pueden alterar sin el control de un técnico competente. Esta prescripción incluye la ejecución de rozas en las paredes de carga y la apertura de pasos para la redistribución de espacios interiores. - No se deben hacer taladros ni rozas en vigas y pilares. - Se deben evitar las humedades persistentes en los elementos estructurales por sus efectos perniciosos para los mismos. - Para colgar objetos en los elementos estructurales se preverán tacos y tornillos apropiados - En soportes no deben apoyarse elementos que produzcan cargas horizontales importantes no previstas. - En muros no deben adosarse elementos o acopios importantes no previstos. - En general, para estructuras de fábrica, se propondrá una inspección según el programa establecido en el proyecto, y durante la inspección se prestará especial atención a: fisuras, humedad de cejas o movimientos diferenciales, alteraciones superficiales de dureza, textura o colorido, signos de corrosión en fábricas armadas o pretensadas. En este último tipo de fábricas se debe controlar el nivel de carbonatación del mortero que recubre las armaduras.	
INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	
Permanentemente (usuarios): Estar atentos a la aparición de determinados síntomas que avisarían sobre lesiones en la estructura, como: - Deformaciones: desplomes de paredes, fachadas y pilares. - Fisuras y grietas: en paredes, fachadas y pilares. - Manchas de óxido en elementos de hormigón armado. -En cualquier caso, habrá que solicitar un estudio del problema y procurar soluciones, a realizar por técnico competente. Cada 10 años (Técnico competente): - Control del estado de las juntas y la aparición de fisuras y grietas en las paredes y pilares de cerámica, en paredes de bloques de mortero y de bloques de hormigón ligero. - Inspección el recubrimiento de hormigón de las barras de acero. Se controlará la aparición de fisuras.	

2. 2 ESTRUCTURA	
ELEMENTO:	ESTRUCTURA HORIZONTAL
RECOMENDACIONES DE USO	
- GENERALIDADES - Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente. - En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003. - En ningún caso se abrirán huecos en forjados sin un cuidadoso estudio técnico, realizado por técnico competente. - No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas, por ello, se evitará la concentración de cargas (colocación de aparatos pesados sobre una pequeña superficie) que pudieran sobrepasar los límites de Proyecto; y se evitará, también, el uso inapropiado de los recintos (bailes y convites y otras aglomeraciones) que puedan dañar la estructura (atención a las vibraciones excesivas) - Para colgar objetos en los forjados se preverán sistemas de cuelgue, tacos y tornillos apropiados. - En vigas o cerchas no deben colgarse cargas importantes no previstas.	
INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	
Permanentemente (usuarios): - Con el paso del tiempo es posible que aparezca algún tipo de lesión detectable en la parte inferior o superior de los forjados, por lo que se deberá vigilar los síntomas que pueden servir de aviso de lesiones en los forjados, como: -Deformaciones: abombamientos en los techos, baldosas de pavimento desencajadas, puertas o ventanas que no ajustan. - Fisuras y grietas: en suelos, techos, vigas y dinteles de puertas, balcones y ventanas. - Desconchados en el revestimiento de hormigón. - Manchas de óxido en el revestimiento de hormigón. - Manchas de óxido en elementos metálicos. -Humedades en las zonas donde se empotren las vigas en las paredes. - Desconchados en las esquinas de los ladrillos cerámicos, revestimientos de hormigón, madera, etc. Cada 10 años (Técnico competente): - Revisión de lesiones en los elementos de hormigón de la estructura horizontal. - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.	

