

# ANEXO I

## ORDENANZA MUNICIPAL INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS. AYUNTAMIENTO DE JAÉN. PLAN ORIENTATIVO DE REVISIONES BÁSICAS A REALIZAR EN EDIFICIOS.

### **CIMENTACIÓN.**

*COMPROBACIONES:* Por parte de los usuarios del inmueble habrá de vigilarse con cierta periodicidad, la aparición de:

- Fugas de agua o manchas de humedad en las zonas inferiores de elementos contiguos a la cimentación, tales como muros de contención, suelos, o paredes interiores, especialmente tras los periodos lluviosos.
- Grietas, desplomes, asentamientos y abombamientos en entresuelos, techos, paredes interiores o elementos de la estructura.

### *INSPECCIONES Y ACTUACIONES:*

- Con carácter permanente se ha de prestar atención a la aparición y posible evolución de anomalías, y en caso de no cesar su avance, consultar con personal especializado o técnico competente.
- Cada dos años, y por parte de un especialista:
  - o Han de ser revisados los conductos y arquetas de las redes de saneamiento y drenaje. Si procede habrán de eliminarse las obstrucciones existentes y sustituir o reparar aquellos elementos que denoten falta de estanqueidad.
  - o Han de ser revisadas las aberturas de ventilación de muros y entresuelos, así como la impermeabilización interior de muros parcialmente estancos. Si procede, se eliminarán las obstrucciones existentes en las aberturas y se sustituirá la impermeabilización cuando no proporcione la protección adecuada.
- Cada diez años, y por parte de técnico competente, se ha de realizar una revisión de los elementos que componen la cimentación, así como de los muros de contención. En caso de advertirse algún tipo de patología que afecte a la estabilidad del inmueble, habrá de recabarse de técnico competente, un estudio específico que evalúe con precisión el estado de la cimentación, así como las actuaciones que se precisan llevar a cabo.

### **ESTRUCTURA.**

*COMPROBACIONES:* Por parte de los usuarios del inmueble habrá de vigilarse con cierta periodicidad, la aparición de:

- Fugas de agua o manchas de humedad.
- Desplomes, oxidaciones, abombamientos, fisuras y grietas en cualquier elemento constructivo del inmueble.
- Ataques de termitas, carcoma o pudrición por hongos en elementos estructurales de madera.
- Deformaciones ostensibles en techos que impidan el correcto cierre de puertas y ventanas, o bien en entresuelos, produciendo del desencajado y rotura de las piezas del pavimento.
- Desconchado del revestimiento existente en elementos estructurales de hormigón o de fábrica.

### *INSPECCIONES Y ACTUACIONES:*

- Con carácter permanente se ha de prestar atención a la aparición y posible evolución de anomalías, y en caso de no cesar su avance, consultar con personal especializado o técnico competente.
- Cada año y por parte de un especialista, se ha de revisar en las estructuras de madera la existencia de termitas, carcoma u hongos que puedan producir la pérdida de material, y en su caso ponerlo en conocimiento de un técnico especializado para su tratamiento y reparación.
- Cada cinco años, y por parte de un especialista:
  - o Ha de ser revisado el sellado de las juntas de dilatación de la estructura, y si procede, reemplazar las zonas donde se encuentre deteriorado.
  - o Ha de ser revisado el estado de conservación de la protección contra incendios en el caso de las estructuras metálicas, y si procede, renovar la protección en el grado que proceda, a fin de mantener el grado de seguridad preciso.
  - o Ha de ser revisado el estado de conservación del barniz o pintura de protección en estructuras de madera, y si procede renovarlo. En cualquier caso, cuando se trate de elementos que se encuentran a la intemperie, habrá de aplicarse una nueva capa de protección cada cinco años.
- Cada diez años, y por parte de técnico competente, se ha de realizar una revisión general de la estructura, por medio de la cual puedan advertirse síntomas en elementos de la estructura o en otros del inmueble, que denoten la existencia de patologías, y en su caso, indicarse las actuaciones que se precisan para su subsanación.

