

Libro del Edificio

Plan de mantenimiento
en edificios protegidos
de la Provincia
Eclesiástica
de Madrid



Libro del Edificio

Plan de mantenimiento
en edificios protegidos
de la Provincia
Eclesiástica
de Madrid





COMUNIDAD DE MADRID

Presidente

Ángel Garrido García

Consejero de Cultura, Turismo y Deportes

Jaime M. de los Santos González

Viceconsejero de Cultura, Turismo y Deportes

Álvaro Ballarín Valcárcel

Directora General de Patrimonio Cultural

Paloma Sobrini Sagaseta de Ilurdoz

Subdirectora General de Difusión y Gestión

Alicia Duránte de Irezábal

Subdirector General de Protección y Conservación

Miguel Ángel García Valero

Textos

Área de Conservación y Restauración de la Dirección General de Patrimonio Cultural
Oficina Técnica de la Diócesis de Alcalá de Henares. José Luis González. Arquitecto

Coordinación editorial

Área de Promoción y Difusión de la Dirección General del Patrimonio Cultural

Diseño y maquetación

Fernando Sanz García / David Rejano Peña
Dirección General de Patrimonio Cultural

ISBN: 978-84-451-3771-0

D.L.: M-6191-2019

©de la edición y de la imagen de la portada:

Dirección General de Patrimonio Cultural. Consejería de Cultura, Turismo y Deportes

Libro del Edificio

Plan de mantenimiento
en edificios protegidos
de la Provincia
Eclesiástica de
Madrid

PREÁMBULO

El *Libro del Edificio* es un manual que tiene por objeto facilitar al propietario o responsable del mantenimiento del edificio las tareas de mantenimiento del inmueble. Contiene los datos, información e instrucciones necesarias para:

- La utilización adecuada de los espacios, elementos constructivos e instalaciones.
- Poder llevar a cabo el mantenimiento y conservación.
- Ejecutar las obras posteriores de reparación y su autorización.
- Poder contratar los servicios y suministros necesarios.

Consta de una primera parte general que sirve de guión para el responsable del mantenimiento del edificio y que es importante conocer, sobre todo para saber a quién se debe acudir para atender cada asunto y cada cuánto tiempo se deben realizar los controles. Los plazos de revisión se cuentan desde la fecha de finalización de las últimas obras de restauración o rehabilitación realizadas.

Documentación complementaria

Al Libro del Edificio se incorporará la documentación que se vaya generando a lo largo de la vida del edificio. Documentando todas las intervenciones, ya sean de reparación, conservación o rehabilitación realizada sobre el mismo y sus correspondientes autorizaciones por las Diócesis y la Dirección General de Patrimonio Cultural. Esta documentación es fundamental para proyectar futuras obras de restauración.

Cuando se solicite a las Diócesis o a la Comunidad de Madrid la ejecución de obras de restauración, se presentará previamente el Libro del Edificio, con la documentación complementaria.

Implantación

Este documento será de obligado cumplimiento, inicialmente, en todos los edificios titularidad de la Iglesia Católica situados dentro de la Provincia Eclesiástica de Madrid que se encuentren incoados o declarados Bien de Interés Cultural o Bien de Interés Patrimonial, o amparados por alguna otra figura de protección prevista por la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico en la Comunidad de Madrid, en los que se hayan llevado a cabo actuaciones con fondos públicos a partir del 1 de enero de 2005.

Posteriormente, se extenderá su aplicación a los edificios que gocen de las mismas protecciones en los se hayan llevado a cabo intervenciones con fondos públicos entre los años 1998 y 2005.

ÍNDICE

PREÁMBULO	5
PARTE I: GENERALIDADES	15
INTRODUCCIÓN	15
EL MANTENIMIENTO	15
ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN	15
CRITERIOS DE CONSERVACIÓN	16
Protección del patrimonio	16
Bienes muebles.....	16
Seguridad	17
Contratación de operaciones de mantenimiento	17
ACREDITACIONES DE LA CALIDAD	18
PARTE II: PLAN DE MANTENIMIENTO	23
ESTRUCTURA DEL EDIFICIO: CIMENTACIÓN	23
Instrucciones de uso	23
Modificación de cargas	23
Lesiones.....	23
Normas de mantenimiento	23
ESTRUCTURA DEL EDIFICIO: ESTRUCTURA VERTICAL (MUROS RESISTENTES Y PILARES)	24
Instrucciones de uso	24
Uso	24
Modificaciones	24
Lesiones.....	24
Normas de mantenimiento	25
ESTRUCTURA DEL EDIFICIO: ESTRUCTURA HORIZONTAL (FORJADOS DE PISO Y DE CUBIERTA)	26
Instrucciones de uso	26

Forjados de piso.....	26
Forjados de cubierta.....	27
Normas de mantenimiento.....	28
CUBIERTAS.....	30
Instrucciones de uso.....	30
Normas de mantenimiento.....	32
FACHADAS EXTERIORES.....	35
Instrucciones de uso.....	35
Normas de mantenimiento.....	36
ACABADOS DE FACHADA.....	37
Instrucciones de uso.....	37
Normas de mantenimiento.....	38
VENTANAS, BARANDILLAS, REJAS Y PERSIANAS.....	39
Instrucciones de uso.....	39
Normas de mantenimiento.....	40
CARPINTERÍA INTERIOR.....	41
Instrucciones de uso.....	41
Normas de mantenimiento.....	42
INSTALACIONES: CHIMENEAS, EXTERIORES Y CONDUCTOS DE VENTILACIÓN.....	43
Instrucciones de uso.....	43
Normas de mantenimiento.....	43
SUELOS.....	44
Baldosas.....	44
Precauciones.....	44
Revisiones.....	44
Suelos entarimados.....	44

Precauciones	44
Revisiones.....	44
Suelos de piedra	45
Precauciones	45
Revisiones.....	45
INSTALACIONES AUDIOVISUALES	46
Telefonía.....	46
Precauciones	46
Megafonía	46
Precauciones	46
INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN	46
Instalaciones alimentadas por energía eléctrica	46
Instalaciones alimentadas por combustibles líquidos o gaseosos	46
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	47
Instalaciones de baja tensión	47
Precauciones	47
Revisiones.....	47
Alumbrado interior	48
Precauciones	48
Revisiones.....	48
Sistema de Alimentación Ininterrumpida	48
INSTALACIONES DE FONTANERÍA.....	49
Abastecimiento	49
Precauciones	49
Revisiones.....	49
RED DE SANEAMIENTO	50
Revisiones.....	51

INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS	52
Iluminación de emergencia.....	52
PARARRAYOS	52
NORMAS DE UTILIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DE BIENES MUEBLES DE INTERÉS ARTÍSTICO O CULTURAL	53
NORMAS DE UTILIZACIÓN DE LOS BIENES INCLUIDOS EN ALGUNA DE LAS CATEGORÍAS LEGALES DE PROTECCIÓN.....	54
Objetos de orfebrería (cálices, cruces procesionales, custodias, báculos, etc.).....	54
Textiles (palios, estandartes, corporales, casullas, tapices, etc.)	54
Pasos procesionales	54
NORMAS DE MANTENIMIENTO DE LOS BIENES INCLUIDOS EN ALGUNA DE LAS CATEGORÍAS LEGALES DE PROTECCIÓN.....	55
Protección lumínica	55
Protección ante condiciones higrotérmicas adversas	55
Protección contra agentes xilófagos.....	55
CONDICIONES ESTÉTICAS EN LOS INMUEBLES	56
FICHAS DE MANTENIMIENTO	57
PARTE III: NORMAS DE ACTUACIÓN EN CASO DE SINIESTRO O EMERGENCIA	61
NORMAS DE ACTUACIÓN EN CASO DE SINIESTRO	61
TELÉFONOS DE EMERGENCIA.	62
PROTECCIÓN DE LOS BIENES CULTURALES EN CASO DE SINIESTRO O EMERGENCIA.	62
FICHAS	63

Parte I

Generalidades

PARTE I: GENERALIDADES

INTRODUCCIÓN

El Plan de Mantenimiento describe las pautas que deben seguirse para el mantenimiento y la inspección periódicos del edificio, en orden a asegurar la vida útil del mismo, a partir de la fecha de recepción de las obras de consolidación y restauración efectuadas.

Este manual consta de una primera parte, general, que sirve de guión para el responsable del mantenimiento del edificio (párroco, superior). En la segunda parte se detallan las operaciones de mantenimiento de las que deberá responder cada uno de los agentes responsables de realizarla. En la ficha resumen que se incluye al final de esta primera parte se ha procurado simplificar al máximo el control de las operaciones de mantenimiento, diferenciando entre las operaciones críticas (sea por cumplimiento de la normativa o por su efecto en la seguridad del edificio y de sus ocupantes) de las convenientes y necesarias para mantener los niveles de prestación del edificio.

En los puntos presentados a continuación se analiza, para cada uno de los elementos constructivos que componen dicha intervención, las recomendaciones de uso y mantenimiento a contemplar por los usuarios, así como las diferentes intervenciones en materia de mantenimiento con indicación de su periodicidad y agente responsable.

EL MANTENIMIENTO

El mantenimiento es una actividad de carácter preventivo, que evita o retrasa la aparición de problemas que, de lo contrario, tendrían una resolución más complicada y una cuantía económica muy superior.

El mantenimiento tiene un coste económico. Se deberá prever en el presupuesto anual de la parroquia una cantidad para operaciones de mantenimiento.

ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN

Las actividades relacionadas con el mantenimiento se sitúan en un contexto general más amplio que puede denominarse gestión del edificio. En dicha gestión se contemplan los siguientes conceptos:

- Inventario, que se refiere a la recogida y gestión de los datos identificativos y descriptivos disponibles;
- Inspecciones, planteadas para controlar con cierta periodicidad el estado real de la infraestructura; y

- Mantenimiento propiamente dicho, que comprende tanto las operaciones corrientes y pautas de mantenimiento ordinario, de carácter esencialmente preventivo, como las actuaciones especiales o de carácter terapéutico, bien entendido que para situaciones accidentales.

El mantenimiento requiere también conocer y prevenir posibles actuaciones externas que pudieran afectar al edificio. Así, se deberá estar atento a la realización de proyectos de intervención exterior, sea en edificios colindantes o en el espacio público (pavimentación de calles perimetrales, ordenación de plazas y jardines) para evitar que estas actuaciones sean lesivas para el edificio. Es importante, una vez se tenga conocimiento de cualquier proyecto de intervención, contar con la asesoría de los servicios técnicos de la Diócesis.

CRITERIOS DE CONSERVACIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Cualquier edificio religioso construido antes de 1936 queda sometido a la tutela establecida en la disposición transitoria primera de la ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid aunque no esté declarado Bien de Interés Patrimonial. Por ello, cualquier intervención en este tipo de edificios requiere los siguientes permisos:

- **Autorización administrativa de la Dirección General de Patrimonio Cultural**, sin la cual no se puede ejecutar ningún tipo de obra.

No se pueden realizar excavaciones en el subsuelo sin contar con el permiso de la Dirección General de Patrimonio. Una vez obtenida dicha autorización se regulará el procedimiento de ejecución de las excavaciones (realización de catas arqueológicas, control por parte de arqueólogo del movimiento de tierras, etc.).