2. 2 ESTRUCTURA	
ELEMENTO:	ESTRUCTURA DE CUBIERTA LIGERA DE GARAJE Y TRASTEROS
RECOMENDACIONES DE USO	
- GENERALIDADES - Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente. - El Decreto 205/2003 de la Consejería de Fomento, establece la necesidad de redactar una Memoria Habilitante, suscrita por técnico competente para obras en elementos comunes de un edificio que no precisen Proyecto Técnico, y dirigidas, asimismo, por técnico competente. - En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003. - Al igual que el resto del edificio, la cubierta tiene su propia estructura con una resistencia limitada al uso al que se destina, por tanto, cuando se quiera modificar reformar la cubierta, el sistema constructivo o el uso, se deberá contar con un estudio técnico minucioso y control especializado de la obra, a realizar por técnico competente. - Las estructuras de acero convencionales de edificación, situadas en ambientes normales y realizadas conforme a la normativa vigente no requieren un nivel de inspección superior al que se deriva de las inspecciones técnicas rutinarias de los edificios. Es recomendable que estas inspecciones se realicen al menos cada 10 años, salvo en el caso de la primera, que podrá desarrollarse en un plazo superior. - En este tipo de inspecciones se prestará especial atención a la identificación de los síntomas de daños estructurales, que normalmente serán de tipo dúctil y se manifiestan en forma de daños de los elementos inspeccionados (deformaciones excesivas causantes de fisuras en cerramientos, por ejemplo) También se identificarán las causas de patologías potenciales (humedades por filtración o condensación, actuaciones inadecuadas de uso, etc.)	
INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	
Permanentemente (usuarios): - Deformaciones: abombamientos de techos, tejas desencajadas. - Desconchados en las esquinas de los ladrillos cerámicos. - Manchas de óxido en los elementos metálicos. En cualquier caso, habrá que solicitar un estudio del problema y procurar soluciones, a realizar por técnico competente. Cada 2 años (especialista): - Repintado de la protección de los elementos metálicos de la estructura de cubierta. Cada 5 años (Técnico competente): - Control de lesiones en los elementos estructurales, metálicos de la estructura de cubierta. Cada 10 años (especialista): - Repintado, bajo control especializado, de la pintura resistente al fuego de los elementos de acero de la cubierta con producto similar y con un grosor correspondiente al tiempo de protección exigido por la normativa. Cada 10 años (Técnico competente): - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.	

2. 2 ESTRUCTURA	
ELEMENTO:	JUNTAS ESTRUCTURALES
RECOMENDACIONES DE USO	
- GENERALIDADES - Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente. - El Decreto 205/2003 de la Consejería de Fomento, establece la necesidad de redactar una Memoria Habilitante, suscrita por técnico competente para obras en elementos comunes de un edificio que no precisen Proyecto Técnico, y dirigidas, asimismo, por técnico competente. - En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003.	
INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	
Cada año (especialista): - Comprobación del estado de las juntas estructurales, de su sellado y su estanqueidad. Cada 5 años (especialista): - Renovación de las juntas estructurales en las zonas de sellado deteriorado. Cada 10 años (Técnico competente): - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.	

2. 3 FACHADAS	
ELEMENTO:	CERRAMIENTOS EXTERIORES. REVESTIDOS EXTERIORES.
RECOMENDACIONES DE USO	
- GENERALIDADES - Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente. - En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003. - Asimismo, se debe contemplar la posibilidad de redactar proyecto específico para el montaje y uso de andamios para cuando sea preciso esta instalación, según lo establecido en el R. Decreto 2177/2004, de 12 de noviembre. - Los acabados exteriores deben estar permanentemente mantenidos en estado de seguridad por los posibles desprendimientos sobre la vía pública, sobre todo los aplacados, colgados o pegados, dada la especial meteorología extremeña. - No debe utilizarse el chorro de arena para limpieza de fachadas. - Las paredes medianeras vistas tendrán unas medidas de protección a la intemperie similares a las fachadas generales. - Debe evitarse el goteo al exterior procedente del riego y limpieza de balcones y terrazas. - En estos elementos en voladizo se evitará la acumulación de cargas superiores a las previstas para esa estructura.	
INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	
Permanentemente (usuarios): - Vigilar las alteraciones de importancia efectuadas en la fachada, que hiciese sospechar de movimientos de la misma (fisuras, grietas, desplomes, piezas sueltas y humedades) y en alféizares, albardillas, remates, impostas, cornisas y elementos salientes de fachada, así como desprendimientos de los revestidos, enfoscados y aplacados, tanto cerámicos como pétreos. - Observar, después de períodos de fuertes lluvias y viento, las posibles humedades y los anteriores efectos. Cada año (especialista): - Comprobación del estado de impermeabilización interior. Cada 2 años (especialista): - Limpieza de cornisas. Cada 3 años (especialista): - Repintado de la protección de los elementos metálicos de fachada.	

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

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

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

Cada 10 años (Técnico competente):

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

Cada 20 años (Técnico competente):

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

2.3 FACHADAS

ELEMENTO: VENTANAS, REJAS, BARANDILLAS Y PERSIANAS.

RECOMENDACIONES DE USO

- GENERALIDADES

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

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

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

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

Carpintería y vidrio:

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

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

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

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

Persianas:

- En las persianas enrollables de madera o aluminio debe evitarseforzar 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 susguías.

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

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

Rejas, celosías y barandillas:

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

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

evitando, en todo caso una carga excesiva.