## **FACHADAS.**

**COMPROBACIONES:** Por parte de los usuarios del inmueble habrá de vigilarse con cierta periodicidad, la aparición de:

- Manchas de humedad.
- Desplomes, fisuras, grietas, abombamientos, así como cualquier tipo de degradación del revestimiento, o de las piezas y material de agarre que conforman la fachada.
- Oxidaciones y corrosión de elementos metálicos.
- Rotura de la carpintería y sus partes translucidas.

## **INSPECCIONES Y ACTUACIONES:**

- Con carácter permanente se ha de prestar atención a la aparición y posible evolución de anomalías, y en caso de no cesar su avance, consultar con personal especializado o técnico competente. Cuando se produzca la rotura de los vidrios de carpintería, o de las lamas que la forman, se procederá a la sustitución inmediata de los mismos.
- En función de la suciedad que acumule la fachada como consecuencia de la contaminación y otros agentes, habrá de procederse con mayor o menor frecuencia, a la limpieza de la misma con agua a baja presión y cepillo, o según los casos, a la renovación de la capa de pintura que forma el acabado exterior. En el caso de fábricas de ladrillo a cara vista la limpieza se realizará con algún tipo de ácido diluído al 10 % en agua.
- Cada año y por parte del administrador del edificio, se realizará una revisión de carácter visual del aplacado del edificio, a fin de detectar la presencia de piezas descolgadas, sueltas o mal fijadas, y proceder a su reparación inmediata por parte de un especialista.
- Cada dos años y por parte de un especialista, habrá de revisarse sobre el revestimiento continuo de fachada, la existencia de fisuras, manchas, abombamientos por falta de adherencia, etc., reponiendo en su caso, aquellas zonas deterioradas.
- Cada cinco años, y por parte de un especialista:
  - o Ha de ser revisado el sellado de las juntas de dilatación con edificios colindantes, así

como el existente entre paredes y carpintería, y si procede, reemplazar las zonas donde se encuentre deteriorado.

- Ha de ser revisado el estado de conservación de cornisas, impostas albardillas y demás elementos salientes, y si procede, realizar las reparaciones destinadas a afianzar los elementos deteriorados.
  - Ha de ser revisado el estado de conservación de los elementos de fijación y anclaje de carpinterías, rejas y barandillas, habiendo de procederse al repintado de todos los elementos realizados en acero o madera, y si procede, a la sustitución de aquellos elementos metálicos que presenten estados de corrosión avanzados, abolladuras, flechas o deformaciones, o bien que siendo de madera, presenten el ataque insectos xilófagos u hongos.
- Cada diez años, y por parte de técnico competente, se ha de realizar una revisión general de la fachada, por medio de la cual se compruebe el estado general de la hoja principal y todos aquellos elementos salientes dispuestos en la misma, además de las fijaciones metálicas de aplacados, carpinterías y elementos de protección.

## **CUBIERTAS.**

**COMPROBACIONES:** Por parte de los usuarios del inmueble habrá de vigilarse con cierta periodicidad, la aparición de:

- Estancamientos de agua en terrazas y canalones.
- Vegetación entre las piezas de cobertura.
- Manchas de humedad en techos de última planta.
- Fisuras, grietas, hundimientos, así como piezas de cobertura sueltas.