No se puede modificar ningún elemento del edificio sin contar con la preceptiva autorización de la Dirección General de Patrimonio.

- **Licencia Municipal de Obras**. Se deberá preguntar en el Ayuntamiento cuáles son los requisitos necesarios para su concesión. Está vigente la exención del Impuesto de Construcciones y Obras (I.C.I.O.) para las obras promovidas por la Iglesia Católica.

BIENES MUEBLES

Para cualquier intervención sobre un bien mueble inventariado que se pretenda realizar (cada parroquia tiene el inventario de sus bienes muebles protegidos, deberá contar con la autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico y deberá estar avalado por un restaurador titulado. No

se realizará ninguna intervención (limpieza o restauración) sin este requisito.

Se tendrán en cuenta las condiciones ambientales de humedad y temperatura para la conservación de las pinturas murales, cuadros, retablos.

Requerirá igualmente autorización previa la colocación de imágenes, retablos o lienzos que puedan quedar de modo permanente en el edificio.

SEGURIDAD

En las intervenciones de mantenimiento se cumplirá la normativa vigente en materia de seguridad en el trabajo.

En particular se cumplirá esta normativa en los trabajos que se realicen en cubierta, donde el riesgo de caída es elevado. Para ello se dispondrán de las protecciones individuales (arnés de seguridad) y/o colectivas (andamios homologados) necesarias para suprimir el riesgo.

En cualquier caso, la empresa contratada deberá comprometerse contractualmente al cumplimiento de dicha normativa.

CONTRATACIÓN DE OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

Es obligatorio, según la normativa vigente, contratar el mantenimiento de la instalación de climatización, el pararrayos y la instalación contra incendios con una empresa especializada.

Es recomendable contratar con una empresa especializada el mantenimiento periódico de las cubiertas del edificio.

Las operaciones de mantenimiento han de servir para asegurar que, durante la vida útil, el nivel de prestaciones del edificio se mantenga por encima de los límites o umbrales de aceptación definidos.

En el contexto del presente documento, el "nivel de prestaciones" ha de entenderse en términos de seguridad estructural, comportamiento en servicio, seguridad del usuario y durabilidad.

Se diferencian los siguientes **niveles de actuación**:

- **Mantenimiento básico u ordinario**, pautado y regular, como establece el presente documento.
- **Mantenimiento especializado** pautado y de alcance pequeño o moderado. Su frecuencia no siempre es fija, sino el resultado de las inspecciones rutinarias y principales. A título de ejemplo, operaciones como reparación de rasponazos, pequeños impactos por accidentes menores, reparaciones de elementos de drenaje afectados por

fuertes lluvias o vientos, etc. caben dentro de este tipo de mantenimiento.

- **Intervenciones especializadas** para el caso en que se den situaciones accidentales de alcance. Es importante destacar que no se incluyen aquí las reparaciones que se corresponden con el deterioro y degradación previsible de los materiales o elementos constructivos, puesto que precisamente la vida útil se habrá definido en función del final previsible de las prestaciones de dichos elementos y que caen en el ámbito del mantenimiento especializado.

En todo caso, se llevará registro documental de las labores de mantenimiento, haciendo especial hincapié en las incidencias registradas. Su análisis constituye una fuente muy valiosa de interpretación del funcionamiento del edificio y sus instalaciones (la más importante desde el punto de vista de la durabilidad de la estructura suele ser el sistema de drenaje, por ejemplo).

Dentro de las operaciones de mantenimiento se incluye la limpieza del edificio, incluidas todas sus dependencias auxiliares. Es importante mantener en estado de limpieza todos aquellos espacios que por su difícil acceso no se utilizan habitualmente, como por ejemplo las cámaras bajo cubierta, las torres, los sótanos y criptas. La inspección periódica y la limpieza de estos espacios ayuda a evitar otro tipo de lesiones y a localizar daños ocultos, especialmente en las zonas en las que pueden acceder las aves.

ACREDITACIONES DE LA CALIDAD

Se adjuntan en las siguientes páginas aquellos documentos específicos que puedan ser acreditativos de la calidad de los materiales empleados y de las instalaciones ejecutadas. Para el resto, se acepta la acreditación del constructor, que certifica que los materiales empleados son de primera calidad, y cumplen las especificaciones establecidas en los documentos constitutivos del proyecto de ejecución.

Garantía de las responsabilidades del promotor

Referencia del documento acreditativo

Tipo

Garantías específicas de instalaciones

Instalación

Vencimiento

Tipo garantía

HISTORIA DE LAS OBRAS REALIZADAS

Redacción de proyecto

Título

Fecha

Técnico redactor

Aprobación por la Dirección General de Patrimonio

Licencias

Fecha

Clase

Fechas de construcción

RELACIÓN DE UNIDADES DE OCUPACIÓN DEL EDIFICIO

CUADRO DE SUPERFICIES

Parte II

Plan de
mantenimiento

PARTE II: PLAN DE MANTENIMIENTO

ESTRUCTURA DEL EDIFICIO: CIMENTACIÓN

INSTRUCCIONES DE USO

MODIFICACIÓN DE CARGAS

Debe evitarse cualquier tipo de cambio de carga de las diferentes partes del edificio. Si desea introducir modificaciones, o cualquier cambio de uso dentro del edificio es imprescindible consultar a un Técnico competente.

LESIONES

Las lesiones (grietas, desplomes) en la cimentación no son apreciables directamente y se detectan a partir de las que aparecen en otros elementos constructivos (paredes, techos, etc.) En estos casos hace falta que un Técnico competente realice un informe sobre las lesiones detectadas, determine su gravedad y, si es el caso la necesidad de intervención.

Las alteraciones de importancia efectuadas en los terrenos próximos, como son nuevas construcciones, realización de pozos, túneles, vías, carreteras o rellenos de tierras pueden afectar a la cimentación del edificio. Si durante la realización de los trabajos se detectan las lesiones, deberán estudiarse y, si es el caso, se podrá exigir su reparación.

Las corrientes subterráneas de agua naturales y las fugas de conducciones de agua o de desagües pueden ser causa de alteraciones del terreno y de descalces de la cimentación. Estos descalces pueden producir un asentamiento de la zona afectada que puede transformarse en deterioros importantes en el resto de la estructura. Por esta razón, es primordial eliminar rápidamente cualquier tipo de humedad proveniente del subsuelo.

Después de fuertes lluvias se observarán las posibles humedades y el buen funcionamiento de las perforaciones de drenaje y desagüe.

NORMAS DE MANTENIMIENTO

CIMENTACIÓN		
INSPECCIONAR	Cada año	-Comprobación del estado general y funcionamiento de los conductos de drenaje y de desagüe.
	Cada 10 años	-Inspección de los muros de contención. -Inspección general de los elementos que conforman la cimentación.

ESTRUCTURA DEL EDIFICIO: ESTRUCTURA VERTICAL (MUROS RESISTENTES Y PILARES)

INSTRUCCIONES DE USO

USO

Las humedades persistentes en los elementos estructurales tienen un efecto nefasto sobre la conservación de la estructura.

MODIFICACIONES

Los elementos que forman parte de la estructura del edificio, paredes de carga incluidas, no se pueden alterar sin el control de un técnico competente, mediante la redacción de un proyecto y la aprobación del mismo por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural. Esta prescripción incluye la realización de rozas en las paredes de carga y la apertura de pasos para la redistribución de espacios interiores.

LESIONES

Durante la vida útil del edificio pueden aparecer síntomas de lesiones en la estructura o en elementos en contacto con ella. En general estos defectos pueden tener carácter grave. En estos casos es necesario que un Técnico competente analice las lesiones detectadas, determine su importancia y, si es el caso, decida la necesidad de una intervención.

Relación orientativa de síntomas de lesiones con posible repercusión sobre la estructura:

- Deformaciones: desplomes de paredes, fachadas y pilares.
- Fisuras y grietas: en paredes, fachadas y pilares.
- Desconchados en el revestimiento.
- Aparición de manchas de óxido en elementos de hormigón armado
- Piezas de piedra fracturadas o con grietas verticales.
- Pequeños orificios en la madera que desprenden un polvo amarillento.
- Humedades en las zonas donde se empotran las vigas en las paredes.
- Reblandecimiento de las fibras de la madera.

Las lesiones que se produzcan por un mal funcionamiento de las juntas estructurales, se verán reflejadas en forma de grietas en la estructura, los cerramientos y los forjados.

NORMAS DE MANTENIMIENTO

ESTRUCTURA VERTICAL		
INSPECCIONAR	Cada año	Revisión de los puntos de la estructura vertical de madera con riesgo de humedad.
	Cada 10 años	<ul style="list-style-type: none"> -Revisión total de los elementos de la estructura vertical. -Control de la aparición de fisuras, grietas y alteraciones ocasionadas por los agentes atmosféricos sobre la piedra de los pilares. -Inspección de recubrimiento de hormigón de las barras de acero. Se controlará la aparición de fisuras. -Inspección del estado de las juntas, aparición de fisuras, grietas y desconchados en las paredes de bloques de mortero. -Control del estado de las juntas y la aparición de fisuras y grietas en las paredes y pilares de cerámica. -Control de la aparición de fisuras, grietas y alteraciones ocasionadas por los agentes atmosféricos sobre la piedra de los muros.
RENOVAR	Cada 5 años	<ul style="list-style-type: none"> -Renovación de las protección de la madera exterior de la estructura vertical -Renovación de las juntas estructurales en las zonas de sellado deteriorado
	Cada 10 años	-Renovación del tratamiento de la madera de la estructura vertical contra los insectos y hongos

ESTRUCTURA DEL EDIFICIO: ESTRUCTURA HORIZONTAL (FORJADOS DE PISO Y DE CUBIERTA)

INSTRUCCIONES DE USO

FORJADOS DE PISO

Uso

En general, deben colocarse los muebles de gran peso o que contienen materiales de gran peso, como es caso de armarios y librerías cerca de pilares o muros de carga.

Modificaciones

La estructura tiene una resistencia limitada: ha sido dimensionada para aguantar su propio peso y los pesos añadidos de personas y muebles. Si se cambia el tipo de uso del edificio, por ejemplo almacén, la estructura se sobrecargará y se sobrepasarán los límites de seguridad.

Lesiones

Con el paso del tiempo es posible que aparezca algún tipo de lesión detectable desde la parte inferior del techo. Si aparece alguno de los síntomas siguientes se recomienda que realice una consulta a un Técnico competente.

Relación orientativa de síntomas e lesiones con posible repercusión sobre la estructura:

- Deformaciones: abombamientos en techos, baldosas del pavimento desencajadas, puertas o ventanas que no ajustan, flexiones excesivas en forjados.
- Fisuras y grieta: en techos, suelos, vigas y dinteles de puertas, balcones y ventanas que no ajustan.
- Desconchados en el revestimiento de hormigón.
- Manchas de óxido en elementos de hormigón.

FORJADOS DE CUBIERTA

Uso

Al igual que el resto del edificio, la cubierta tiene su propia estructura con una resistencia limitada al uso para el cual está diseñada.

Lesiones

Con el paso del tiempo es posible que aparezcan algún tipo de lesión detectable desde la parte inferior de la cubierta, aunque en muchos casos ésta no será visible. Por ello es conveniente respetar los plazos de revisión de los diferentes elementos. Si aparece alguno de los síntomas siguientes se recomienda que realice una consulta a un Técnico competente.

Relación orientativa de síntomas de lesiones con posible repercusión sobre la estructura de la cubierta:

- Manchas de humedad en los pisos bajo cubierta.
- Deformaciones: abombamientos en techos, tejas desencajadas.
- Fisuras y grietas: en techos, aleros vigas, pavimentos y elementos salientes de la cubierta.
- Manchas de óxido en elementos metálicos.
- Pequeños agujeros en la madera que desprenden un polvo amarillento.
- Humedades en las zonas donde se empotran las vigas en las paredes.
- Reblandecimiento de las fibras de la madera.
- Desconchados en el revestimiento de hormigón.
- Manchas de óxido en elementos de hormigón

NORMAS DE MANTENIMIENTO

ESTRUCTURA HORIZONTAL		
INSPECCIONAR	Cada año	Revisión de los elementos de madera de la estructura horizontal y de la cubierta
	Cada 5 años	<ul style="list-style-type: none"> -Inspección general de la estructura resistente y del espacio bajo cubierta. -Control del estado de las juntas y la aparición de fisuras y grietas en los tabiquillos palomeros y las soleras. -Control de aparición de lesiones en los elementos de hormigón de la estructura de la cubierta.
	Cada 10 años	<ul style="list-style-type: none"> -Control de aparición de lesiones, como fisuras y grietas, en las bóvedas tabicadas. -Revisión general de los elementos portantes horizontales. -Control de aparición de lesiones en los elementos de hormigón de la estructura horizontal. -Revisión del revestimiento de protección contra incendios de los perfiles de acero de la estructura horizontal.
RENOVAR	Cada 5 años	<ul style="list-style-type: none"> -Renovación de la protección de la madera exterior de la estructura horizontal y de la cubierta. -Repintado de la protección de los elementos metálicos accesibles de la estructura horizontal y de la cubierta.

ESTRUCTURA HORIZONTAL		
RENOVAR	Cada 10 años	<p>-Repintando de la pintura resistente al fuego de los elementos de acero de la cubierta con un producto similar y con un grosor correspondiente al tiempo de protección exigido por la normativa contra incendios.</p> <p>-Repintando de la pintura resistente al fuego de la estructura horizontal con un producto similar y con un grosor correspondiente al tiempo de protección exigido por la normativa contra incendios.</p> <p>-Renovación del tratamiento de la madera de la estructura horizontal y de la cubierta contra los insectos y hongos.</p>

CUBIERTAS

INSTRUCCIONES DE USO

Las cubiertas deben utilizarse solamente para el uso previsto en proyecto.

Las cubiertas deben mantenerse limpias y sin hierbas, especialmente los sumideros, canales y lima hoyas. Se debe procurar, siempre que sea posible, no pisar las cubiertas en pendiente. Cuando se transite por ellas hay que tener mucho cuidado de no producir desperfectos.

Las cubiertas en pendiente serán accesibles sólo para su conservación. El personal encargado del trabajo irá provisto de cinturón de seguridad que se sujetará a los ganchos de servicio o a puntos fijos de la cubierta. Es recomendable que los operarios lleven zapatos con suela blanda y antideslizante. No se transitará sobre las cubiertas si están mojadas.

En el caso de que se observen humedades en los pisos bajo cubierta, estas humedades deberán controlarse, ya que pueden tener un efecto negativo sobre los elementos estructurales.

El musgo y los hongos se eliminarán con un cepillo y si es necesario se aplicará un fungicida.

Los trabajos de reparación se realizarán siempre retirando la parte dañada para no sobrecargar la estructura.

Si el aislamiento térmico se moja, pierde su efectividad. Por lo tanto, debe evitarse cualquier tipo de humedad que lo pueda afectar. Igual que ocurre con las fachadas, la falta de aislamiento térmico puede ser la causa de la existencia de humedades de condensación.

La propiedad conservará en su poder la documentación técnica relativa al uso para el que han sido proyectadas, debiendo utilizarse únicamente para tal fin.

En general, no deben almacenarse materiales ni equipos de instalaciones sobre la cubierta.

Debe evitarse el vertido de productos químicos agresivos, tales como aceites, disolventes, etc. sobre la impermeabilización o sobre el material de aislamiento.

En caso de que el sistema de estanqueidad resultara dañado como consecuencia de circunstancias imprevistas y se produjeran filtraciones, deberán repararse inmediatamente los desperfectos ocasionados, con la autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

El mantenimiento de la cubierta comporta, en primer lugar, visitas periódicas de inspección **al menos dos veces al año**, preferentemente al inicio de la primavera y el otoño y en aquellas situaciones en que se hayan producido lluvias torrenciales, nieve o granizo y siempre que exista cualquier actuación de otras subcontratas.

Presencia de aves en las cubiertas

Para el correcto mantenimiento de las cubiertas se debe tener en cuenta la presencia de aves, los daños que pueden provocar en las cubiertas y el grado de protección establecido en la normativa. A modo de ejemplo:

Palomas. Provocan daños por movimiento de tejas y acumulación de excrementos en los lugares accesibles. Se debe evitar su entrada a los espacios interiores (campanarios y cámaras bajo cubierta), manteniendo las protecciones que se hayan instalado.

Cigüeñas. Provocan daños por caída de material desde los nidos hacia la cubierta. Protegida como especie vulnerable en el catálogo regional de especies amenazadas de fauna y flora. No se pueden retirar sus nidos sin autorización de la Dirección General de Medio Natural. Se procurará colocar nidales artificiales para evitar daños en cubierta.

Murciélagos. Provocan daños por acumulación de excrementos. Protegido como especie vulnerable en el catálogo regional de especies amenazadas de fauna y flora.

Cernícalo Primilla. Debido a su escaso número no producen daños en la cubierta. Protegido con el máximo nivel (especie en peligro de extinción). Se debe tener en cuenta su presencia para planificar temporalmente las obras en cubiertas y fachadas.

La presencia de especies protegidas obliga a solicitar autorización para las obras que pudieran afectarlas (cubiertas, fachadas, etc.) a la Dirección General de Medio Natural de la Comunidad de Madrid.

Para el correcto **mantenimiento y conservación de los sistemas proyectados** deben realizarse las operaciones de mantenimiento que, junto con su periodicidad, se incluyen en la siguiente tabla y las correcciones pertinentes en el caso de que se detecten defectos:

NORMAS DE MANTENIMIENTO

CUBIERTAS		
INSPECCIONAR	Cada 6 meses	-Inspección general dos veces al año por parte de experto y cada vez que haya habido tormentas o nevadas importantes
	Cada año	<ul style="list-style-type: none"> -Eliminación de la vegetación que crece entre las tejas y limpieza de materiales arrastrados, se pueden utilizar productos herbicidas. - Comprobación del estado de la protección superficial de las planchas metálicas y refuerzos de plomo e inspección de sus anclajes y del solape entre piezas. - Comprobación del estado de las cubiertas de pizarra. - Comprobación de la firmeza de los elementos de anclaje o fijación del soporte, asegurando y reparando en su caso los defectos observados - Revisión de los remates, conexiones, y las fijaciones, especialmente los sellados y reparación de los defectuosos. - Comprobación de la estanquidad de las juntas. - Reparación de todos los deterioros y reposición o recolocación de las tejas dañadas o movidas. Comprobación de solapes. - Comprobación del estado de conservación de todos los puntos singulares -. Limpieza de los elementos de desagüe (sumideros, canalones, limahoyas) y comprobación de su correcto funcionamiento -. Verificación de la existencia de fisuras, deformaciones excesivas, humedades o rotura de piezas.

CUBIERTAS		
INSPECCIONAR	Cada año	<ul style="list-style-type: none"> - Comprobación de la correcta alineación y estabilidad de la cubierta. - Comprobación del estado de conservación de los puntos singulares de encuentros y sellados - Comprobación de la perfecta cubrición del aislamiento térmico - Inspección de las placas de fibrocemento, de sus elementos de sujeción y del solape entre placas.. - Inspección de la cubrición, de sus elementos de sujeción y del solape - Comprobación del estado de los mecanismos de cierre y de maniobra de los buhardillones y Velux practicables. Se repararán si es necesario.
	Cada 5 años	<ul style="list-style-type: none"> - Inspección de todos los acabados de la cubierta, especialmente sellados y tapetas de plomo - Inspección de los anclajes y fijaciones de los elementos sujetos a la cubierta, inclinada como antenas, pararrayos, etc., reparándolos si es necesario. - Inspección de la estructura, de los anclajes y las fijaciones de los buhardillones y Velux. - Inspección de las estructuras de madera y tratamientos antixilófagos. - Inspección y comprobación del estado del pararrayos.
LIMPIAR	Cada 5 años	<ul style="list-style-type: none"> - Limpieza de posibles acumulaciones de hongos, musgo y plantas en la cubierta.

CUBIERTAS		
RENOVAR	Cada 5 años	<ul style="list-style-type: none"> - Renovación de la pintura de protección del entramado de los buhardillones - Sellados y repaso de las fijaciones de espumas - Sustitución de las juntas de dilatación y encuentros de la cubierta deteriorados. - Repasar y renovar la pintura de cerrajerías y estructura.
RENOVAR	Cada 10 años	<ul style="list-style-type: none"> - Aplicación de fungicida a las cubiertas. - Sustitución de anclajes dañados y de sellados deteriorados.

La reparación de las cubiertas debe realizarse por personal especializado. El personal de supervisión y/o conservación debe estar debidamente cualificado y dotado de los elementos de seguridad necesarios.

En la inspección se realizarán como mínimo las operaciones siguientes:

- a) Verificación de los sistemas de cobertura eliminando, en su caso, cualquier tipo de residuo que pudiera obturarlos.
- b) Eliminación de cualquier tipo de vegetación no deseada.
- c) Retirada periódica de los sedimentos que puedan formarse en la cubierta por retenciones ocasionales de agua.
- d) Conservación en buen estado de los elementos de albañilería relacionados con el sistema de estanquidad, tales como aleros, petos, etc.
- e) Mantenimiento de la protección de la cubierta en las condiciones iniciales.

Si el sistema de estanquidad resulta dañado como consecuencia de circunstancias imprevistas y se produjeran filtraciones, deben repararse inmediatamente los desperfectos producidos.

FACHADAS EXTERIORES

INSTRUCCIONES DE USO

Las fachadas separan el espacio interior del ambiente exterior, por esta razón deben cumplir importantes exigencias de aislamiento respecto del frío o el calor, el ruido, la entrada de aire y humedad, de resistencia, de seguridad al robo.etc.

La fachada constituye la imagen externa del edificio y de sus ocupantes, conforma la calle y por lo tanto configura el aspecto de nuestra ciudad. Por esta razón no puede alterarse (cerrar balcones con cristal, abrir aberturas nuevas, instalar toldos o rótulos no apropiados) sin tener la aprobación de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Es especialmente importante la función de aislamiento contra la humedad exterior. Los muros de cerramiento exterior cumplen una función de filtro para el equilibrio de humedad entre el terreno, el exterior y el espacio interior. Cualquier cambio en las condiciones del terreno exterior y en las del muro puede dar lugar a efectos indeseados, como el aumento de las humedades en el interior del edificio. Es por ello que se evitarán los revestimientos impermeables (enfoscados de cemento, materiales plásticos, impermeabilizaciones asfálticas) tanto en la cara interior como en la exterior del muro.

Se cuidará especialmente el rejuntado de la base de los muros con mortero de cal y el encuentro con las aceras perimetrales, evitando huecos por los cuales pudiera pasar la humedad hacia el interior de las fábricas.

Se evitará la presencia de zonas ajardinadas en contacto con los muros.

Se evitarán también en general los morteros de cemento aplicados en rejuntado o en enfoscados sobre las fábricas de mampostería, de sillería, de tapial o de ladrillo debido a los comprobados efectos negativos que tienen sobre la conservación de los materiales originales.

NORMAS DE MANTENIMIENTO

FACHADAS EXTERIORES		
INSPECCIONAR	Cada 5 años	-Inspección general de los elementos de estanquidad de los remates y artistas de las cornisas, balcones, dinteles y cuerpos salientes de la fachada -Rejuntado de las bases de los muros.
	Cada 10 años	-Control de la aparición de fisuras, grietas y alteraciones ocasionadas por los agentes atmosféricos sobre los cerramientos de piedra. -Inspección del estado de las juntas, aparición de fisuras, grietas y desconchados en los cerramientos de obra de fábrica cerámica.
LIMPIAR	Cada año	Limpieza de la superficie de las cornisas.
	Cada 5 años	Repintando de la protección de los elementos metálicos accesibles de la estructura auxiliar.

ACABADOS DE FACHADA

INSTRUCCIONES DE USO

Los acabados de la fachada acostumbran a ser uno de los puntos más frágiles del edificio ya que están en contacto directo con la intemperie. Por otro lado, lo que inicialmente puede ser solo suciedad o una degradación de la imagen estética de la fachada puede convertirse en un peligro, ya que cualquier desprendimiento caería directamente sobre la calle.

Con el paso del tiempo, la pintura a la cal de suele decolorar o manchar por los goteos del agua de lluvia. Si se quiere repintar, debe hacerse con el mismo tipo de pintura.

Las paredes esgrafiadas deben tratarse con mucho cuidado para no dañar los morteros de cal. Si tienen lesiones se debe acudir a un especialista estucador para limpiarlos o repararlos.

Los aplacados de piedra natural se ensucian con mucha facilidad dependiendo de la porosidad de la piedra. Consulte a un Técnico competente la posibilidad de aplicar un producto protector incoloro.

Los azulejos se pueden limpiar con agua caliente. Debe vigilarse que no existan piezas agrietadas, ya que pueden desprenderse con facilidad.

La obra vista puede limpiarse cepillándola. A veces, pueden aparecer grandes manchas blancas de sales del mismo ladrillo que se pueden cepillar con una disolución de agua con vinagre.

Cuando en las fachadas aparezcan manchas por grafitis u otros parecidos, la limpieza de la de la piedra o revoco se hará por personal cualificado que previo al tratamiento se autorizará por las oficinas técnicas de las diferentes diócesis.

NORMAS DE MANTENIMIENTO

ACABADOS DE FACHADA		
INSPECCIONAR	Cada 5 años	<ul style="list-style-type: none">-Inspección de la sujeción de los aplacados de la fachada y del agarre del mortero.-Inspección de la sujeción metálica de los aplacados de la fachada.
	Cada 10 años	<ul style="list-style-type: none">-Inspección general de los acabados de la fachada.-Inspección del mortero de revoco de la fachada.
LIMPIAR	Cada 10 años	<ul style="list-style-type: none">-Limpieza del aplacado de piedra de la fachada.-Limpieza del alicatado de piezas cerámicas de la fachada-Limpieza de la obra vista de la fachada
RENOVAR	Cada 20 años	<ul style="list-style-type: none">-Renovación del estuco a la cal de la de la fachada.-Renovación del revestimiento y acabado enfoscado de la fachada-Renovación del esgrafiado de la fachada.

VENTANAS, BARANDILLAS, REJAS Y PERSIANAS

INSTRUCCIONES DE USO

Las ventanas y balcones exteriores son elementos comunes del edificio aunque su uso sea mayoritariamente privado. Cualquier modificación de su imagen exterior (incluido el cambio de perfilería) deberá ser aprobada. No obstante, la limpieza y el mantenimiento corresponden a los usuarios

No se apoyarán, sobre las ventanas y balcones, elementos de sujeción de andamios, poleas para levantar cargas o muebles, mecanismos de limpieza exteriores u otros objetos que puedan dañarlos.

No se deben dar golpes fuertes a las ventanas. Por otro lado, las ventanas pueden conseguir una alta estanquidad al aire y al ruido colocando burletes especialmente concebidos para esta finalidad.

Los cristales deben limpiarse con agua jabonosa, perfectamente tibia, y posteriormente se secarán. No se deben fregar con trapos secos, ya que el cristal se rayaría.

En las persianas enrolladas de madera, debe evitarse forzar las lamas cuando pierdan la horizontalidad o se queden encallados en las guías.

NORMAS DE MANTENIMIENTO

VENTANAS, BARANDILLAS, REJAS Y PERSIANAS		
INSPECCIONAR	Cada año	Inspección del buen funcionamiento de los elementos móviles de las persianas enrolladas.
	Cada 5 años	<p>-Comprobación del estado de los herrajes de las ventanas y balconeras. Se repararán si es necesario.</p> <p>-Comprobación del sellado de los marcos con la fachada y especialmente con el vierteaguas.</p> <p>-Comprobación del estado de las ventanas y balconeras, su estabilidad y su estanquidad del agua y del aire. Se reparan si es necesario.</p> <p>-Comprobación del estado de las condiciones de solidez, anclaje y fijación de las rejas.</p> <p>-Limpieza de las barandillas.</p>
LIMPIAR	Cada 6 meses	<p>-Limpieza de las ventanas, balconeras, persianas y celosías.</p> <p>-Limpieza de los canales y las perforaciones de desagüe de las ventanas y balcones, y limpieza de las guías de los cerramientos de tipo corredero.</p>
	Cada año	-Limpieza con un producto abrillantador de los acabados de acero inoxidable y galvanizados.
RENOVAR	Cada año	Engrasado de los herrajes de ventanas y balcones
	Cada 5 años	<p>-Renovación del barniz de las ventanas, balconeras, persianas y barandillas de acero.</p> <p>-Renovación del sellado de los marcos con la fachada.</p>

CARPINTERÍA INTERIOR

INSTRUCCIONES DE USO

Si se aprecian defectos de funcionamiento en las cerraduras es conveniente comprobar su estado y sustituirlas si es el caso. La reparación de la cerradura, si la puerta queda cerrada, puede obligar a romper la puerta o el marco.

En el caso de las puertas que después de un largo período de funcionamiento correcto encajen con dificultad, previamente a cepillar las hojas, se comprobará que el defecto no esté motivado por:

- un grado de humedad elevado
- movimientos de las divisiones interiores
- un desajuste de las bisagras

En el caso de que la puerta separe ambientes muy diferentes es posible la aparición de deformaciones importantes.

Los cristales pintados se limpiarán con agua tibia y, si hace falta, con un detergente. Después se enjuagarán.

Los cerramientos pintados se limpiarán con agua tibia y, si hace falta, con un detergente. Después se enjuagarán.

El acero inoxidable hay que limpiarlo con detergentes no alcalinos y agua caliente. Se utilizará un trapo suave o una esponja.

El aluminio anodizado hay que limpiarlo con detergentes no alcalinos y agua caliente. Debe utilizarse un trapo suave o una esponja.

NORMAS DE MANTENIMIENTO

CARPINTERÍA INTERIOR		
INSPECCIONAR	Cada año	-Revisión de los muelles de cierre de las puertas. Reparación si es necesario. -Comprobación del sellado de los cristales con los marcos de las puertas. -Inspección de los herrajes y mecanismos de las puertas. Reparación si es necesario.
	Cada 5 años	-Inspección del anclaje de las barandas interiores. -Comprobación del estado de las puertas, su estabilidad y los deterioros que se hayan producido. Reparación si es necesario.
	Cada 10 años	Inspección del anclaje de los marcos de las puertas a las paredes.
LIMPIAR	Cada mes	-Limpieza de las puertas interiores. -Limpieza de las barandillas interiores.
	Cada 6 meses	Abrillantado del latón, acero niquelado o inoxidable con productos especiales.
RENOVAR	Cada 6 meses	Engrasado de los herrajes de las puertas
	Cada 5 años	Renovación del sellado de los cristales con los marcos de las puertas.
	Cada 10 años	-Renovación de los acabados pintados, lacados y barnizados de las puertas. -Renovación del tratamiento contra los insectos y los hongos de las maderas de los marcos, puertas y barandas de madera.

INSTALACIONES: CHIMENEAS, EXTERIORES Y CONDUCTOS DE VENTILACIÓN

INSTRUCCIONES DE USO

Una buena ventilación es necesaria en todos los edificios. Los espacios interiores deben ventilarse periódicamente para evitar humedades de condensación. La ventilación debe hacerse preferentemente en horas de sol, durante el tiempo suficiente. Si es posible, es conveniente la instalación de algún elemento de protección que permita que en los días soleados se pueda mantener el espacio de la iglesia, que por su volumen es de difícil ventilación, abierto durante varias horas. Es mejor ventilar los dormitorios a primera hora de la mañana. Hay estancias que por sus características necesitan más ventilación que otras, como es el caso de las cocinas y los baños. Por ello, en ocasiones la ventilación se hace por medio de conductos, y en ocasiones se utilizan extractores para mejorarla.

NORMAS DE MANTENIMIENTO

CHIMENEAS, EXTERIORES Y CONDUCTOS DE VENTILACIÓN		
LIMPIAR	Cada 6 meses	Limpieza de las rejillas de los conductos de ventilación.
	Cada año	Desinfección y desinsectación de las cámaras y conductos de basura.

SUELOS

BALDOSAS

PRECAUCIONES

- Se dispondrán de un 3 % del material colocado para reposiciones.

REVISIONES

BALDOSAS		
BALDOSAS RECIBIDAS CON MORTERO	Cada año	Inspección del pavimento y repaso de juntas LIMPIEZA: Bayeta húmeda, agua jabonosa o detergente no agresivo
PELDAÑOS	Cada año	Inspección de huellas y tabicas

SUELOS ENTARIMADOS

PRECAUCIONES

Se evitará el roce y el punzonamiento con elementos duros.

Se evitará las humedades.

Los desperfectos se repararán inmediatamente.

Se fijará un fieltro protector en las patas del mobiliario que se vaya a colocar en la tarima, para evitar rozaduras en ésta.

REVISIONES

SUELOS ENTARIMADOS		
TARIMA DE MADERA	Cada año	Inspección de su estado LIMPIEZA: Con bayeta muy escurrida en agua y ácido acético
RODAPIÉ DE MADERA	Cada año	Inspección de su estado

SUELOS DE PIEDRA

PRECAUCIONES

Para la limpieza se evitará el empleo de lejías o amoníaco y en ningún caso se emplearán ácidos

- Granito y cuarcita: agua jabonosa o detergentes no agresivos
- Pizarra: se frotará con cepillo de raíces.
- Caliza: se admite agua de lejía.

En enlosados y embaldosados se dispondrá de un 3% del material colocado para posibles reposiciones.

REVISIONES

SUELOS DE PIEDRA		
ENGRAVILLADO	Cada año	Se revisarán los claros reponiendo los áridos LIMPIEZA: Se regará en épocas secas
EMPEDRADO	Cada año	Inspección de grietas o desprendimientos LIMPIEZA: Se limpiará regando
EMBALDOSADO EN INTERIORES	Cada año	Inspección de grietas o desprendimientos LIMPIEZA: Limpieza con bayeta húmeda

INSTALACIONES AUDIOVISUALES

TELEFONÍA

PRECAUCIONES

La canalización telefónica sólo será manipulada por la Compañía Telefónica.

MEGAFONÍA

PRECAUCIONES

No se modificará la instalación sin previo estudio.

La realización de obras irá seguida por una comprobación total de la instalación.

Se dará aviso a una empresa especializada en caso de que se compruebe el mal funcionamiento de algún elemento.

INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN

INSTALACIONES ALIMENTADAS POR ENERGÍA ELÉCTRICA

Solamente se conectarán los aparatos en las tomas de corriente preparadas para ello.

Periódicamente (cada seis meses) se comprobarán las conexiones.

INSTALACIONES ALIMENTADAS POR COMBUSTIBLES LÍQUIDOS O GASEOSOS

Las operaciones de mantenimiento de esta instalación deberán ser realizadas por personal especializado. Por ello se debe contratar el mantenimiento de la instalación con una empresa homologada que garantizará el correcto funcionamiento de la misma conforme a la normativa vigente.

Se avisará inmediatamente a la empresa de mantenimiento de cualquier anomalía en el funcionamiento.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

INSTALACIONES DE BAJA TENSIÓN

PRECAUCIONES

No se modificará la instalación sin previo estudio por técnico competente.

Para cualquier manipulación en la instalación se desconectará previamente el interruptor automático correspondiente.

No se suspenderán elementos de iluminación directamente de los hilos correspondientes a un punto de luz.

De variar las necesidades de potencia se comprobará si es admisible para los conductores y elementos de protección antiguos.

REVISIONES

Las revisiones se realizarán por un instalador autorizado.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS		
CUADRO DE DISTRIBUCIÓN	Cada año	-Comprobación de los dispositivos de protección. -Comprobación de intensidades nominales en relación con la sección de los conductores.
PICA DE PUESTA A TIERRA	Cada año	-Comprobación de la resistencia de la tierra (*). -Comprobación del estado de corrosión de la conexión de la pica con la arqueta. -Comprobación de continuidad de la línea.
LÍNEA PRINCIPAL	Cada año	-Comprobación del estado de corrosión de las conexiones. -Comprobación de continuidad de la línea.

(*) Se realizará en la época en que el terreno esté más seco.

ALUMBRADO INTERIOR

PRECAUCIONES

Para cualquier manipulación en la instalación se desconectarán los interruptores automáticos de seguridad.

Las lámparas repuestas serán de las mismas características que las reemplazadas.

REVISIONES

ALUMBRADO INTERIOR		
LÁMPARAS	Cada año	Limpieza en frío.
LUMINARIAS	Cada año	Sustitución cuando se acerque el final de la vida útil de las mismas.

SISTEMA DE ALIMENTACIÓN ININTERRUMPIDA

En aquellos edificios dotados de S.A.I. para alumbrado de emergencia se realizará cada seis meses una comprobación de su funcionamiento. Para ello se cortará el interruptor general y se comprobará si automáticamente entran en funcionamiento las baterías del S.A.I. En caso de que no sea así se dará aviso a un instalador autorizado para que revise su funcionamiento.

INSTALACIONES DE FONTANERÍA

ABASTECIMIENTO

PRECAUCIONES

Cuando se efectuó cualquier reparación se aislará y vaciará previamente el sector en que se encuentre la avería.

REVISIONES

INSTALACIONES DE FONTANERÍA		
LLAVES DE PASO	Cada año	Limpieza de arqueta y llave lubricando el vástago. Si hay fugas en vástago, cambiar la empaquetadura.
VÁLVULA REDUCTORA DE PRESIÓN	Cada año	Comprobar funcionamiento del mecanismo de regulación.
VENTOSA	Cada año	Limpiar arqueta y lubricar llave de paso.
BOCA DE INCENDIO	Cada año	Comprobar funcionamiento.
CONDUCCIONES	Cada año	En caso necesario, limpieza de sedimentos e incrustaciones en su interior.
DEPÓSITO DE AGUA	Cada año	Limpieza.
INSTALACIÓN	Cada año	Inspección y prueba de estanquidad.
GRIFERÍA	Cada año	Comprobación de estanquidad.

Cada cuatro años se comprobará la instalación a una presión de 6 kg/cm² durante 24 horas, para comprobar posibles fugas.

RED DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento se compone básicamente de elementos y conductos de desagüe de los aparatos y de algunos recintos el edificio, que conectan con la red de saneamiento vertical (bajantes) y con los albañales, arquetas, colectores, etc... hasta la red del municipio u otro sistema autorizado.

Actualmente, en la mayoría de edificios, hay una sola red de saneamiento para evacuar conjuntamente tanto las aguas fecales o negras como las aguas pluviales. La tendencia es separar la red de aguas pluviales por una parte y, por la otra, la red de aguas negras. Si se diversifican las redes de los municipios se producirán importantes ahorros en depuración de aguas.

En la red de saneamiento es muy importante conservar la instalación limpia y libre de depósitos. Se puede conseguir con un mantenimiento reducido basado en una utilización adecuada en unos correctos hábitos higiénicos por parte de los usuarios.

La red de evacuación de agua, en especial el inodoro, no puede utilizarse como vertedero de basuras. No se pueden tirar plásticos, algodones, gomas, compresas, hojas de afeitar, bastoncillos, etc...

Las sustancias y elementos anteriores, por sí mismos o combinados, pueden taponar e incluso destruir por procedimientos físicos o reacciones químicas las conducciones y/o sus elementos, produciendo rebosamientos malolientes como fugas, manchas, etc..

Deben revisarse con frecuencia los sifones de los sumideros y comprobar que no falte agua, para evitar que los olores de la red salgan al exterior.

Para desatascar los conductos no se pueden utilizar ácidos o productos que perjudiquen los desagües. Se utilizarán siempre detergentes biodegradables para evitar la creación de espumas que petrifiquen dentro de los sifones y de las arquetas del edificio. Tampoco se verterán aguas que contengan aceites, colorantes permanentes o sustancias tóxicas. Como ejemplo, un solo litro de aceite mineral contamina 10.000 litros de agua.

Cualquier modificación en la instalación o en las condiciones de uso que puedan alterar el normal funcionamiento será realizada mediante un estudio previo y bajo la dirección de un Técnico competente.

Las posibles fugas se localizarán y repararán lo más rápido posible.

Durante la vida del edificio se evitará dar golpes que puedan provocar roturas a las piezas de fibrocemento.

No deben conectarse a la fosa séptica los desagües de piscinas, rebosaderos o aljibes.

La extracción de lodos se realizará periódicamente, de acuerdo con las características específicas de la depuradora y bajo supervisión del Servicio Técnico.

REVISIONES

RED DE SANEAMIENTO		
SUMIDERO	Cada año	-Inspección ocular -Limpieza
BOTE SIFÓNICO	Cada año	-Comprobación del cierre hidráulico -Inspección ocular -Limpieza
COLECTOR	Cada año	-Inspección de posibles fugas
ARQUETA	Cada año	-Limpieza -Inspección ocular
SUMIDERO	Cada año	-Inspección ocular -Limpieza

INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS

Las operaciones de mantenimiento de esta instalación deberán ser realizadas por personal especializado. Por ello se debe contratar el mantenimiento de la instalación con una empresa homologada.

No se modificarán las condiciones de evacuación del edificio. En particular, se evitará la clausura de las salidas o la colocación de obstáculos que dificulten el tránsito hacia ellas o la evacuación a la vía pública.

INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS		
EXTINTORES	Cada año	Recarga y retimbrado
DETECTORES DE INCENDIOS	Cada año	Limpieza y comprobación de su funcionamiento.

ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA

ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA		
APARATOS AUTÓNOMOS DE EMERGENCIA	Cada año	Comprobación de su puesta en funcionamiento en caso de corte de suministro eléctrico.
S.A.I.	Cada año	Comprobación de su puesta en funcionamiento en caso de corte de suministro eléctrico.

PARARRAYOS

Se contratará el mantenimiento con una empresa especializada. Se evitará la modificación de la instalación y la presencia de elementos que pudieran contactar con los elementos conductores.

Se verificará el sistema cada vez que se produzca el impacto de un rayo en el mismo, y en todo caso con periodicidad anual.

NORMAS DE UTILIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DE BIENES MUEBLES DE INTERÉS ARTÍSTICO O CULTURAL

Los inmuebles de uso religioso contienen frecuentemente partes integrantes o bienes muebles de interés artístico, histórico, etnográfico o, en general, de interés cultural.

Dichos bienes pueden estar protegidos por la legislación en materia de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid. La Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español establece la obligación de crear el Inventario de Bienes Culturales de la Iglesia Católica, cuya elaboración compete a las Comunidades Autónomas respectivas.

Todos los bienes muebles y partes integrantes de los inmuebles susceptibles de ser separadas de los mismos, que tengan valor cultural, deben ser objeto de catalogación e inventario por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural, y estar recogidos en la base de datos ARCA gestionada por el Área de Catalogación de Bienes Culturales.

Dentro de los bienes muebles con valor cultural, los que por su interés se consideren pertenecientes al patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid a los efectos de protección legal específica, se incluirán en el Inventario de Bienes Culturales o se declararán Bienes de Interés Cultural.

Cualquier intervención de limpieza o restauración en bienes muebles de interés cultural o incluidos en el inventario de bienes culturales, deberá ser autorizada previamente por la Dirección General de Patrimonio Cultural.

NORMAS DE UTILIZACIÓN DE LOS BIENES INCLUIDOS EN ALGUNA DE LAS CATEGORÍAS LEGALES DE PROTECCIÓN

Los bienes y objetos litúrgicos incluidos en el Inventario de Bienes Culturales o declarados Bien de Interés Cultural deberán ser objeto de un régimen especial de utilización que no ponga en peligro sus valores reconocidos. Se establecerán por parte de la Administración competente protocolos de utilización de los mismos.

En caso de no existir protocolos de utilización de alguno de los bienes o de suscitarse dudas al respecto, los responsables de su custodia consultarán a la Administración competente.

OBJETOS DE ORFEBRERÍA (CÁLICES, CRUCES PROCESIONALES, CUSTODIAS, BÁCULOS, ETC.)

Se restringirá al máximo su utilización. La manipulación será, en lo posible, con guantes o paños de fibras naturales que eviten el contacto de las manos con las superficies metálicas. Se evitará la limpieza con productos no adecuados, debiendo consultar con expertos restauradores en función de la técnica y acabado de cada objeto.

En caso de objetos de peso considerable, la manipulación será cuidadosa para evitar deformaciones o roturas del metal, manteniéndolos en posición vertical para evitar esfuerzos de flexión.

TEXTILES (PALIOS, ESTANDARTES, CORPORALES, CASULLAS, TAPICES, ETC.)

Se restringirá al máximo su utilización. Se conservarán en armarios a salvo de la luz y el polvo. Se evitará su utilización a la intemperie cuando exista riesgo de lluvia. La limpieza solo podrá realizarse por empresas especializadas, previa autorización por la Dirección General de Patrimonio Cultural.

PASOS PROCESIONALES

La manipulación se realizará por personal especializado. Se evitará su salida al exterior de los inmuebles cuando exista riesgo de lluvia. Se evitará la adición de joyas, coronas y cualquier tipo de ofrendas o atributos a las imágenes que puedan dejar marcas en las imágenes.

NORMAS DE MANTENIMIENTO DE LOS BIENES INCLUIDOS EN ALGUNA DE LAS CATEGORÍAS LEGALES DE PROTECCIÓN

Los bienes y objetos litúrgicos incluidos en el Inventario de Bienes Culturales o declarados Bien de Interés Cultural deberán ser objeto de un cuidado especial para evitar su degradación o deterioro por las condiciones higrotérmicas o lumínicas de su emplazamiento.

PROTECCIÓN LUMÍNICA

En todas las obras de arte o de interés cultural de naturaleza pictórica, bibliográfica o textil, incluyendo tablas, lienzos, manuscritos, libros, relieves o esculturas con pátina pictórica, se evitará la incidencia de la luz solar directa o la iluminación excesiva, así como la colocación de focos de luz artificial que puedan dañar o degradar la escritura o los pigmentos.

Los sistemas de iluminación específica de las obras descritas deberán realizarse por empresas especializadas y autorizados previamente por la Dirección General de Patrimonio Cultural.

PROTECCIÓN ANTE CONDICIONES HIGROTÉRMICAS ADVERSAS

En todas las obras de arte o de interés cultural de naturaleza pictórica, escultórica, bibliográfica, textil o metálica, se evitará su colocación en lugares en condiciones higrotérmicas extremas o sujetos a cambios bruscos de temperatura o humedad.

Se tendrá especial cuidado en evitar la presencia o cercanía a las obras de fuentes de calor (radiadores, convectores, estufas) o de frío (acondicionadores de aire). La ventilación será suficiente para evitar las condensaciones de humedad o el calentamiento excesivo. Se evitarán los ambientes cerrados que puedan dar lugar a la aparición de mohos en el papel o fibras textiles.

Se recomienda, cuando sea posible, el mantenimiento de unas condiciones estables de humedad y temperatura a lo largo de todo el ciclo anual en valores próximos a 20-22º C y 50% de humedad relativa.

PROTECCIÓN CONTRA AGENTES XILÓFAGOS

Los inmuebles de naturaleza histórica están expuestos a ataques de agentes xilófagos, especialmente hongos, termitas y coleópteros cerambícidos. Se procurará evitar el contacto de los objetos de madera con el suelo o superficies por donde pueda transmitirse la humedad o el acceso de insectos ligados a nidos subterráneos (termitas). Se revisarán periódicamente los retablos y tallas para detectar la presencia de agentes

xilófagos, debiendo procederse a la desinsectación periódica de los mismos por personal especializado, utilizando procedimientos no agresivos para las obras de arte. Se recomienda un tratamiento, al menos cada diez años, en elementos de gran porte o naturaleza inmueble, y una inspección anual para detectar la posible presencia de agentes xilófagos.

Cuando se detecte la presencia de termitas en algún lugar del inmueble, se aplicará el tratamiento preventivo a todos los bienes de madera que puedan ser accesibles a las mismas, aunque no haya evidencia de la infección de insectos a algunos de ellos.

CONDICIONES ESTÉTICAS EN LOS INMUEBLES

Se evitará la coexistencia en los mismos lugares o la proximidad de obras o bienes muebles de interés cultural con otros elementos de escaso o nulo valor patrimonial.

En los bienes muebles o vinculados al inmueble, que estén inventariados o declarados de interés cultural, como altares, frontales, retablos o pasos procesionales, se evitará añadir partes, imágenes, vestimentas, carteles o decoración floral que pueda menoscabar, desvirtuar o afear el conjunto. Este criterio se aplicará de forma general a todos los elementos de interés artístico o cultural, pero muy especialmente a los bienes que hayan sido restaurados con fondos públicos.

Esa norma será igualmente de aplicación en el exterior de los inmuebles, cuando estén declarados de Interés Cultural o incluidos en el Inventario de Bienes Culturales, preservando la pureza de la arquitectura original. La colocación de plantas, maceteros y elementos de jardinería en las inmediaciones de los inmuebles deberá someterse a autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural, que velará por el mantenimiento de las condiciones estéticas y evitará la colocación de elementos que puedan perjudicar la contemplación o las condiciones de conservación del inmueble.

FICHAS DE MANTENIMIENTO

Será conveniente que las operaciones de mantenimiento se reflejen en unas fichas que acrediten que se realiza la supervisión de los diferentes elementos del edificio con la periodicidad establecida.

A continuación, a modo de ejemplo, se incluye un modelo de ficha de control anual del mantenimiento de cubiertas del edificio que contienen una especificación de las operaciones de mantenimiento que deben realizarse a lo largo del primer año. En años sucesivos se deberán ir disponiendo las acciones previstas en este Plan e incluirlas en nuevas fichas.

En el resto de los años se seguirá lo indicado en el adjunto Plan de Mantenimiento

Para cada operación se especifica su periodicidad y quién debe realizarla.

El propietario del edificio o, en su caso, los usuarios del mismo, son los responsables de que las operaciones consignadas para cada año se lleven a cabo de acuerdo a las periodicidades determinadas.

Una vez realizada la operación, se indicará la fecha y los datos referentes a la persona o entidad que haya realizado la operación, así como su firma y sello. Al final de cada año, el responsable del mantenimiento, dará la conformidad a todas las operaciones y cerrará el año, indicando, si fuera necesario, las operaciones que hayan quedado pendientes y cualquier otra indicación que fuera necesaria.

Parte III

Normas de actuación en caso de siniestro o emergencia

PARTE III: NORMAS DE ACTUACIÓN EN CASO DE SINIESTRO O EMERGENCIA

En caso de siniestro o emergencia se procederá a la evacuación de edificio de manera ordenada, tratando de no provocar situaciones de pánico, siguiendo las instrucciones generales que para cada caso determinan las diferentes organizaciones que se encargan de hacer frente a dichas situaciones (Policía Local, Bomberos, Guardia Civil, Protección Civil, Cruz Roja, etc.)

En el siguiente cuadro se aportan las normas de actuación ante siniestros más comunes aunque se recuerda que siguiendo las instrucciones dadas en el apartado de mantenimiento del edificio, el origen de estos siniestros en el interior del edificio, se reduce de una forma casi total.

NORMAS DE ACTUACIÓN EN CASO DE SINIESTRO

SINIESTRO	NORMAS DE ACTUACIÓN
INCENDIO	Corte de energía eléctrica y gas. Localización del foco. Cierre de ventanas y puertas que pudieran favorecer la combustión y propagación del incendio. Aviso a los vecinos del edificio. Evacuación del edificio. Salida del edificio con trapos húmedos cubriendo las vías respiratorias. Procurar salir agachados para evitar la intoxicación por inhalación de humo. En el momento en que se ha alcanzado el espacio exterior seguro, comunicar la alarma a los distintos servicios de emergencia.
INUNDACIÓN	Corte de la energía eléctrica, agua, etc. aviso a los vecinos. Evacuación del edificio, si proviene del interior y si proviene del exterior y no se puede evacuar el edificio, buscar las partes altas del edificio y esperar rescate. En el momento que se alcanzado el espacio exterior seguro comunicar la alarma a los distintos servicios de emergencia.
EXPLOSIÓN	Corte de la energía eléctrica, gas y agua. Aviso a los vecinos del edificio. Evacuación del edificio. Comunicación de la alarma a los distintos servicios de emergencia.

SINIESTRO	NORMAS DE ACTUACIÓN
SEÍSMO	Según el mapa de zonas sísmicas de la Norma Sismoresistentes PDS-I-1974, el grado sísmico de la Comunidad de Madrid es de 4, por lo que no se hace necesario contemplar las acciones sísmicas en el cálculo de la estructura, esto significa que el riesgo del sismo es mínimo y de muy baja intensidad, no obstante y ante cualquier atisbo de temblor sísmico se procederá a la evacuación del edificio.

En todos los casos una vez evacuado el edificio mantenerse alejado de las cornisas, vallas, árboles, muros, etc. que por cualquier causa pudiesen provocar desprendimientos o derrumbamientos.

TELÉFONOS DE EMERGENCIA.

CUALQUIER TIPO EMERGENCIA	112
POLICIA LOCAL	092
AMBULANCIA	061
BOMBEROS	085
GUARDIA CIVIL	062

PROTECCIÓN DE LOS BIENES CULTURALES EN CASO DE SINIESTRO O EMERGENCIA.

En el caso de los edificios que contienen en su interior bienes de interés cultural (cuadros, tallas, colecciones bibliográficas, etc.) se deberá tener en cuenta su presencia a la hora de elaborar un plan de evacuación. La protección de los bienes culturales será principalmente preventiva, ya que en caso de siniestro será prioritaria la evacuación de las personas. Así, se tomarán las medidas precisas para evitar riesgos o alejar de los lugares de riesgo los elementos más fácilmente dañables.

Fichas

FICHA IDENTIFICATIVA DEL EDIFICIO

INMUEBLE:

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

DATOS INICIALES

IDENTIFICACIÓN

MUNICIPIO

NOMBRE VÍA
PÚBLICA

TELÉFONO

REFERENCIA
CATASTRAL

PLANO CATASTRAL *ADJUNTAR PLANO*

PROPIEDAD

DECLARACIÓN DE PROTECCIÓN

BREVE MEMORIA HISTÓRICA
DEL EDIFICIO

DECLARACIÓN DE BIEN DE
INTERÉS CULTURAL

GRADO DE PROTECCIÓN
SEGÚN LA NORMATIVA
MUNICIPAL

FICHA IDENTIFICATIVA DEL EDIFICIO

INMUEBLE:

EMPRESAS Y PROFESIONALES INTERVINIENTES

PROMOTOR	
NOMBRE	
NIF	
DOMICILIO	

AUTOR DEL PROYECTO	
NOMBRE	
TITULACIÓN	
NÚMERO COLEGIACIÓN	

EMPRESA CONSTRUCTORA	
EMPRESA	
NIF/CIF	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	

FICHA IDENTIFICATIVA DEL EDIFICIO

INMUEBLE:

INSTALACIONES

INSTALACIÓN DE SUMINISTRO ENERGÉTICO

NOMBRE	
FECHA INSTALACIÓN	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO	
FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

INSTALACIÓN DE ILUMINACIÓN

NOMBRE	
FECHA INSTALACIÓN	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO	
FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

FICHA IDENTIFICATIVA DEL EDIFICIO

INMUEBLE:

INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO	
NOMBRE	
FECHA INSTALACIÓN	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	
NOMBRE	
FECHA INSTALACIÓN	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

FICHA IDENTIFICATIVA DEL EDIFICIO

INMUEBLE:

INSTALACIÓN DE TELEFONÍA	
NOMBRE	
FECHA INSTALACIÓN	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

INSTALACIÓN DE DATOS	
NOMBRE	
FECHA INSTALACIÓN	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

FICHA IDENTIFICATIVA DEL EDIFICIO

INMUEBLE:

INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN	
NOMBRE	
FECHA INSTALACIÓN	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

INSTALACIÓN DE PARARRAYOS	
NOMBRE	
FECHA INSTALACIÓN	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

FICHA IDENTIFICATIVA DEL EDIFICIO

INMUEBLE:

INSTALACIÓN DE MEGAFONÍA	
NOMBRE	
FECHA INSTALACIÓN	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

INSTALACIÓN DE	
NOMBRE	
FECHA INSTALACIÓN	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

FICHA IDENTIFICATIVA DEL EDIFICIO

INMUEBLE:

INSTALACIÓN DE	
NOMBRE	
FECHA INSTALACIÓN	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

INSTALACIÓN DE	
NOMBRE	
FECHA INSTALACIÓN	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

FICHA IDENTIFICATIVA DEL EDIFICIO

INMUEBLE:

SUMINISTROS

SUMINISTRO DE PAVIMENTOS (PIEDRA)

NOMBRE	
FECHA SUMINISTRO	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

SUMINISTRO DE PAVIMENTOS (MADERA)

NOMBRE	
FECHA SUMINISTRO	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

FICHA IDENTIFICATIVA DEL EDIFICIO

INMUEBLE:

SUMINISTRO DE PAVIMENTOS (CERÁMICOS)	
NOMBRE	
FECHA SUMINISTRO	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

SUMINISTRO DE REVESTIMIENTOS	
NOMBRE	
FECHA SUMINISTRO	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

FICHA IDENTIFICATIVA DEL EDIFICIO

INMUEBLE:

SUMINISTRO DE APARATOS DE ILUMINACIÓN	
NOMBRE	
FECHA SUMINISTRO	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

SUMINISTRO DE APARATOS SANITARIOS	
NOMBRE	
FECHA SUMINISTRO	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

FICHA IDENTIFICATIVA DEL EDIFICIO

INMUEBLE:

SUMINISTRO DE LADRILLO	
NOMBRE	
FECHA SUMINISTRO	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

SUMINISTRO DE CARPINTERÍA DE MADERA	
NOMBRE	
FECHA SUMINISTRO	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

FICHA IDENTIFICATIVA DEL EDIFICIO

INMUEBLE:

SUMINISTRO DE	
NOMBRE	
FECHA SUMINISTRO	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

SUMINISTRO DE	
NOMBRE	
FECHA SUMINISTRO	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

FICHA IDENTIFICATIVA DEL EDIFICIO

INMUEBLE:

SUMINISTRO DE	
NOMBRE	
FECHA SUMINISTRO	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

SUMINISTRO DE	
NOMBRE	
FECHA SUMINISTRO	
PERSONA DE CONTACTO	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO FAX	
E-MAIL	
DOCUMENTO ACREDITATIVO GARANTÍA	
VENCIMIENTO	

FICHA DE CONTROL Y MANTENIMIENTO ANUAL

INMUEBLE:

AÑO:

OPERACIONES A REALIZAR	PROFESIONAL	FECHA	OBSERVACIONES
C I M E N T A C I Ó N			
Comprobación del estado general y funcionamiento de los conductos de drenaje y de desagüe.	Identificación y firma		
E S T R U C T U R A V E R T I C A L (M U R O S R E S I S T E N T E S Y P I L A R E S)			
Revisión de los puntos de la estructura vertical de madera con riesgo de humedad	Identificación y firma		
E S T R U C T U R A H O R I Z O N T A L (F O R J A D O S D E P I S O Y D E C U B I E R T A)			
Revisión de los elementos de madera de la estructura horizontal y de la cubierta	Identificación y firma		
C U B I E R T A S			
Inspección general por parte de experto y cada vez que haya habido tormentas o nevadas importantes	Identificación y firma	2 VECES AÑO	
Eliminación de la vegetación que crece entre las tejas y limpieza de materiales arrastrados, se pueden utilizar productos herbicidas.	Identificación y firma		
Comprobación del estado de la protección superficial de las planchas metálicas y refuerzos de plomo e inspección de sus anclajes y del solape entre piezas.	Identificación y firma		
Comprobación del estado de las cubiertas de pizarra.	Identificación y firma		

FICHA DE CONTROL Y MANTENIMIENTO ANUAL

INMUEBLE:

AÑO:

OPERACIONES A REALIZAR	PROFESIONAL	FECHA	OBSERVACIONES
Comprobación de la firmeza de los elementos de anclaje o fijación del soporte, asegurando y reparando en su caso los defectos observados	Identificación y firma		
Revisión de los remates, conexiones, y las fijaciones, especialmente los sellados y reparación de los defectuosos.	Identificación y firma		
Comprobación de la estanquidad de las juntas.	Identificación y firma		
Reparación de todos los deterioros y reposición o recolocación de las tejas dañadas o movidas. Comprobación de solapes.	Identificación y firma		
Comprobación del estado de conservación de todos los puntos singulares	Identificación y firma		
Limpieza de los elementos de desagüe (sumideros, canalones, limahoyas) y comprobación de su correcto funcionamiento	Identificación y firma		
Verificación de la existencia de fisuras, deformaciones excesivas, humedades o rotura de piezas.	Identificación y firma		
Comprobación de la correcta alineación y estabilidad de la cubierta.	Identificación y firma		

FICHA DE CONTROL Y MANTENIMIENTO ANUAL

INMUEBLE: _____

AÑO: _____

OPERACIONES A REALIZAR	PROFESIONAL	FECHA	OBSERVACIONES
Comprobación del estado de conservación de los puntos singulares de encuentros y sellados	Identificación y firma		
Comprobación de la perfecta cubrición del aislamiento térmico	Identificación y firma		
Inspección de las placas de fibrocemento, de sus elementos de sujeción y del solape entre placas	Identificación y firma		
Inspección de la cubrición, de sus elementos de sujeción y del solape	Identificación y firma		
Comprobación del estado de los mecanismos de cierre y de maniobra de los buhardillones y Velux practicables. Se repararán si es necesario	Identificación y firma		
FACHADAS EXTERIORES			
Limpieza de la superficie de las cornisas.	Identificación y firma		
VENTANAS, BARANDILLAS, REJAS Y PERSIANAS			
Inspección del buen funcionamiento de los elementos móviles de las persianas enrolladas.	Identificación y firma		

FICHA DE CONTROL Y MANTENIMIENTO ANUAL

INMUEBLE:

AÑO:

OPERACIONES A REALIZAR	PROFESIONAL	FECHA	OBSERVACIONES
Limpieza de las ventanas, balconeras, persianas y celosías.	Identificación y firma	CADA 6 MESES	
Limpieza de los canales y las perforaciones de desagüe de las ventanas y balcones, y limpieza de las guías de los cerramientos de tipo corredero.	Identificación y firma	CADA 6 MESES	
Limpieza con un producto abrillantador de los acabados de acero inoxidable y galvanizados.	Identificación y firma		
Ejecutar el engrasado de los herrajes de ventanas y balcones	Identificación y firma		
CARPINTERÍA INTERIOR			
Revisión de los muelles de cierre de las puertas. Reparación si es necesario.	Identificación y firma		
Comprobación del sellado de los cristales con los marcos de las puertas.	Identificación y firma		
Inspección de los herrajes y mecanismos de las puertas. Reparación si es necesario.	Identificación y firma		
Limpieza de las puertas interiores.	Identificación y firma	CADA MES	

FICHA DE CONTROL Y MANTENIMIENTO ANUAL

INMUEBLE:

AÑO:

OPERACIONES A REALIZAR	PROFESIONAL	FECHA	OBSERVACIONES
Limpeza de las barandillas interiores.	Identificación y firma	CADA MES	
Abrillantado del latón, acero niquelado o inoxidable con productos especiales.	Identificación y firma	CADA 6 MESES	
Ejecutar el engrasado de los herrajes de las puertas	Identificación y firma	CADA 6 MESES	
INSTALACIONES: CHIMENEAS, EXTERIORES Y CONDUCTOS DE VENTILACIÓN			
Limpeza de las rejillas de los conductos de ventilación.	Identificación y firma	CADA 6 MESES	
Desinfección y desinsectación de las cámaras y conductos de basura.	Identificación y firma		
S U E L O S			
Baldosas recibida con mortero: Inspección del pavimento y repaso de juntas	Identificación y firma		La limpieza se realizará con bayeta húmeda, agua jabonosa o detergente no agresivo.
Peldaños: Inspección de huellas y tabicas	Identificación y firma		La limpieza se realizará con bayeta húmeda, agua jabonosa o detergente no agresivo.
Tarima y rodapié de madera: Inspección de su estado	Identificación y firma		Con bayeta muy escurrida en agua y ácido acético

FICHA DE CONTROL Y MANTENIMIENTO ANUAL

INMUEBLE:

AÑO:

OPERACIONES A REALIZAR	PROFESIONAL	FECHA	OBSERVACIONES
Suelo engravillado: Se revisarán los claros reponiendo los áridos	Identificación y firma		Se regará en épocas secas
Suelo Empedrado: Inspección de grietas o desprendimientos	Identificación y firma		Se limpiará regando
Suelo embaldosado en interiores: Inspección de grietas o desprendimientos	Identificación y firma		Limpeza con bayeta húmeda
INSTALACIONES ELÉCTRICAS			
Cuadro de distribución: Comprobación de los dispositivos de protección.	Identificación y firma		
Cuadro de distribución: Comprobación de intensidades nominales en relación con la sección de los conductores.	Identificación y firma		
Pica de puesta a tierra: Comprobación de la resistencia de la tierra	Identificación y firma		Se realizará en la época en que el terreno esté más seco.
Pica de puesta a tierra: Comprobación del estado de corrosión de la conexión de la pica con la arqueta.	Identificación y firma		
Pica de puesta a tierra: Comprobación de continuidad de la línea	Identificación y firma		

FICHA DE CONTROL Y MANTENIMIENTO ANUAL

INMUEBLE:

AÑO:

OPERACIONES A REALIZAR	PROFESIONAL	FECHA	OBSERVACIONES
Línea principal: Comprobación del estado de corrosión de las conexiones.	Identificación y firma		
Línea principal: Comprobación de continuidad de la línea	Identificación y firma		
Lámparas: Limpieza en frío.	Identificación y firma		
Luminarias: Sustitución cuando se acerque el final de la vida útil de las mismas.	Identificación y firma		
INSTALACIONES DE FONTANERÍA			
Llaves de paso: Limpieza de arqueta y llave lubricando el vástago. Si hay fugas en vástago, cambiar la empaquetura.	Identificación y firma		
Válvula reductora de presión: Comprobar funcionamiento del mecanismo de regulación.	Identificación y firma		
Ventosa: Limpiar arqueta y lubricar llave de paso.	Identificación y firma		
Boca de incendio: Comprobar funcionamiento.	Identificación y firma		

FICHA DE CONTROL Y MANTENIMIENTO ANUAL

INMUEBLE:

AÑO:

OPERACIONES A REALIZAR	PROFESIONAL	FECHA	OBSERVACIONES
Conducciones: En caso necesario, limpieza de sedimentos e incrustaciones en su interior.	Identificación y firma		
Depósito de agua: Limpieza.	Identificación y firma		
Instalación: Inspección y prueba de estanquidad.	Identificación y firma		
Grifería: Comprobación de estanquidad.	Identificación y firma		
RED DE SANEAMIENTO			
Sumidero: Inspección ocular. Limpieza	Identificación y firma		
Bote sifónico: Comprobación del cierre hidráulico. Inspección ocular. Limpieza	Identificación y firma		
Colector: Inspección de posibles fugas	Identificación y firma		
Arqueta: Inspección ocular. Limpieza	Identificación y firma		

FICHA DE CONTROL Y MANTENIMIENTO ANUAL

INMUEBLE:

AÑO:

OPERACIONES A REALIZAR	PROFESIONAL	FECHA	OBSERVACIONES
Pozo de registro: Inspección de sus elementos. Limpieza	Identificación y firma		
INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA. PARARRAYOS			
Extintores: Recarga y retimbrado	Identificación y firma		
Detectores de incendios: Limpieza y comprobación de su funcionamiento.	Identificación y firma		
Aparatos autónomos de emergencia: Comprobación de su puesta en funcionamiento en caso de corte de suministro eléctrico.	Identificación y firma		
S.A.I. Comprobación de su puesta en funcionamiento en caso de corte de suministro eléctrico	Identificación y firma		
Pararrayos: Verificación del sistema	Identificación y firma		Además, se verificará el sistema cada vez que se produzca el impacto de un rayo en el mismo
IMPREVISTOS			
CIERRE DEL AÑO		FECHA	FIRMA DEL RESPONSABLE DE MANTENIMIENTO Fdo:

FICHA DE CONTROL Y MANTENIMIENTO CADA 5 AÑOS

INMUEBLE:

AÑO:

OPERACIONES A REALIZAR	PROFESIONAL	FECHA	OBSERVACIONES
ESTRUCTURA VERTICAL (MUROS RESISTENTES Y PILARES)			
Renovación de la protección de la madera exterior de la estructura vertical	Identificación y firma		
Renovación de las juntas estructurales en las zonas de sellado deteriorado	Identificación y firma		
ESTRUCTURA HORIZONTAL (FORJADOS DE PISO Y DE CUBIERTA)			
Inspección general de la estructura resistente y del espacio bajo cubierta.	Identificación y firma		
Control del estado de las juntas y la aparición de fisuras y grietas en los tabiquillos palomeros y las soleras.	Identificación y firma		
Control de aparición de lesiones en los elementos de hormigón de la estructura de la cubierta.	Identificación y firma		
Renovación de la protección de la madera exterior de la estructura horizontal y de la cubierta.	Identificación y firma		
Repintado de la protección de los elementos metálicos accesibles de la estructura horizontal y de la cubierta.	Identificación y firma		
CUBIERTAS			
Inspección de todos los acabados de la cubierta, especialmente sellados y tapetas de plomo	Identificación y firma		

FICHA DE CONTROL Y MANTENIMIENTO CADA 5 AÑOS

INMUEBLE:

AÑO:

OPERACIONES A REALIZAR	PROFESIONAL	FECHA	OBSERVACIONES
Inspección de los anclajes y fijaciones de los elementos sujetos a la cubierta, inclinada como antenas, pararrayos, etc., reparándolos si es necesario.	Identificación y firma		
Inspección de la estructura, de los anclajes y las fijaciones de los buhardillones y Velux.	Identificación y firma		
Inspección de las estructuras de madera y tratamientos antixilófagos.	Identificación y firma		
Inspección y comprobación del estado del pararrayos.	Identificación y firma		
Limpieza de posibles acumulaciones de hongos, musgo y plantas en la cubierta.	Identificación y firma		
Renovación de la pintura de protección del entramado de los buhardillones	Identificación y firma		
Sellados y repaso de las fijaciones de espumas	Identificación y firma		
Sustitución de las juntas de dilatación y encuentros de la cubierta deteriorados.	Identificación y firma		
Repasar y renovar la pintura de cerrajerías y estructura.	Identificación y firma		

FICHA DE CONTROL Y MANTENIMIENTO CADA 5 AÑOS

INMUEBLE:

AÑO:

OPERACIONES A REALIZAR	PROFESIONAL	FECHA	OBSERVACIONES
FACHADAS EXTERIORES			
Inspección general de los elementos de estanquidad de los remates y artistas de las cornisas, balcones, dinteles y cuerpos salientes de la fachada	Identificación y firma		
Rejuntado de las bases de los muros.	Identificación y firma		
Repintando de la protección de los elementos metálicos accesibles de la estructura auxiliar.	Identificación y firma		
ACABADOS DE FACHADA			
Inspección de la sujeción de los aplacados de la fachada y del agarre del mortero.	Identificación y firma		
Inspección de la sujeción metálica de los aplacados de la fachada.	Identificación y firma		
VENTANAS, BARANDILLAS, REJAS Y PERSIANAS			
Comprobación del estado de los herrajes de las ventanas y balconeras. Se repararán si es necesario.	Identificación y firma		
Comprobación del sellado de los marcos con la fachada y especialmente con el vierteaguas.	Identificación y firma		
Comprobación del estado de las ventanas y balconeras, su estabilidad y su estanquidad del agua y del aire. Se reparan si es necesario.	Identificación y firma		

FICHA DE CONTROL Y MANTENIMIENTO CADA 5 AÑOS

INMUEBLE:

AÑO:

OPERACIONES A REALIZAR	PROFESIONAL	FECHA	OBSERVACIONES
Comprobación del estado de las condiciones de solidez, anclaje y fijación de las rejas.	Identificación y firma		
Limpieza de las barandillas.	Identificación y firma		
Renovación del barniz de las ventanas, balconeras, persianas y barandillas de acero.	Identificación y firma		
Renovación del sellado de los marcos con la fachada.	Identificación y firma		
CARPINTERÍA INTERIOR			
Inspección del anclaje de las barandas interiores.	Identificación y firma		
Comprobación del estado de las puertas, su estabilidad y los deterioros que se hayan producido. Reparación si es necesario.	Identificación y firma		
Renovación del sellado de los cristales con los marcos de las puertas.	Identificación y firma		
IMPREVISTOS			
CIERRE DEL AÑO		FECHA	FIRMA DEL RESPONSABLE DE MANTENIMIENTO
			Fdo:

FICHA DE CONTROL Y MANTENIMIENTO CADA 10 AÑOS

INMUEBLE: _____

AÑO: _____

OPERACIONES A REALIZAR	PROFESIONAL	FECHA	OBSERVACIONES
C I M E N T A C I Ó N			
Inspección de los muros de contención.	Identificación y firma		
Inspección general de los elementos que conforman la cimentación	Identificación y firma		
E S T R U C T U R A V E R T I C A L (M U R O S R E S I S T E N T E S Y P I L A R E S)			
Revisión total de los elementos de la estructura vertical.	Identificación y firma		
Control de la aparición de fisuras, grietas y alteraciones ocasionadas por los agentes atmosféricos sobre la piedra de los pilares.	Identificación y firma		
Inspección de recubrimiento de hormigón de las barras de acero. Se controlará la aparición de fisuras.	Identificación y firma		
Inspección del estado de las juntas, aparición de fisuras, grietas y desconchados en las paredes de bloques de mortero.	Identificación y firma		
Control del estado de las juntas y la aparición de fisuras y grietas en las paredes y pilares de cerámica.	Identificación y firma		
Control de la aparición de fisuras, grietas y alteraciones ocasionadas por los agentes atmosféricos sobre la piedra de los muros.	Identificación y firma		

FICHA DE CONTROL Y MANTENIMIENTO CADA 10 AÑOS

INMUEBLE: _____

AÑO: _____

OPERACIONES A REALIZAR	PROFESIONAL	FECHA	OBSERVACIONES
Renovación del tratamiento de la madera de la estructura vertical contra los insectos y hongos.	Identificación y firma		
ESTRUCTURA HORIZONTAL (FORJADOS DE PISO Y DE CUBIERTA)			
Control de aparición de lesiones, como fisuras y grietas, en las bóvedas tabicadas.	Identificación y firma		
Revisión general de los elementos portantes horizontales.	Identificación y firma		
Control de aparición de lesiones en los elementos de hormigón de la estructura horizontal.	Identificación y firma		
Revisión del revestimiento de protección contra incendios de los perfiles de acero de la estructura horizontal.	Identificación y firma		
Repintando de la pintura resistente al fuego de los elementos de acero de la cubierta con un producto similar y con un grosor correspondiente al tiempo de protección exigido por la normativa contra incendios.	Identificación y firma		
Repintando de la pintura resistente al fuego de la estructura horizontal con un producto similar y con un grosor correspondiente al tiempo de protección exigido por la normativa contra incendios.	Identificación y firma		
Renovación del tratamiento de la madera de la estructura horizontal y de la cubierta contra los insectos y hongos.	Identificación y firma		

FICHA DE CONTROL Y MANTENIMIENTO CADA 10 AÑOS

INMUEBLE: _____

AÑO: _____

OPERACIONES A REALIZAR	PROFESIONAL	FECHA	OBSERVACIONES
CUBIERTAS			
Aplicación de fungicida a las cubiertas.	Identificación y firma		
Sustitución de anclajes dañados y de sellados deteriorados.	Identificación y firma		
FACHADAS EXTERIORES			
Control de la aparición de fisuras, grietas y alteraciones ocasionadas por los agentes atmosféricos sobre los cerramientos de piedra.	Identificación y firma		
Inspección del estado de las juntas, aparición de fisuras, grietas y desconchados en los cerramientos de obra de fábrica cerámica.	Identificación y firma		
ACABADOS DE FACHADA			
Inspección general de los acabados de la fachada.	Identificación y firma		
Inspección del mortero de revoco de la fachada.	Identificación y firma		
Limpieza del aplacado de piedra de la fachada.	Identificación y firma		
Limpieza del alicatado de piezas cerámicas de la fachada	Identificación y firma		

FICHA DE CONTROL Y MANTENIMIENTO CADA 10 AÑOS

INMUEBLE: _____

AÑO: _____

OPERACIONES A REALIZAR	PROFESIONAL	FECHA	OBSERVACIONES
Limpieza de la obra vista de la fachada	Identificación y firma		
CARPINTERÍA INTERIOR			
Inspección del anclaje de los marcos de las puertas a las paredes.	Identificación y firma		
Renovación de los acabados pintados, lacados y barnizados de las puertas.	Identificación y firma		
Renovación del tratamiento contra los insectos y los hongos de las maderas de los marcos, puertas y barandas de madera.	Identificación y firma		
I M P R E V I S T O S			
CIERRE DEL AÑO		FECHA	FIRMA DEL RESPONSABLE DE MANTENIMIENTO
			Fdo:

FICHA DE CONTROL Y MANTENIMIENTO CADA 20 AÑOS

INMUEBLE: _____

AÑO: _____

OPERACIONES A REALIZAR	PROFESIONAL	FECHA	OBSERVACIONES
A C A B A D O S D E F A C H A D A			
Renovación del estuco a la cal de la de la fachada.	Identificación y firma		
Renovación del revestimiento y acabado enfoscado de la fachada	Identificación y firma		
Renovación del esgrafiado de la fachada.	Identificación y firma		
I M P R E V I S T O S			
CIERRE DEL AÑO		FECHA	FIRMA DEL RESPONSABLE DE MANTENIMIENTO
			Fdo:

