

**MANUAL GENERAL PARA EL USO, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN  
DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS**

- 23      INTRODUCCIÓN
  - Objetivos
  - Ámbito de aplicación
  - Contenidos
  
- 29      ACTUACIONES PARA LA OCUPACIÓN DEL EDIFICIO
  - Entrega de llaves y documentación
  - Altas, permisos y autorizaciones
  - Comprobaciones
  - Ocupación efectiva de la vivienda
  - Puesta en marcha de la comunidad

**INSTRUCCIONES DE USO**

- 51      ESPACIOS Y ACTIVIDADES
  - Espacios privativos
  - Espacios comunes
  - Otras actividades
  
- 66      ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS
  - Cimentación
  - Estructura
  - Fachadas
  - Divisiones interiores
  - Cubiertas
  - Revestimientos y acabados
  
- 83      INSTALACIONES
  - Saneamiento
  - Fontanería
  - Electricidad
  - Pararrayos
  - Redes de tierra
  - Telefonía
  - Televisión
  - Portero electrónico
  - Ascensores
  - Protección contra incendios
  - Gas
  - Térmicas
  - Ventilación
  - Extracción de humos y gases
  - Equipamiento de usos domésticos

## **INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO**

- 141 ACLARACIONES SOBRE LA TERMINOLOGÍA UTILIZADA
- 144 PREVISIONES QUE HAY QUE CONSIDERAR
- 146 ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS
  - Cimentación
  - Estructura
  - Fachadas
  - Divisiones interiores
  - Cubiertas
  - Aislamientos vistos: térmicos, acústicos y contra el fuego
  - Revestimientos y acabados
- 155 INSTALACIONES
  - Saneamiento
  - Fontanería
  - Electricidad
  - Pararrayos
  - Redes de tierra
  - Telefonía
  - Televisión
  - Portero electrónico
  - Ascensores
  - Protección contra incendios
  - Gas
  - Instalaciones térmicas
- 185 URBANIZACIÓN INTERIOR
  - Pavimentos exteriores
  - Mobiliario
  - Jardinería
  - Sistemas de riego
  - Alumbrado exterior
  - Alcantarillado exterior
  - Abastecimiento de agua
  - Piscinas
- 191 PROGRAMA ESQUEMÁTICO DE MANTENIMIENTO
- 196 INSPECCIONES TÉCNICAS DEL EDIFICIO

## **MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD**

- 199 PREVENCIÓN
  - Prevención contra incendios y explosiones
  - Protección contra el robo
- 206 ACTUACIONES EN CASO DE EMERGENCIA
  - Ante un incendio
  - En caso de robo
  - En caso de explosión de gas

207 ACTUACIONES DESPUÉS DE UN SINIESTRO

#### **OBRAS DE REFORMA, CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN**

211 OBSERVACIONES GENERALES

212 APROVISIONAMIENTOS

213 RECOMENDACIONES CONSTRUCTIVAS

Asesoramiento técnico

Obras que puedan afectar a la cimentación o estructura

Obras en cubiertas

Obras en fachadas

Obras y trabajos que afecten a paredes y particiones interiores

Obras y trabajos que afecten a techos y suelos

Obras de instalaciones

Trabajos de pintura

226 MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

226 EXIGENCIAS TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS

Tipos de obras

Requisitos para los distintos tipos de obras

#### **EL LIBRO DEL EDIFICIO Y LA DOCUMENTACIÓN DE LA VIVIENDA**

233 EL LIBRO DEL EDIFICIO

235 PERIODO DE USO Y CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO. DOCUMENTACIÓN

Registro de incidencias y operaciones de mantenimiento del edificio

Archivo documental del edificio

239 LA DOCUMENTACIÓN DE LA VIVIENDA

240 PERIODO DE USO Y CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA. DOCUMENTACIÓN

Archivo documental del periodo de uso y conservación de la vivienda

#### **ANEXO 1. INFORMACIÓN GENERAL**

247 TIPOS DE VIVIENDA

248 LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS

El contrato de compraventa

Escrituras. Registro

Impuestos y gastos de transmisión

251 NORMATIVA APLICABLE

Ordenación de la edificación: obligaciones, responsabilidades y garantías

Protección y defensa de los usuarios

Plan Andaluz de Vivienda y Suelo

Viviendas de protección oficial

Comunidades de propietarios

Arrendamientos urbanos de viviendas  
Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas  
Ascensores  
Protección contra incendios  
Instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria  
Telecomunicaciones  
Piscinas privadas de uso plurifamiliar

|     |                                                         |
|-----|---------------------------------------------------------|
| 227 | SEGUROS                                                 |
|     | Seguro de incendios                                     |
|     | Seguro de robo                                          |
|     | Seguro de daños por agua                                |
|     | Seguro de responsabilidad civil                         |
| 280 | TRIBUTOS Y GASTOS                                       |
|     | Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)                   |
| 281 | SERVICIOS DE ATENCIÓN AL USUARIO                        |
|     | Instituciones y órganos de la Administración            |
|     | Federaciones y asociaciones de consumidores y usuarios  |
|     | Otros agentes y organismos relacionados con la vivienda |
| 287 | ANEXO 2. VOCABULARIO                                    |
| 295 | BIBLIOGRAFÍA                                            |