## **INSPECCIONES Y ACTUACIONES:**

- Con carácter permanente se ha de prestar atención a la aparición y posible evolución de anomalías, y en caso de no cesar su avance, consultar con personal especializado o técnico competente.
- Mensualmente y por parte del administrador del edificio, habrá de retirarse la suciedad acumulada en las terrazas para evitar la obstrucción de los desagües, debiéndose reducir este periodo en épocas de lluvias copiosas o en lugares próximos a arboledas o situados en zonas rurales.
- Cada año y por parte de un especialista, se comprobará la correcta evacuación del agua en la cubierta mediante la limpieza de sumideros, cazoletas y bajantes, además del sellado de las juntas y la existencia de roturas de la impermeabilización y piezas de cobertura, y si procede, se repondrá el material de sellado y todas aquellas piezas de cobertura deterioradas, y se repararán las roturas de la impermeabilización con igual material del que está hecha. En el caso de protecciones con grava, se recolocará la misma.
- Cada tres años, y por parte de un especialista, se verificará el estado de conservación de clavos, grapas o ganchos de fijación de las tejas, procediendo a la sustitución de aquellos que presenten síntomas de corrosión.
- Cada cinco años, y por parte de un especialista, habrá comprobarse la estanqueidad de la cubierta mediante la realización de una prueba de inundación de la misma o de riego por aspersion, según proceda. Igualmente habrá de ser comprobado el estado de conservación de elementos metálicos de fijación en canalones, mástiles, chimeneas, ganchos de servicio, debiendo de renovar la capa de pintura si originariamente la tuvieran, o realizar la sustitución de aquellos elementos que presenten estados de corrosión avanzados, abolladuras, flechas o deformaciones, si así procediera.

## **INSTALACIONES.**

### **SANEAMIENTO, FONTANERÍA Y CALEFACCIÓN.**

*COMPROBACIONES:* Por parte de los usuarios del inmueble habrá de vigilarse con cierta periodicidad, la aparición de:

- Obstrucciones y malos olores.
- Manchas de humedad, así como roturas y hundimientos del pavimento.
- Goteos continuados de válvulas de seguridad correspondientes a termos o radiadores del sistema de calefacción.

### *INSPECCIONES Y ACTUACIONES:*

- Con carácter permanente se ha de prestar atención a la aparición y posible evolución de anomalías, y en caso de no cesar su avance, consultar con personal especializado o técnico competente.
- Cada seis meses y por parte del administrador del edificio, se comprobará de la red de saneamiento el correcto funcionamiento de arquetas y desagües a fin de detectar la existencia de fugas y obstrucciones; a su vez se procederá a la revisión de las llaves de corte y juntas de desagüe con tabiques para comprobar la existencia de goteos. En caso de detectarse anomalías, habrá de procederse a la reparación o sustitución de aquellos elementos deteriorados, por parte de un especialista.
- Cada dos años y por parte de un especialista, habrá de revisarse la estanqueidad de la red horizontal de saneamiento y los elementos de sujeción con los que cuenta, además de comprobar el correcto funcionamiento de las redes de drenaje de suelos y muros, así como de las bombas de achique, y en su caso, proceder a la sustitución o reparación de aquellos elementos deteriorados.
- Cada cinco años y por parte de un especialista, habrá de revisarse la estanqueidad de la red vertical de saneamiento y la red de fontanería, las piezas de sujeción con los que estas cuentan, así como que la presión de trabajo de la red de fontanería y de la de calefacción está dentro de las admisibles por la instalación, y en su caso, proceder a la sustitución de aquellos elementos deteriorados. Además, se procederá a la revisión y limpieza interior del conducto de evacuación de humos de la caldera del sistema de calefacción.

### **ELECTRICIDAD Y PUESTA A TIERRA.**

*COMPROBACIONES:* Por parte de los usuarios del inmueble habrá de vigilarse con cierta periodicidad:

- El funcionamiento defectuoso de mecanismos eléctricos por su deterioro.
- El posible deterioro de la toma a tierra de enchufes así como de la cubierta aislante de los cables.
- El disparo reiterado en interruptores magnetotérmicos y diferenciales.

### *INSPECCIONES Y ACTUACIONES:*

- Con carácter permanente se ha de prestar atención a la aparición y posible evolución de anomalías, y en caso de no cesar su avance, consultar con personal especializado o técnico competente.
- Mensualmente ha de comprobarse, por parte de los usuarios del inmueble, el correcto funcionamiento del interruptor diferencial mediante accionamiento del dispositivo de prueba.

En caso de funcionamiento anómalo, deberá procederse a su sustitución por parte de un especialista.

- Cada año, y por parte de un especialista, habrá de revisarse la arqueta de conexión de las líneas de toma de tierra con la red enterrada, y comprobar durante la temporada de verano, que la resistencia a tierra está dentro de los valores admisibles.
- Cada dos años, y por parte de un especialista, habrá de revisarse:
  - o La instalación de puesta a tierra a fin de detectar posibles corrosiones de la misma.
  - o La Caja General de Protección a fin de comprobar el estado del interruptor de corte y sus fusibles, posibles corrosiones de la propia caja y su conexión a tierra, y los bornes de abroche de la línea general de alimentación.
  - o El Cuadro General de Distribución, verificando sus correctas condiciones de ventilación, desagüe, iluminación, apertura y accesibilidad.
  - o El Cuadro de Mando y Protección, verificando el correcto funcionamiento de sus interruptores y mecanismos.

Cuando así proceda, habrá de realizarse la reparación o sustitución de todos aquellos componentes deteriorados.

- Cada cinco años, y por parte de un especialista, habrá de realizarse una revisión general de la instalación, comprobando la efectividad de las protecciones contra cortocircuitos y contra contactos directos e indirectos, correcta relación entre intensidades nominales de las protecciones y sección de los conductores a los que protegen, y si procede, habrán de llevarse a cabo las reparaciones y sustituciones que garanticen las condiciones reglamentarias de seguridad de la instalación.
- Cada diez años y en aquellos edificios de viviendas con potencia total instalada superior a 100 Kw, habrá de realizarse por parte de un Organismo de Control Autorizado la correspondiente inspección reglamentaria de todas las instalaciones comunes del inmueble, y en su caso, proceder a efectuar las reparaciones y sustituciones que pudieran indicarse en la misma.

## **GAS.**

**COMPROBACIONES:** Por parte de los usuarios del inmueble habrá de vigilarse con cierta periodicidad:

- La existencia de olores o cualquier otra señal que denote fugas.
- El funcionamiento defectuoso de llaves de corte, así como el deterioro de canalizaciones y demás elementos de la instalación.
- La obstrucción o anulación de los conductos y rejillas de ventilación.
- El vencimiento de la fecha de caducidad de tubos flexibles.

**INSPECCIONES Y ACTUACIONES:**

- Con carácter permanente se ha de prestar atención a la aparición de fugas de gas, y en su caso, se procederá de inmediato a cerrar la llave de corte, a apagar luces y desconectar todo tipo de aparato eléctrico, y abrir ventanas para una ventilación de emergencia; a continuación se dará conocimiento a la compañía suministradora.
- Cada año, y cuando exista un depósito acumulador, por parte de un especialista habrá de revisarse el correcto funcionamiento del vaporizador y las válvulas de exceso de flujo, y en su caso, proceder a efectuar las reparaciones y sustituciones que garanticen la seguridad de la instalación.
- Cada cuatro años, habrá de procederse a comprobar el estado de las canalizaciones de la instalación, en especial la protección catódica de aquellas canalizaciones metálicas enterradas, además de sustituir aquellos tramos fungibles de la misma cuando hubiera

vencido su fecha de caducidad. También se revisará su estanqueidad, la combustión higiénica de los aparatos así como la correcta evacuación de los productos de la combustión. A tales fines, habrán de realizarse las inspecciones reglamentarias correspondientes, de manera que de la parte de la instalación que va hasta la llave de corte, la empresa suministradora realizará los controles pertinentes y expedirá el correspondiente certificado, mientras que de la instalación interior de suministro de gas y los aparatos, los controles y certificados corresponden a la empresa instaladora autorizada que ha de contratar el titular de la instalación. En su caso, procederá efectuar las reparaciones y sustituciones que pudieran indicarse en las mismas, siempre por personal especializado que pueda certificar su correcta realización.

## **ASCENSORES.**

*COMPROBACIONES:* Por parte de los usuarios del inmueble habrá de vigilarse con cierta periodicidad:

- El incorrecto funcionamiento de las puertas, así como la desnivelación de la cabina.
- La existencia de ruidos y vibraciones anormales y extrañas.
- La imposibilidad de apertura de las puertas.

*INSPECCIONES Y ACTUACIONES:*

- Con carácter permanente se ha de prestar atención a la aparición y posible evolución de anomalías, y en su caso, dar conocimiento de las mismas a la empresa encargada del mantenimiento de la instalación. En este sentido, para el funcionamiento de la instalación, el titular de la misma está obligado por ley a contratar a una empresa encargada de dicho mantenimiento.
- Por parte de la empresa a la que se tenga encomendado tales menesteres, habrá de realizarse la inspección reglamentaria de la instalación, la cual quedará reflejada en el correspondiente acta. Para el caso de ascensores que den servicio a más de veinte viviendas o salven alturas superiores a cuatro plantas, esta inspección ha de realizarse de forma periódica cada cuatro años, mientras que para el resto de instalaciones habrán de realizarse cada seis. En su caso, procederá efectuar las reparaciones y sustituciones que pudieran indicarse en las mismas, siempre por personal especializado que pueda certificar su correcta realización.

## **PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.**

*COMPROBACIONES:* Por parte de los usuarios del inmueble habrá de vigilarse con cierta periodicidad:

- La desaparición o cambio de ubicación de los elementos de extinción
- El funcionamiento defectuoso del mecanismo de apertura y cierre de puertas cortafuegos

*INSPECCIONES Y ACTUACIONES:*

- Con carácter permanente se ha de prestar atención a la aparición y posible evolución de anomalías, y en su caso, dar conocimiento de las mismas a la empresa encargada del mantenimiento de la instalación. En este sentido, para el funcionamiento de la instalación, el titular de la misma está obligado por ley a contratar a una empresa encargada de dicho mantenimiento.
- Cada tres meses, y por parte de un instalador o mantenedor autorizado, habrá de

comprobarse el funcionamiento de cada uno de los sistemas que conforman la instalación (sistema de detección y alarma, sistema de extinción y sistema de abastecimiento de agua) con todas sus posibles fuentes de suministro, así como los niveles de agua y aceite de bombas de presión, y el estado de los acumuladores, debiendo en su caso, proceder a realizar las reparaciones y sustituciones que garanticen el adecuado funcionamiento de la instalación.

- Cada año, y por parte de personal del fabricante, instalador o mantenedor autorizado, se verificará:
  - o Las uniones roscadas y soldadas, así como el funcionamiento de los equipos de transmisión de alarma con cada fuente de suministro eléctrico.
  - o De los extintores, la accesibilidad a los mismos, así como el nivel de carga de los mismos y el estado de conservación de precintos, manguera, válvulas y otras partes metálicas.
  - o De las bocas de incendio equipadas, la estanqueidad de rácores y mangueras, así como la correcta presión del sistema con otro manómetro de referencia distinto al de la instalación.
  - o El correcto funcionamiento de los dispositivos de disparo y alarma de los sistemas fijos de extinción, el buen estado de los rociadores, así como el estado y carga correcta del agente extintor.
  - o El correcto accionamiento de válvulas y colocación-ajuste de tapas de rácores en las columnas secas,
  - o El correcto accionamiento de válvulas del sistema de abastecimiento de agua contra incendios, el estado de conservación de los prensaestopas, y la velocidad de funcionamiento de las bombas.

Cuando así proceda, habrá de realizarse la reparación o sustitución de todos aquellos componentes deteriorados o con un funcionamiento anómalo.

- Cada cinco años, y por parte del personal del fabricante, instalador o mantenedor autorizado, habrá de procederse al retimbrado de los extintores.
- Cada veinte años, habrá de procederse a la sustitución de los extintores por unos nuevos.