

**LIBRO
DE REFERENCIA
PARA LOS
DETALLES Y
FRECUENCIA DE
LAS ACCIONES DE
MANTENIMIENTO
I.E.S.
GENETO**

OBJETO

El presente libro pretende ser documento de referencia para el buen uso y mantenimiento del Instituto, con el fin de que se mantenga a lo largo del tiempo en un correcto estado de funcionamiento. Del buen uso dispensado y del cumplimiento de las operaciones a realizar dependerá sustancialmente se ralentice o se acelere el inevitable ritmo de envejecimiento de nuestro edificio.

Consta de los siguientes apartados:

- 1.-DATOS BÁSICOS
- 2.-MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO
- 3.-PLAN DE MANTENIMIENTO
- 4.-ARCHIVO DOCUMENTAL

Este documento va a estar a disposición de la Comunidad Escolar del Instituto en Secretaría y en la web del mismo. Además contará con un Anexo de referencias para mantener al día las actuaciones que acontezcan respecto al edificio según vaya avanzado la vida del mismo y que se irán añadiendo, en las fichas anexas correspondientes, las posibles incidencias que vayan surgiendo: inspecciones, reparaciones que se realicen y evidencias del proceso. Tanto el libro como el anexo quedan bajo la custodia de la Secretaría del Instituto.

Para mejor interpretar sus apartados conviene aclarar que el Instituto Geneto no es una empresa autónoma que pueda decidir por sí misma el **qué, cómo y cuándo hay que realizar las operaciones** de mantenimiento. El centro tiene una limitación económica a la hora de poder decidir la realización y/o la contratación de obras de mantenimiento tanto en la competencia como en la disponibilidad presupuestaria.

El instituto carece de especialistas en plantilla para afrontar desordenes significativos de la estructura y sus instalaciones, por lo que depende de la voluntad del propietario del Instituto “el Gobierno de Canarias” (su Consejería competente en materia de Educación y, dentro de esta, la Dirección General responsable de los Centros y sus Infraestructuras) para que se cumplan las propuestas de mantenimiento vía Reparaciones, Adaptaciones o Mejoras (RAM).

Las fichas detalladas de mantenimiento de este libro disponen, al final de cada una de ellas, en el **apartado de “obervaciones”** para indicar **qué entidad** está llamada a responder **significativamente** de cada uno de los enunciados de mantenimiento diferenciándolos por los que corresponden a obras **RAM** (Reparaciones, Adaptaciones o Mejoras cuya iniciativa corresponde a la propia **DGCeI** y que puede aparecer como recordatorio en la extensión de internet: gescentros/ obras RAM con actualizaciones anuales), otras que dependen de **CONtratas** que a su vez realice el instituto (si se le ha dotado de recursos presupuetarios para ello), y por último las que dependen de la disponibilidad del Personal de Administración y Servicios (un trabajador) **PAS** cuya competencia está limitada a pequeñas reparaciones.

La propuesta cotidiana de mantenimiento del edificio y sus instalaciones demandada por los miembros de la Comunidad Escolar, se recoge en distintas libretas disponibles en la Conserjería tales como: Mantenimiento eléctrico y de seguridad por empresa externa, Limpieza, Redes Medusa y no Medusa, Mantenimiento del edificio y la de Movimiento de enseres.

Las alusiones a **Mantenimiento básico** y **profesional** las comparten entre el PAS y las Contratas (estas últimas promovidas por el instituto o por la Dirección General responsable de estos menesteres en intervenciones puntuales o de RAM).

DATOS BÁSICOS

1. Identificación del Edificio

Nombre:	I.E.S. GENETO
Dirección:	C/ DOMINGO GONZÁLEZ PÉREZ Nº 11
Población:	LOS BALDIOS, LA LAGUNA
C.P.:	38291
Teléfonos	922 264952 / Fax 922260517
Mail	38010414@gobiernodecanarias.org

Fechas de Construcción

Licencia de Obras	04/03/1985
Inicio de la Obras	18/06/1985
Final de obras	17/03/1986
Principio de ocupación	23/06/1987

Datos Registrales

Tomo:	Libro:
Folio:	Nº de Finca: 0702901CS7500S
	Referencia catastral 0702901CS7500S0001MI

Google <http://www.goolzoom.com/?lat=28.473218311119733&lng=-16.323001384735107>

FOTOGRAFÍAS.



FACHADA NORTE 2007



FACHADA SUR 2007



VISTA AÉREA 2003

MANTENIMIENTO

DESCRIPCIÓN

FACHADAS

Fabricas de bloques de mortero

Carpintería exterior de acero

Carpintería exterior de aluminio

Acristalamiento con vidrio sencillo

PARTICIONES

Tabiques de bloques de hormigón

Carpintería interior de madera

Las divisiones interiores a base de mamparas de madera

INSTALACIONES

Las arquetas de hormigón

El ascensor hidráulico (fuera de uso)

Instalación antiintrusion

Conducciones son de acero galvanizado

La grifería monomando

Los sanitarios de porcelana vitrificada

REVESTIMIENTOS

Acabado de fachada con enfoscado de mortero

Revestimiento de tabiques con guarnecido y enlucido de yeso

Solado de baldosas cerámicas

Solado de parquet flotante

Solado de terrazo

Pintura plástica

Pintura al temple

Techos con placas modulares

CUBIERTA

Azotea con lamina autoprottegida, no transitable

Lucernarios de policarbonato

Sumideros

URBANIZACIÓN Y CANCHAS

Cercados / cerramientos / Puertas exteriores

Cerramientos naturales y jardinería

Vallas

Revestimientos exteriores

Arquetas

Pavimentos de hormigón

Proyectores

Aparcamientos y señalizaciones

Mobiliario

Bancos interiores y exteriores

Porterías y canastas

Papeleras, contenedores y residuos peligrosos

FACHADAS

FACHADAS DE BLOQUES DE MORTERO

Uso del elemento

Precauciones

- Se evitará la exposición de las fábricas de bloques de hormigón visto a la acción continuada de la humedad, como la proveniente de condensaciones desde el interior o la de ascenso capilar; y alertando de posibles filtraciones desde las redes de suministro o evacuación de agua.
- La apertura de rozas requiere un previo estudio técnico.
- Se evitarán golpes y rozaduras con elementos punzantes o pesados que puedan descascarillar o romper alguna pieza.
- Se evitará el vertido sobre la fábrica de productos cáusticos y de agua procedente de jardineras.

Prescripciones

Si se observara riesgo de desprendimiento de algún bloque, deberá repararse inmediatamente.

Prohibiciones

- Apoyar objetos pesados o aplicar esfuerzos perpendiculares al plano de la fachada.
- Empotrar o apoyar en la fábrica vigas, viguetas u otros elementos estructurales que ejerzan una sobrecarga concentrada.
- Modificar las condiciones de carga de las fábricas o rebasar las previstas en el proyecto.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico (PAS)

Inspección para detectar la posible aparición y desarrollo de grietas y fisuras, así como desplomes u otras deformaciones. La erosión anormal o excesiva de paños o bloques aislados; los desconchados o descamaciones. La erosión anormal o pérdida del mortero de las juntas. La aparición de humedades y manchas diversas.

Profesional (RAM/CON)

- Limpieza según el tipo de bloque, de la suciedad debida a la contaminación y el polvo, mediante los procedimientos usuales: lavado con agua, limpieza química, proyección de abrasivos, etc. Y de las manchas ocasionales y pintadas, mediante procedimientos adecuados al tipo de sustancia implicada.
- Reparación: sustitución de los bloques; rejuntado con mortero de características similares al existente, procurando seguir las especificaciones de un técnico.
- En el caso de aparición de grietas, consultar siempre con un especialista, con objeto de precisar si su causa es la retracción, el asiento u otra.

Calendario cuando decida la DG Cel

Comprobación del estado de conservación del revestimiento: posible aparición de fisuras, desprendimientos, humedades y manchas

Comprobación del estado de conservación de los puntos singulares

Comprobación de la posible existencia de grietas y fisuras, así como desplomes u otras deformaciones, en la hoja principal

Comprobación del estado de limpieza de las llagas o de las aberturas de ventilación de la cámara

Responsabilidades

Tarea a cometer por la D. Gral. de Centros e Infraestructuras RAM

FACHADAS**CARPINTERÍA EXTERIOR DE ACERO****Uso del elemento**

Precauciones

- Evitar el cierre violento de las hojas de puertas y ventanas; manipular con prudencia los elementos de cierre.
- Proteger la carpintería con cinta adhesiva o tratamientos reversibles cuando se vayan a llevar a cabo trabajos en la fachada, como limpieza, pintado, revoco, etc.

Prescripciones

Prohibiciones

- Apoyar sobre la carpintería elementos de sujeción de andamios o de elevación de cargas o muebles, así como mecanismos de limpieza exterior o cualesquiera otros objetos que, al ejercer un esfuerzo sobre aquella, puedan dañarla .
- Modificar la carpintería o sujetar sobre ella acondicionadores de aire sin las autorizaciones pertinentes y la supervisión de un técnico competente.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

- Comprobación: del correcto funcionamiento de los mecanismos de cierre y de maniobra. En caso necesario, se engrasarán con aceite ligero, o se desmontarán por técnico competente para su correcto mantenimiento.
- Inspección: para detectar pérdida de estanqueidad de los perfiles; roturas; deterioro o desprendimiento de la pintura, en su caso. Se repintarán cuando sea necesario para recuperar la apariencia y evitar la oxidación o corrosión de los perfiles, acudiendo en su caso a un profesional cualificado si se detecta un deterioro anormal del revestimiento o si se quiere un tratamiento más eficaz o realizado en condiciones de total idoneidad.
- Limpieza, de la suciedad debida a la contaminación y el polvo, mediante un paño humedecido. En carpinterías de acero inoxidable, con agua y jabón o detergente no clorado en líquido o polvo, usando una esponja, trapo o cepillo suave, y aclarando con abundante agua. En caso de manchas aisladas pueden añadirse a la solución jabonosa polvos de limpieza o un poco de amoníaco. En cualquier caso debe evitarse el empleo de abrasivos, disolventes, acetona, alcohol u otros productos susceptibles de atacar la carpintería.

Profesional CONtrata/RAM

Reparación: de los elementos de cierre y sujeción. En caso de rotura o pérdida de estanqueidad de perfiles, deberán reintegrarse las condiciones iniciales o procederse a la sustitución de los elementos afectados.

Calendario

- Todos los años: Comprobación.
- Cada tres años: Limpieza.
- Cada tres años: Inspección.
- Cada cinco años o cuando se requiera: Repintado (en su caso).
- Cuando se requiera: Reparación.

Responsabilidades: RAM

FACHADAS**CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO****Uso del elemento**

Precauciones

Prescripciones

Prohibiciones

- Apoyar sobre la carpintería elementos de sujeción de andamios o de elevación de cargas o muebles, así como mecanismos de limpieza exterior o cualesquiera otros objetos que, al ejercer un esfuerzo sobre aquella, puedan dañarla .

- Modificar la carpintería o sujetar sobre ella acondicionadores de aire sin las autorizaciones pertinentes y la supervisión de un técnico competente.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

- Comprobación: correcto funcionamiento de los mecanismos de cierre y de maniobra. En caso necesario, se engrasarán con aceite adecuado, o se desmontarán por técnico competente para su correcto mantenimiento.

- Inspección: para detectar pérdida de estanqueidad de los perfiles; roturas; deterioro o desprendimiento de la pintura, en su caso. En caso de perfiles prelacados, la reparación o reposición del revestimiento deberá consultarse a un especialista.

- Limpieza, de la suciedad debida a la contaminación y el polvo, mediante agua con detergente no alcalino, aplicándolo con un trapo suave o una esponja que no raye; deberá enjuagarse con agua abundante y secar con un paño. En cualquier caso debe evitarse el empleo de abrasivos, disolventes, acetona, alcohol u otros productos susceptibles de atacar la carpintería.

En el caso de hojas correderas, debe cuidarse regularmente la limpieza de los raíles.

Profesional CONtrata

Reparación: de los elementos de cierre y sujeción. En caso de rotura o pérdida de estanqueidad de perfiles, deberán reintegrarse las condiciones iniciales o procederse a la sustitución de los elementos afectados. Reposición del lacado, en su caso.

Calendario

- Todos los años: Comprobación.
- Cada tres años o cuando se requiera: Limpieza.
- Cada tres años: Inspección.
- Cuando se requiera: Reparación.

Responsabilidades

PAS y RAM

FACHADAS

ACRISTALAMIENTO CON VIDRIO SENCILLO

Uso del elemento

Precauciones

- Evitar el contacto del vidrio con otros vidrios, con metales y, en general, piedras y HORMIGÓNes.
- Evitar interponer objetos o muebles en la trayectoria de giro de las hojas acristaladas, así como los portazos.
- Evitar el vertido sobre la fábrica, de productos cáusticos capaces de atacar al vidrio.

Prescripciones

Si se observa riesgo de desprendimiento de alguna hoja o fragmento, deberá repararse inmediatamente.

Prohibiciones

Apoyar objetos o aplicar esfuerzos perpendiculares al plano del acristalamiento.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

- Inspección para detectar:
 - La rotura del vidrio y el deterioro anormal de las masillas o perfiles extrusionados, o su pérdida de estanqueidad.
 - Limpieza, de la suciedad debida a la contaminación y el polvo, normalmente mediante un ligero lavado con agua y productos de limpieza tradicionales no abrasivos ni alcalinos. Cuando el vidrio lleva tratamiento con capas, como los PLANITHERM o COOL-LITE, deberá secarse la superficie, un vez aclarada, mediante un paño limpio y suave para evitar rayaduras.

Profesional PAS o CONtrata

- Reparación: reposición del acristalamiento roto con otro idéntico así como del material de sellado, previa limpieza cuidadosa del soporte para eliminar todo resto de vidrio.
- Reposición de las masillas elásticas, masillas en bandas preformadas autoadhesivas o perfiles extrusionados elásticos, en caso de pérdida de estanqueidad.

Calendario

- Cada tres años: Inspección.
- Cada año o cuando se requiera: Limpieza.
- Cuando se requiera: Reparación.

Responsabilidades

PAS/ CON

FACHADAS

PERSIANAS ENROLLABLES Y LAMAS

Uso del elemento

Precauciones

- Se evitarán golpes y rozaduras, así como el vertido sobre la persiana de productos cáusticos y de agua procedente de jardineras o de la limpieza de la cubierta.
- Se evitará el accionamiento brusco de la cinta o manivela de enrollado. Tanto la elevación como la bajada de la persiana deben hacerse despacio. Debe evitarse que, al subirla, los topes lleguen a tocar el dintel.

Prescripciones

Prohibiciones

- Apoyar objetos pesados o aplicar esfuerzos perpendiculares al plano de la persiana.
- Levantar la persiana empujándola por el borde inferior o tirando de los topes.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

- Inspección del estado de las lamas, detectando roturas, desencajados y desplazamientos horizontales. Y del buen estado de conservación de las cintas, cables o manivelas de elevación.
- Limpieza y conservación:
 - Debe cuidarse la limpieza y evitarse la obstrucción de las guías de deslizamiento de la persiana.
 - Se limpiarán las lamas en seco, si son de madera vista o barnizada y con agua y detergente neutro si son de aluminio o de plástico, procediendo con suavidad para no rayar la superficie. Debe evitarse el empleo de polvos abrasivos, ácidos y productos químicos o disolventes orgánicos como la acetona.
 - En el caso de persianas con manivela o accionadas eléctricamente, deberán engrasarse anualmente los cojinetes de los tornos o los elementos móviles correspondientes.

Profesional PAS o RAM

- Repintado: o barnizado de las persianas de madera con productos resistentes al agua y la intemperie y con la periodicidad adecuada al tipo de clima.
- Reparación: En caso de anomalía, rotura, deterioro de las cintas o cables y elementos mecánicos de elevación, sustituyendo los componentes que lo precisen.

Calendario

- Cada dos o tres años: Inspección.
- Cada año: Limpieza y conservación
- Cada dos/cinco años: Repintado (en su caso).
- Cuando se requiera: Reparación.

Responsabilidades

PAS y RAM

FACHADAS**VIERTEAGUAS****Uso del elemento**

Precauciones

Se evitarán golpes y rozaduras, así como el vertido sobre las piezas de productos ácidos y de agua procedente de jardineras.

Prescripciones

- Si se observa riesgo de desprendimiento de alguna pieza, deberá repararse inmediatamente.
- Si el material de la albardilla resultara dañado por cualquier circunstancia y se produjeran filtraciones de agua, deberá ser reparado inmediatamente.

Prohibiciones

- Apoyar objetos pesados o aplicar esfuerzos concentrados perpendiculares al plano del alféizar.
- Apoyar macetas aunque existan protectores de caída, pues dificultan el drenaje del agua y manchan la piedra.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS/CON

-Inspección para detectar:

- La posible aparición y desarrollo de grietas y fisuras, así como la erosión anormal o excesiva y los desconchamientos de las albardillas de materiales pétreos.
- La oxidación o corrosión de las albardillas metálicas, o la pérdida o deterioro de los tratamientos anticorrosivos o protectores, como esmaltes o lacados de las chapas.
- La erosión anormal o pérdida de la pasta de rejuntado, en el caso de vierteaguas de piezas.
- La deformación o pérdida de planeidad de la superficie del alféizar, concentrándose el vertido del agua en ciertos puntos.
- Limpieza según el tipo de material, pétreo o metálico, y el grado de la suciedad debida a la contaminación y el polvo. Normalmente mediante cepillado con agua y detergente neutro, evitando los productos y procedimientos abrasivos, los ácidos y cáusticos y los disolventes orgánicos. Y de las manchas ocasionales mediante procedimientos adecuados al tipo de sustancia implicada.

Profesional RAM

Reparación: sustitución de las piezas, recibiendo con mortero de cemento y rejuntado con lechada de cemento blanco, procurando seguir las especificaciones de un técnico. O de las chapas metálicas, sustituyéndolas o reponiendo los tratamientos protectores, en su caso.

Calendario PAS / CON o RAM

- Cada tres años: Inspección y repintado (en su caso).
- Cada año: Limpieza.
- Cuando se requiera: Reparación.

Responsabilidades

PAS, CON o RAM

PARTICIONES

TABIQUES DE BLOQUES DE HORMIGÓN

Uso del elemento

Precauciones

- Se evitará la exposición de las fábricas de bloques de hormigón visto a la acción continuada de la humedad, como la proveniente de condensaciones desde el interior o la de ascenso capilar; y alertando de posibles filtraciones desde las redes de suministro o evacuación de agua.
- La apertura de rozas requiere un previo estudio técnico.
- Se evitarán golpes y rozaduras con elementos punzantes o pesados que puedan descascarillar o romper alguna pieza.
- Se evitará el vertido sobre la fábrica de productos cáusticos y de agua procedente de jardineras.

Prescripciones

Si se observara riesgo de desprendimiento de algún bloque, deberá repararse inmediatamente.

Prohibiciones

- Apoyar objetos pesados o aplicar esfuerzos perpendiculares al plano de la fachada.
- Empotrar o apoyar en la fábrica vigas, viguetas u otros elementos estructurales que ejerzan una sobrecarga concentrada.
- Modificar las condiciones de carga de las fábricas o rebasar las previstas en el proyecto.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Inspección para detectar la posible aparición y desarrollo de grietas y fisuras, así como desplomes u otras deformaciones. La erosión anormal o excesiva de paños o bloques aislados; los desconchados o descamaciones. La erosión anormal o pérdida del mortero de las juntas. La aparición de humedades y manchas diversas.

Profesional RAM

- Limpieza según el tipo de bloque, de la suciedad debida a la contaminación y el polvo, mediante los procedimientos usuales: lavado con agua, limpieza química, proyección de abrasivos, etc. Y de las manchas ocasionales y pintadas, mediante procedimientos adecuados al tipo de sustancia implicada.
- Reparación: sustitución de los bloques; rejuntado con mortero de características similares al existente, procurando seguir las especificaciones de un técnico.
- En el caso de aparición de grietas, consultar siempre con un especialista, con objeto de precisar si su causa es la retracción, el asiento u otra.

Calendario

- Cada cinco años: Inspección.
- Cada diez años: Limpieza general.
- Cuando se requiera: Limpieza de pintadas.
- Cuando se requiera: Reparación.

Responsabilidades

PAS y RAM

PARTICIONES

PUERTAS INTERIORES DE MADERA

Uso del elemento

Precauciones

Se evitarán los golpes, roces y humedades

Se evitarán las humedades, ya que estas producen en la madera cambios en su volumen , forma y aspecto

Se evitará la incidencia directa de los rayos del sol, si no está preparada para tal acción, ya que puede producir cambios en su aspecto y planeidad.

Prescripciones

Las condiciones higrotérmicas del recinto en el que se encuentran las puertas, deben mantenerse entre los límites máximo-mínimo de habitabilidad.

Las puertas deberán estar siempre protegidas por algún tipo de pintura o barniz, según su uso y situación. de la calefacción.

Prohibiciones

No se deberá forzar las manivelas ni los mecanismos

No se colgarán pesos en las puertas de paso

No se someterán las puertas a esfuerzos incontrolados

Nunca se debe mojar la madera y si esta se humedece, debe secarse inmediatamente.

Nunca se debe utilizar elementos o productos abrasivos para limpiar la madera.

No se debe utilizar productos siliconados para limpiar o proteger un elemento de madera barnizado, ya que los restos de silicona impedirán su posterior rebarnizado.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Inspección periódica del funcionamiento

Para la limpieza diaria se deberá utilizar procedimiento simples y elementos auxiliares adecuados al objeto a limpiar: paño, plumero, aspirador, mopa con el objetivo de limpiar el polvo depositado.

Cuando se requiera una limpieza en profundidad, es muy importante conocer el tipo de protección utilizado en cada elemento de madera.

En función de que sea barniz, cera o aceite, se utilizará un champú o producto químico similar recomendado por su especialista.

La carpintería pintada o barnizada puede lavarse con productos de droguería adecuados a cada caso.

Con los múltiples productos de abrillantado existentes en el mercado, debe actuarse con mucha precaución, acudir a centros especializados, seleccionar marcas de garantía y siempre antes de su aplicación general, realizar una prueba en un rincón poco visible de la compatibilidad del producto adquirido sobre la superficie a tratar.

Profesional PAS o CON

Sustitución y reposición de elementos de cuelgue y mecanismos de cierre.

Calendario

El periodo mínimo de revisión del estado de conservación en torno a los 5 años, comprobando la estanqueidad, la sujeción del vidrio, en su caso, y un repaso de los mecanismos de cierre y apertura.

Los herrajes con elementos de rozamiento deberán engrasarse cada 2 años con aceite de máquina de coser.

Deberán barnizarse o pintarse las puertas a los 5 años

Responsabilidades

PAS y CONTRATAS

INSTALACIONES

ARQUETAS HORMIGÓN

Uso del elemento

Precauciones

Algunas arquetas no están preparadas para el tráfico de vehículos: cerciőrese de ello en caso de que sea preciso circular sobre ellas o depositar pesos encima. De ser necesario, protegerlas con una chapa de acero o algůn elemento similar.

Prescripciones

En el caso de sustituci3n de pavimentos no se ocultar3n los registros de las arquetas y se dejar3n completamente practicables.

Debe comprobarse peri3dicamente que no existe ningůn tipo de fugas (detectadas por la aparici3n de manchas o malos olores) y proceder r3pidamente a su localizaci3n y posterior reparaci3n.

En el caso de arquetas sif3nicas o arquetas sumidero, se deber3 vigilar que se mantengan permanentemente con agua, especialmente en verano.

Prohibiciones

No se debe modificar o ampliar las condiciones de uso o el trazado de las arquetas existentes sin consultar con un T3cnico Competente.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento b3sico PAS

Se vigilar3 la aparici3n de fugas o defectos en las arquetas cuando 3stas sean registrables. En caso de encontrarse ocultos, avisar a un t3cnico en caso de aparici3n de fugas.

Profesional CON

Un especialista se har3 cargo de las reparaciones en caso de aparici3n de fugas en arquetas, as3 como de la modificaci3n de las mismas en caso de ser necesario, previa consulta con un T3cnico Competente.

Calendario

Anualmente: revisi3n de todo tipo de arquetas, con inspecci3n de juntas y registros cuando los lleven, y limpieza de las arquetas separadoras de grasas.

Cada 10 ańos: se proceder3 a su limpieza a pie de bajante y a la reparaci3n de los desperfectos que puedan observarse o antes si se aprecian malos olores.

Responsabilidades

PAS y CON

INSTALACIONES**CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN (CGD)****Uso del elemento**

Precauciones

Prescripciones

Prohibiciones

El Mantenimiento básico no debe tocar el cuadro o accionar cualquiera de sus mecanismos con las manos mojadas o húmedas.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Cuando salta algún interruptor automático hay que intentar localizar la causa que lo produjo antes de proceder a su rearme. Si se originó a causa de la conexión de algún aparato en malas condiciones, lo que hay que hacer es desenchufarlo. Si a pesar de la desconexión el mecanismo no se deja rearmar, o bien si el problema está motivado por cualquier otra causa compleja hay que pasar aviso al profesional cualificado.

La detección ocular de irregularidades en la integridad del cuadro debe ser motivo de similar llamada.

La limpieza exterior del cuadro y sus mecanismos solo se puede realizar con una bayeta seca.

Los interruptores diferenciales tienen un mantenimiento a cargo del Mantenimiento básico según se especifica en su ficha concreta.

Profesional CONtrata

Salvo las operaciones descritas para el Mantenimiento básico, le corresponde al personal cualificado la revisión rutinaria del cuadro y de sus componentes, y por supuesto la reparación de cualquier desperfecto.

Calendario

El personal cualificado debe realizar la revisión general cada 2 años. En ella al menos se comprobará el estado del cuadro, los mecanismos alojados y las conexiones. El mantenimiento específico de cada mecanismo sería según lo plasmado en sus fichas correspondientes.

Responsabilidades

PAS y CONTRATA

INSTALACIONES**CONTADORES DE ENERGÍA, AGUA Y TELEFONÍA****Uso del elemento**

Precauciones

Los contadores son propiedad de la Compañía Suministradora y del Instituto pero en ambos casos, no son manipulables.

Deben quedar fuera del alcance del público en espacios que permitan la accesibilidad.

Prescripciones

- Cualquier anomalía que se observe en el funcionamiento del contador general deberá comunicarse inmediata-mente a la Compañía Suministradora.

- Cualquier solicitud de revisión del funcionamiento del equipo deberá dirigirse a la empresa encargada de su lectura.

Las montantes hasta cada derivación particular se considerará que forman parte de la instalación general, a efectos de conservación y mantenimiento puesto que discurren por zonas comunes de la propiedad

Prohibiciones

Nunca desmontar o alterar la lectura de los mismos.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Cerrar las llaves o disyuntores de corte si se detecta alguna anomalía en su funcionamiento o alguna fuga o desperfecto.

Efectuar la lectura periodica de los registros para contrastar con las facturas.

Profesional Compañía suministradora

- Verificación del funcionamiento correcto y limpieza de los dispositivos

- Sustitución de los elementos en mal estado.

Calendario

El que tenga establecida la empresa suministradora.

Responsabilidades

Contrato de servicio

PAS / Compañía suministradora

INSTALACIONES

INTERRUPTOR DE CONTROL DE POTENCIA (ICP)

Uso del elemento

Precauciones

El ICP persigue exclusivamente un objetivo económico, por lo que no es un mecanismo de seguridad. En consecuencia su desconexión no garantiza la ausencia de peligro en la instalación interior.

Prescripciones

Prohibiciones

El Mantenimiento básico no debe manipular los precintos de la caja que lo alberga, ni mucho menos el interruptor de su interior.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Cuando se ha producido un disparo o desconexión automática por exceso de potencia conectada, hay que actuar de la siguiente manera:

- Se debe desconectar aquel o aquellos receptores eléctricos que produjeron el exceso de potencia.
- Hay que dejar pasar algunos segundos antes de intentar una nueva conexión ya que su respuesta térmica al exceso impide el rearme inmediato del ICP hasta que se haya disipado su calor interno.

Cuando el ICP no se deje rearmar indefinidamente o cuando, a la vista de la potencia contratada, la desconexión se produzca con menor potencia que aquella, debería contactarse con la Cía. Eléctrica para que se realice la revisión pertinente. Por supuesto ante cualquier otra anomalía la consecuencia debería ser la misma.

La limpieza exterior del ICP y su caja solo puede realizarse con una bayeta seca.

Profesional CONtrata

Cualquier manipulación interna debe ser realizada por el personal de la Cía.

Calendario

Sería deseable que el ICP que es en realidad un interruptor magnetotérmico, sufriera la misma revisión, es decir, cada 2 años.

Responsabilidades

PAS y CONTRATA

INSTALACIONES**ASCENSOR HIDRÁULICO (MOMENTANEAMENTE FUERA DE SERVICIO)****Uso del elemento**

Precauciones

Para que no se deteriore, no utilizar como montacargas.

No maltratar sus acabados ni su botonera.

No obstaculizar el cierre de sus puertas.

Prescripciones

Para realizar un desplazamiento determinado sólo ha de pulsarse el botón correspondiente.

El pulsador de parada o el timbre acústico sólo se usará en emergencias.

Prohibiciones

No colocar más carga de la que indique su placa.

No dar saltos ni otros movimientos violentos.

No obstruir las guías de la puerta.

No utilizar el ascensor cuando directa o indirectamente tenga conocimiento de que el ascensor no reúne las debidas condiciones de seguridad.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico

Limpieza de cabina y botonera, foso y de cuarto de máquinas.

Repaso de la impermeabilización del foso, y revisión y reparación de posibles corrosiones.

Renovación del alumbrado de cabina cuando se agote su vida media o útil, según se trate de lámparas incandescentes o luminiscentes.

Profesional

Se revisarán y subsanarán los problemas que surjan al menos en los siguientes elementos: puertas de acceso y su enclavamiento; cable de tracción, si lo hubiera y sus amarres; grupo tractor; topes elásticos y amortiguadores; alarma y parada de emergencia; cabina y su acceso; circuitos eléctricos de seguridad; señalización y maniobras que afectan a la seguridad; hueco del ascensor; cuarto de máquinas; otros.

Calendario

Todas las acciones de mantenimiento se deberán realizar al menos una vez al mes.

Responsabilidades

INSTALACIONES**EXTINTORES DE INCENDIO****Uso del elemento**

Precauciones

Ante un incendio hay que asir el extintor con firmeza, retirar el precinto de seguridad, dirigirlo hacia la zona incendiada, y apretar su disparador.

Prescripciones

Cuando se ha utilizado un extintor hay que mandarlo recargar inmediatamente.

Prohibiciones

No se debe retirar el elemento de seguridad o precinto del extintor si no es para usarlo acto seguido. No se deben cambiar los emplazamientos de los extintores puesto que responden a criterios normativos.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Según el reglamento de instalaciones de protección contra incendios son de obligado cumplimiento que todas las operaciones descritas a continuación.

Cada 3 meses:

- Comprobación de la accesibilidad, señalización, buen estado aparente de conservación.
- Inspección ocular de seguros, precintos, inscripciones, etc.
- Comprobación del peso y presión en su caso.
- Inspección ocular del estado externo de las partes mecánicas (boquilla, válvula, manguera, etc.).

Profesional CONTRata

Cada 1 año:

- Comprobación del peso y presión en su caso.
- En el caso de extintores de polvo con botellín de gas de impulsión se comprobará el buen estado del agente extintor y el peso y aspecto externo del botellín.
- Inspección ocular del estado de la manguera, boquilla o lanza, válvulas y partes mecánicas.

Nota: En esta revisión anual no será necesaria la apertura de los extintores portátiles de polvo con presión permanente, salvo que en las comprobaciones que se citan se hayan observado anomalías que lo justifique. En el caso de apertura del extintor, la empresa mantenedora situará en el exterior del mismo un sistema indicativo que acredite que se ha realizado la revisión interior del aparato. Como ejemplo de sistema indicativo de que se ha realizado la apertura y revisión interior del extintor, se puede utilizar una etiqueta indeleble, en forma de anillo, que se coloca en el cuello de la botella antes del cierre del extintor y que no pueda ser retirada sin que se produzca la destrucción o deterioro de la misma.

Cada 5 años:

A partir de la fecha de timbrado del extintor (y por tres veces) se retimbrará el extintor de acuerdo con la ITC-MIE AP.5 del Reglamento de aparatos a presión sobre extintores de incendios («Boletín Oficial del Estado» Número 149, de 23 de junio de 1982).

Calendario

Responsabilidades

PAS y CONTRATA



INSTALACIONES

BAJANTES DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

Uso del elemento

Precauciones

Evitar utilizar la red de saneamiento como basurero, no tirando a través suyo pañales, compresas, bolsas de plástico...

No utilizar la red de bajantes de pluviales para evacuar otro tipo de vertidos.

Habitualmente las redes de saneamiento no admiten la evacuación de residuos muy agresivos, por lo que de tener que hacer el vertido, diluirlos al máximo con agua para evitar deterioros en la red o cerciorarse de que el material de la misma lo admite.

Prescripciones

Debe comprobarse periódicamente que no existe ningún tipo de fugas (detectadas por la aparición de manchas o malos olores) y proceder a su localización y posterior reparación.

Las obras que se realicen en los locales por los que atraviesen bajantes, respetarán éstas sin que sean dañadas, movidas o puestas en contacto con materiales incompatibles.

Prohibiciones

No se debe modificar o ampliar las condiciones de uso de las bajantes existentes sin consultar con un Técnico Competente.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Puesto que estas redes no quedan al alcance del Mantenimiento básico, en general, únicamente vigilará por la ausencia de defectos en las mismas.

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.

Profesional PAS/ RAM

Un instalador acreditado se hará cargo de las reparaciones en caso de aparición de fugas en las bajantes, así como de la modificación de las mismas en caso de ser necesario, previa consulta con un Técnico Competente.

Calendario

Anualmente: comprobación visual del estado de las juntas y de la no aparición de problemas.

Cada 10 años: se procederá a su limpieza y a la reparación de los desperfectos que puedan observarse.

Responsabilidades

PAS /RAM

INSTALACIONES

FUSIBLES

Uso del elemento

Precauciones

Cualquier manipulación debe hacerse sin humedad.

Prescripciones

Hay que comprobar periódicamente su correcto funcionamiento.

Prohibiciones

Bajo ningún motivo debe suprimirse o puentearse este mecanismo de seguridad personal.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Comprobación del correcto funcionamiento del Interruptor Diferencial del Cuadro General de Distribución de la Vivienda o de los Servicios Comunes del Edificio.

Procedimiento:

- Acción manual sobre el botón de prueba que incluye el propio Interruptor Diferencial.
- Desconexión automática del paso de la corriente eléctrica mediante la recuperación de la posición de reposo (0) de mando de conexión-desconexión.
- Acción manual sobre el mismo mando para colocarlo en su posición de conexión (1) para recuperar el suministro eléctrico.

Profesional CONtrata

La ausencia de desconexión automática ante la pulsación efectuada indica el fallo del mecanismo que debe ser reparado o sustituido por personal cualificado, que es aquel que está en posesión del título de instalador electricista autorizado y que pertenezca a una empresa con la preceptiva autorización administrativa. Se debe contactar preferiblemente con la empresa ejecutora de la instalación y cuya dirección debe figurar en el propio Cuadro General de Distribución.

Calendario

Cada seis meses como máximo el propio Mantenimiento básico debería realizarse la operación de comprobación del correcto funcionamiento del Interruptor Diferencial, ya que va en ello la integridad de los Mantenimientos básicos de la instalación.

Responsabilidades

PAS /CON

INSTALACIONES

CIRCUITOS INTERIORES (LINEAS ELECTRICAS)

Uso del elemento

Precauciones

Antes de realizar un taladro en un paramento, para colgar un cuadro por ejemplo, debe asegurarse de que en ese punto no existe una canalización eléctrica empotrada que provocaría un accidente.

Prescripciones

Prohibiciones

No se debe permitir la prolongación incontrolada una línea eléctrica mediante la típica manguera sujeta en la pared o tirada sobre el suelo.

El Mantenimiento básico no tiene que manipular nunca con los cables de los circuitos ni sus cajas de conexión o derivación.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Su papel debe limitarse a la observación de la instalación y sus prestaciones. Cualquier defecto o anomalía debe ser causa de llamada al instalador competente.

Profesional CONtrata

Todos los temas de cableado son exclusivos de la empresa autorizada.

Calendario

Por el profesional: Revisión general de la instalación como máximo cada 10 años.

Debería comprobarse la rigidez dieléctrica entre los conductores cada 5 años.

Responsabilidades

PAS Y/O CONTRATA

INSTALACIONES**SISTEMAS DE DETECCIÓN****Uso del elemento**

Precauciones

Prescripciones

Prohibiciones

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico / Profesional: PAS y CONtrata

Comprobará que se hace un control diario de:

- Que o bien el panel indica funcionamiento normal, o en caso contrario, que se registre toda avería indicada en el libro de registro de control y se comunique a la empresa de mantenimiento.
- Que todo aviso de avería registrado el día anterior haya sido atendido.
- Que las reservas de papel, tinta o cinta de impresión en cada impresora sean las adecuadas

Una vez al mes se asegurará:

- Se accione un detector o pulsador de alarma como mínimo para comprobar la capacidad del equipo de señalización y control de recibir una señal, de hacer sonar la alarma y de poner en funcionamiento los demás dispositivos de alarma.
- Cuando sea permisible, se accionará cada conexión remota con el servicio de bomberos.

Semestralmente se comprobará:

- Todos los registros del libro de registro de control y adopte todas la medidas necesarias.
- Todos las bornas y conexiones de las baterías
- El funcionamiento de la alarma, del sistema de aviso de avería y de las funciones auxiliares del equipo de señalización y control.
- Inspeccione visualmente el equipo de señalización y control en lo referente a síntomas de entrada de humedad y otros deterioros
- Realizar todas las demás comprobaciones y pruebas especificadas por el instalador, suministrador o fabricante.
- Verificar si ha habido cambio en la estructura u ocupación que pudiera afectar para el emplazamiento de los pulsadores de alarma, detectores y timbres/sirenas de alarma.

Una vez al año:

- Verificar que cada detector funciona correctamente de acuerdo con las recomendaciones del fabricante
- Inspección visual para confirmar que todos los montajes y conexiones de cables y el equipo están seguros, sin daños y protegidos adecuadamente
- Confirmar visualmente que se mantiene un espacio libre de como mínimo 500 mm en todas las direcciones por debajo de cada detector y que todos los pulsadores de alarma permanecen despejados y visibles.
- Examinar y probar todas las baterías

Responsabilidades

PAS y CONTRATA

INSTALACIONES**INTERRUPTORES DIFERENCIALES****Uso del elemento**

Precauciones

Cualquier manipulación debe hacerse sin humedad.

Prescripciones

Hay que comprobar periódicamente su correcto funcionamiento.

Prohibiciones

Bajo ningún motivo debe suprimirse o puentearse este mecanismo de seguridad personal.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS / Contrata

Comprobación del correcto funcionamiento del Interruptor Diferencial del Cuadro General de Distribución del Instituto.

Procedimiento:

- Acción manual sobre el pulsador de prueba que incluye el propio Interruptor Diferencial.
- Desconexión automática del paso de la corriente eléctrica mediante la recuperación de la posición de reposo (0) de mando de conexión-desconexión.
- Acción manual sobre el mismo mando para colocarlo en su posición de conexión (1) para recuperar el suministro eléctrico.

Profesional CONtrata

La ausencia de desconexión automática ante la pulsación efectuada indica el fallo del mecanismo que debe ser reparado o sustituido por personal cualificado, que es aquel que está en posesión del título de instalador electricista autorizado y que pertenezca a una empresa con la preceptiva autorización administrativa. Se debe contactar preferiblemente con la empresa ejecutora de la instalación y cuya dirección debe figurar en el propio Cuadro General de Distribución.

Calendario

Cada seis meses como máximo, o al inicio de cada periodo lectivo, el propio Mantenimiento básico debería realizarse la operación de comprobación del correcto funcionamiento del Interruptor Diferencial, ya que va en ello la integridad de los Mantenimiento básicos de la instalación.

Responsabilidades

Cualquier Interruptor Diferencial fabricado a partir del 1-1-97 debe exhibir el marcado CE europeo.

PAS y CONTRATA

INSTALACIONES**SUMIDERO SIFÓNICO****Uso del elemento**

Precauciones

Algunos sumideros no están preparados para el tráfico de vehículos: cerciórese de ello en caso de que sea preciso circular sobre ellos o depositar pesos encima. De ser necesario, protegerlos temporalmente con una chapa de acero o algún elemento similar o sustituirlo por otro más resistente.

Prescripciones

En el caso de sustitución de pavimentos no se ocultarán sus tapas y se dejarán completamente practicables.

Debe comprobarse periódicamente que no existe ningún tipo de fugas (detectadas por la aparición de manchas o malos olores) y proceder rápidamente a su localización y posterior reparación.

Se deberán mantener permanentemente con agua, especialmente en verano.

Prohibiciones

No se deben cegar sus tapas ni modificar o ampliar las condiciones de uso del sumidero sin consultar con un Técnico Competente.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Se limpiarán las calderetas de los sumideros.

Se vigilará la aparición de fugas o defectos en los sumideros y realizará periódicamente su cebado con agua.

Se revisarán y desatascarán los sifones y válvulas, cada vez que se produzca una disminución apreciable del caudal de evacuación, o haya obstrucciones.

Profesional RAM

Un especialista se hará cargo de las reparaciones en caso de aparición de fugas o deterioro del sumidero, así como de la modificación de los mismos en caso de ser necesario, previa consulta con un Técnico Competente.

Calendario

Cada año: revisión y limpieza de la caldereta, con reparación de los desperfectos que puedan observarse.

Responsabilidades

La propiedad recibirá a la entrega de la obra, los planos definitivos de la instalación.

PAS y RAM

INSTALACIONES

INTERRUPTORES MAGNETOTÉRMICOS

Uso del elemento

Precauciones

Cualquier manipulación debe hacerse sin humedad.

Prescripciones

Prohibiciones

Bajo ningún motivo debe suprimirse este mecanismo de seguridad material, ni tampoco se debe aumentar unilateralmente su intensidad.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Cuando por sobreintensidad o cortocircuito saltara un interruptor magnetotérmico habría que actuar de la siguiente manera:

- Desenchufe aquel receptor eléctrico con el que se produjo la avería, o en su caso desconecte el correspondiente interruptor.
- Rearme (o active) el magnetotérmico del fallo para recuperar el suministro habitual.
- Mande revisar el receptor eléctrico que ha originado el problema o en su caso cerciórese de que su potencia es menor que la que soporta el magnetotérmico.

Profesional CONtrata

Cuando se desconoce el origen del fallo, o cuando el magnetotérmico no se deja rearmar se debe recurrir a personal cualificado, que es aquel que está en posesión del título de instalador electricista autorizado y que pertenezca a una empresa con la preceptiva autorización administrativa. Se debe contactar preferiblemente con la empresa ejecutora de la instalación y cuya dirección debe figurar en el propio Cuadro General de Distribución.

Calendario

La revisión del estado de los interruptores magnetotérmicos debería ser realizada por personal cualificado sin que se superen los 2 años.

Responsabilidades

PAS y CON

INSTALACIONES**MECANISMOS INTERIORES****Uso del elemento**

Precauciones

No provoque contactos defectuosos por pulsaciones débiles de las teclas, ya que puede producir el foguedo interior.

Prescripciones

Prohibiciones

No se debe encender y apagar, o en su caso pulsar, repetida e innecesariamente ya que con independencia de los perjuicios del receptor que se alimente, se está fatigando prematuramente al mecanismo. Tampoco se deben conectar aparatos de luz o cualquier otro receptor que alcance los 2200 vatios de potencia, ya que la consecuencia inmediata es posibilitar el inicio de un incendio en el mecanismo.

Por supuesto el Mantenimiento básico no debe retirar ni manipular nunca los mecanismos de la instalación.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

La inspección ocular de todo el material para posible detección de anomalías visibles y dar aviso al profesional

Limpieza superficial de los mecanismos, siempre con bayetas secas y preferiblemente con desconexión previa de la corriente eléctrica.

Profesional PAS/ CONtrata

Todo trabajo que implique manipulación de los elementos materiales del mecanismo, como sustitución de las teclas, los marcos, las lámparas de los visores, el cuerpo del mecanismo, o revisión de sus contactos y conexiones, etc.

Calendario

Por el Mantenimiento básico: Limpieza exterior del mecanismo al inicio del invierno.

Por el profesional: Revisión general de los mecanismos como máximo cada 10 años.

Responsabilidades

PAS Y/O CONTRATA

INSTALACIONES

TUBERÍAS DE ACERO GALVANIZADO

Uso del elemento

Precauciones

Cualquier obra que se realice en el local o en los muros por los que discurren tuberías, debe tener muy en cuenta éstas para no dañarlas: vigilar dónde se hacen taladros, para no perforarlas, no ponerlas en contacto con materiales incompatibles, no forzarlas ni golpearlas evitando roturas de las canalizaciones o de sus juntas.

Al abandonar durante un largo periodo la vivienda o local, debe dejarse cerrada la llave de paso correspondiente.

En las instalaciones de agua de consumo humano 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.

Prescripciones

En caso de prever heladas, si la caldera de agua caliente no posee el sistema de protección contra heladas, dejar goteando alguno de los grifos más bajos para evitar su congelación.

Cualquier modificación que se quiera realizar en las redes de distribución de agua, debe contar con el asesoramiento de un técnico competente, especialmente:

variación al alza de un 15% de la presión inicial, reducción de forma constante de más del 10% del caudal suministrado o ampliación parcial de la instalación en más del 20% de los servicios o necesidades.

Las instalaciones de agua de consumo humano que hayan sido puestas fuera de servicio y vaciadas provisionalmente deben ser lavadas a fondo para la nueva puesta en servicio.

Se aconseja situar las tuberías en lugares que permitan la accesibilidad a lo largo de su recorrido para facilitar la inspección de las mismas y de sus accesorios

Prohibiciones

- No manipular ni modificar las redes ni realizar en las mismas cambios de materiales.
- No se debe dejar la red sin agua.
- No conectar tomas de tierra a la instalación de fontanería.
- Aunque discurran por tramos interiores, no se deben eliminar los aislamientos que las protegen.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

- Comprobación de que no existen fugas de agua en ningún punto de la red.
- Realizar el mantenimiento que le compete por los elementos concretos instalados en locales y vivienda.

Profesional PAS y RAM

Un instalador acreditado se hará cargo de las reparaciones en caso de existencia de fugas en las canalizaciones o en las juntas, así como de la limpieza, revisión y modificación de las mismas en caso de ser necesario.

Calendario

- Cuando lo decida la DG Cel: se efectuará una revisión completa de la instalación, reparando todas aquellas tuberías, accesorios y equipos que presenten mal estado o funcionamiento deficiente.
- Cuando lo decida la DG Cel: se efectuará una prueba de estanqueidad y funcionamiento.

Responsabilidades

A falta de planos, será la DG de Centros e Infraestructura, sus técnicos, los que tomen las decisiones respecto al discurrir de las instalaciones

PAS y RAM

INSTALACIONES

INSTALACION DE ALARMAS / ANTIINTRUSION

Uso del elemento

Precauciones

No obstaculice el campo de actuación de los detectores lineales o volumétricos ya que podría anular su efectividad.

Prescripciones

Antes de entrar en una zona protegida o antes de realizar cualquier operación de mantenimiento hay que poner en reposos el sistema con la clave, tarjeta o dispositivo oportuno que se incorpore.

Prohibiciones

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Al tratarse de una instalación con una aparatamenta muy especial, el Mantenimiento básico no tiene un gran papel en el mantenimiento. No obstante el manual del fabricante podrá aportar información sobre este extremo.

En cualquier caso serían operaciones normales de Mantenimiento básico:

El chequeo del sistema desde la central.

Limpieza de sensores, del terminal exterior acústico y óptico.

Y repasar la pintura de los elementos exteriores si existieran síntomas de corrosión.

Profesional CONtrata

Además de solucionar toda avería que surja en cualquier momento, el profesional especializado debe verificar el correcto funcionamiento de todos los componentes del sistema, tanto a través de un chequeo centralizado como de la inspección de los sensores, actuantes y aparatamenta en general

Calendario

Por el Mantenimiento básico: Cada 6 meses se procederá a la realización de las operaciones descritas anteriormente.

Por el personal cualificado: Al menos una vez cada dos años se procederá a la realización de las acciones descritas anteriormente para el profesional.

Responsabilidades

PAS y CONTRATA

INSTALACIONES**FOSA SEPTICA****Uso del elemento**

Precauciones

El Mantenimiento básico debe evitar la plantación de árboles en las proximidades de la fosa, sobre todo de aquellas especies que tengan un desarrollo de raíces superficial como el sauce por ejemplo.

Prescripciones

Prohibiciones

En el uso normal de fregaderas, lavabos e inodoros no se deben verter materias contaminantes como aceites minerales, ni otros de difícil degradación como las compresas higiénicas y los plásticos en general. Por supuesto estaría totalmente prohibido verter cualquier producto tóxico.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

La colaboración del Mantenimiento básico en la inspección del sistema para detectar un mal funcionamiento del saneamiento del edificio, o la inspección de la zona de emplazamiento de la fosa, o incluso la apertura de su tapa para ver la evolución de posibles raíces del arbolado puede ser muy eficaz para avisar al personal cualificado antes de que el problema se agudice.

Profesional RAM

Una empresa especializada será la encargada de su limpieza mediante el vaciado de sus líquidos, extracción de los lodos y limpieza con agua a presión de su interior.

Una vez vacía y limpia se repararán los posibles desperfectos que se hayan producidos en sus compartimentos y acabados.

La misma limpieza y posible reparación se debe extender a la arqueta o pozo de registro inmediato a la fosa.

Calendario

Por el Mantenimiento básico: Cualquier anomalía detectada debe ser objeto de llamada a la empresa especializada.

Por el personal cualificado: Una vez al año la empresa competente debería realizar la revisión, limpieza y los posibles trabajos preventivos.

Por supuesto el mismo tipo de empresa es la indicada para realizar cualquier reparación de rotura, desplazamiento, etc.

Responsabilidades

PAS / RAM

INSTALACIONES**RED DE DISTRIBUCIÓN (GRADO ELECTRIF. ELEVADO)****Uso del elemento**

Precauciones

Antes de realizar un taladro en un paramento, para colgar un cuadro por ejemplo, debe asegurarse de que en ese punto no existe una canalización eléctrica empotrada que provocaría un accidente.

Prescripciones

Prohibiciones

No se debe permitir la prolongación incontrolada una línea eléctrica mediante la típica manguera sujeta en la pared o tirada sobre el suelo.

El Mantenimiento básico no tiene que manipular nunca con los cables de los circuitos ni sus cajas de conexión o derivación.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Su papel debe limitarse a la observación de la instalación y sus prestaciones. Cualquier defecto o anomalía debe ser causa de llamada al instalador competente.

Profesional CONTRATA

Todos los temas de cableado son exclusivos de la empresa autorizada.

Calendario

Por el profesional: Revisión general de la instalación como máximo cada 10 años.

Debería comprobarse la rigidez dieléctrica entre los conductores cada 5 años.

Responsabilidades

PAS / CONTRATA

INSTALACIONES**FLUXORES****Uso del elemento**

Precauciones

El accionamiento de los fluxores debe hacerse con suavidad.

Prescripciones

En caso de que una vez producida la descarga, el mecanismo siga goteando, debe acudir a un profesional especializado para su reparación. Si el goteo es importante, cerrar la llave de paso correspondiente.

Prohibiciones

No se debe manipular en el cuerpo de la grifería ya que este trabajo está reservado al personal cualificado.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

La limpieza se realizará exclusivamente con detergente líquido, sin utilizar ningún tipo de estropajo ni cualquier otro tejido abrasivo. En caso de aparición de manchas limpiar con un descalcificador recomendado por el fabricante.

El Mantenimiento básico podrá regular el caudal de salida del fluxor si así lo requiere, cuando esta regulación se realiza desde el exterior.

Ante un descenso del caudal proporcionado, ponerse en contacto con un técnico capacitado.

En ACS: semanalmente se abrirán los grifos y duchas de habitaciones o instalaciones no utilizadas, dejando correr el agua unos minutos.

Profesional PAS

Cambio de juntas de caucho cuando no se pueda impedir el goteo con el cierre normal. Regulación del caudal de salida del fluxor, cuando sea necesario.

Limpieza del mecanismo.

Calendario

Cada dos años: desmontar el cuerpo del fluxor, revisar y sustituir las juntas y proceder a la limpieza del mecanismo, extrayendo de su interior los depósitos sólidos que se puedan haber producido.

Responsabilidades

El fabricante de la grifería debe exhibir la documentación con las garantías que ofrezca con sus productos y que deberá adjuntarse a esta ficha.

PAS

INSTALACIONES

TOMAS DE CORRIENTE (ENCHUFES).

Uso del elemento

Precauciones

No se deben conectar receptores que superen la potencia de la propia toma. Tampoco deben conectarse enchufes múltiples o "ladrones" cuya potencia total supere a la de la propia toma.

Prescripciones

Es obligatoria la conexión a la red de tierra de todos los electrodomésticos y luminarias que incorporen la conexión correspondiente. Todo receptor que tenga clavija con toma de tierra deberá ser conectado exclusivamente en tomas con dicha toma de tierra.

Prohibiciones

No hay que manipular nunca los alvéolos de las tomas con ningún objeto. Nunca se deben tocar con líquidos o humedades.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

La única acción permitida es la de su limpieza superficial con un trapo seco.

Sin embargo a través de la inspección visual puede comprobar su buen estado a través del buen contacto con las espigas de las clavijas que soporte, y de la ausencia de posibles fogueados de sus alvéolos.

Profesional PAS

Cualquier operación de sustitución o reparación parcial de cualquier toma de corriente se reserva para instalado-res eléctricos.

Calendario

A falta de un problema concreto que requiera una atención prioritaria, la revisión general de los mecanismos por personal cualificado como máximo se realizará cada 10 años, coincidiendo con el de la revisión del resto de la instalación.

Responsabilidades

PAS

INSTALACIONES**POZO FILTRANTE****Uso del elemento**

Precauciones

Para evitar que las raíces cieguen tubos y ladrillos el Mantenimiento básico debe evitar la plantación de árboles en las proximidades del pozo ni de las zanjas, sobre todo de aquellas especies que tengan un desarrollo de raíces superficial como el sauce por ejemplo.

Prescripciones

Prohibiciones

En el uso normal de fregaderas, lavabos e inodoros no se deben verter materias contaminantes ni productos tóxicos que acaban en el terreno a través de los pozos o las zanjas.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Ninguna acción especial salvo la de detectar problemas en su saneamiento que puedan dar síntomas visibles en pozos o zanjas, de los que se derivarían llamadas al personal cualificado antes de que el problema se agudice.

Profesional RAM

Una empresa especializada será la encargada de su revisión.

En el caso de pozos habrá que inspeccionar su interior con el vaciado del agua o lodos que se pudieran encontrar, limpiando con agua a presión fondo y paredes para devolver la permeabilidad perdida.

En el caso de zanjas habrá que realizar unas calicatas para ver el estado de colmatación de la arena que en casos extremos deberá ser sustituida.

Calendario

Por el personal cualificado: Tanto la zanja filtrante como en su caso el pozo filtrante será objeto de revisión con las operaciones anteriores en un período que decida la DG de CInfraestructuras.

Responsabilidades

RAM

INSTALACIONES

LAMPARAS FLUORESCENTES

Uso del elemento

Precauciones

Cualquier manipulación debe hacerse sin humedad.

No es conveniente multiplicar los encendidos y apagados sin causa justificada puesto que puede mermar la vida de la lámpara.

Prescripciones

Según el tipo de actividad a iluminar debería utilizarse el tipo de tubo más idóneo al menos en cuanto al rendimiento energético (eficacia luminosa), la reproducción cromática (índice de rendimiento de color) y tonalidad de la luz (temperatura de color) se refiere.

Prohibiciones

En locales con uso continuado de personas no deberían utilizarse lámparas fluorescentes con un índice de rendimiento de color menor del 70 %.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Cualquier operación de mantenimiento debe comportar una desconexión previa del suministro eléctrico, bien sea del punto de luz o mucho mejor del circuito completo al que pertenezca.

Ante el envejecimiento por el uso normal de la luminaria hay que realizar la limpieza de la lámpara según en grado de ensuciamiento al que ha estado expuesta, y hay que sustituirla cuando haya consumido su vida útil. Este período útil se supera cuando ha habido una pérdida de flujo luminoso superior al 30% del inicial, cifra a la que se llega antes de que se ennegrezcan los extremos del tubo, bastante antes de que el tubo arranque con dificultad, y mucho antes de que parpadee de modo incontrolado.

La limpieza se realizará con agua jabonosa o disolvente suave no abrasivo, siempre con la desconexión completa del circuito. Cuando el tubo no está viejo y sin embargo no se mantiene el arranque, se puede sustituir el cebador si el equipo de encendido es convencional.

Profesional CONtrata

Cualquier avería que no esté en apartado anterior deberá ser subsanada por personal especializado. Estas averías pueden ser el cambio de reactancia o balasto, el cambio del condensador, la reparación o sustitución de balastos electrónicos y en general cualquier otra que implique el acceso a las partes protegidas de la luminaria.

Calendario

Por el Mantenimiento básico: Limpieza de la lámpara, en función de la suciedad del ambiente, se realizará al menos cada una vez al año. La sustitución de la lámpara se realizará en función de la vida útil de la misma, a su vez en función de lo que el fabricante de la misma especifica en horas.

Por el personal cualificado: Revisión global del equipo de encendido al menos una cada dos años.

Responsabilidades

PAS y CONTRATA

INSTALACIONES**RADIADORES ELECTRICOS****Uso del elemento**

Precauciones

Cualquier manipulación debe hacerse por el PAS.

Prescripciones

Hay que comprobar periódicamente su correcto funcionamiento.

Prohibiciones

Manipulación de partes interiores o del suministro electricidad.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Comprobación del correcto funcionamiento de los interruptores.

- Producción de calor cuando se la demande.
- Ante cualquier disfunción debe llamarse o recoger la incidencia en el parte de mantenimiento.

Profesional PAS

- Limpieza anual y revisión de los mecanismo de rodadura, enchufe e interruptores preferiblemente antes de la temporada de calefacción de invierno
- Sustitución de piezas.

Calendario

Profesional: - Revisarlos individualmente en el cuarto de mantenimiento

- Situarlos en las aulas y dependencias del ala norte del edificio (meses de invierno a partir de que la temperatura baje de los 18 grados)
- Activar el temporizador.
- Controlar semanalmente que están activados o no según las temperaturas
- Al final del invierno, retirarlos, desactivar el temporizador y repararlos

Responsabilidades

PAS

INSTALACIONES

GRIFERÍAS CON MONOMANDO

Uso del elemento

Precauciones

Siempre deben cerrarse con suavidad:

En el caso de griferías monomando se deberá evitar el cierre brusco para no provocar daños en las tuberías (ruidos, vibraciones, golpe de ariete).

La grifería convencional (de asiento inclinado o paralelo, sea individual o monobloc) se debe girar el volante solo hasta que deje de salir agua; cualquier presión excesiva deteriorará la pieza de asiento y aparecerá un inevitable goteo.

Se debe evitar que los rociadores de duchas y fregaderos (cuando éstos los incorporan) se golpeen contra superficies duras y no ponerlos en contacto con jabones y otras sustancias que puedan obturar sus orificios.

Prescripciones

Nunca se debe dejar la grifería goteando: hay que cerrar los grifos lo suficiente como para que esto no se produzca.

Prohibiciones

No se debe manipular en el cuerpo de la grifería ya que este trabajo está reservado al personal cualificado.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Después de cada uso debe enjuagarse y secarse la grifería y los rociadores para evitar la aparición de manchas. La limpieza se realizará exclusivamente con detergente líquido, sin utilizar ningún tipo de estropajo ni cualquier otro tejido abrasivo. En caso de aparición de manchas limpiar con un descalcificador recomendado por el fabricante.

Hay que limpiar el filtro del aireador o el rociador cuando se aprecien una merma sensible del caudal no achacable a la bajada de presión de la red. Esta limpieza se puede hacer con un simple cepillo de uñas y agua para retirar los depósitos de partículas retenidas.

Profesional PAS

Cambio de discos cerámicos o de prensas de caucho cuando no se pueda impedir el goteo con el cierre normal.

Calendario

-Anualmente: descalcificar los aireadores introduciendo el bloque interior en un descalcificador reconocido o, en su defecto, introducirlo en vinagre durante al menos una hora procurando no afectar a la grifería.

- No se debe prolongar innecesariamente la acción del descalcificador ya que su actividad puede atacar al metal del aireador y a su acabado.

Responsabilidades

PAS y CONTRATA de limpieza

INSTALACIONES

LAMPARAS DE CICLO HALOGENO O CUARZO-YODO

Uso del elemento

Precauciones

Por peligro de quemadura no se debe tocar bajo ningún concepto la ampolla de una lámpara encendida o que no lleve un tiempo apagada.

No es conveniente multiplicar los encendidos y apagados sin causa justificada puesto que puede mermar la vida de la lámpara.

Cualquier manipulación debe hacerse sin humedad.

Prescripciones

Prohibiciones

Aunque la lámpara esté fría no se debe tocar con los dedos para no perjudicar la estructura de cuarzo de su ampolla, salvo que sea un formato de doble envoltura en el que existe una ampolla exterior de vidrio normal. En cualquier caso no se debe colocar ningún objeto sobre la lámpara.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Cualquier operación de mantenimiento debe comportar una desconexión previa del suministro eléctrico, bien sea del punto de luz o mucho mejor del circuito completo al que pertenezca.

Cuando funde una lámpara de este tipo, alrededor de las 2.000 o 3.000 horas de funcionamiento según modelos, no hay más que sustituirla por otra de las mismas características.

La operación de limpieza de su ampolla debe realizarse con un trapo seco sin la menor partícula de grasa y siempre con la desconexión completa del circuito al que pertenezca.

Profesional PAS

No existe mayor mantenimiento que el descrito para el Mantenimiento básico por lo que no existe ninguna operación exclusiva para el profesional, salvo que el acceso a la lámpara comporte dificultades añadidas por la complejidad de la luminaria.

Calendario

La limpieza de la ampolla de la lámpara se limpiará cuando se detecte la necesidad. En casos de ambientes polvorientos y luminarias abiertas esta frecuencia se verá sensiblemente aumentada.

Responsabilidades

PAS

INSTALACIONES**LUMINARIAS****Uso del elemento**

Precauciones

Cualquier manipulación de las luminarias debe hacerse sin humedad. Antes de cualquier manipulación y después de un período de encendido hay que cerciorarse de que está suficientemente fría para evitar quemaduras.

Prescripciones

Toda luminaria que tenga partes metálicas deben conectarse al conductor de tierra antes de su uso.

Prohibiciones

Para evitar posibles incendios no se debe impedir la buena refrigeración de la luminaria mediante objetos que la tapen parcial o totalmente.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

La limpieza se realizará con agua jabonosa o disolvente neutro no abrasivo, siempre con la desconexión completa del circuito.

La limpieza de los posibles partes especulares se realizará con especial cuidado para evitar rayones que son irreversibles.

Igualmente debe prestarse atención a la conexión de la lámpara y posibles elementos accesibles del equipo de encendido.

Profesional PAS

Toda limpieza de las partes interiores protegidas, así como la sustitución de cualquier parte del equipo de encendido, incluso del portalámparas si fuera necesario, serán realizados por el personal cualificado.

Calendario

Por el Mantenimiento básico: Limpieza de luminaria dependerá de la suciedad del ambiente y cuando se vea necesario

Por el personal cualificado: Aunque dependerá del ambiente en el que esté instalada, la revisión global de la luminaria y sobre todo de su equipo de encendido se realizarán al menos una vez cada 2 años.

Responsabilidades

PAS

INSTALACIONES

LUMINARIAS DE EMERGENCIA

Uso del elemento

Precauciones

Cuando voluntariamente se corta el suministro eléctrico, la luminaria de emergencia entra en acción, salvo que se actúe sobre su accionamiento de desconexión para que no se descarguen sus baterías. En los sistemas con telemando común a varias luminarias, se evitaría la descarga pulsando el mencionado telemando que estaría situado en el cuadro general de distribución.

Prescripciones

Prohibiciones

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Limpieza exterior de las luminarias con una bayeta seca (o ligeramente húmeda con la desconexión previa de la corriente eléctrica).

Si el fabricante lo prevé por la simplicidad de su diseño, el Mantenimiento básico podría sustituir las lámparas cuando éstas fundan o se agoten.

En cualquier caso toda anomalía en el correcto funcionamiento debe ser objeto de llamada al instalador.

Profesional CONtrata

La limpieza interior, la posible sustitución de lámparas o de las baterías, o la reparación de su circuitería deben ser realizadas por personal cualificado.

Calendario

Por el Mantenimiento básico: La limpieza debe realizarse cuando se observe necesario.

Por el profesional: La revisión general de la luminaria con las reparaciones y sustituciones a que diera lugar, se realizará al menos una vez cada 3 años.

Responsabilidades

PAS CONTRATA

INSTALACIONES**SANITARIO DE PORCELANA VITRIFICADA****Uso del elemento**

Precauciones

- Cualquier manipulación requiere el cierre de las llave de corte del aparato.
- Evitar manejar sobre los sanitarios elementos duros y pesados que en su caída puedan deteriorarlos.

Prescripciones

Debe comprobarse periódicamente que no aparece ningún defecto en el mismo (golpes, fisuras, etc.) que puedan causar fugas en el sanitario.

Prohibiciones

- No se debe desmontar el sanitario ya que este trabajo está reservado al personal cualificado.
- No someter los elementos a cargas para las cuales no están diseñados, especialmente si van colgados de los muros en lugar de apoyados en suelo.
- No se deben utilizar los inodoros para evacuar basura.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Aunque la porcelana vitrificada resiste muy bien agentes químicos agresivos (p.ej. sulfomán o agua fuerte), se procurará no utilizarlos para evitar dañar los desagües y la red de saneamiento, siendo preferible la limpieza con detergente líquido neutro y cepillos, sin utilizar ningún tipo de estropajo ni cualquier otro tejido abrasivo. Secarlos después de su uso.

Profesional PAS/ RAM

Cambio juntas de los desagües cuando se aprecie su deterioro.

Calendario

- Una vez al año: limpiar la cisterna del inodoro.
- Cada 6 meses: comprobación visual del estado de las juntas de los desagües.
- Revisar el estado de los mecanismos de los inodoros y comprobar que éstos no gotean.
- Cada 5 años: rejuntar las bases de los sanitarios, especialmente de los inodoros.

Responsabilidades

PAS/ RAM

INSTALACIONES**PORTERO ELECTRONICO.****Uso del elemento**

Precauciones

Cuando se llama a varios vecinos a la vez, sólo se establece comunicación con el último pulsado.

Prescripciones

El terminal del Mantenimiento básico debe estar en estado de reposo para poder recibir una llamada.

Prohibiciones

El Mantenimiento básico no debe manipular ningún elemento de la instalación. Tampoco se pueden ampliar el número de terminales de Mantenimiento básico a su libre albedrío.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Limpieza de la placa exterior y los terminales interiores con agua jabonosa, u otra disolución suave, en un trapo húmedo. Ante cualquier problema de funcionamiento debe dar aviso a empresas cualificadas.

Profesional CONtrata

Revisión completa de la instalación y reparación de cualquier desperfecto en la misma.

En el caso de videoportero se realizará la sustitución de las lámparas de la placa exterior; el ajuste de la nitidez de la imagen mediante la actualización del enfoque, la limpieza del objetivo, la limpieza del vidrio de protección y de las luminarias con sus lámparas.

Calendario

Por el Mantenimiento básico: Sin fecha definida y de manera permanente el Mantenimiento básico debe dar aviso al instalador competente ante cualquier anomalía en el correcto funcionamiento del servicio.

Por el personal cualificado: Una vez al año la empresa competente debería hacer una revisión general de toda la instalación, con la realización de los ajustes y las reparaciones pertinentes. En cualquier caso será preceptivo seguir las instruccio-nes del fabricante.

Responsabilidades

PAS / CONTRATA

REVESTIMIENTOS**SOLERAS DE HORMIGÓN****Uso del elemento**

Precauciones

Evitar la caída de objetos punzantes o de peso que puedan descascarillar o romper alguna pieza.

Evitar ralladuras producidas por el desplazamiento de objetos sin ruedas de goma.

No se superarán las cargas máximas previstas.

Evitar la permanencia en el suelo de los agentes agresivos admisibles y la caída de los no admisibles

Prescripciones

El uso debe ser acorde con el material.

Fregarse con jabón neutro. En caso de manchas difíciles se realizará con productos que no afecten a los componentes del hormigón

Prohibiciones

No podrán utilizarse otros productos de limpieza de los que se desconozca si tienen sustancias que puedan perjudicar a alguno de los componentes de la solera.

No podrán utilizarse productos de limpieza agresivos, especialmente los abrasivos

No podrá someterse directamente la solera a la acción de aguas con pH menor de 6 o mayor de 9, o con una concentración de sulfatos superior a 0,2 gramos/litro, aceites minerales orgánicos o pesados y temperaturas superiores a 40° C.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

La conservación del suelo deberá centrarse en dos aspectos uno de limpieza y otro de inspección .

Limpieza del suelo realizada exclusivamente con jabón neutro y limpieza de posibles manchas con disolventes que no afecten a la composición de la solera.

Inspección de la solera observando si aparecen en algunas zonas grietas, fisuras, roturas o humedades.

Inspección de las juntas de retracción y de contorno.

Profesional RAM

Estudio, por técnico cualificado, de los síntomas que hayan aparecido y dictamen de las reparaciones a realizar.

Calendario

Semanalmente, al menos, limpieza del pavimento con mas frecuencia en función del uso y de posible derrames de líquidos.

Cuando lo decida la DGCEl

- comprobación de los procesos patológicos: Erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales.
- Inspección de la solera, y de las juntas de retracción y de contorno.
- recomendable el pulido.
- Comprobación del estado de limpieza de la red de drenaje y de evacuación.

Al final del verano Limpieza de las arquetas

Con las primeras lluvias comprobación de la posible existencia de filtraciones por fisuras y grietas

Responsabilidades

PAS y RAM

REVESTIMIENTOS**ENFOSCADOS****Uso del elemento**

Precauciones

Se evitará verter sobre el enfoscado aguas, especialmente si están sucias o arrastren impurezas.

Prescripciones

Si se observa riesgo de desprendimiento, deberá repararse inmediatamente.

Si el revoco es exterior y resulta dañado por cualquier circunstancia que pueda producir filtraciones de agua al interior de la fachada, deberá ser reparado inmediatamente.

Prohibiciones

Sujeción de elementos pesados en el espesor del enfoscado, debiendo hacerlo en el soporte resistente, con las limitaciones impuestas en cada caso por las normas correspondientes.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Inspección para detectar anomalías o desperfectos, como agrietamiento, abombamiento, exfoliación, desconchados, etc. y para comprobar el estado del revestimiento, si lo hubiere.

Cuando se aprecie alguna anomalía no imputable al uso, se levantará la superficie afectada y se estudiará por técnico competente que dictaminará su importancia y, en su caso, las reparaciones que deban efectuarse.

En caso de revestirse el enfoscado con pintura, ésta deberá ser compatible con la cal o el cemento del mortero.

Profesional RAM

Comprobación cada 3 años de los siguientes procesos patológicos: Erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales.

Limpieza: con agua a baja presión.

Reparación: se utilizarán materiales análogos a los del revestimiento original. Se aprovechará para revisar el estado de las franjas que contienen tela metálica, levantando las que estén deterioradas.

Calendario

Cuando acontezca

Responsabilidades

PAS RAM

REVESTIMIENTOS

GUARNECIDOS Y ENLUCIDOS

Uso del elemento

Precauciones

Las paredes y techos con revestimiento de yeso no se someterán a humedad relativa habitual superior al 70 %.

Se evitará el vertido o salpicado de agua.

En caso de revestirse el yeso con pintura, ésta deberá ser compatible con las características del yeso.

Evitar golpes y rozaduras con elementos pesados ó rígidos que producen retirada de material.

Prescripciones

Prohibiciones

Sujeción de elementos pesados en el espesor del revestimiento de yeso, debiendo hacerlo en el soporte resistente, con las limitaciones impuestas en cada caso por las normas correspondientes.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Inspección para detectar anomalías o desperfectos, como agrietamiento, abombamiento, exfoliación, desconchados, etc. y para comprobar el estado del revestimiento, si lo hubiere.

Debe prestarse especial atención a los guardavivos que protegen las aristas verticales.

Cuando se aprecie alguna anomalía no imputable al uso, se levantará la superficie afectada y se estudiará por técnico competente que dictaminará su importancia y, en su caso, las reparaciones que deban efectuarse.

Profesional RAM

Comprobación, cuando lo decida la DGCEI de los siguientes procesos patológicos: Erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales.

Reparación: se utilizarán materiales análogos a los del revestimiento original.

Se aprovechará para revisar el estado de los guardavivos sustituyendolos si fuese necesario.

Las zonas deterioradas deberán picarse y repararse con la aplicación de un yeso nuevo.

Calendario

Cuando lo decida la DGCEI

Responsabilidades

PAS y RAM

REVESTIMIENTOS

PAVIMENTOS CERAMICOS

Uso del elemento

Precauciones

Se evitará la caída de objetos punzantes o de peso que pudieran descascarillar o incluso romper el pavimento

Se evitarán las ralladuras producidas por el giro de las puertas o el movimiento del mobiliario si no tiene protegidos los apoyos.

Se evitarán las humedades, sobre todo si el material no ha sido diseñado para soportarlas.

Prescripciones

El tipo de uso será el adecuado al material colocado (grado de dureza) pues de lo contrario sufrirá un deterioro perdiendo el color y la textura exterior.

En pavimentos de escasa dureza se evitará el uso de zapatos de calle si previamente no se ha cepillado la suela, evitando la abrasión.

Eliminar inmediatamente las manchas que se producen, pues al ser muy porosos las absorbe de inmediato.

Prohibiciones

En la limpieza no se utilizarán espátulas metálicas, ni estropajos abrasivos y no es aconsejable usar productos químicos muy concentrados. Antes de utilizar un determinado producto se debe consultar en la tabla de características técnicas la resistencia al ataque de productos químicos.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

La limpieza ordinaria se realizará con bayeta húmeda, con agua jabonosa o detergentes no agresivos. La limpieza de cocinas realícela a menudo y con detergentes amoniacados o con bioalcohol.

El propietario dispondrá de una reserva equivalente al 1% del material colocado para posibles reposiciones.

Para eliminar restos de cemento, utilice un producto específico, también puede utilizar una disolución de un vaso de vinagre en un cubo de agua.

Las colas, lacas o pinturas se pueden limpiar con goma de borrar, o bien con gasolina.

La tinta o rotulador con quitamanchas o con lejía.

Profesional PAS

La sustitución de piezas rotas o deterioradas.

Calendario

Cuando se aprecien las anomalías, se realizará una inspección del pavimento observando si aparecen en algunas zonas baldosas rotas, agrietadas o desprendidas, en cuyo caso se repondrán o se procederá a su fijación con los materiales y formas indicadas para su colocación.

En aquellos pavimentos colocados con junta ancha, se procurará mantener en buen estado dichas juntas, y en caso de deterioro será preciso su reposición con el material adecuado.

Responsabilidades

PAS o RAM

REVESTIMIENTOS

PAVIMENTOS DE MADERA (PARQUET FLOTANTE)

Uso del elemento

Precauciones

Se evitará la caída de objetos punzantes o de peso que pudieran descascarillar o incluso romper el pavimento

Se evitarán las ralladuras producidas por el giro de las puertas o el movimiento del mobiliario si no tiene protegidos los apoyos.

Cambie de calzado al entrar en casa, evite pisarlo con el calzado de calle, (en especial si contiene restos de gravilla, tierra, barro, etc.) y también evite los zapatos de tacón fino.

La insolación excesiva puede ser motivo de cambio de color, dilatación u otras alteraciones.

Se evitarán las humedades, sobre todo si el material no ha sido diseñado para soportarlas.

Prescripciones

En general un paño seco es suficiente para la limpieza del polvo diario o pasar un aspirador

En el caso de acabado en aceite se deberá pasar una mopa impregnada para la renovación del aceite eliminado por el tránsito.

PROHIBICIONES:

Prohibiciones

En la limpieza no se utilizarán productos abrasivos que puedan rallar la superficie.

Nunca debe abusarse del agua para la limpieza y si alguna vez la superficie aparece mojada debe secarse inmediatamente.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Es muy importante conocer el comportamiento higroscópico de la madera ante alteraciones de la humedad y temperatura del lugar en que está instalado, la madera reacciona absorbiendo o desprendiendo parte de su contenido de humedad produciendo dilataciones o contracciones.

Para evitar estos movimientos debemos mantener los elementos de madera en ambientes normales de habitabilidad, 18 a 22º de temperatura y humedad relativa del 40 al 70%. Si por razones diversas es previsible una modificación de estas condiciones es imprescindible prever acciones correctoras (ejemplo si en invierno la calefacción seca en exceso el ambiente, incorporar recipientes con agua o mejor aún, humidificadores que aporten la humedad necesaria.) Semejante consideración merece el abandono por largos periodos de las viviendas.

Profesional CONtrata

Cuando la protección del barniz desaparece o esté profundamente deteriorada, acuda a un profesional cualificado para su renovación. Si el barniz no es superficial y se integra en la madera, es aconsejable un plazo de mantenimiento más corto, sobre todo en lo relativo a los barnices.

Calendario

Según el acabado superficial

a.- Barniz: La renovación periódica del lustre superficial puede realizarse con metalizantes acreditados y respetando escrupulosamente las recomendaciones del fabricante

b.- Ceras: Periódicamente puede hacerse una limpieza con profundidad con un champú específico de marca reconocida y, posteriormente, una aplicación de cera extendida y pulida con la enceradora.

c.- Aceites: La limpieza se realiza con champús específicos y la renovación por simple pulverización y posterior pulido con enceradora.

Cuando el deterioro lo aconseje se reconocerá el estado de su superficie y en caso necesario se procederá a su acuchillado, lijado y barnizado.

NOTA.- Consultar ficha de barnices, ceras y aceites.

Responsabilidades

CONTRATA

REVESTIMIENTOS

SOLADOS, RODAPIES Y PELDAÑOS DE TERRAZO

Uso del elemento

Precauciones

- Evitar la caída de objetos punzantes o de peso que puedan descascarillar o romper alguna pieza.
- Evitar ralladuras producidas por el desplazamiento de puertas o mobiliario.
- Evitar humedades o uso de zapatos con la suela sucia de arena u otros elementos abrasivos.
- Evitar golpes en las aristas de los peldaños.

Prescripciones

- El uso debe ser acorde con el material.
- Fregarse con jabón neutro.

Prohibiciones

- No podrán utilizarse otros productos de limpieza de uso doméstico, tales como, agua fuerte, lejías u otros detergentes de los que se desconozca si tienen sustancias que puedan perjudicar a alguno de los componentes del terrazo y especialmente al cemento de las juntas.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

La conservación del suelo deberá centrarse en dos aspectos uno de limpieza y otro de inspección de piezas rotas.

Limpieza del suelo realizada exclusivamente con jabón neutro y suficientes aclarados posteriores para su completa eliminación.

Las eflorescencias y manchas de mortero se eliminarán con agua y si es necesario con piedra pómez.

Periódicamente podrán aplicarse productos abrillantadores, pudiendo ser aplicados manualmente o mediante máquinas.

Inspección del pavimento observando si aparecen en algunas zonas baldosas rotas, sueltas o desprendidas

En peldaños será necesario la inspección de huellas, tabicas y mamperlanes si les hubiese.

En las juntas de dilatación sellada se comprobará el estado de la junta y el sellante.

En las juntas con cubrejuntas se comprobará su fijación, así como que no esten realzados sobre el nivel del pavimento.

Se comprobará que los separadores no estén realzados sobre el pavimento.

Profesional RAM

Fijación o sustitución de las piezas deterioradas, con los materiales y forma indicada para su colocación.

Calendario

Cuando esté contratado el servicio por parte de la Secretaría Gral Técnica o la DG Cel:

Abrillantado bianual por personal especializado.

Comprobación de los siguientes procesos patológicos: Erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales.

Inspección, fijando o sustituyendo las piezas deterioradas, así como los separadores o juntas de dilatación con cubre juntas que presenten mal estado o se observen deformaciones o realces sobre el nivel del pavimento que pueda ocasionar tropiezos y juntas de dilatación selladas reparando los desperfectos que se observen y sustituyendo el sellante cuando esté en mal estado.

Los periodos de pulimentación estarán en función del uso y desgaste del mismo.

Responsabilidades

PAS / CONTRATA

REVESTIMIENTOS

REVESTIMIENTO CON PINTURA PLÁSTICA

Uso del elemento

Precauciones

- Evitar golpes y rozaduras.
- Evitar el vertido sobre los paños pintados, de productos químicos, disolventes o aguas procedentes de las jardineras o de la limpieza de otros elementos de las fachadas.

Prescripciones

Prohibiciones

Limpieza o contacto con productos químicos o cáusticos capaces de alterar el revestimiento.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

- Inspección para detectar anomalías o desperfectos, como desconchados, ampollas, cuarteamiento, eflorescencias, amarilleo, etc.
- Limpieza: se efectuará con esponjas o trapos humedecidos con agua jabonosa.

Profesional CONtrata

- Repintado: cuando se requiera, con el mismo tipo de pintura.
- Reposición, según el tipo de pintura y grado de exposición. Antes de llevarla a cabo se dejará el soporte preparado adecuadamente. Para eliminar la pintura existente se aplicará sobre el revestimiento una disolución espesa de cola vegetal, hasta conseguir su ablandamiento, rascándose a continuación con espátula.

Tanto el repintado como la reposición del revestimiento se harán con materiales de suficiente calidad y aplicando un número de manos adecuados a las características del producto, y al grado de exposición y agresividad del clima.

Calendario

- Cada tres años: Inspección.
- Cada tres/cinco años: Limpieza.
- Cada cinco años: Repintado.
- Cada siete/quince años: Reposición.

Responsabilidades

PAS / RAM

REVESTIMIENTOS

REVESTIMIENTO CON PIEZAS CERÁMICAS

Uso del elemento

Precauciones

Se evitarán golpes con objetos contundentes.

Prescripciones

Eliminar inmediatamente las manchas que pudiesen penetrar en las piezas por absorción debido a la porosidad de las piezas.

Si se observa riesgo de desprendimiento, deberá repararse inmediatamente.

Si el material del chapado es dañado por cualquier circunstancia que pueda producir filtraciones de agua al interior de la fachada, deberá ser reparado inmediatamente.

Prohibiciones

Sujeción de elementos en el alicatado que puedan dañar las piezas o provocar entrada de agua. En cualquier caso la sujeción deberá hacerse en el soporte resistente o elemento estructural apropiado.

Limpieza con productos químicos concentrados o mediante espátulas metálicas o estropajos abrasivos que deterioran o rayan la superficie cerámica o provocan su decoloración.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Inspección: para detectar en las piezas cerámicas anomalías o desperfectos, como roturas, pérdida de plaquetas, manchas diversas, etc.

La limpieza ordinaria se realizará con bayeta húmeda, con agua jabonosa y detergentes no agresivos.

La limpieza en cocinas debe realizarse frecuentemente con detergentes amoniacados o con bioalcohol.

Para eliminar restos de cemento debe utilizarse un producto específico o una solución de un vaso de vinagre en un cubo de agua.

Las colas, lacas y pinturas se eliminan con un poco de gasolina o alcohol en baja concentración.

Profesional RAM

Comprobación de los siguientes procesos patológicos: Erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales.

Cuando se aprecie alguna anomalía no imputable al uso, se estudiará por técnico competente que dictaminará su importancia y, en su caso, las reparaciones que deban efectuarse. En caso de desprendimiento de piezas, se comprobará, en su caso, el estado del soporte de mortero.

Inspección: del estado de las juntas entre piezas y el de las de dilatación, comprobando su estanqueidad al agua, y reponiendo cuando sea necesario los correspondientes sellados.

Limpieza: que puede realizarse con agua a presión que no dañe las juntas. En el caso de fachadas muy expuestas, puede ser suficiente el lavado natural por el agua de lluvia.

Reparación: sustitución de las plaquetas rotas o deterioradas, y del mortero de soporte, en su caso.

Las piezas desprendidas se repondrán inmediatamente.

Calendario

Cuando lo establezca la DG de Cel:

Responsabilidades

PAS / CONTRATA

REVESTIMIENTOS

PINTURAS AL TEMPLE

Uso del elemento

Precauciones

Se evitará las manchas y salpicaduras con productos que por su contenido se introduzcan en la pintura,

Se evitará la aparición de moho como consecuencia de una escasa ventilación de la habitación, sobre todo en esquinas y detrás del mobiliario que de forma permanente se sitúa pegado a los paramentos.

Cuando se utiliza el color, éste con el tiempo pierde tono, sobre todo si está expuesto a la luz solar, habrá que tener precaución en las zonas ocultas por el mobiliario o cuadros, porque se notarán diferentes tonos. Hay que tenerlo en cuenta si se pretende modificar la situación del amueblamiento.

Se aconseja proteger los cantos de los muebles que estén en contacto con las paredes

Se evitarán los golpes de las puertas con los paramentos.

Prescripciones

Se evitará la colocación en las paredes de elementos que deterioren la pintura por la dificultad posterior de reposición, como tacos, escarpas, chinchetas etc..

Se evitará la acción del humo procedente de cocinas chimeneas, estufas e incluso radiadores de la calefacción.

Se evitará la incidencia directa de la luz solar.

Prohibiciones

Prohibido rozar, rallar, golpear los paramentos pintados. Teniendo precaución con el uso de puertas, sillas y demás mobiliario que pudiera ejercer las acciones antes señaladas.

Se deberá evitar todo tipo de humedades que pudieran dañar la pintura o sus propiedades.

Se evitará el contacto con materiales cáusticos.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Se limpiará únicamente el polvo mediante un plumero o bayeta suave sin agua de forma superficial sin dañar la base.

Algunas manchas pueden eliminarse con goma de borrar.

Profesional RAM

Si anteriormente a este periodo de reposición se apreciase anomalías o desperfectos en el revestimiento, se efectuará su reparación según los siguientes criterios de reposición:

En acabados pintados al temple se humedecerá el paramento con abundante agua mediante brocha, rascándose a continuación el revestimiento con espátula o rasqueta, hasta su total eliminación, procediéndose después a su nuevo pintado, se recomienda ejecutar paños completos para evitar uniones con la pintura anterior, ante la dificultad de igualar tonos.

Calendario

Cuando lo establezca la DG de Cel:

- un repintado con el mismo tipo de pinturas o con otras que sean compatibles.
- decapado y nueva pintura.

Responsabilidades

PAS / RAM

REVESTIMIENTOS**PINTURA AL CEMENTO****Uso del elemento**

Precauciones

- Evitar golpes y rozaduras
- Evitar el vertido sobre los paños pintados, de productos químicos, disolventes o aguas procedentes de las jardineras o de la limpieza de otros elementos de las fachadas.

Prescripciones

Prohibiciones

Limpieza con productos químicos.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Inspección para detectar desperfectos, como desconchados, ampollas, cuarteamiento, eflorescencias, etc.

Profesional RAM

- Limpieza pasando ligeramente un cepillo de nailon con abundante agua clara.
- Reposición, según el clima y grado de exposición. Antes de llevarla a cabo se dejará el soporte preparado adecuadamente. Para eliminar la pintura existente se utilizarán cepillos de púas, rasquetas o lijadores mecánicos.

En su caso, se efectuarán las reparaciones necesarias con los mismos criterios que en la reposición.

En el repintado se utilizará pintura de suficiente calidad y aplicando un número de manos adecuados a las características del producto, y al grado de exposición y agresividad del clima.

Calendario

Cuando lo establezca la DG de Cel:

Inspección. / Limpieza / Reposición.

Responsabilidades

PAS / RAM

REVESTIMIENTOS**TECHOS MODULARES DE FIBRAS****Uso del elemento**

Precauciones

Se evitará el vertido o salpicado de agua.

No se someterán a humedad relativa habitual superior al 70 %.

Evitar golpes y rozaduras con elementos pesados ó rígidos que producen grietas o retirada de material.

Prescripciones

Prohibiciones

Colgar elementos pesados de las placas, debiendo hacerlo en el soporte resistente, con las limitaciones impuestas en cada caso por las normas correspondientes.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Inspección para detectar anomalías o desperfectos, como agrietamientos, abombamientos, etc.

Cuando se aprecie alguna anomalía se estudiará por técnico competente que dictaminará su importancia y, en su caso, las reparaciones que deban efectuarse.

La limpieza se realizará por aspiración.

Profesional RAM

Comprobación Cuando lo establezca la DG de Cel de los siguientes procesos patológicos: Erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales.

Reparación: se utilizarán materiales análogos a los del revestimiento original.

Las placas deterioradas deberán retirarse y ser sustituidas por otras de iguales características, incluso textura y color.

Se aprovechará para revisar el estado del soporte por si la lesión fuese consecuencia de su estado o de las instalaciones situadas sobre el techo.

Si las placas van pintadas el repintado se realizará con pistola y pinturas poco densas.

Calendario

Cuando lo establezca la DG de Cel:

Responsabilidades

RAM

CUBIERTA**AZOTEA NO TRANSITABLE ACABADA CON LAMINA AUTOPROTEGIDA****Uso del elemento**

Precauciones

El acceso a la cubierta lo efectuará solamente el personal especializado.

Prescripciones

- Si se observara cualquier elemento con riesgo de desprendimiento deberá repararse inmediatamente.
- Si la membrana impermeabilizante resultara dañada como consecuencia de circunstancias imprevistas y se produjeran filtraciones, deberá repararse inmediatamente los desperfectos.

Prohibiciones

- Acceder a la cubierta para un uso diferente al de mantenimiento y sin el calzado adecuado.
- Modificar las características funcionales o formales de los faldones, limas, desagües etc., que dificulten o impidan el desagüe.
- Modificar las solicitaciones o sobrepasar las cargas previstas.
- Recibir sobre la cubierta elementos tales como antenas, mástiles, aparatos de aire acondicionado, etc., que perforen la membrana impermeabilizante.
- Que la lámina esté en contacto con grasas, asfaltos, betunes, poliestirenos expandidos, según qué tipo de poliuretanos, hidrocarburos o aceites minerales.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Inspección visual cada vez que llueva nieve o haya fuertes vientos de:

- Aparición de humedades en el interior del edificio o en el exterior, del funcionamiento de desagües y de sí el agua ha salido por los rebosaderos, en el caso de que existan,
- De aquellos elementos que se puedan inspeccionar sin salir a cubierta:
 - roturas y desprendimientos de la lámina y de los elementos de remate de los bordes libres.
 - de las uniones entre las láminas, si existen deformaciones, falta de solape, etc.
 - aparición de vegetación, líquenes y musgos o depósitos de polvo y hollín.

Profesional RAM

(los trabajos de mantenimiento deberán realizarse por personal cualificado):

Calendario

PAS: CADA OTOÑO, LIMPIEZA:

- de sumideros, canalones, limas, cazoletas, rebosaderos y demás elementos de desagüe, en especial, comprobación de que las bajantes y los sumideros no estén atascados y funcionen correctamente,
- eliminación de cualquier tipo de vegetación y de materiales acumulados por el viento.

RAM Cuando lo establezca la DG de Cel:

- comprobación de las juntas entre las láminas,
- revisión de los remates de los bordes, piezas de sujeción y sellados,
- revisión de los ganchos de servicio y elementos de seguridad de la cubierta, donde sean necesarios.
- de la estanquidad de los faldones,
- de la estanquidad y funcionamiento de los elementos del sistema de desagüe,
- del estado y capacidad de los ganchos de servicio y elementos de seguridad.
- de las características de las láminas.

Responsabilidades

PAS /RAM

CUBIERTA

LUCERNARIOS DE PLACA POLICARBONATO

Uso del elemento

Precauciones

- El acceso a la cubierta lo efectuará solamente el personal especializado.
- No se pisará por encima del lucernario.
- Cuando se realicen trabajos próximos al lucernario, fundamentalmente aquellos que produzcan proyección de esquirlas o partículas ardientes, se deberá proteger la placa de policarbonato o metacrilato de los posibles daños, evitando que aquellas lleguen a su superficie.

Prescripciones

- Si se observara cualquier elemento con riesgo de desprendimiento deberá repararse inmediatamente.
- Si el material del lucernario resultara dañado como consecuencia de circunstancias imprevistas y se produjeran filtraciones, deberá repararse inmediatamente los desperfectos.

Prohibiciones

- Modificar las características funcionales o formales del lucernario.
- Apoyar, colgar o cualquier tipo de actuación que implique someter a cargas la carpintería.
- Sustituir la placa por otra no adecuada al uso (protección a la intemperie, rayos U.V., etc.) o a la carpintería. - Sellar las juntas con materiales incompatibles con la placa.
- En los locales que se iluminen con estos lucernarios no se producirán vapores que puedan dañar el policarbonato o metacrilato.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Inspección visual cada vez que llueva, nieve o haya fuertes vientos:

- aparición de humedades en el interior del edificio o en el exterior,
- roturas y desprendimientos.

Profesional RAM

(todas las reparaciones han de ser efectuadas por personal cualificado):

Calendario

Cuando lo establezca la DG de Cel:

- limpieza periódica con agua y productos tradicionales no abrasivos ni alcalinos.
- de elementos de desagüe,
- eliminación de cualquier tipo de vegetación y de materiales acumulados por el viento.
- inspección visual de los puntos singulares como: juntas, limatesas, encuentros de con elementos verticales, elementos de desagüe,
- revisión y engrase de los herrajes de cierre y maniobra.
- inspección visual de las características aparentes: amarilleos, fisuraciones, cuarteos, etc.
- de la estanquidad del lucernario,
- de la protección de los perfiles de la carpintería y de la deformación de los mismos.
- comprobación del estado de los elementos de sellado y juntas, sustituyéndoles en caso de pérdida de estanquidad.
- comprobación de la resistencia a la intemperie de la placa y de su elasticidad.

Responsabilidades

RAM

CUBIERTA**SUMIDEROS****Uso del elemento**

Precauciones

- Se evitarán las cargas puntuales directas sobre la tapa (patas de muebles, etc.)
- Cuando se limpie una azotea transitable y exista sobre la misma arena o cuerpos que puedan pasar por la rejilla, se desmontará la tapa y se evitará el depósito de arenas en el sifón.
- No se arrojarán, ni desmontando la tapa: papeles, hojas, cuerdas, piedras, o cualquier otro material que pueda producir atranques en el saneamiento.

Prescripciones

- Si se observara que el agua deja de correr, se procederá a su inmediata limpieza.
- Si se observara alguna mancha de humedad por la zona inferior, se procederá a su reparación inmediatamente.

Prohibiciones

- Desmontar de manera permanente las tapas de los sumideros.
- Arrojar colillas de cigarros, tierra, etc.
- Colocar sobre, o en las proximidades del sumidero, cualquier elemento que dificulte la evacuación de las aguas.
- Usar el sumidero como vertedero de limpieza.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

- Periódicamente se procederá a desmontar y limpiar el sumidero, periodo de tiempo que variará en función del emplazamiento y riesgo de atranque; así en zonas de uso público, o en zonas de macetas, etc., la limpieza deberá efectuarse todos los meses, y en todo caso siempre se deberá comprobar su correcto funcionamiento antes del invierno, y al final de la primavera cuando pueden empezar las tormentas de verano.

CADA AÑO:

- Comprobar que no estén atrancados los rebosaderos.

Profesional RAM

Cuando lo establezca la DG de Cel:

- comprobación del entronque de la lámina impermeable con el sumidero, y de su estanquidad.
- comprobación de las características aparentes del material del sumidero: cuarteos, grietas, pérdidas de elasticidad.

Calendario

Se limpiarán por el PAS

- Antes del invierno, los sumideros de cubiertas transitables y los sumideros de cubiertas no transitables

Responsabilidades

PAS / RAM



URBANIZACIÓN

CERCADOS / CERRAMIENTOS / PUERTAS EXTERIORES

Uso del elemento

Precauciones

Se evitará el uso de productos abrasivos en la limpieza de los cercados.

Se evitarán golpes que puedan provocar deformaciones.

Prescripciones

Cualquier alteración apreciable debida a desplomes, por causa de excavaciones o fuerte viento, deberá ser analizada por un técnico competente, que dictaminará su importancia y peligrosidad y, en su caso, las reparaciones que deban realizarse.

Prohibiciones

No se colgará del cercado ningún objeto ni se fijará sobre él.

No se apoyarán objetos pesados ni se aplicarán esfuerzos perpendiculares al cercado.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Periódicamente, se procederá a su limpieza

Profesional CONtrata

En caso de reparación o reposición de los elementos componentes del cerramiento, se repararán o sustituirán por personal cualificado

Calendario

Cada tres años:

Se renovará la pintura de los elementos metálicos

Cada cuatro años:

O antes si aparecieran desperfectos, se inspeccionará el cercado y se revisarán los anclajes, reparando los desperfectos que hayan aparecido.

Responsabilidades

PAS y RAM

URBANIZACIÓN**CERRAMIENTOS NATURALES Y JARDINERÍA****Uso del elemento**

Precauciones

Se deberán extirpar las hierbas parásitas o emplear herbicidas selectivos.

Prescripciones

Podría decirse que el valor del cerramiento natural depende en un cincuenta por ciento (50%) de su conservación.

Prohibiciones

Nunca se podará cuando la planta esté en la época de mayor actividad.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico CONtrata

La poda se realizará una vez al año.

Profesional CONtrata

Tratamientos fitosanitarios:

- Herbicidas y fungicidas:

Se aplicarán con pulverizadores a la distancia adecuada hasta humedecerlas.

La dosificación se hará con exactitud, sin abusar de las cantidades indicadas por el fabricante, y nunca se aplicará a pleno sol, con viento y en plena floración.

- Tratamiento para hormigas y caracoles:

Se aplicará en forma de polvo sobre la tierra y posteriormente se rasará.

Calendario

El contratado por la Secretaría Gral Técnica.

Responsabilidades

CONTRATA

URBANIZACIÓN**VALLAS****Uso del elemento**

Precauciones

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

Se evitarán golpes que puedan provocar deformaciones.

Se evitará colgar carteles o anuncios que aumenten la superficie castigada por el viento y materialicen su derrumbe.

Prescripciones

Cualquier alteración apreciable debida a desplomes, por causa de excavaciones o fuerte viento, deberá ser analizada por un técnico competente, que dictaminará su importancia y peligrosidad y, en su caso, las reparaciones que deban realizarse.

Prohibiciones

No se colgará de la valla ningún objeto ni se fijará sobre ella.

No se apoyarán objetos pesados ni se aplicarán esfuerzos perpendiculares a la valla.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Periódicamente, se procederá a su limpieza

Profesional CONtrata

En caso de reparación o reposición de los elementos componentes del cerramiento, se repararán o sustituirán por personal cualificado.

Calendario

Cuando lo establezca la DG de Cel:

Se renovará la pintura de los elementos metálicos

Antes si aparecieran desperfectos, se inspeccionará la valla y se revisarán los anclajes, instando a la reparación de los desperfectos que hayan aparecido.

Responsabilidades

RAM

URBANIZACIÓN

ARQUETAS

Uso del elemento

Precauciones

Se evitará la plantación en las proximidades de las arquetas de árboles cuyas raíces pudieran perjudicar la instalación.

Prescripciones

Si se observara la existencia de algún tipo de fugas (detectadas por la aparición de manchas o malos olores), se procederá rápidamente a su localización y posterior reparación.

En el caso de arquetas sifónicas o arquetas sumidero, se deberá vigilar que se mantengan permanentemente con agua, especialmente en verano.

Prohibiciones

No se deben modificar ni ampliar las condiciones de uso ni el trazado de las arquetas existentes sin consultar a un técnico competente.

En caso de sustitución de pavimentos, no se ocultarán los registros de las arquetas y se dejarán completamente practicables.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Para un correcto funcionamiento de la instalación, se debe comprobar la estanqueidad general de la red con sus posibles fugas, la existencia de olores y el mantenimiento del resto de elementos.

Profesional RAM

Cuando se efectúen las revisiones periódicas para la conservación de la instalación, se repararán todos los desperfectos que pudieran aparecer.

Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso que pueda alterar su normal funcionamiento será realizada previo estudio y bajo la dirección de un técnico competente. Se considera que han variado las condiciones de uso en los siguientes casos:

- Cambio de utilización del edificio.
- Modificación o ampliación parcial de la instalación que represente un aumento de los servicios o necesidades.
- Cambios en la legislación oficial que afecte a la instalación.

Calendario

Cada año:

Al final del verano se limpiarán las arquetas sumidero.

Cada 5 años:

Limpieza y reparación de los desperfectos que pudieran aparecer en las arquetas a pie de bajante, de paso o sifónicas.

Responsabilidades

PAS RAM

URBANIZACIÓN

PAVIMENTOS DE HORMIGÓN

Uso del elemento

Precauciones

Se evitará la permanencia en el suelo de los agentes agresivos admisibles y la caída de los no admisibles.

Prescripciones

Se protegerá el pavimento de hormigón y se evitará cualquier uso que la pueda rayar, debido al desplazamiento de objetos sin ruedas de goma.

Se denunciará cualquier fuga observada en las canalizaciones de suministro o evacuación de agua.

Prohibiciones

No se superarán las cargas normales previstas.

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

No podrán utilizarse otros productos de limpieza de los que se desconozca si tienen sustancias que puedan perjudicar alguno de los componentes de la solera.

No podrán utilizarse productos de limpieza agresivos, especialmente los abrasivos.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico CONtrata

Limpieza periódica del suelo, realizada exclusivamente con jabón neutro, y limpieza de posibles manchas con disolventes que no afecten a la composición de la solera.

Profesional CONtrata

En caso de tener tratamiento superficial, éste será saneado o repuesto cada 10 años o menos, si así lo indica el fabricante

Calendario

Cuando lo decida el contrato de la Secretaría Gral Técnica, o antes si fuera apreciada alguna anomalía: - Inspección observando si aparecen en alguna zona grietas, fisuras, roturas o humedades.

- Inspección de las juntas de retracción y de contorno.

Responsabilidades

PAS / CONTRATA

URBANIZACIÓN

COLECTORES ENTERRADOS

Uso del elemento

Precauciones

Se evitará la plantación, en las proximidades de los colectores enterrados, de árboles cuyas raíces pudieran perjudicar la instalación.

Se procurará por parte del Mantenimiento básico utilizar los distintos elementos de la instalación en sus condiciones normales, asegurando la estanqueidad de la red y evitando el paso de olores mefíticos a los locales por la pérdida del sello hidráulico en los sifones, mediante el vertido periódico de agua.

Evitar que sobre ellos caigan productos abrasivos o químicamente incompatibles.

Prescripciones

Si se observaran fugas, se procederá a su pronta localización y posterior reparación, recomendándose la revisión y limpieza periódica de los elementos de la instalación.

Prohibiciones

No se deben modificar ni ampliar las condiciones de uso ni el trazado de los colectores enterrados existentes sin consultar a un técnico competente.

Se prohíbe verter por los desagües aguas que contengan aceites que engrasen las tuberías, ácidos fuertes, sustancias tóxicas, detergentes no biodegradables cuyas espumas se petrifican en los sifones, conductos y arquetas, así como plásticos o elementos duros que puedan obstruir algún tramo de la red.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico RAM

Se comprobará periódicamente la estanqueidad general de la red, así como la ausencia de olores y se prestará una especial atención a las posibles fugas de la red de colectores.

Profesional RAM

Las obras que se realicen en las zonas por las que atraviesan colectores enterrados respetarán éstos sin que sean dañados, movidos o puestos en contacto con materiales incompatibles.

Un instalador acreditado se hará cargo de las reparaciones, en caso de aparición de fugas en los colectores.

Calendario

Cuando lo establezca la DG de Cel:

Se comprobará la aparición de fugas o defectos de los colectores enterrados.

Responsabilidades

RAM

URBANIZACIÓN**PROYECTORES****Uso del elemento**

Precauciones

Se delimitará la zona.

Prescripciones

Si se observara rotura o deterioro de los anclajes a la torre, se sustituirán los componentes que lo precisen.

Cualquier ampliación que se pretenda realizar será objeto de estudio por un técnico competente.

Prohibiciones

No se realizará ninguna modificación que disminuya sus valores de iluminación.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Cuando se observen anomalías en su funcionamiento se avisará a un técnico competente.

Se reemplazarán según un plan de reposición en función de factores económicos.

Profesional CONtrata

Todas las reparaciones han de ser efectuadas por un técnico competente.

Calendario

Cuando se observe disminución de la iluminación

Comprobación de la iluminancia, por personal técnico competente.

Responsabilidades

PAS CONTRATA

URBANIZACIÓN**PUERTAS EXTERIORES****Uso del elemento**

Precauciones

Evitar el uso de productos abrasivos en la limpieza de las puertas.

Evitar golpes que puedan provocar deformaciones en la hoja, armazones, marco, guías o mecanismos.

Evitará los portazos cuando existen fuertes corrientes de aire o regular el mecanismo eléctrico en las de cierre automático.

Prescripciones

Si se observara cualquier tipo de anomalía, rotura, deterioro de las cerraduras y piezas fijas y de los elementos mecánicos o móviles de las lamas y perfiles, se dará aviso a un técnico competente.

Prohibiciones

No se colgará de los marcos o de la hoja ningún objeto ni se fijará sobre ellos.

No se apoyarán objetos pesados ni se aplicarán esfuerzos perpendiculares a la hoja.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Inspección y conservación:

-Revisión del estado de las chapas, perfiles, marcos, montantes y travesaños para detectar posibles roturas y deformaciones, así como pérdida o deterioro de la pintura o tratamiento externo anticorrosivo.

Limpieza:

-Debe cuidarse la limpieza y evitarse la obstrucción de los rebajes del marco donde encaja la hoja. Asimismo, deberán estar limpios de suciedad y pintura los herrajes de cuelgue y cierre (bisagras, cerraduras, etc.).

-Se limpiarán las hojas, perfiles, etc., según el material y su acabado, para lo que basta normalmente una esponja o paño humedecido o algo de detergente neutro, procediendo con suavidad para no rayar la superficie. Debe evitarse el empleo de polvos abrasivos, ácidos, productos químicos o disolventes orgánicos como la acetona.

Profesional RAM

En caso de reparación o reposición de los elementos mecánicos o móviles, se repararán o sustituirán por parte de personal cualificado.

Calendario

Anualmente

Se revisarán los herrajes de colgar, engrasándolos con aceite ligero, si fuera necesario.

Se revisarán y engrasarán anualmente los herrajes de cierre y de seguridad.

En las puertas dotadas de rejillas de ventilación, se limpiarán éstas.

Cada tres o cinco años:

Las puertas pintadas o esmaltadas se repintarán según se hallen expuestas al exterior o protegidas.

Responsabilidades

PAS / CONTRATA

URBANIZACIÓN**REVESTIMIENTOS****Uso del elemento**

Precauciones

Se evitará verter aguas sobre el revestimiento vertical, especialmente si están sucias o arrastran tierras o impurezas

Prescripciones

Si se observa alguna anomalía en el revestimiento vertical no imputable al uso, con riesgo de desprendimiento, 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

Prohibiciones

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

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico

Inspección periódica para detectar anomalías o desperfectos, como agrietamiento, abombamiento, exfoliación, desconchados, etc., y para comprobar el estado del revestimiento, si lo hubiere.

La limpieza se realizará con agua a baja presión.

Profesional

Las reparaciones del revestimiento se realizarán con análogos materiales a los utilizados en el revestimiento original y se revisará el estado de las franjas que contienen tela metálica, levantando aquellas que estén deterioradas.

Calendario

Cada dos 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

Responsabilidades

RAM

URBANIZACIÓN**MOBILIARIO / BANCOS INTERIORES Y EXTERIORES/ PORTERIAS Y CANASTAS****Uso del elemento**

Precauciones

Asegurar los anclajes para evitar accidentes del alumnado

Prescripciones

Hacer un uso civilizado del mobiliario instalado, teniendo en cuenta que son elementos comunes; evitando el gasto acumulado de reparaciones o reposiciones y la peligrosidad que un uso descuidado puede traducirse en accidentes.

Prohibiciones

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico PAS

Permanentemente:

- Roturas, desprendimientos, anclajes.
- Estado general de los elementos.

Profesional

Calendario

Cada vez que se detecte una anomalía.

Responsabilidades

PAS

URBANIZACIÓN**PAPELERAS, CONTENEDORES Y RESIDUOS****Uso del elemento**

Precauciones

Sin autorización, ningún alumno puede acceder al habitáculo en el que se guardan los residuos peligrosos.

Prescripciones

Deben señalizarse correctamente los contenedores, según la fracción correspondiente, y el espacio de contenedores.

En el interior del almacén de contenedores deben disponerse en un soporte indeleble, junto con otras normas de uso y mantenimiento, instrucciones para que cada fracción se vierta en el contenedor correspondiente

Prohibiciones

Manipular los residuos peligrosos.

Mantenimiento del elemento

Mantenimiento básico

Depositar los residuos clasificados en el lugar correspondiente

Profesional

Limpieza de los contenedores	Mensualmente
Desinfección de los contenedores	1.5 meses
Limpieza del suelo	1 a la semana
Lavado con manguera	Trimestral
Desinfección, desinsectación y desratización del almacén de contenedores	semestral
Recogida de contenedores de basura diaria	
Recogida de contenedores de cartón semanal	
Recogida de residuos peligrosos anual y a demanda.	

Calendario

Según tipo de residuos

Responsabilidades

CONTRATA



PLAN ORIENTATIVO DE MANTENIMIENTO

FACHADAS	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
FACHADAS DE BLOQUES DE MORTERO															
Comprobación del estado del revestimiento	x			x			x			x			x		
Limpieza de la suciedad.				X											
Inspección para detectar fisuras o grietas.	x					x					x				
CARPINTERÍA EXTERIOR DE ACERO															
Repintado				x				x				x			
Limpieza e inspección			x			x			x			x			x
Comprobación del funcionamiento	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO															
Limpieza de la suciedad			x			x			x			x			x
Comprobación del funcionamiento	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
ACRISTALAMIENTO CON VIDRIO SENCILLO															
Inspección para detectar roturas.	x			x			x			x			x		
Limpieza exterior e interior	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
PERSIANAS ENROLLABLES Y LAMAS															
Limpieza y conservación	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Inspección general	x			x			x			x			x		
VIERTEAGUAS															
Limpieza	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Reparación de posibles desperfectos	x							x							

PARTICIONES	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022

TABIQUES DE BLOQUES DE HORMIGÓN												
Inspección para detectar fisuras o grietas.	x				x					x		
Limpieza de la suciedad.										x		
PUERTAS INTERIORES DE MADERA												
Revisión del estado de conservación, comprobando la estanquidad, la sujeción del vidrio, en su caso, y un repaso de los mecanismos de cierre y apertura.	x				x					x		
Engrasar los herrajes con elementos de rozamiento.	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

INSTALACIONES	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ARQUETAS HORMIGÓN															
Revisión con inspección de juntas y registros.	x		x		x		x		x		x		x		x
Limpieza y reparación de desperfectos	x									x					
Limpieza de las arquetas sumidero	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
CONTADORES Y BATERÍAS DE CONTADORES															
Limpieza del contador,		x		x		x		x		x		x		x	
CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN (CGD)															
Comprobar el estado del cuadro, los mecanismos alojados y las conexiones	x		x		x		x		x		x		x		x
ASCENSOR HIDRÁULICO (NO ESTÁ EN USO)															
Revisar y subsanar los problemas que surjan al menos en los siguientes elementos: puertas de acceso y su enclavamiento; cable de tracción y sus amarres; grupo tractor y mecanismo de freno; paracaídas y limitador de velocidad; topes elásticos y amortiguadores; alarma y parada de emergencia; cabina y su acceso; contrapeso; circuitos eléctricos de seguridad; señalización y maniobras que afectan a la seguridad; hueco del ascensor; cuarto de máquinas y poleas; otros.															
Limpieza de cabina y botonera, foso y de cuarto de máquinas.															
INTERRUPTOR DE CONTROL DE POTENCIA (ICP)															
Revisión del funcionamiento	x		x		x		x		x		x		x		x

Revisión y limpieza de la caldereta, con reparación de los desperfectos.			X			X				X			X			X
INSTALACIÓN ANTIINTRUSIÓN																
Verificar el correcto funcionamiento de todos los componentes del sistema, tanto a través de un chequeo centralizado como de la inspección de los sensores, actuantes y aparata en general.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
El chequeo del sistema desde la central. Limpieza de sensores, del terminal exterior acústico y óptico. Repasar la pintura de los elementos exteriores si existieran síntomas de corrosión.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
MECANISMOS INTERIORES																
Revisión general de los mecanismos	X									X						
TUBERÍAS DE ACERO GALVANIZADO																
Prueba de estanquidad y funcionamiento.	X				X				X				X			
Revisión completa de la instalación	X				X				X				X			
FOSA SÉPTICA																
Revisión, limpieza y los posibles trabajos preventivos.	X				X				X				X			
RED DE DISTRIBUCIÓN (GRADO ELECTRIF. ELEVADO)																
Comprobar la rigidez dieléctrica entre los conductores	X					X					X					
Revisión general de la instalación	X										X					
FLUXORES																
Desmontar el cuerpo del fluxor, revisar y sustituir las juntas y proceder a la limpieza del mecanismo	X		X		X		X		X		X		X			
TOMAS DE CORRIENTE (ENCHUFES).																
Revisión general de los mecanismos	X										X					
LÁMPARAS FLUORESCENTES																
Revisión global del equipo de encendido	X			X			X			X			X			
Limpieza de la lámpara	X			X			X			X			X			
GRIFERÍAS CON MONOMANDO																
Limpiar y descalcificar los aireadores.	X		X		X		X		X		X		X		X	X
RADIADORES ELÉCTRICOS																



Inspección para detectar anomalías o desperfectos	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
PAVIMENTOS CERAMICOS																	
Inspección del pavimento y reconstrucción de juntas.	x					x					x						
PAVIMENTOS DE MADERA (LAMINADO FLOTANTE)																	
Limpieza con profundidad con un champú específico	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
SOLADOS, RODAPIES Y PELDAÑOS DE TERRAZO																	
Encerado por el usuario.	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Abrillantado y comprobación de procesos patológicos: Erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales.	x		x		x		x		x		x		x				
Pulimentar	x								x								
REVESTIMIENTO CON PINTURA PLÁSTICA																	
Reposición																	x
Repintado.	x								x								
Limpieza general					x						x						x
Inspección para detectar anomalías o desperfectos	x			x			x			x				x			
REVESTIMIENTO CON PIEZAS CERÁMICAS																	
Limpieza	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Comprobar erosión, fisuras, desprendimientos, humedades y manchas	x			x			x			x				x			
PINTURA AL CEMENTO																	
Reposición.								x									x
Limpieza			x			x				x				x			x
TECHOS MODULARES DE FIBRAS																	
Comprobación de los siguientes procesos patológicos química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales.	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

CUBIERTA	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
-----------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Poda	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
VALLAS																		
Se inspeccionará la valla y se revisarán los anclajes, reparando los desperfectos que hayan aparecido.		x			x			x			x						x	
PUERTAS																		
Se revisarán y engrasarán anualmente los herrajes de cierre y de seguridad y en las puertas dotadas de rejillas de ventilación, se limpiarán éstas.	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Las puertas pintadas o esmaltadas protegidas se repintarán		x					x						x					
Las puertas pintadas o esmaltadas expuestas al exterior se repintarán		x			x			x				x					x	
Se revisarán los herrajes de colgar, engrasándolos con aceite ligero, si fuera necesario.	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
REVESTIMIENTOS																		
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		x			x			x			x			x			x	
ARQUETA																		
Limpieza a final de verano de las arquetas sumidero	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Limpieza y reparación de los desperfectos que pudieran aparecer en las arquetas a pie de bajante, de paso o sifónicas.							x						x					x
COLECTORES ENTERRADOS																		
Comprobar la aparición de fugas o defectos							x				x					x		
PAVIMENTOS DE HORMIGÓN																		
Inspección de las juntas de retracción y de contorno y observar si aparecen en alguna zona grietas, fisuras, roturas o humedades.		x								x							x	
Se renovará la pintura de los elementos metálicos		x								x							x	
PROYECTORES																		
Comprobación de la iluminancia	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
APARCAMIENTOS Y SEÑALIZACIONES																		
Se renovará la pintura de los aparcamientos																		
MOBILIARIO																		
BANCOS INTERIORES Y EXTERIORES																		

Revisión y reparación si procede de los mismos	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
PORTERÍAS Y CANASTAS													
Se renovará la pintura de los elementos metálicos		x	x	x	x	x	x	x	x	x			
Se inspeccionará las porterías y canastas de baloncesto y se revisarán los anclajes, reparando los desperfectos que hayan aparecido.	x		x		x		x		x		x		
PAPELERAS Y CONTENEDORES RESIDUOS BASURA Y RECICLAJE													
Revisión y sustitución si procede de los mismos	x	x	x	x	x	x	x	x	x				

ARCHIVO DOCUMENTAL

(REFERENCIA A LOS ANEXOS)

- 1 PLANOS**
- 2 CONTRATOS DE MANTENIMIENTO**
- 3 CERTIFICADO DE INSTALACIONES**
- 4 PÓLIZAS DE SEGUROS**
- 5 DOCUMENTOS ACREDITATIVOS DE GARANTIAS**
- 6 JUSTIFICATIVOS EN GESCENTROS /RAM DE REPARACIONES, ADAPTACIONES Y MEJORAS.**
- 7 OTROS DOCUMENTOS ANEXOS**

1 Agentes intervinientes

PROMOTORES

Nombre: CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN UNIVERSIDADES CULTURA Y DEPORTES

Dirección: AVDA 3 DE MAYO

Población: S/C DE TENERIFE

CP:

Provincia: SANTA CRUZ DE TENERIFE

CIF: S3511001D

Teléfono:

INSTALADORES HABITUALES

Tipo de instalación

Nombre:

Teléfono:

Tipo de instalación

Nombre:

Teléfono:

Tipo de instalación

Nombre:

Teléfono:

SUBCONTRATISTAS, OFICIOS Y OTROS**Nombre:****Dirección:****Población:****Provincia:****Teléfono:****CIF:****Trabajo Realizado:****Fecha de Vencimiento:****SUMINISTRADORES DE PRODUCTOS****Nombre:****Dirección:****Población:****Provincia:****Teléfono:****CIF:****Producto suministrado:****Fecha de Vencimiento:**

2. Garantías

A. Garantías Generales

Nombre:

Dirección:

Población:

Provincia:

CP

Teléfono:

CIF

Fax:

Nº de Póliza:

Tomador:

Vencimiento:

Garantía

B. Garantías de los Instaladores

Tipo de Instalación	Tipo de Garantía	Fecha de Vencimiento
----------------------------	-------------------------	-----------------------------

A. DIRECTOR/A

Director/a:

Fecha de Cambio

B. SECRETARIO/A

Secretario/a

Fecha de Cambio

C. REPARACIONES, ADAPTACIONES O MEJORAS

Incidencia:

Fecha:

Descripción:

Incidencia:

Fecha:

Descripción:

Incidencia:

Fecha:

Descripción:

D. SEGUROS CONTRATADOS

Compañía

Nº Póliza

Fecha Vencimiento

Descripción:

E. OTRAS INCIDENCIAS

Incidencia:

Fecha:

Descripción:
