

2.7 MANUAL DE USO, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

PROYECTO DE REFORMA

COCINA CENTRAL

RECINTO FERIA IFEMA

Avenida del Partenón 5

MANTENIMIENTO Y USO DEL EDIFICIO.

La zona de actuación, Cocina Central, con el uso del que nos ocupa, tanto en su conjunto como para cada uno de sus componentes, debe tener un uso y un mantenimiento adecuados. Es por esta razón que sus propietarios y usuarios deben conocer las características generales del local y las de las diferentes partes. Un local en buen estado debe ser:

- **Seguro:** Los locales, a medida que van envejeciendo presentan peligros. Teniendo el local en buen estado eliminamos los peligros y aumentamos nuestra seguridad.
- **Durable y económico:** Si el local está en buen estado dura más, envejece más dignamente y podemos disfrutarlo muchos más años. Al mismo tiempo, con un mantenimiento periódico, evitamos los fuertes gastos que hemos de efectuar si, de repente, es necesario hacer reparaciones importantes originadas por un pequeño problema que se ha ido agravando con el tiempo.
- **Ecológico:** El aislamiento térmico y el buen funcionamiento de las instalaciones permiten un importante ahorro energético, los aparatos funcionan bien, no gastamos más energía que la necesaria y respetamos el medio ambiente.
- **Confortable:** Podemos disfrutar de un local con las máximas prestaciones de todas sus partes e instalaciones. Podemos conseguir un nivel óptimo de confort con una temperatura y humedad adecuada, aislamiento de los sonidos y óptima iluminación y ventilación.

El Manual de Uso y Mantenimiento forma parte del Libro del Edificio en el que está situado nuestro local. El manual permite gestionar y mantener el local con mayor eficacia. Se indican las instrucciones de uso y las inspecciones y operaciones de mantenimiento a realizar en el futuro en base a un buen comportamiento del edificio.

El control de las visitas de inspección y de las operaciones de mantenimiento lo realiza el Técnico de Cabecera utilizando las Fichas del Control Anual del Mantenimiento, las cuales podrá encontrar archivadas en el Libro del Edificio.

ESTRUCTURA.-**A) INSTRUCCIONES DE USO**

- Modificación de cargas: Debe evitarse cualquier tipo de cambio en el sistema de carga de las diferentes partes del edificio. Si se desea introducir modificaciones o cualquier cambio de uso, se consultará con el Técnico de Cabecera.
- Lesiones: Las posibles grietas o fisuras pueden indicar problemas en la cimentación, desplomes en paredes, fachadas y pilares, etc. En estos casos, se realizará un informe técnico determinando la gravedad de las lesiones detectadas y, en su caso, la necesidad de intervención. Se tendrá especial cuidado en caso de alteraciones de importancia en terrenos próximos (nuevas construcciones, etc.).
- Humedades: Las posibles humedades tienen un efecto nefasto sobre la estructura, debido a la acción corrosiva del agua sobre las armaduras, sobre todo en caso de fugas debido a roturas de canalizaciones o a infiltraciones por deficiencias en el sistema de drenaje.
- Modificaciones: Los elementos que formen parte de la estructura del edificio, paredes de carga incluidas, no se pueden alterar sin el correspondiente control del Técnico correspondiente. Esta prescripción incluye la realización de rozas en las paredes de carga y apertura de pasos para la redistribución de espacios interiores.

B) OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

CADA 2 AÑOS	A inspeccionar	- Comprobación del estado general y buen funcionamiento de los conductos de drenaje y de desagüe.
CADA 5 AÑOS	A renovar	- Renovación de las juntas estructurales en las zonas de sellado deteriorado.
CADA 10 AÑOS	A inspeccionar	<ul style="list-style-type: none"> - Inspección general de los elementos estructurales. - Inspección de los muros de contención. - Control del estado de las juntas y la aparición de fisuras y grietas en las paredes, pilares de cerámica y estructura horizontal. - Control de la aparición de lesiones en los elementos de hormigón de la estructura horizontal (forjados).

FACHADA.-**A) INSTRUCCIONES DE USO**

Las fachadas si separan el local del ambiente exterior, por lo que deben cumplir las pertinentes exigencias en cuanto a aislamiento acústico, de resistencia, seguridad al robo, etc.

Las fachadas de esta zona configuran la imagen externa del local y de sus ocupantes y, por tanto, el aspecto del conjunto. Por esto, no puede alterarse sin tener en cuenta el manual de estilo del mismo (la intervención no altera las fachadas).

- Aislamiento térmico: Un deficiente aislamiento puede ser la causa de posibles humedades por condensación. Se protegerá de posibles humedades, ya que si no perdería su efectividad.
- Aislamiento acústico: Cumplirá la normativa vigente en cuanto a transmisión de ruidos.

B) OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

CADA 6 MESES	A limpiar	- Limpieza de los antepechos.
CADA AÑO	A limpiar	- Limpieza de la superficie de las cornisas.
CADA 5 AÑOS	A inspeccionar	- Inspección general de los elementos de estanqueidad de los remates y aristas de las cornisas, balcones, dinteles y cuerpos salientes de la fachada.
	A renovar	- Repintado de la pintura al silicato de la fachada.
CADA 10 AÑOS	A inspeccionar	- Control de la aparición de fisuras, grietas y alteraciones ocasionadas por los agentes atmosféricos sobre los cerramientos de piedra. - Inspección del estado de juntas y aparición de fisuras y grietas de los cerramientos de obra de fábrica cerámica. - Inspección general de los acabados de la fachada. - Control de la aparición de lesiones en los elementos de hormigón de la estructura horizontal (forjados).
	A limpiar	- Limpieza del ladrillo cara vista.
CADA 20 AÑOS	A renovar	- Renovación del revestimiento y acabado enfoscado de la fachada.

CARPINTERÍA INTERIOR.-**A) INSTRUCCIONES DE USO**

Si se aprecian defectos de funcionamiento en las cerraduras es conveniente comprobar su estado y sustituirlas si es el caso.

El acero inoxidable hay que limpiarlo con detergentes no alcalinos y agua caliente.

B) OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

CADA MES	A limpiar	- Limpieza de puertas, barandillas y encimeras.
CADA 6 MESES	A limpiar	- Abrillantado del latón con productos especiales.
	A renovar	- Engrasado de los herrajes.
CADA AÑO	A inspeccionar	- Inspección de los herrajes y mecanismos de puertas.
CADA 5 AÑOS	A inspeccionar	- Comprobación del estado de las puertas, su estanqueidad y los deterioros que se hayan producido. - Inspección del anclaje de las barandas interiores.
CADA 10 AÑOS	A inspeccionar	- Inspección del anclaje de los marcos de las puertas a las paredes.
	A renovar	- Renovación del tratamiento contra los insectos y los hongos de las maderas de los marcos, puertas y demás elementos de madera. - Renovación de los acabados barnizados de las puertas.

PAVIMENTOS.-**A) INSTRUCCIONES DE USO**

Los pavimentos están expuestos al deterioro por abrasión, rozamiento y golpes, por lo que necesitan un buen mantenimiento y una buena limpieza.

Como regla general, se evitará el contacto con los elementos abrasivos.

Las piezas desprendidas o rotas han de sustituirse rápidamente para evitar que se afecten las piezas contiguas.

El acero inoxidable hay que limpiarlo con detergentes no alcalinos y agua caliente.

B) OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

CADA 6 MESES	A limpiar	- Limpieza de moquetas con espuma seca.
CADA 2 AÑOS	A inspeccionar	- Inspección de los pavimentos de parquet clavado sobre rástreles. - Inspección de los pavimentos de moqueta.
CADA 5 AÑOS	A inspeccionar	- Control de la aparición de anomalías como fisuras, grietas, movimientos o roturas en los revestimientos verticales y horizontales. - Inspección de los pavimentos de gres natural o esmaltado.
	A renovar	- Repintado de los paramentos interiores.
CADA 10 AÑOS	A renovar	- Pulido y barnizado de los pavimentos de parquet. - Renovación del tratamiento contra los insectos y hongos en los pavimentos de madera. - Renovación del tratamiento ignífugo de los pavimentos de moqueta.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA.-**A) INSTRUCCIONES DE USO**

El mantenimiento de la instalación a partir del contador será a cargo de cada uno de los usuarios. El mantenimiento de las instalaciones situadas entre la llave de paso y los contadores corresponde al propietario del inmueble o Comunidad de Propietarios.

Se recomienda cerrar la llave de paso del abonado en caso de ausencia prolongada para evitar posibles fugas.

Todas las canalizaciones metálicas se conectarán a la red de puesta a tierra.

B) OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

CADA 15 AÑOS	A limpiar	- Limpieza de los sedimentos e incrustaciones del interior de las conducciones.
---------------------	-----------	---

INSTALACIÓN DE RED DE EVACUACIÓN. -

CADA MES	A limpiar	- Vertido de agua caliente por los desagües.
CADA 6 MESES	A limpiar	- Limpieza de los canalones y sumideros de la cubierta.
CADA AÑO	A inspeccionar	- Revisión del estado de los canalones y sumideros.
CADA 3 AÑOS	A limpiar	- Limpieza de las arquetas a pie de bajante, las arquetas de paso y las arquetas sinfónicas.
	A inspeccionar	- Inspección de los albañales y de las bajantes.

INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD. -**A) INSTRUCCIONES DE USO**

La instalación eléctrica está compuesta por el contador, la derivación individual, cuadro general de mando y protección y circuitos de distribución interior.

B) OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

CADA 2 AÑOS	A inspeccionar	- Comprobación de las conexiones de la red de toma de tierra y medida de su resistencia.
CADA 4 AÑOS	A inspeccionar	- Revisión general de la red de telefonía interior. - Inspección de la instalación de la antena colectiva de TV/FM. - Revisión general de la instalación eléctrica.

En Madrid, Febrero de 2024

LOS ARQUITECTOS



D. Angel Luis Cerro
COACM nº 3.134



D. Luis Miguel Velasco
COAM nº 11.831