

Juan Luis Wic Afán.



ARQUITECTO

**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REMODELACIÓN Y ADECUACION DE PISTAS DEPORTIVAS EXISTENTES EN ANTIGUO COLEGIO MUNICIPAL FRANCISCO ALCALA DE VILLALBA DEL ALCOR (HUELVA)**

**MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION**

Como norma general debe tenerse en cuenta que durante el uso del Edificio se evitarán aquellas actuaciones que puedan alterar las condiciones iniciales o usos para las que fue previsto y por tanto producir deterioros o modificaciones sustanciales en su funcionamiento. El uso deberá ser el mismo para el que fue proyectado. Cualquier modificación de uso o condiciones iniciales para el que fue proyectado, ya sea total o parcial, deberá ser suscrito en un proyecto total o parcial por un técnico competente.

**ACONDICIONAMIENTO TERRENO Y CIMENTACIÓN**

- Como norma general deberá realizarse una inspección técnica obligatoria cada 5 años en la CIMENTACIÓN de los edificios o antes si aparecieran indicios de patologías. Estas inspecciones técnicas serán realizadas por Laboratorios Homologados, emitiendo el correspondiente Informe Técnico que recogerá los resultados de las Inspecciones realizadas e incluirá las Recomendaciones de Actuaciones adecuadas, si es que fueran necesarias. Incluyendo como mínimo la Inspección general del estado de la cimentación, la toma de datos sobre su comportamiento en relación a la Fisuración, Deformaciones, Durabilidad, Indicios de corrosión en las armaduras entre otros.

- La propiedad conservará en su poder la Documentación Técnica relativa a los elementos de la CIMENTACIÓN, en la que figurarán las características del terreno dadas por el informe geotécnico y las solicitudes para las que ha sido previsto.

- Cualquier modificación de los elementos de CIMENTACIÓN que puedan afectar las condiciones de trabajo previstas en el proyecto, debe ser justificada y comprobada mediante los cálculos oportunos realizados por un Técnico competente.

- La propiedad conservará en su poder la Documentación Técnica relativa a los elementos de la CIMENTACIÓN, en la que figurarán las características del terreno dadas por el informe geotécnico y las solicitudes para las que ha sido previsto.

- Cualquier modificación de los elementos de CIMENTACIÓN que puedan afectar las condiciones de trabajo previstas en el proyecto, debe ser justificada y comprobada mediante los cálculos oportunos realizados por un Técnico competente.

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

## **ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO**

---

### **POZOS Y ZANJAS**

#### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No se permitirá ningún trabajo de movimiento de tierras que altere las condiciones del proyecto, sin la autorización previa de un Técnico competente.

#### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- En el caso de tener que realizarse, una vez finalizada la obra, cualquier tipo de excavación de pozos y /o zanjas, será bajo la supervisión de un Técnico competente y previo estudio de las instalaciones existentes, para evitar la rotura de cualquiera de ellas. Así mismo, se impedirá la acumulación de aguas en el fondo de las excavaciones, que pueda perjudicar a los terrenos, locales o cimentaciones de edificios colindantes.

### **RELLENOS**

#### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No se permitirá ningún trabajo de relleno de tierras que altere las condiciones del proyecto, sin la autorización previa de un Técnico competente.

#### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- En el caso de tener que realizarse, una vez finalizada la obra, cualquier tipo de relleno, será bajo la supervisión de un Técnico competente y previo estudio de las instalaciones existentes, para evitar la rotura de cualquiera de ellas. Así mismo, se impedirá la acumulación de aguas sobre los rellenos, que pueda perjudicar a los terrenos, locales o cimentaciones de edificios colindantes.

## **CIMENTACIONES SUPERFICIALES**

---

### **ZAPATAS O LOSAS**

#### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Las zapatas o losas, salvo haberlo previsto con anterioridad, no estarán expuestas a la humedad habitual, y se denunciará cualquier fuga observada en las canalizaciones de suministro o evacuación. Las fugas de agua en suministro o evacuación pueden modificar la capacidad resistente del terreno y provocar asientos diferenciales.

- No se realizarán perforaciones en las zapatas o losas.

- No se permitirá ningún trabajo en las zapatas o zona próxima que afecte a las condiciones de solidez y estabilidad parcial o general del edificio, sin la autorización previa de un Técnico competente.

#### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada 5 años se realizará una inspección general, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, observando si aparecen: fisuras en forjados, muros o pilares, o cualquier otro tipo de lesión.

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

## **ESTRUCTURAS**

---

- Como norma general deberá realizarse una inspección técnica obligatoria cada 5 años en la ESTRUCTURA de los edificios o antes si aparecieran indicios de patologías. Estas inspecciones técnicas serán realizadas por Técnicos competentes o Laboratorios Homologados, emitiendo el correspondiente Informe Técnico que recogerá los resultados de las Inspecciones realizadas e incluirá las Recomendaciones de Actuaciones adecuadas, si es que fueran necesarias.

Incluyendo como mínimo la Inspección general del estado de la estructura, la toma de datos sobre su comportamiento en relación a la Fisuración, Flecha, Durabilidad, Indicios de corrosión en las armaduras, Nivel de corrosión de la armadura y estructura metálica, Nivel de protección de las pinturas, entre otros.

- La propiedad conservará en su poder la Documentación Técnica relativa a los elementos de la ESTRUCTURA, en la que figurarán las solicitaciones de los elementos, según las hipótesis de cálculo del proyecto, indicando además:

- a) Carga total prevista por m<sup>2</sup> de forjado.
- b) Número de forjados de piso que soporta cada elemento de muro y luces de los mismos.
- c) Acciones horizontales previstas y sistemas de arriostramiento.

- Cualquier modificación de los elementos de ESTRUCTURA que puedan afectar las condiciones de trabajo previstas en el proyecto, debe ser justificada y comprobada mediante los cálculos oportunos realizados por un Técnico competente.

### **ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN ARMADO**

#### **FORJADOS (UNIDIRECCIONAL/RETICULAR/LOSAS)**

##### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No se permitirá la acumulación de cargas de uso superiores a las previstas. A estos efectos, especialmente en locales comerciales, de almacenamiento y de paso, deberá indicarse en ellos y de manera visible la limitación de sobrecargas a que quedan sujetos.

- Se protegerá y se evitará cualquier uso que someta los forjados a la humedad habitual y se denunciará cualquier fuga observada en las canalizaciones de suministro o evacuación de agua.

- Sólo se permitirá cualquier actuación sobre los elementos estructurales del edificio (rozas y apertura de huecos en muros de carga y fachada, construcción de altillos, trasteros, cubrición de patios, etc.), previo estudio y autorización de un Técnico competente.

##### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada 5 años se realizará una inspección o antes si fuera apreciada alguna anomalía, observando si aparecen en alguna zona: fisuras en el cielo raso, tabiquería, otros elementos de cerramiento y flechas excesivas, así como señales de humedad o carbonatación.

- Cualquier alteración apreciable de esta naturaleza, será estudiada por un Técnico competente que dictaminará su importancia y peligrosidad realizándose en su caso, las reparaciones necesarias.

## **FACHADAS Y PARTICIONES**

---

- Como norma general deberá realizarse una inspección técnica obligatoria cada 5 años en las FACHADAS de los edificios o antes si aparecieran indicios de patologías. Estas inspecciones técnicas serán realizadas por técnico competente, emitiendo el correspondiente Informe Técnico que recogerá los resultados de las Inspecciones realizadas e incluirán las Recomendaciones de Actuaciones adecuadas, si es que fueran necesarias.

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

Incluyendo como mínimo, la Inspección general del estado de:

a) Los cerramientos de Fachada con toma de datos sobre: Fijación de aplacados, Eflorescencias y daños por heladicidad, Estabilidad de petos de terrazas. Chapados de paso de forjados y pilares. Fisuración, Estado de juntas, Presencia de juntas, Presencia de humedades.

b) La carpintería exterior, tomando datos sobre:

Deformaciones de los perfiles, Funcionamiento de mecanismos de maniobra, Estado de sellados de la propia carpintería (guías o carriles,), y sellados con los encuentros con las fábricas, protecciones y desagües realizando medidas de espesores de protección (Anodizado, Galvanizado, Pinturas, etc.).

c) Las carpinterías interiores, atendiendo a su estado de conservación y facilidad de maniobras de apertura y cierre.

- No se realizará ninguna alteración de las premisas del Proyecto, ya que un cambio de la solución inicial puede ocasionar problemas de humedad, sobrecargas excesivas, etc.; además de alterar la condición estética del Proyecto (se evitará la sujeción de máquinas para instalaciones de aire acondicionado u otro tipo).

- No se abrirán huecos en fachadas, ni se permitirá efectuar rozas que disminuyan sensiblemente la sección del cerramiento sin la autorización de un Técnico competente.

- No se modificará la configuración exterior de balcones y terrazas, manteniendo la composición general de las fachadas y los criterios de diseño.

- No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas, ni alteraciones en la forma de trabajo de los elementos estructurales o en las condiciones de arriostamiento.

- Se deberán ventilar las habitaciones entre 2 y 5 veces al día, el contenido de humedad del aire en el ambiente se eleva constantemente y se produce agua por condensación produciéndose daños como formaciones de hongos y manchas de humedad. Se limpiará con productos especiales y con el repintado antimoho que evite su transparencia.

- No se deberán utilizar estufas de gas butano, puesto que producen una elevación considerable de humedad, las cortinas deben llegar sólo hasta la repisa de la ventana y además es aconsejable que entre la cortina y la ventana haya una distancia aproximada de 30 cm, para mejorar las condiciones de ventilación de estas zonas.

## **FACHADAS: ACRISTALAMIENTOS**

### **VIDRIOS DOBLES AISLANTES**

#### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Se evitará el uso de productos abrasivos en la limpieza de los vidrios que puedan rayarlos.

#### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada 5 años se revisarán las juntas de estanqueidad, reponiéndolas si existen filtraciones.

- Cada 10 años como máximo se revisará el estado total de la obra, contra todo defecto que pueda producir disminución de la visibilidad a causa de la formación de condensaciones o depósitos de polvo sobre las caras internas de la cámara.

### **VIDRIOS SIMPLES**

#### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Se evitará el uso de productos abrasivos en la limpieza de los vidrios que puedan rayarlos.

#### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

- Cada 7 años se revisará el estado de la masilla o junta de neopreno, sustituyéndola en caso de pérdida de estanqueidad.

## **FACHADAS: CARPINTERÍAS**

### **ALEACIONES LIGERAS**

#### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No se apoyarán sobre la carpintería pescantes de sujeción de andamios, poleas para elevar cargas o muebles, mecanismo para limpieza exterior, u otro objetos que puedan dañarla.

- No se modificará la carpintería ni se colocarán acondicionadores de aire sujetos a la misma, sin la autorización previa de un Técnico competente.

- Para la limpieza se empleará: en superficies poco sucias con agua clara y se secarán con un trapo suave y absorbente, en superficies sucias, se limpiarán con algún detergente o materiales ligeramente abrasivos, se enjuagarán con abundante agua clara y secarán con un trapo suave y absorbente; en superficies muy sucias, se emplearán productos recomendados por el método anterior aplicándolos con una esponja de nylon. Se debe evitar la limpieza de las superficies calientes o soleadas, sobre todo para los lacados. Los disolventes no deben ser aplicados en superficies lacadas.

- Para mantener la superficie en buen estado, en carpinterías interiores, basta con limpiarlas periódicamente con un trapo limpio. Las superficies que no hayan sido conservadas durante un largo periodo pueden ser limpiadas con agua y un poco de detergente, después deberán ser enjuagadas con agua clara y secadas con un trapo suave y absorbente.

#### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada 6 meses, se comprobará, el funcionamiento de cierres automáticos, retenedores magnéticos, mecanismos inclinados, motores hidráulicos, etc.

- Cada 6 meses se limpiarán las carpinterías expuestas a las lluvias, en las zonas urbanas, industriales o marinas.

- Cada año una o dos veces, se limpiarán las carpinterías regularmente lavadas por las aguas de lluvia en las zonas rurales o urbanas poco pobladas, cuando el medio ambiente no conlleva elementos agresivos. En las zonas no expuestas a la lluvia se limpiarán más frecuentemente.

- Cada año, se engrasarán, los herrajes.

- Cada 3 años o antes si se apreciara falta de estanqueidad, roturas o mal funcionamiento se inspeccionará la carpintería reparando los defectos que puedan aparecer en ella o en sus mecanismos de cierre y maniobra.

- Cada 5 años se revisará la masilla, burletes y perfiles de sellado con material para sellado.

## **FACHADAS: DEFENSAS**

### **BARANDILLAS/ANTEPECHOS (EXTERIOR-INTERIOR)**

#### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No deberán actuar sobre antepechos de terrazas, balcones, escaleras, etc. sobrecargas lineales horizontales, actuando en su borde superior, de valor superior a 50 kg./ml. en viviendas y edificaciones de uso privado y de 100 kg./ml. en locales de uso público.

- Las barandillas no deberán utilizarse en ningún caso como apoyo de andamios, tabloneros, ni elementos

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

destinados a la subida de muebles o cargas.

- Se evitará el uso de productos abrasivos en la limpieza de las barandillas.

#### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Periódicamente se limpiarán las barandillas.
- Cada 2 años se renovará la pintura de las barandillas, en climas muy agresivos.
- Cada 3 años se renovará la pintura de las barandillas, en climas húmedos.
  
- Cada 5 años se renovará la pintura de las barandillas, en climas secos.
- Cada 3 años se revisarán los anclajes, en el caso de ser atornillados.
- Cada 5 años se revisarán los anclajes, en el caso de ser soldados.

En cualquier caso las barandas y en general toda la carpintería metálica deberá ser pintada al inicio del proceso de la oxidación, procediendo en todo caso a desoxidar la superficie afectada mediante rascado de oxido, aplicación de pintura antioxidante en dos manos y aplicación de pintura de terminación, similar a la existente también en dos manos.

### PERSIANAS Y CORTINAS

#### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Se evitará el uso de productos abrasivos en la limpieza de las persianas y cortinas.

#### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Periódicamente se limpiarán las persianas, con lamas de madera se realizará en seco y las de PVC o de aluminio con agua y detergente, nunca con polvos abrasivos.

- Cada 3 años, o antes, si se apreciaran roturas o mal funcionamiento, se inspeccionará la persiana reparando los defectos que hayan aparecido, así como procediendo al barnizado, pintado o engrase de los elementos que lo precisen.

### FACHADAS: FÁBRICAS (REVESTIR/VISTAS)

#### MEDIANERAS

#### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Se evitará cualquier causa que someta las medianeras a la humedad habitual y se repararán las fugas observadas en las canalizaciones de suministro o evacuación de agua.

- Sin la autorización previa de un Técnico competente no se abrirán huecos en muros resistentes o de arriostramiento, ni se permitirá la ejecución de rozas de profundidad mayor a 1/6 del espesor de la fábrica, ni se realizará ninguna alteración de la medianera.

#### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Cada 5 años, o antes si fuera apreciada alguna anomalía se realizará una inspección, observando si aparecen en alguna zona fisuras de retracción, o debidas a asentos o a otras causas.

- Cualquier alteración apreciable debida a desplomes, fisuras o envejecimiento indebido deberá ser analizada por un Técnico competente que dictaminará su importancia y peligrosidad y en su caso las reparaciones que deban realizarse.

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

**PARA REVESTIR****A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Se evitará cualquier causa que someta los muros a la humedad habitual y se repararán las fugas observadas en las canalizaciones de suministro o evacuación de agua.

- Sin la autorización previa de un Técnico competente no se abrirán huecos en muros resistentes o de arriostramiento, ni se permitirá la ejecución de rozas de profundidad mayor a 1/6 del espesor de la fábrica, ni se realizará ninguna alteración de la fachada.

**B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada 5 años, o antes si fuera apreciada alguna anomalía se realizará una inspección, observando si aparecen en alguna zona fisuras de retracción, o debidas a asentos o a otras causas.

- Cualquier alteración apreciable debida a desplomes, fisuras o envejecimiento indebido deberá ser analizada por un Técnico competente que dictaminará su importancia y peligrosidad, y en su caso las reparaciones que deban realizarse.

**PARTICIONES: MAMPARAS/PANELES/CARPINTERÍAS****CARPINTERÍA INTERIOR DE MADERA****A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No se apoyarán sobre la carpintería objetos que puedan dañarla.

- No se modificará la carpintería ni se colocarán elementos sujetos a la misma que puedan dañarla.

**B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada 6 meses se revisarán los herrajes de colgar, realizándose el engrase si fuera necesario.

- Cada 6 meses se revisará el estado de los mecanismos y el líquido del freno retenedor, el estado de los elementos del equipo automático, sustituyéndose las piezas que pudieran ocasionar deficiencias en el funcionamiento.

- Cada año se engrasarán los herrajes con elementos de rozamiento.

- Cada 5 años como máximo se barnizarán y/o pintarán las puertas.

- Cada 5 años como máximo se comprobará la inmovilidad del entramado, del empanelado y estado de los junquillos. En caso de deterioro del perfil continuo, se sustituirá éste.

**PARTICIONES: TABIQUES (REVESTIR/VISTAS)****PARA REVESTIR****A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No se colgarán elementos ni se producirán empujes que puedan dañar la tabiquería. Los daños producidos por escapes de agua se repararán inmediatamente.

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

**B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada año en locales inhabitados y cada 5 años en locales habitados, o antes si fuera apreciable alguna anomalía, se realizará una revisión de la tabiquería, inspeccionando la posible aparición de fisuras, desplomes o cualquier otro tipo de lesión.

- En caso de ser observado alguno de estos síntomas, será estudiado por Técnico competente, que dictaminará su importancia y, en su caso, las reparaciones que deban efectuarse.

**FACHADAS: REMATES****ALBARDILLAS****A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No se colgarán elementos ni se producirán empujes que puedan dañar las albardillas.

**B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada año, o antes si fuera apreciable alguna anomalía, se realizará una revisión de las albardillas, inspeccionando la posible aparición de fisuras, desplomes o cualquier otro tipo de lesión.

- Cada año, o antes si fuera apreciable alguna anomalía, se realizará un sellado de las juntas de las albardillas.

**CORONACIONES****A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No se colgarán elementos ni se producirán empujes que puedan dañar las coronaciones.

**B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada año, o antes si fuera apreciable alguna anomalía, se realizará una revisión de las coronaciones, inspeccionando la posible aparición de fisuras, desplomes o cualquier otro tipo de lesión, igualmente se sellarán las juntas.

**VIERTEAGUAS****A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No se colgarán elementos ni se producirán empujes que puedan dañar los vierteaguas.

**B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada año, o antes si fuera apreciable alguna anomalía, se realizará una revisión de los vierteaguas, inspeccionando la posible aparición de fisuras, desplomes o cualquier otro tipo de lesión, igualmente se sellarán las juntas.

**FACHADAS: AYUDAS/VARIOS****COMPLEMENTOS DE FACHADA**

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

**A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No se colgarán elementos ni se producirán empujes que puedan dañar los elementos decorativos de la fachada.

**B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada año, o antes si fuera apreciable alguna anomalía, se realizará una revisión de los elementos decorativos de la fachada, inspeccionando la posible aparición de fisuras, desplomes o cualquier otro tipo de lesión, se sellaran igualmente todos los elementos decorativos formados por distintos materiales.

**INSTALACIONES**

- Como norma general deberá realizarse una inspección técnica obligatoria cada 5 años en las INSTALACIONES de los edificios o antes si aparecieran indicios de patologías. Estas inspecciones técnicas serán realizadas por técnicos competentes o Laboratorios Homologados, emitiendo el correspondiente informe Técnico que recogerá los resultados de las Inspecciones realizadas e incluirá las Recomendaciones de Actuaciones adecuadas, si es que fueran necesarias.

Incluyendo como mínimo, la Inspección general del estado de:

- a) Las instalaciones eléctricas donde se comprobarán los elementos que afecten a la seguridad (interruptor diferencial, sistema de puesta a tierra), se inspeccionaran los cuadros de protección y aislamiento entre conductores.
- b) La instalación de calefacción y climatización donde se comprobará la combustión, salida de humos y sistemas de seguridad de la caldera.
- c) La instalación de fontanería y saneamiento donde se inspeccionará la red de saneamiento general del edificio; en las instalaciones especiales, se comprobarán los sistemas de protección contra incendios.

- Es aconsejable, no manipular personalmente las instalaciones y dirigirse en todo caso (avería, revisión y mantenimiento) a la empresa instaladora específica.

- No se realizarán modificaciones de la instalación sin la intervención de un instalador especializado y las mismas se realizarán en cualquier caso dentro de las especificaciones de la reglamentación vigente y supervisión de un técnico competente.

- Se dispondrá de los planos definitivos del montaje de todas las instalaciones, así como, diagramas esquemáticos de los circuitos existentes, con indicación de las zonas a las que prestan servicio, número y características de los mismos.

- El Mantenimiento y reparación de aparatos, equipos, sistemas y sus componentes empleados en las instalaciones, deben ser realizados por empresas o instaladores mantenedores competentes autorizados, debiéndose disponer de un Contrato de Mantenimiento con las respectivas empresas instaladoras autorizadas, antes de habitar el edificio.

- Existirá un Libro de Mantenimiento, en el que la empresa instaladora encargada del mantenimiento, dejará constancia de cada visita, anotando el estado general de la instalación y los defectos observados, las reparaciones efectuadas y las lecturas del potencial de protección.

- El titular se responsabilizará de que esté vigente en todo momento, el contrato de mantenimiento, y de la custodia del Libro de Mantenimiento y del Certificado de la última inspección oficial.

**INSTALACIONES AUDIOVISUALES****GESTIÓN Y CONTROL****A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

- Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación, cambio de destino del edificio, ...) se llevará a cabo previo estudio realizado por un especialista, siendo aconsejable siempre consultar las instrucciones de uso entregadas en la compra de los aparatos.

#### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Cada año se revisarán las conexiones de entrada y salida, bases de conexión, etc. así como la sujeción de los mismos en los equipos receptores y equipos de control.

### **RADIO-TV**

#### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación, cambio de destino del edificio, ...) se llevará a cabo previo estudio realizado por un especialista, siendo aconsejable siempre consultar las instrucciones de uso entregadas en la compra de los aparatos.

- La propiedad recibirá a la entrega del edificio, planos definitivos del montaje de la instalación, doble juego de llaves del armario de protección y referencia del domicilio social de la firma instaladora.

#### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Cada año o antes del año si fuera apreciada alguna anomalía se comprobará la fijación del mástil así como su estado de conservación frente a la corrosión.

- Cada año se revisarán los cables de distribución, conjuntamente con las tomas y los conectores de los equipos de Radio-TV.

- Se comprobará además la ganancia de señal en el amplificador, midiendo la señal a la entrada y a la salida del mismo.

### **TELEFONÍA**

#### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación, cambio de destino del edificio, ...) se llevará a cabo previo estudio realizado por un especialista, siendo aconsejable siempre consultar las instrucciones de uso entregadas en la compra de los aparatos.

#### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Cada año se revisarán las líneas de distribución, conjuntamente con las tomas y los conectores de los equipos telefónicos.

- Cada año se comprobará: fijación, posibles corrosiones y ausencia de humedad en los armarios. Se repararán los defectos encontrados.

- Cada 2 años se comprobará el estado de las cajas de conexión, instalación y armarios de registro.

### **INTERFONÍA Y VÍDEO**

#### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación, cambio de destino del edificio, ...) se llevará a cabo previo estudio realizado por un especialista, siendo aconsejable siempre

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

consultar las instrucciones de uso entregadas en la compra de los aparatos.

- La propiedad recibirá en la recepción de la instalación, planos definitivos del montaje de la misma con indicación expresa de todos y cada uno de los elementos contribuyentes.

- Igualmente recibirá los diagramas esquemáticos de los circuitos existentes con indicación a las zonas a que prestan servicio, número y características de todos los elementos (cámaras, monitores, accesorios, etc.), codificación e identificación de cada una de las líneas, códigos de especificación y localización de las cajas de registro y terminales, e indicación de todas las principales características de la instalación.

-En la documentación se incluirá razón social y domicilio de la empresa suministradora y/o instaladora.

#### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Cada año se comprobará el funcionamiento en particular de la instalación, fijaciones y mandos de actuación.

- Cada 3 años se comprobará la fijación de tubos y elementos, y se realizará una inspección visual de deterioros sobre los diversos elementos que componen la instalación.

- Sobre los elementos específicos (cámaras, monitores, videógrafos), se realizarán las comprobaciones en tiempo y forma, que indiquen las diferentes instrucciones de cada uno de estos elementos o aparatos.

### INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD

#### BAJA TENSIÓN

##### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Cualquier aparato o receptor a conectar, deberá llevar las clavijas adecuadas para la perfecta conexión, con su correspondiente toma de tierra.

- En ausencias prolongadas se desconectará el interruptor general comprobando que no afecta a ningún aparato electrodoméstico (frigorífico, ...).

- Solicitar los servicios de un Instalador Electricista Autorizado, siempre que se desee realizar cualquier trabajo que afecte a las instalaciones fijas.

- Al utilizar o conectar algún aparato eléctrico, se deben tener siempre las manos bien secas, no hacerlo descalzo, ni con los pies húmedos.

- No tocar nunca ningún aparato eléctrico estando dentro de la bañera o la ducha.

- Desconectar los aparatos eléctricos de la red después de usarlos. No tirar del cordón que lleva la clavija.

- Antes de poner en marcha un aparato eléctrico nuevo, asegurarse de que la tensión es la adecuada.

- Ante la necesidad de manipular un aparato eléctrico, desconectarlo previamente.

- Si un aparato da corriente, desenchufarlo inmediatamente y avisar a un técnico o instalador autorizado.

- Para cambiar una bombilla, desconectar antes el interruptor automático correspondiente.

- Evitar sobrecargar con conexiones múltiples los enchufes.

- No colocar en el baño ninguna toma de corriente dentro de la zona de protección.

- Las lámparas o cualquier otro elemento de iluminación no se suspenderán directamente de los hilos correspondientes a un punto de luz que únicamente, y con carácter provisional, se utilizarán como soporte de una bombilla.

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

**B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada 2 años se comprobará mediante inspección visual, el estado frente a la corrosión de todas las conexiones, de la línea principal y derivadas de tierra, así como la continuidad de las líneas. Se repararán los defectos encontrados.

- Cada 5 años se comprobarán los dispositivos de protección contra cortocircuitos, contactos directos e indirectos así como sus intensidades nominales en relación con la sección de los conductores que protegen. Se repararán los defectos encontrados.

- Cada 5 años se comprobará el aislamiento de la instalación interior que entre cada conductor y tierra y entre cada dos conductores no deberá ser inferior a 250.000 ohmios. Se repararán los defectos encontrados.

- Cada 5 años en baños y aseos, y cuando obras realizadas en estos hubiesen podido dar lugar al corte de los conductores, se comprobará la continuidad de las conexiones equipotenciales entre masas y elementos conductores, así como el conductor de protección. Se repararán los defectos encontrados.

**PUESTA A TIERRA****A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación, cambio de destino del edificio, ...) se llevará a cabo previo estudio realizado por un especialista, siendo aconsejable siempre consultar las instrucciones de uso entregadas en la compra de los aparatos.

**B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada año, en la época en que el terreno esté más seco, y después de cada descarga eléctrica si el edificio tiene instalación de pararrayos, se comprobará su continuidad eléctrica en los puntos de puesta a tierra, como:

a) Instalación de pararrayos, en su caso.

b) Instalación de antena colectiva de TV y FM.

c) Enchufes eléctricos y las masas metálicas de los aseos y baños.

d) Instalaciones de fontanería, gas y calefacción, depósitos, calderas, guías de aparatos elevadores y en general, todo elemento metálico importante.

f) Estructuras metálicas y armaduras de muros y soportes de hormigón.

- Cada 2 años se comprobará que el valor de la resistencia de tierra, sigue inferior a los 20 Ohmios.

**INSTALACIONES DE FONTANERÍA Y SANITARIOS****AGUA CALIENTE****A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Se levantará un plano definitivo de la red instalada, señalando los distintos sectores de la red y representando con un símbolo y numerando todos los elementos de la instalación.

- Como precaución general, se recomienda cerrar la llave de paso cada vez que se abandone la vivienda, tanto si es por un período largo de tiempo, como si es para un fin de semana.

- En ningún caso se utilizarán las tuberías como bajantes de puesta a tierra de aparatos eléctricos.

**B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Relación de las operaciones específicas de mantenimiento a realizar en cada uno de los elementos componentes de la instalación, llave de paso, llave de paso con desagüe, llaves de desagüe.

- Una vez al año se limpiará la arqueta y la llave de paso, con lubricación del vástago y la empaquetadura.

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

- Cada 2 años se pintarán las llaves.
- Se comprobará una vez al año que estén bien lubricadas y, el funcionamiento de apertura y cierre. Si hay fugas se cambiarán las empaquetaduras. Las llaves de desagüe se mantendrán abiertas durante 3 minutos, observando que el agua evacua libremente.
- Cada 5 años se limpiarán y pintarán los elementos susceptibles de mayor deterioro.
- Relación de las operaciones generales de mantenimiento a realizar en la instalación:
  - Cada año se revisarán los ánodos de sacrificio y se descalcificará el circuito hidráulico con productos adecuados para tal uso en los termos eléctricos y acumuladores de ACS.
  - Cada año se revisarán los inyectores y la membrana, se descalcificará el circuito hidráulico con productos adecuados para tal uso en los termos a gas.
  - Cada 2 años se efectuará una revisión completa de la instalación, reparando todas aquellas tuberías, accesorios y equipos que presenten mal estado o funcionamiento deficiente.
  - Cada 4 años se efectuará la prueba de estanqueidad y de funcionamiento.
  - Sin perjuicio de estas revisiones se separarán aquellos defectos que puedan permitir fugas o deficiencias de funcionamiento en conducciones, accesorios y equipos.

## AGUA FRÍA

### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Se levantará un plano definitivo de la red instalada, señalando los distintos sectores de la red y representando con un símbolo y numerando todos los elementos de la instalación.
- Como precaución general, se recomienda cerrar la llave de paso cada vez que se abandone la vivienda, tanto si es por un período largo de tiempo, como si es para un fin de semana.
- En ningún caso se utilizarán las tuberías como bajantes de puesta a tierra de aparatos eléctricos.

### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Relación de las operaciones específicas de mantenimiento a realizar en cada uno de los elementos componentes de la instalación: Arqueta acometida, llave de paso, llave de paso con desagüe, llaves de desagüe, válvula reductora de presión.
  - Una vez al año se limpiará la arqueta y la llave de paso, con lubricación del vástago y la empaquetadura.
  - Cada 2 años se pintarán las llaves.
  - Se comprobará una vez al año que estén bien lubricadas y, el funcionamiento de apertura y cierre. Si hay fugas se cambiarán las empaquetaduras. Las llaves de desagüe se mantendrán abiertas durante 3 minutos, observando que el agua evacua libremente.
  - Grupo de presión:
    - . Cada 6 meses se comprobará el buen funcionamiento del equipo. Revoluciones correctas del motor de la bomba y ausencia de vibraciones.
    - . Una vez al año se comprobarán los límites mínimos y máximos de presión en el calderín.
    - . Una vez al año se comprobará el funcionamiento y estanqueidad de las llaves de corte y de la válvula antirretorno.
    - . Cada 5 años se limpiarán y pintarán los elementos susceptibles de mayor deterioro.
  - Relación de las operaciones generales de mantenimiento a realizar en la instalación:
    - . Cada 3 meses se realizará una limpieza del depósito.

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

- . Cada 2 años se efectuará una revisión completa de la instalación, reparando todas aquellas tuberías, accesorios y equipos que presenten mal estado o funcionamiento deficiente.
  - . Cada 4 años se efectuará la prueba de estanqueidad y de funcionamiento.
- Sin perjuicio de estas revisiones se separarán aquellos defectos que puedan permitir fugas o deficiencias de funcionamiento en conducciones, accesorios y equipos.

## **APARATOS SANITARIOS**

### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- La reparación o sustitución de aparatos o griferías, se realizará previo cierre de las llaves generales de paso del local húmedo donde éstos se ubiquen.

### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cuando los desagües estén obturados se desenroscarán y limpiarán. En caso de que estén rotos se cambiarán.

## **INSTALACIONES DE SALUBRIDAD**

### **HUMOS Y GASES**

#### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso - ampliación de la instalación, cambio del tipo de combustible, cambio de destino del edificio...-, se llevará a cabo previo estudio realizado por un especialista.

#### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada 5 años o antes si fuera apreciada alguna anomalía en su funcionamiento, se comprobará la estanqueidad de la acometida del conducto de evacuación a la chimenea.

- Cada 5 años o antes si fuera apreciada alguna anomalía en su funcionamiento, se procederá a la limpieza de la chimenea unitaria interior.

- Cada 5 años o antes si fuera apreciada alguna anomalía en su funcionamiento, se procederá a la limpieza de la chimenea múltiple para combustible sólido con acometidas sucesivas desde 4 hasta 8 plantas.

- Cada 5 años o antes si fuera apreciada alguna anomalía en su funcionamiento, se procederá a la limpieza de la chimenea múltiple para combustible sólido con acometidas alternadas desde 4 hasta 10 plantas.

- Cada 10 años o antes si fuera apreciada alguna anomalía en su funcionamiento, se procederá a la limpieza de la chimenea múltiple para combustible sólido desde 1 hasta 3 plantas.

- Cada 10 años o antes si fuera apreciada alguna anomalía en su funcionamiento, se procederá a la limpieza de la chimenea múltiple para combustible gas con acometidas sucesivas desde 4 hasta 8 plantas.

## **SANEAMIENTO**

### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

- Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso, que puedan alterar su normal funcionamiento, será realizada previo estudio y bajo la dirección de un técnico especialista.

- La propiedad recibirá a la entrega de la obra, los planos definitivos de la instalación, así como instrucciones de uso y certificados de garantía de todos los aparatos que lo tuviesen.

- La red de saneamiento está preparada para admitir los residuos orgánicos normales; siendo fácil conservarla y mantenerla, siempre que se evite verter por los desagües, aguas que contengan aceites que engrasen las tuberías, ácidos fuertes, detergentes NO biodegradables cuyas espumas se pretifican en los sifones y arquetas, plásticos y elementos duros que puedan obstruir las bajantes. Como norma general es preferible utilizar los detergentes líquidos biodegradables frente a los sólidos o pastillas de lavadora.

- En la red de alcantarillado de su buen funcionamiento y conservación, se ocupa el municipio correspondiente. Sólo en algunos casos (villas aisladas, urbanizaciones privadas...), puede recaer dicha función en el usuario.

- No se verterán por los desagües de lavabos y bidés, aguas que contengan aceites, detergentes no biodegradables o sustancias tóxicas.

- Tampoco se arrojarán al inodoro, objetos que puedan obstruir la bajante o las arquetas

- Es conveniente dejar correr agua caliente una vez por semana por la red de desagües de los aparatos sanitarios y cocina, para desengrasar las paredes de ésta, y obtener un eficaz mantenimiento de la misma.

- Es conveniente igualmente llenar los aparatos sanitarios para vaciarlos conjuntamente y dejar correr agua una vez al mes, para limpiar posibles depósitos en las paredes del saneamiento y obtener un eficaz mantenimiento de la misma.

- Se vigilará la existencia permanente de agua en el sumidero sifónico y en los sifones de los sanitarios para evitar olores, procediendo a su limpieza periódica.

- En caso de observarse fugas en las bajantes por el mal uso, se procederá a su pronta localización y posterior reparación, recomendándose la revisión y limpieza de los elementos de la instalación, especialmente las arquetas de empalme.

- Se deben evitar modificaciones de la red original.

#### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Cada año se comprobará la estanqueidad de la red.

- Cada año se revisarán los colectores suspendidos.

- Cada 10 años se limpiarán las arquetas de paso, a pie de bajante y sifónica.

### VENTILACIÓN

#### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso, que puedan alterar su normal funcionamiento, será realizada previo estudio y bajo la dirección de un técnico especialista.

#### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Cada año se verificarán los elementos antivibratorios de los ventiladores y extractores, así como los conductos elásticos de unión con los conductos de ventilación.

- Cada 5 años se comprobarán las conexiones eléctricas de los extractores situados en columnas de ventilación forzada por medios mecánicos.

- Cada 10 años o antes si fuera apreciada alguna anomalía en el funcionamiento del conducto de

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

ventilación, se procederá a realizar una completa revisión de la instalación.

## AISLAMIENTOS

- Como norma general deberá realizarse una inspección técnica obligatoria cada 5 años en los AISLAMIENTOS de los edificios o antes si aparecieran indicios de patologías. Estas inspecciones técnicas serán realizadas por Laboratorios Homologados, emitiendo el correspondiente informe Técnico que recogerá los resultados de las Inspecciones realizadas e incluirá las Recomendaciones de Actuaciones adecuadas, si es que fueran necesarias.

### **AISLAMIENTOS: TÉRMICOS**

#### **AISLANTES TÉRMICOS: PLACAS RÍGIDAS O SEMIRRÍGIDAS**

##### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Se evitará la realización de cualquier tipo de obra que altere las condiciones de aislamiento térmico de las placas rígidas o semirrígidas proyectadas.

##### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Se seguirán las instrucciones específicas indicadas por el fabricante.

#### **AISLANTES TÉRMICOS: RELLENOS Y PROYECTADOS**

##### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Se evitará la realización de cualquier tipo de obra que altere las condiciones de aislamiento térmico de los rellenos y proyectados realizados en las cámaras de aire.

##### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Se seguirán las instrucciones específicas indicadas por el fabricante.

## CUBIERTAS

- Como norma general deberá realizarse una inspección técnica obligatoria cada 5 años en las CUBIERTAS de los edificios o antes si aparecieran indicios de patologías. Estas inspecciones técnicas serán realizadas por Laboratorios Homologados, emitiendo el correspondiente Informe Técnico que recogerá los resultados de las Inspecciones realizadas e incluirán las Recomendaciones de Actuaciones adecuadas, si es que fueran necesarias. Incluyendo como mínimo la Inspección general del estado de conservación de las cubiertas y azoteas.

Esta inspección abarcará también al estado de canalones y desagües, tanto desde el punto de vista de la conservación como de la funcionalidad y durabilidad.

- Las cubiertas deberán utilizarse solamente para el uso previsto inicialmente en el proyecto.

- En el caso de que el sistema de estanqueidad resultara dañado como consecuencia de circunstancias imprevistas y se produjeran filtraciones, deberán repararse inmediatamente los desperfectos producidos.

- En general, no deberán almacenarse materiales en la cubierta. En el caso de que sea necesario dicho almacenamiento, deberá comprobarse que éste no sobrepase la carga máxima que la cubierta puede soportar y,

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

además, deberá realizarse una protección adecuada de la impermeabilización.

- Cuando en la cubierta de un edificio se sitúen, con posterioridad a su ejecución, equipos de instalaciones que necesiten un mantenimiento periódico, deberán disponerse las protecciones adecuadas en sus proximidades para que en el desarrollo de dichas operaciones no se dañe la impermeabilización.

## **CUBIERTAS: PLANAS**

### **AZOTEAS TRANSITABLES**

#### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Las cubiertas se deberán utilizar solamente para el uso para el cual se hayan previsto.

#### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada año se realizará un mantenimiento adecuado, visitas periódicas de inspección y mantenimiento de la cubierta al menos una vez, realizando como mínimo, las operaciones siguientes:

a) Eliminación de cualquier tipo de vegetación y de los materiales acumulados por el viento.  
b) Retirada periódica de los sedimentos que puedan formarse en la cubierta por retenciones ocasionales de agua.

c) Eliminación de la nieve que obstruya los huecos de ventilación de la cubierta.  
d) Conservación en buen estado de los elementos de albañilería relacionados con el sistema de estanqueidad, tales como aleros, petos, etc.

e) Mantenimiento de la protección de la cubierta en las condiciones iniciales.  
f) En las cubiertas sin protección pesada, comprobación de la fijación de la impermeabilización al soporte y reparación de los defectos observados.

- La reparación de la impermeabilización deberá realizarse por personal especializado.

- El personal de inspección, conservación o reparación, deberá ir provisto de calzado con suela blanda.

- Utilización, mantenimiento y conservación.

a) Faldón:

Se reparará en el plazo más breve posible, cualquier penetración de agua o deficiencia del solado que se observe.

. Cada 3 años, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una revisión de todos los faldones, reparando todas aquellas anomalías que se observen.

b) Junta de dilatación:

Se reparará en el plazo más breve posible, cualquier penetración de agua o deficiencia debida a la junta de dilatación.

. Cada 3 años, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una revisión de todas las limatesas, reparando todas aquellas anomalías que se observen.

c) Limahoya:

Se reparará en el plazo más breve posible, cualquier penetración de agua o deficiencia debida a las limahoyas.

. Cada 3 años, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una revisión de todas las limahoyas, reparando todas aquellas anomalías que se observen.

d) Encuentro con cazoleta:

Se reparará en el plazo más breve posible, cualquier penetración de agua debida a deficiencia de la cazoleta.

. Cada 6 meses se limpiará la rejilla y se comprobará el cierre sifónico.

. Cada 3 años o antes si fuera apreciada alguna anomalía, se revisarán todos los encuentros con cazoletas, reparando los desperfectos que se observen.

e) Encuentro de faldón de hormigón aligerado con paramentos:

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

. Se reparará en el plazo más breve posible, cualquier penetración de agua debida a la deficiencia en el encuentro.

. Cada 3 años, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una revisión de todos los encuentros con paramentos verticales, reparando todas aquellas anomalías que se observen.

f) Encuentro de faldón sobre tabiquillos con paramentos:

. Antes de las 12 horas siguientes a una nevada se procederá, a la limpieza de los huecos de ventilación si estos fuesen cubiertos por la nieve.

. Se reparará en el plazo más breve posible, cualquier penetración de agua debida a la deficiencia en el encuentro.

. Cada 3 años, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una revisión de todos los encuentros con paramentos verticales, reparando todas aquellas anomalías que se observen.

g) Borde libre de faldón:

. Se reparará en el plazo más breve posible, cualquier penetración de agua debida a deficiencia en el borde del faldón.

. Cada 3 años, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una revisión de todos los bordes libres de faldón, reparando todas aquellas anomalías que se observen.

- En caso de ser observado alguno de estos síntomas, será estudiado por un Técnico competente que dictaminará las reparaciones que deban efectuarse.

## **CUBIERTAS: INCLINADAS**

### **TEJADOS DE TEJA CERÁMICA Y DE HORMIGÓN**

#### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- La cobertura de cubiertas con tejas, será accesible únicamente para conservación y mantenimiento.

- El personal encargado de este trabajo irá provisto de cinturón de seguridad que se sujetará a dos ganchos de servicio o a puntos fijos de la cubierta e irá provisto igualmente de calzado de suela blanda y antideslizante.

- No se transitará sobre la cubierta cuando las tejas estén mojadas.

- No se recibirán sobre la cobertura elementos que la perforen o dificulten su desagüe, como antenas y mástiles, que deberán ir sujetos a paramentos.

- Las reparaciones que sea necesario efectuar, por deterioro y obras que le afecten, se realizarán con materiales y ejecución análogos a los de la construcción original.

#### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

a) Faldón:

. Cada 5 años, o antes si se observara algún defecto de estanqueidad o de sujeción, se revisará reparando los defectos observados con materiales y ejecución análogos a los de la construcción original.

b) Gancho de servicio:

. No se utilizará para cargas superiores a 100 kg.

. Cada 5 años, o antes si es necesaria la utilización del gancho de servicio, se comprobará su sujeción afianzándolo si fuera necesario.

c) Canalón:

. Cada 5 años, o antes si se observara algún defecto de estanqueidad o de sujeción, se revisará el canalón oculto y el faldón con puntos clavados en yeso, reparando los defectos observados con materiales y ejecución análogos a los de la construcción original y retirando la suciedad que pueda haberse acumulado.

d) Limahoyas y canalones:

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

. Cada mes se deberán limpiar las limahoyas y canalones, teniendo especial cuidado al final del otoño, en zonas donde se prevea acumulación de hojas, papeles o tierras.

- Cuando se aprecie algún cedimiento en el faldón de la cubierta se levantará la superficie afectada y se estudiará la causa por un técnico competente que dictaminará su importancia y en su caso, las reparaciones que deben efectuarse.

## **CUBIERTAS: VARIOS**

### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No deberán realizarse nuevas chimeneas de ventilación o humos en la cubierta, con posterioridad a su ejecución, sin la intervención de un técnico competente que dictamine la idoneidad de la solución adoptada.

### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Para el mantenimiento de los conductos de ventilación se seguirán las instrucciones del fabricante.

## **REVESTIMIENTOS**

---

- Como norma general deberá realizarse una inspección técnica obligatoria cada 5 años en los REVESTIMIENTOS de los edificios o antes si aparecieran indicios de patologías. Estas inspecciones técnicas serán realizadas por técnicos competentes, emitiendo el correspondiente Informe Técnico que recogerá los resultados de las Inspecciones e incluirán las Recomendaciones de Actuaciones adecuadas, si es que fueran necesarias.

Incluyendo como mínimo, Inspección general de los REVESTIMIENTOS de paredes y techos, detectando las tipologías de posibles daños, tales como fisuras, humedades, abombamientos, etc.

- Como criterio general, no deben sujetarse elementos en el revestimiento, se evitarán humedades perniciosas, permanentes o habituales, además de roces y punzonamientos.

## **REVESTIMIENTO DE ESCALERAS**

### **ESCALERAS PARA REVESTIR**

#### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No se superarán las cargas máximas previstas en la Documentación Técnica.

- Las condiciones de uso vendrán en función del tipo de revestimientos de la escalera, no obstante, se evitará la permanencia continuada sobre el pavimento de los agentes químicos admisibles para el mismo y la caída accidental de agentes químicos no admisibles.

#### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- En función del tipo de revestimiento se realizará el mantenimiento correspondiente.

## **REVESTIMIENTO DE PAREDES**

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

## ALICATADOS

### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Se evitará el uso de productos abrasivos para la limpieza de los alicatados.

### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- En el caso de los alicatados utilizados en el revestimiento de cocinas y cuartos de baño, hay que prestar especial atención y cuidado al rejuntado, ya que su buen estado garantiza que el agua y la humedad no penetre en el material de agarre, evitando de esta manera el deterioro del revestimiento.

- Periódicamente se limpiarán los alicatados con un fregado ordinario realizado mediante lavado con paño húmedo. No deben utilizarse ácidos de ningún tipo, ni productos abrasivos que puedan manchar o rayar la superficie pulida del material.

- Periódicamente se recomendará sellar las juntas sometidas a humedad constante (entrega de bañeras o fregaderos) con la silicona, que garantice la impermeabilización de las juntas.

- Periódicamente se limpiarán los distintos revestimientos. Con material de limpieza.

- Cada 5 años se revisarán los distintos revestimientos, con reposición cuando sea necesario.

- Cada 5 años se comprobará el estado y relleno de juntas, cubrejuntas, rodapiés y cantoneras con material de relleno y sellado.

## ENFOSCADOS

### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Una vez transcurridas 24 horas de su ejecución, se mantendrá húmeda la superficie enfoscada hasta que el mortero haya fraguado.

- No se fijarán elementos en el enfoscado hasta que haya fraguado, y no antes de 7 días.

- No se admitirá la sujeción de elementos pesados en el espesor del enfoscado, debiendo sujetarse en el soporte, o elemento resistente, con las limitaciones que incluyen en cada caso, las normas correspondientes.

- Se evitará el vertido sobre el enfoscado de aguas que arrastren tierras u otras impurezas.

### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Se cuidará de no verter sobre el enfoscado aguas que arrastren tierras que le afecten, se realizarán con análogos materiales a los utilizados en el revestimiento original.

- Cuando se aprecie alguna anomalía en el enfoscado no imputable al uso se levantará la superficie afectada y se estudiará la causa por un Técnico competente que dictaminará su importancia y en su caso las reparaciones que deban efectuarse.

- Cuando se efectúen reparaciones en los enfoscados se revisará el estado de las franjas que contienen tela metálica, levantando aquellas que estén deterioradas.

- Las fisuras aparecidas en enfoscados por dilataciones térmicas o por empujes de cubiertas, deberán ser tratadas, mediante la inclusión de telas metálicas o vendas de fibra de vidrio, levantando previamente aquellas zonas que estén deterioradas.

- Cada 5 años se revisará el estado del revestimiento de terminación sobre el enfoscado. Cuando sea necesario pintarlos se hará con pinturas compatibles con la cal y/o el cemento del enfoscado.

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

## GUARNECIDOS Y ENLUCIDOS

### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- No se admitirá la sujeción de elementos pesados en el espesor del revestimiento de yeso, debiendo sujetarse en el soporte del yeso con las limitaciones que incluyen, en cada caso, las normas correspondientes.

- Las paredes y techos con revestimiento de yeso no se someterán a humedad relativa habitual superior al 70% y/o a salpicado frecuente de agua.

### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Las reparaciones del revestimiento por deterioro u obras realizadas que le afecten, se realizarán con los mismos materiales utilizados en el revestimiento original.

- Cuando se aprecie alguna anomalía en el revestimiento de yeso, se levantará la superficie afectada y se estudiará la causa por un Técnico competente que dictaminará su importancia y en su caso, las reparaciones que deban efectuarse.

- Cuando se efectúen reparaciones en los revestimientos de yeso, se revisará el estado de los guardavivos, sustituyendo aquellos que estén deteriorados.

## PINTURAS

### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- En las pinturas al temple y a la cal se limpiarán únicamente el polvo mediante trapos secos y se humedecerá el paramento con abundante agua mediante brocha, rascándose a continuación el revestimiento con espátula o rasqueta, hasta su total eliminación.

- Las pinturas a la cal, y al silicato se limpiarán con el empleo de cepillos de púas, rasquetas o lijadores mecánicos.

- Las pinturas al silicato y al cemento se limpiarán pasando ligeramente un cepillo de nylon con abundante agua clara.

- Las pinturas plásticas, pinturas al esmalte, pinturas martelé se limpiarán con esponjas o trapos humedecidos con agua jabonosa, y se aplicará sobre el revestimiento una disolución espesa de cola vegetal, hasta conseguir el ablandamiento de revestimiento, rascándose a continuación con espátula.

- Las lacas nitrocelulósicas, barnices grasos y sintéticos se limpiarán con esponjas o trapos humedecidos con agua jabonosa. Para su reposición se podrá recurrir a los siguientes procedimientos Mecánicos (lijado, acuchillado, soplado con arena o granallado); Quemado con llama (con candileja, lamparilla o soplete), ataque químico: mediante solución de sosa cáustica aplicada sobre el revestimiento de manera que produzca un ablandamiento de éste; Decapantes técnicos: aplicación sobre el revestimiento de disolventes especiales hasta conseguir un ablandamiento y desprendimiento del mismo sin atacar o alterar el soporte.

- En cualquiera de los procedimientos utilizados, se rascarán posteriormente con espátula de manera que no quede alterada la naturaleza del soporte.

- Las pinturas de lacas nitrocelulósicas, se aplicará sobre el revestimiento una mano del propio disolvente que indica la especificación correspondiente, practicando después de su ablandamiento un rascado a espátula sin alterar el soporte.

- Se dejará el soporte preparado para la aplicación del nuevo revestimiento según se indica en la especificación correspondiente.

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

**B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- El período mínimo de revisión del estado de conservación de los distintos revestimientos vendrá en función del tipo de soporte así como su situación de exposición, no siendo superior al tiempo que a continuación se expresa:

- Cada año se revisará el estado de conservación de los revestimientos sobre madera; en exteriores e interiores.

- Cada 3 años se revisará el estado de conservación de los revestimientos sobre yeso, cemento, derivados; en exteriores.

- Cada 5 años se revisará el estado de conservación de los revestimientos sobre yeso, cemento, derivados y madera, en interiores.

- Cada 5 años se revisará el estado de conservación de los revestimientos sobre superficies metálicas; en exteriores e interiores.

- Si anteriormente a estos períodos de reposición marcados se aprecien anomalías o desperfectos en el revestimiento, se efectuará su reparación según los criterios de reposición.

**REVESTIMIENTO DE SUELOS****SUELOS DE PIEZAS RÍGIDAS****A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No se utilizarán ácidos de ningún tipo, ni productos abrasivos que puedan manchar o rayar la superficie pulida del material.

- Se evitarán las grasas y la permanencia de agentes químicos agresivos.

- En el caso de pavimentos de piedra natural (mármoles, granitos, etc.), la limpieza se realizará con bayeta húmeda evitando el uso de jabones, lejías o amoníaco y no debiendo emplear en ningún caso ácidos.

- Las baldosas de granito y cuarcita podrán limpiarse con agua jabonosa o detergentes no agresivos, las de pizarra se frotarán con cepillo de raíces, las de caliza admiten limpiarse con agua de lejía, las cerámicas se limpiarán con agua jabonosa o detergentes no abrasivos.

- Las baldosas de cemento se limpiarán con agua abundante y cepillo de cerda y finalmente las superficies no deslizantes pueden conservarse a la cera utilizándose para su entretenimiento máquinas aspiradoras-enceradoras.

- En el caso de pavimentos de gres cerámico la limpieza se realizará con bayeta húmeda, agua jabonosa o detergentes no abrasivos.

- En el caso de pavimentos con junta se evitará la limpieza con lejías o detergentes abrasivos en cualquier caso una vez deteriorada la junta se procederá inmediatamente al rejuntado.

**B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Periódicamente se procederá, en el caso de pavimentos de terrazo, a su encerado, abrillantado o pulido y se realizarán inspecciones oculares, observando tanto el estado de las baldosas como el estado del sellado de las juntas.

La limpieza se realizará con agua jabonosa o detergentes no agresivos.

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

- Cada 5 años o antes, si fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una inspección del pavimento, observando si aparece en alguna zona baldosas rotas, agrietadas o desprendidas, en cuyo caso se repondrán o se procederá a su fijación con los materiales y forma indicados para su colocación. Para dichas reposiciones la propiedad dispondrá de una reserva de piezas equivalente al 1% del material colocado.

## **SUELOS: SOLERAS**

### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- No se someterá directamente la solera a la acción de aguas con pH menor de 6 ó mayor de 9, o con una concentración en sulfatos superior a 0, 2 g/l; aceites minerales orgánicos y pesados; y temperaturas superiores a 40°C.

### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Se revisarán con una periodicidad anual el estado de las superficies y de las juntas.

- Cada 5 años o antes, si fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una inspección de la solera observando si aparecen grietas, fisuras, roturas o humedades.

- Cada 5 años o antes, si fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una inspección reparando los posibles desperfectos que se observen en junta de retracción.

- En el caso de ser observado alguno de estos síntomas, será estudiado por Técnico competente que dictaminará las reparaciones que deban realizarse.

## **REVESTIMIENTO DE TECHOS**

### **TECHOS CONTÍNUOS**

#### **A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- La limpieza se hará según el tipo de material de la placa:

- Si las placas son de escayola, la limpieza se hará en seco.

- Si las placas son metálicas, se realizará mediante aspiración y posterior lavado con agua y detergente.

- Si las placas son conglomeradas o de fibras vegetales, la limpieza se realizará mediante aspiración.

- Cuando se proceda al repintado, este se hará con pistola y pinturas poco densas, cuidando especialmente que la pintura no reduzca las perforaciones de las placas.

#### **B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Cada 5 años, o antes si se apreciara alguna anomalía, se realizará una inspección ocular para apreciar y corregir las deficiencias.

- En el caso de que éstas hubieran aparecido, serán estudiadas por un Técnico competente que determinará su importancia y dictaminará si son o no reflejo de fallos de la estructura resistente o de las instalaciones.

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

## TECHOS EXTERIORES

### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Una vez transcurridas 24 horas de su ejecución, se mantendrá húmeda la superficie enfoscada hasta que el mortero haya fraguado.
- No se fijarán elementos en el enfoscado hasta que haya fraguado, y no antes de 7 días.
- No se admitirá la sujeción de elementos pesados en el espesor del enfoscado, debiendo sujetarse en el soporte, o elemento resistente, con las limitaciones que incluyen en cada caso, las normas correspondientes.
- Se evitará el vertido sobre el enfoscado de aguas que arrastren tierras u otras impurezas.

### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Se cuidará de no verter sobre el enfoscado aguas que arrastren tierras que le afecten, se realizarán con análogos materiales a los utilizados en el revestimiento original.
- Cuando se aprecie alguna anomalía en el enfoscado no imputable al uso se levantará la superficie afectada y se estudiará la causa por un Técnico competente que dictaminará su importancia y en su caso las reparaciones que deban efectuarse.
- Cuando se efectúen reparaciones en los enfoscados se revisará el estado de las franjas que contienen tela metálica, levantando aquellas que estén deterioradas.
- Cada 5 años se revisará el estado del revestimiento de terminación sobre el enfoscado. Cuando sea necesario pintarlos se hará con pinturas compatibles con la cal y/o el cemento del enfoscado.

## PINTURAS

### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- En las pinturas al temple y a la cal se limpiarán únicamente el polvo mediante trapos secos y se humedecerá el paramento con abundante agua mediante brocha, rascándose a continuación el revestimiento con espátula o rasqueta, hasta su total eliminación.
- Las pinturas a la cal, y al silicato se limpiarán con el empleo de cepillos de púas, rasquetas o lijadores mecánicos.
- Las pinturas al silicato y al cemento se limpiarán pasando ligeramente un cepillo de nylon con abundante agua clara.
- Las pinturas plásticas, pinturas al esmalte, pinturas martelé se limpiarán con esponjas o trapos humedecidos con agua jabonosa, y se aplicará sobre el revestimiento una disolución espesa de cola vegetal, hasta conseguir el ablandamiento de revestimiento, rascándose a continuación con espátula.
- Las lacas nitrocelulósicas, barnices grasos y sintéticos se limpiarán con esponjas o trapos humedecidos con agua jabonosa. Para su reposición se podrá recurrir a los siguientes procedimientos Mecánicos (lijado, acuchillado, soplado con arena o granallado); Quemado con llama (con candileja, lamparilla o soplete), ataque químico: mediante solución de sosa cáustica aplicada sobre el revestimiento de manera que produzca un ablandamiento de éste; Decapantes técnicos: aplicación sobre el revestimiento de disolventes especiales hasta conseguir un ablandamiento y desprendimiento del mismo sin atacar o alterar el soporte.
- En cualquiera de los procedimientos utilizados, se rascarán posteriormente con espátula de manera que no quede alterada la naturaleza del soporte.
- Las pinturas de lacas nitrocelulósicas, se aplicará sobre el revestimiento una mano del propio disolvente

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

que indica la especificación correspondiente, practicando después de su ablandamiento un rascado a espátula sin alterar el soporte.

- Se dejará el soporte preparado para la aplicación del nuevo revestimiento según se indica en la especificación correspondiente.

#### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- El período mínimo de revisión del estado de conservación de los distintos revestimientos vendrá en función del tipo de soporte así como su situación de exposición, no siendo superior al tiempo que a continuación se expresa:

- Cada año se revisará el estado de conservación de los revestimientos sobre madera; en exteriores e interiores.

- Cada 3 años se revisará el estado de conservación de los revestimientos sobre yeso, cemento, derivados; en exteriores.

- Cada 5 años se revisará el estado de conservación de los revestimientos sobre yeso, cemento, derivados y madera, en interiores.

- Cada 5 años se revisará el estado de conservación de los revestimientos sobre superficies metálicas; en exteriores e interiores.

- Si anteriormente a estos períodos de reposición marcados se aprecien anomalías o desperfectos en el revestimiento, se efectuará su reparación según los criterios de reposición.

### REVESTIMIENTOS EN USOS COMPLEMENTARIOS

#### PAREDES USO COMPLEMENTARIO

##### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Para el adecuado uso de los revestimientos de paredes en Uso Complementario, se seguirán los mismos criterios que para los del Uso Principal, atendiendo a su tipo y nivel de calidad.

##### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Para el adecuado mantenimiento de los revestimientos de paredes en Uso Complementario, se seguirán los mismos criterios que para los del Uso Principal, atendiendo a su tipo y nivel de calidad.

#### SUELOS USO COMPLEMENTARIO

##### A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.

- Para el adecuado uso de los revestimientos de suelos en Uso Complementario, se seguirán los mismos criterios que para los del Uso Principal, atendiendo a su tipo y nivel de calidad.

##### B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

- Para el adecuado mantenimiento de los revestimientos de suelos en Uso Complementario, se seguirán los mismos criterios que para los del Uso Principal, atendiendo a su tipo y nivel de calidad.

#### TECHOS USO COMPLEMENTARIO

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		

**A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Para el adecuado uso de los revestimientos de techos en Uso Complementario, se seguirán los mismos criterios que para los del Uso Principal, atendiendo a su tipo y nivel de calidad.

**B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Para el adecuado mantenimiento de los revestimientos de techos en Uso Complementario, se seguirán los mismos criterios que para los del Uso Principal, atendiendo a su tipo y nivel de calidad.

**REVESTIMIENTOS: VARIOS****A. PRECAUCIONES A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO DURANTE EL USO DEL EDIFICIO.**

- Deberá evitarse la utilización de productos abrasivos que deterioren el acabado superficial de los suelos.

**B. CUIDADOS A TENER EN CUENTA POR PARTE DEL USUARIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.**

- Deberán utilizarse periódicamente, en función del uso, productos abrillantadores, pudiendo ser aplicados manualmente o mediante máquinas.

**SEÑALIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO**

- Como norma general deberá realizarse una inspección técnica obligatoria cada 5 años en los EQUIPAMIENTOS y SEÑALIZACIÓN de los edificios o antes si aparecieran indicios de patologías. Estas inspecciones técnicas serán realizadas por Laboratorios Homologados, emitiendo el correspondiente Informe Técnico que recogerá los resultados de las Inspecciones e incluirán las Recomendaciones de Actuaciones adecuadas, si es que fueran necesarias.

**Villalba del Alcor, Enero de 2010**

**El Arquitecto**

**La Propiedad**

<b>Proyecto:</b>	PISTAS DEPORTIVAS MUNICIPALES	<b>Fecha:</b>	ENERO DE 2010
<b>Situación:</b>	CALLE BLAS INFANTE s/n		
<b>Promotor:</b>	ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL ALCOR		
<b>Constructor:</b>	por determinar		