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

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

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

Cada 6 meses (usuarios):

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

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

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

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

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

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

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

Cada 10 años (Técnico competente):

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

2. 4 CERRAMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

ELEMENTO: CERRAMIENTO INTERIOR Y FALSOS TECHOS

RECOMENDACIONES DE USO

- GENERALIDADES

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

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

Paredes:

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

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

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

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

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

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

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

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

Falsos techos:

- No colgar ningún objeto directamente de los falsos techos.

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

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

- Observar posibles humedades. (También en falsos techos)

- Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente

- Cada 10 años (Técnico competente):

- Estado general de las paredes interiores, sea cual sea el material que las compone

- Inspección de los falsos techos.

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

2. 4 CERRAMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

ELEMENTO: REVESTIMIENTOS VERTICALES Y HORIZONTALES

RECOMENDACIONES DE USO

GENERALIDADES

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

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

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

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

Cada año (usuarios/especialistas):

- Revisar las juntas del alicatado con los aparatos sanitarios.

Cada 5 años: (especialista)

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

Cada 10 años (Técnico competente):

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

2. 4 CERRAMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

ELEMENTO: PAVIMENTOS, ZÓCALOS Y PELDAÑOS.

RECOMENDACIONES DE USO

- GENERALIDADES

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

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

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

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

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

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

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

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

Limpieza, pulimento y protección de los pavimentos:

a) Generalidades:

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

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

b) Pavimentos de hormigón:

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

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

e) Terrazo y mosaico hidráulico:

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

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

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

-El terrazo admite el pulimento cuando su aspecto desmejore.

g) Cerámica esmaltada:

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

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

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

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

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

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

Cada 6 meses (especialista):

- Abrillantado del terrazo y mosaico hidráulico.

Cada 2 años (especialista):

- Estado de las juntas en aquellos pavimentos con despiece.

Cada 10 años (Técnico competente):

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

2. 4 CERRAMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

ELEMENTO: CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA INTERIOR

RECOMENDACIONES DE USO

- GENERALIDADES

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

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

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

Puertas y mamparas interiores:

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

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

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

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

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

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

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

Mecanismos:

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

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

Vidrios:

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

Barandillas:

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

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

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

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

Cada mes (usuarios en zonas accesibles/especialista):

- Limpieza de puertas y barandillas con los productos aconsejados.

Cada 3 años (usuarios/ especialista):

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

Cada 5 años (especialista):

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

Cada 10 años (especialista):

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

Cada 10 años (Técnico competente):

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

2. 5 INSTALACIONES

ELEMENTO: RED DE EVACUACION

RECOMENDACIONES DE USO

- GENERALIDADES

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

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

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

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

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

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

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

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

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

Cada mes (usuarios):

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

Cada 6 meses (técnico competente/instalador autorizado):

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

año (técnico competente/instalador autorizado):

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

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

Cada 5 años (técnico competente/instalador autorizado):

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

Cada 10 años (Técnico competente):

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

2. 5 INSTALACIONES	
ELEMENTO:	FONTANERIA
RECOMENDACIONES DE USO	
A.- En general: - GENERALIDADES - Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente. - En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003. - Ahorro de agua: - El agua potable debe utilizarse racionalmente, procurando ahorrar lo más posible, en beneficio de todos. En ese sentido se deberá: 1º.- Cerrar los grifos mientras se limpien los dientes o se afeita. 2º.- Utilizar un recipiente, y no el chorro, lavando alimentos, reciclando el agua sobrante regando las plantas. 3º.- Usar preferentemente un programa corto de lavavajillas. 4º.- Al lavar a mano la vajilla, usar un seno para el agua jabonosa y el otro para aclarar. 5º.- No abuse del agua de la ducha, interrumpiendo en el enjabonamiento. 6º.- Usar mejor la ducha que el baño. 7º.- Utilizar lavavajillas y lavadora con la carga completa. 8º.- Colocar dispositivos reductores de fluido en grifos y cisternas. 9º.- Repare de inmediato las fugas de la red, vigilando goteos y manchas de humedad, los mecanismos de la cisterna, comprobaciones en el contador. - Interrupción del servicio: - 1 En las instalaciones de agua potable que no se pongan en servicio después de 4 semanas desde su terminación, o aquellas que permanezcan fuera de servicio más de 6 meses, se cerrará su conexión y se procederá a su vaciado. - 2 Las acometidas que no sean utilizadas inmediatamente tras su terminación o que estén paradas temporalmente, deben cerrarse en la conducción de abastecimiento. Las acometidas que no se utilicen durante 1 año deben ser taponadas. - Nueva puesta en servicio: Las instalaciones de agua potable que hayan sido puestas fuera de servicio y vaciadas provisionalmente deben ser lavadas a fondo para la nueva puesta en servicio. Para ello se podrá seguir el procedimiento siguiente: a) para el llenado de la instalación se abrirán al principio solo un poco las llaves de cierre, empezando por la llave de cierre principal. A continuación, para evitar golpes de ariete y daños, se purgarán de aire durante un tiempo las conducciones por apertura lenta de cada una de las llaves de toma, empezando por la más alejada o la situada más alta, hasta que no salga más aire. A continuación, se abrirán totalmente las llaves de cierre y lavarán las conducciones; 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.	

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

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

Comprobar los desagües de aparatos, botes sifónicos y tuberías, manteniendo el nivel de agua.

Atascos y malos olores en toda la instalación.

Aparición de humedades y fugas en la instalación completa.

Excesos de consumo en toda la red.

Deficiente funcionamiento de cisternas.

Rotura o desplazamiento de aparatos sanitarios.

Corrosiones, fugas o falta de presión en grupos de presión.

Obstrucciones en los rompechorros de los grifos.

Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente o instalador autorizado.

Cada mes (usuario):

Accionamiento de las llaves de paso.

Limpieza de rompechorros de grifos

Cada año (especialistas o usuarios):

Limpieza de botes sifónicos, sifones registrables y válvulas de desagüe de aparatos (usuarios)

Juntas de aparatos sanitarios con solerías, alicatados y encimeras, sus anclajes y fijaciones. (usuarios):

Cada 2 años (instalador autorizado):

Revisión del contador de agua.

Inspección de los anclajes de la red de agua vista.

Revisión de la red completa.

Cada 5 años (instalador autorizado):

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

- Cada 10 años (instalador autorizado):
- Prueba reglamentaria del tanque o depósito del grupo de presión.

Cada 10 años (Técnico competente):

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

Cada 20 años (instalador autorizado):

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

2. 5 INSTALACIONES	
ELEMENTO:	RED ELECTRICA
RECOMENDACIONES DE USO	
- GENERALIDADES - Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente. - En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003. Información de interés - La instalación eléctrica está formada por el contador, la derivación individual, por el cuadro general de mando y protección y por los circuitos de distribución interior. A su vez, el cuadro de protección está formado por un interruptor de control de potencia (ICP), un interruptor diferencial (ID) y los pequeños interruptores automáticos (PIA) - El ICP es el mecanismo que controla la potencia que suministra la red de la compañía. Desconecta la instalación cuando la potencia consumida es superior a la contratada, o bien cuando se produce un cortocircuito (contacto directo entre dos hilos conductores) y el PIA de su circuito no se dispara previamente. - El interruptor diferencial protege contra las fugas accidentales de corriente como, por ejemplo, las que se producen cuando se toca un enchufe con el dedo o cuando un hilo eléctrico toca un tubo de agua o el armazón de la lavadora. El ID es indispensable para evitar accidentes. Siempre que se produce una fuga salta el interruptor. - Cada circuito de distribución interior tiene asignado un PIA que salta cuando el consumo del circuito es superior al previsto. Este interruptor protege contra los cortocircuitos y las sobrecargas. - Los empalmes y cambios de dirección de los conductores, sobre todo si son empotrados, deben estar marcados por cajas de registro. Responsabilidades: - El mantenimiento de la instalación eléctrica a partir del cuadro de protección y medida (y no tan solo desde el cuadro general de entrada) está a cargo de cada uno de los usuarios. Revisiones: - Aunque la instalación eléctrica sufre desgastes muy pequeños, difíciles de apreciar, es conveniente realizar revisiones periódicas para comprobar el buen funcionamiento de los mecanismos y el estado del cableado, de las conexiones y el aislamiento. - En la revisión general de la instalación eléctrica hay que verificar la canalización de las derivaciones individuales comprobando el estado de los conductos, fijaciones, aislamientos y tapas de registro, y verificar la ausencia de humedad. Precauciones: Las instalaciones eléctricas deben usarse con precaución por el peligro que comportan. Está prohibido manipular los circuitos y los cuadros generales, que sólo podrán ser revisados y reparados por instalador autorizado. Una indebida manipulación por personal no autorizado puede anular las garantías del seguro.	

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

Medidas para el ahorro energético:

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

Averías:

Si salta el interruptor general (ID), para localizar el circuito (PIA) averiado, desconectar manualmente todos los PIA, conectar el ID e ir conectando uno a uno los PIA desconectados. Una vez que, al conectar un PIA determinado, salte de nuevo el ID, se habrá averiguado el problema. Dejando desconectado ese PIA concreto, se puede conectar el resto junto al general, realizando la operación que sigue a continuación o, directamente, avisando al Servicio Técnico para su arreglo.

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

Sobrecargas:

- Tiene, aparentemente, los mismos efectos por lo que se procederá a desconectar aparatos cuando se intuya que es ese el problema, realizando todas las operaciones antes descritas para determinarlo exactamente.
- La instalación no puede ser modificada sin la intervención de un instalador autorizado. Nadie que no esté debidamente autorizado puede tener acceso a los cuadros de mando y protección, instalaciones comunes o cuartos de contadores.
- Si las modificaciones suponen un aumento de carga de 100 kw es necesaria la aprobación del Proyecto por la Consejería de Industria.
- No se puede manipular el contador ni la derivación a vivienda. Estos elementos carecen de protección a personas y es muy arriesgado manipularlos

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Permanentemente (usuarios):

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

Cada mes (usuarios):

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

Cada 5 años (instalador autorizado):

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

Cada 10 años (Técnico competente):

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

2. 5 INSTALACIONES	
ELEMENTO:	RED DE TIERRA
RECOMENDACIONES DE USO	
- Tienen por objeto derivar a tierra las corrientes defectuosas, descargas eléctricas naturales y la anulación de la diferencia de potencial eléctrico del edificio y el terreno del entorno. - Cualquier anomalía sufrida por el usuario de un edificio en forma de descargas o calambres debe ponerse en conocimiento de un especialista, para su estudio e intervención.	
INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	
Permanentemente (usuarios): - Roturas y deterioros en los dispositivos de toma de tierra en enchufes. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado Cada 5 años (instalador autorizado): - Comprobar la instalación en general y medir la resistencia a tierra. Cada 10 años (Técnico competente): - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.	

2. 5 INSTALACIONES	
ELEMENTO:	TELECOMUNICACIONES
RECOMENDACIONES DE USO	
- GENERALIDADES - Antes de planificar cualquier actuación de obras de mantenimiento, reforma o modificación sobre estos elementos, deberá asegurarse mediante el asesoramiento técnico y legal oportunos, de la viabilidad y procedimiento a seguir para ello, a la vista de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación, y normativa siguiente. - En todas las actuaciones que se lleven a cabo para reformas, mantenimiento y conservación del edificio y/o viviendas, se tendrán en cuenta los principios de prevención de riesgos laborales de la Ley 35/1995. Asimismo, si por el tipo de actuación fuera necesario redactar un proyecto técnico o una memoria habilitante, deberá contarse con la posibilidad de redactar un Estudio de Seguridad y Salud Laboral o Estudio Básico de Seguridad y Salud laboral y el correspondiente Plan en su desarrollo, suscritos por técnico/s competente/s, actuando, entonces, en base al Real Decreto 1627/1997 y al Decreto de la Consejería de Fomento 205/2003. - Comprende las instalaciones de telefonía, radio y televisión por onda, digital y por cable. - Las redes telefónicas y audiovisuales no deben ser manipuladas, alteradas o ampliadas sin la intervención de técnico especialista.	
INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	
Permanentemente (usuario): - Alteraciones en la comunicación telefónica y en la recepción de señales audiovisuales. - Desperfectos y deterioro de placas y aparatos. - Si aparecen anomalías, consultar con técnico competente/instalador autorizado. Cada año (usuario): - Atención a la fijación y corrosión del mástil de la antena de TV-FM Cada año (instalador autorizado): - Revisión de la red de telefonía interior. - Inspección de la antena de TV. Cada 2 años (instalador autorizado): - Revisión general de la red de telecomunicaciones. Cada 4 años (instalador autorizado): - Inspección del estado de la antena de TV/FM. - Estado de los cables coaxiales, equipos de captación y amplificación de TV-FM. Cada 10 años (Técnico competente): - Estudio técnico para la renovación de la Cédula de Habitabilidad.	

Madrid, 15 de SEPTIEMBRE de 2026

ECHEVARRIA
PEREZ JUAN
MANUEL -
05384080X

Firmado digitalmente
por ECHEVARRIA
PEREZ JUAN MANUEL
- 05384080X
Fecha: 2026.09.16
16:59:52 +02'00'

Fdo: JUAN MANUEL ECHEVARRIA PEREZ

Arquitecto col. Nº 8873