

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA
ALTERNATIVA TÉCNICA

II.05. MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA (ALICANTE)



SITUACIÓN: PARTIDA PARAISO Nº 40. LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

PROMOTOR: ROXANA PARAISO, S.L.

REDACTORES: ROGELIO RUIZ MARTÍNEZ Arquitecto Col. COAM 15692
ÍÑIGO REDONDO BARRANCO Arquitecto Col. COAM 15377

RUIZ MARTINEZ 2024.11.05
ROGELIO - 17:21:43
01925790T +01'00'

Madrid, octubre 2024

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA
URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. USO Y MANTENIMIENTO DE LAS DISTINTAS UNIDADES DE OBRA.....	3
2.1. ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	3
2.2. CIMENTACIONES	5
2.3. ESTRUCTURAS Y CONTENCIÓNES	6
2.4. FÁBRICAS Y DEFENSAS	10
2.5. AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES	12
2.6. REVESTIMIENTOS Y PAVIMENTOS	13
2.7. CERRAJERÍA	16
2.8. INSTALACIONES	18
2.9. JARDINERÍA	19
3. CALENDARIO DE MANTENIMIENTO.	20

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento pretende facilitar el correcto uso y el adecuado mantenimiento de las obras ejecutadas, con el objeto de mantener a lo largo del tiempo las características funcionales y estéticas inherentes a los sistemas y elementos constructivos proyectados. Aún no tratándose de un edificio, se recogen, donde procede, las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado, de conformidad con lo previsto en el *Real Decreto 314/2006. Código Técnico de la Edificación (CTE)*.

Del buen uso dispensado y del cumplimiento de los requisitos de mantenimiento a realizar, dependerá en gran medida el inevitable ritmo de envejecimiento de la construcción.

Este documento, se deberá integrar en el Libro del Edificio de la Urbanización 'La Nina' y deberá estar a disposición de los propietarios. Además, debe completarse durante el transcurso de la vida de las obras ejecutadas, añadiéndose las posibles incidencias que vayan surgiendo, así como las inspecciones y reparaciones se realicen.

2. USO Y MANTENIMIENTO DE LAS DISTINTAS UNIDADES DE OBRA

2.1. ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO

- La propiedad conservará en su poder la documentación técnica relativa a los datos resultantes del ensayo geotécnico del terreno y que sirvieron de base para la redacción del correspondiente proyecto técnico.
- Cualquier modificación de las condiciones del terreno sobre el que se asienta el edificio que pueda modificar las condiciones de trabajo previstas en el proyecto debe ser justificada y comprobada mediante los cálculos oportunos, realizados por un técnico competente.
- En el suelo, las variaciones de humedad cambian la estructura y comportamiento del mismo, lo que puede producir asentamientos. Se deberá, por tanto, evitar las fugas de la red de saneamiento horizontal que puedan producir una variación en el grado de humedad del suelo.

2.1.1. MOVIMIENTO DE TIERRAS

DESMONTES

USO

PRECAUCIONES

- En el caso de existir vegetación como medidas de contención y protección, se impedirá que ésta se seque, lo que alteraría las condiciones del terreno.
- Se evitará la acumulación de aguas en bordes de coronación de taludes.

PRESCRIPCIONES

- En caso de aparición de grietas paralelas al borde del talud, se informará inmediatamente a un técnico competente para que, a la vista de los daños observados, prescriba las medidas oportunas a tomar.
- Los bordes ataluzados se deberán mantener protegidos frente a la erosión.
- Deberá realizarse una inspección periódica de las laderas que queden por encima del desmonte con el fin de eliminar las piedras sueltas que puedan rodar con facilidad.
- Deberá tenerse en cuenta la agresividad del terreno o su posible contaminación con el fin de establecer las medidas de protección adecuadas para su mantenimiento.

PROHIBICIONES

- No se concentrarán cargas superiores a 200 kg/m² junto a la parte superior de los bordes de los taludes, ni se modificará la geometría del talud socavando su pie o coronación.

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

- Cada 3 meses:
 - Limpieza de los desagües y canaletas en los bordes de coronación.

MOVIMIENTO DE TIERRAS

TERRAPLENADOS

USO

PRECAUCIONES

- En el caso de existir vegetación como medidas de contención y protección, se impedirá que ésta se seque, lo que alteraría las condiciones del terreno.

PRESCRIPCIONES

- En caso de aparición de grietas paralelas al borde del talud, se informará inmediatamente a un técnico competente para que, a la vista de los daños observados, prescriba las medidas oportunas a tomar.
- Los bordes ataluzados se deberán mantener protegidos frente a la erosión.
- Deberá tenerse en cuenta la agresividad del terreno o su posible contaminación con el fin de establecer las medidas de protección adecuadas para su mantenimiento.

PROHIBICIONES

- No se concentrarán cargas superiores a 200 kg/m² junto a la parte superior de los bordes de los taludes, ni se modificará la geometría del talud socavando su pie o coronación.

MOVIMIENTO DE TIERRAS

EXCAVACIONES

USO

PRECAUCIONES

- En el caso de existir vegetación como medidas de contención y protección, se impedirá que ésta se seque, lo que alteraría las condiciones del terreno.
- Se evitará la acumulación de aguas en bordes de coronación de excavaciones.

PRESCRIPCIONES

- En caso de aparición de grietas paralelas al borde del talud, se informará inmediatamente a un técnico competente para que, a la vista de los daños observados, prescriba las medidas oportunas a tomar.
- Deberán mantenerse protegidos frente a la erosión los bordes ataluzados.
- Se realizará una inspección periódica de las laderas que queden por encima de la excavación, con el fin de eliminar los objetos sueltos que puedan rodar con facilidad.
- Deberá tenerse en cuenta la agresividad del terreno o su posible contaminación con el fin de establecer las medidas de protección adecuadas para su mantenimiento.

PROHIBICIONES

- No se concentrarán cargas superiores a 200 kg/m² junto a la parte superior de los bordes de las excavaciones, ni se modificará la geometría del talud socavando su pie o coronación.

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

- Cada 6 meses:
 - Limpieza periódica de los desagües y canaletas en los bordes de coronación.

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

2.1.2. NIVELACIÓN SOLERAS

USO

PRESCRIPCIONES

- En el caso de observarse alguna anomalía, se estudiará por un técnico competente para que dictamine su peligrosidad y si procede, las reparaciones que deben realizarse.

PROHIBICIONES

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

MANTENIMIENTO

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

- Cada 5 años:
 - Inspección de la solera, observando si aparecen grietas, fisuras, roturas o humedades.
 - Reparación de los posibles desperfectos que se observen en las juntas de retracción.

2.1.3. DRENAJES ZANJAS

USO

PRECAUCIONES

- Se evitarán golpes cuando se realicen excavaciones en sus proximidades.
- Se evitará la plantación de árboles en las proximidades de la red de drenaje para impedir que las raíces cieguen los tubos.

PRESCRIPCIONES

- Si se observaran fugas, deberá procederse a su localización y posterior reparación.
- Deberán repararse y limpiarse periódicamente los elementos de la instalación.
- Si por causa de excavaciones o nuevas construcciones próximas al edificio fuera apreciada alguna anomalía, deberá ponerse en conocimiento de un técnico competente.
- En el caso de obstrucción, se provocará una corriente de agua en el sentido inverso; si la obstrucción se mantuviera, se localizará y se repondrán los elementos deteriorados.
- Deberá sustituirse la grava en los tramos obstruidos.

PROHIBICIONES

- No se permitirá ningún trabajo de drenaje de tierras que altere las condiciones del proyecto sin la autorización previa de un técnico competente.

MANTENIMIENTO

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

- Cada 6 meses:
 - Comprobación del funcionamiento del drenaje en los puntos de desagüe.
- Cada año:

Comprobación del estado de limpieza de la red de drenaje, al final del verano

2.2. CIMENTACIONES.

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

- La propiedad conservará en su poder la documentación técnica relativa a los elementos componentes de la cimentación, en la que figurarán las solicitudes para las que ha sido proyectado el edificio.
- Cualquier modificación de los elementos componentes de la cimentación que puedan modificar las condiciones de trabajo previstas en el proyecto debe ser justificada y comprobada mediante los cálculos oportunos, realizados por un técnico competente.
- La cimentación es difícil de mantener; es más fácil prever las actuaciones y prevenir su degeneración atendiendo a los factores que puedan alterar su durabilidad, de los que protegerse de la humedad es el más importante.

2.2.1. SUPERFICIALES

ZAPATAS

USO

PRECAUCIONES

- Se repararán rápidamente las redes de saneamiento o abastecimiento, en caso de producirse fugas, para evitar daños y humedades.
- Se comunicará a un técnico competente la aparición de daños por causa de excavaciones o nuevas construcciones próximas.
- Cuando se prevea alguna modificación que pueda alterar las propiedades del terreno, motivada por construcciones próximas, excavaciones, servicios o instalaciones, será necesario el dictamen de un técnico competente.
- Las zapatas corridas, salvo haberlo previsto con anterioridad, no estarán expuestas a la humedad habitual.
- Se denunciará cualquier fuga observada en las canalizaciones de suministro o evacuación de agua.
- La zona de cimentación debe mantenerse en el mismo estado que quedó tras la ejecución de las obras.
- En las revisiones periódicas de mantenimiento de la estructura deberá dictaminarse si se precisa un estudio más detallado del estado de la cimentación.

PRESCRIPCIONES

- La propiedad deberá conservar en su poder la documentación técnica, en la que figurarán las cargas previstas, así como sus características técnicas.

PROHIBICIONES

- No se realizarán perforaciones en las zapatas corridas.
- No se realizarán excavaciones junto a las zapatas corridas que puedan alterar su resistencia.
- No se modificarán las cargas previstas en el proyecto sin un estudio previo realizado por un técnico competente.
- No se permitirá ningún trabajo en la propia cimentación o en zonas próximas que afecte a las condiciones de solidez y estabilidad parcial o general del edificio, sin la autorización previa de un técnico competente.

2.3. ESTRUCTURAS Y CONTENCIÓNES

- En las instrucciones de uso se recogerá toda la información necesaria para que el uso del edificio sea conforme a las hipótesis adoptadas en las bases de cálculo.
- De toda la información acumulada sobre una obra, las instrucciones de uso incluirán aquellas que resulten de interés para la propiedad y para los usuarios, que como mínimo serán:
 - acciones permanentes.
 - sobrecargas de uso.
 - deformaciones admitidas, incluidas las del terreno, en su caso.
 - condiciones particulares de utilización, como el respeto a las señales de limitación de sobrecarga, o el mantenimiento de las marcas o bolardos que definen zonas con requisitos especiales al respecto.

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

- en su caso, las medidas adoptadas para reducir los riesgos de tipo estructural.
- El plan de mantenimiento, en lo correspondiente a los elementos estructurales, se establecerá en concordancia con las bases de cálculo y con cualquier información adquirida durante la ejecución de la obra que pudiera ser de interés, e identificará:
 - el tipo de los trabajos de mantenimiento a llevar a cabo.
 - lista de los puntos que requieran un mantenimiento particular.
 - el alcance, la realización y la periodicidad de los trabajos de conservación.
 - un programa de revisiones.
- Cualquier modificación de los elementos componentes de la estructura que pueda modificar las condiciones de trabajo previstas en el proyecto debe ser justificada y comprobada mediante los cálculos oportunos, realizados por un técnico competente.
- El plan de inspección y mantenimiento se redactará tras el fin de obra y se pondrá a disposición del responsable de la explotación de la estructura.
- El mantenimiento de la estructura se iniciará con la realización de una primera inspección principal, inicial o de "estado 0" que será el resultado del control sobre los elementos construidos. A partir de entonces, se efectuarán sucesivas inspecciones para verificar la evolución del estado de la estructura con una periodicidad igual o inferior a cinco años.
- Las inspecciones de la estructura se realizarán por técnicos con formación, medios y experiencia acreditada, con el fin de detectar los daños que exhibe la estructura, sus condiciones de funcionalidad, su durabilidad y la seguridad del usuario e, incluso, para estimar su comportamiento futuro.
- En las inspecciones de la estructura se valorará su estado y en su caso, el nivel de deterioro de la misma. En el caso de apreciar cualquier incidencia se valorará su alcance para adoptar las medidas pertinentes. Así mismo, se registrará documentalmente la velocidad de deterioro por comparación con las inspecciones previas.
- Su mantenimiento se debe ceñir principalmente a protegerla de acciones no previstas sobre el edificio, cambios de uso y sobrecargas en los forjados, así como de los agentes químicos y de la humedad (cubierta, voladizos, plantas bajas por capilaridad) que provocan la corrosión de las armaduras.
- En este tipo de inspecciones se prestará especial atención a la identificación de los síntomas de daños estructurales, que normalmente serán de tipo dúctil y se manifiestan en forma de daños de los elementos inspeccionados (deformaciones excesivas causantes de fisuras en cerramientos, por ejemplo). También se identificarán las causas de daños potenciales (humedades por filtración o condensación, actuaciones inadecuadas de uso, etc.)
- Es conveniente que en la inspección del edificio se realice una específica de la estructura, destinada a la identificación de daños de carácter frágil como los que afectan a secciones o uniones (corrosión localizada, deslizamiento no previsto de uniones atornilladas, etc.), daños que no pueden identificarse a través de sus efectos en otros elementos no estructurales.
- Si durante las labores de mantenimiento resulta necesario la reparación o refuerzo de la estructura, se realizará un proyecto que contendrá un plan de inspección y mantenimiento con los contenidos referidos a las actuaciones emprendidas, con mención específica a:
 - La vida útil adicional prevista para la estructura
 - la frecuencia de las inspecciones de seguimiento
 - los criterios de inspección específicos que deban verificar los inspectores
 - las actuaciones de mantenimiento ordinario y/o especializado
- Una vez concluidos los trabajos, la dirección facultativa de la obra de reparación o refuerzo será responsable de la redacción de la actualización del plan de mantenimiento incluido en el proyecto correspondiente. Dicho plan se entregará a la propiedad para la gestión de la conservación y mantenimiento de la obra.

2.3.1. CONTENCIONES

MUROS

USO

PRESCRIPCIONES

- La propiedad deberá conservar en su poder la documentación técnica en la que figurarán las

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

solicitaciones para las que ha sido prevista la pantalla.

- Cualquier modificación de la pantalla, en sus apoyos o en su entorno, que pueda afectar a las condiciones de trabajo, debe ser justificada y comprobada mediante los cálculos oportunos por un técnico competente.
- Se inspeccionarán visualmente los paramentos y las juntas, después de cada periodo anual de lluvias.
- Cuando se observe una fuga en las canalizaciones de suministro o evacuación de agua, un técnico competente dictaminará su importancia y, en su caso, la solución a adoptar.

PROHIBICIONES

- No se permitirá ningún trabajo en la propia cimentación o en zonas próximas que afecte a las condiciones de solidez y estabilidad parcial o general del edificio, sin la autorización previa de un técnico competente.
- No se utilizará la pantalla para un uso distinto de aquel para el que ha sido diseñada.
- No se adosarán en el intradós acopios o elementos estructurales que puedan alterar su estabilidad.
- No se introducirán cuerpos duros en las juntas.

MANTENIMIENTO

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

- Cada año:
 - Inspección de los muros pantalla. Si hay alguna anomalía, dictaminará su importancia y, en su caso, la solución a adoptar.
- Cada 3 años:
 - Reparación y sustitución del sellado de las juntas, en muros expuestos a la intemperie.
- Cada 5 años:
 - Reparación y sustitución del sellado de las juntas, en muros no expuestos a la intemperie.
 - Comprobación del estado del enmasillado de las juntas, renovándolo cuando sea necesario.

CONTENCIONES

MUROS DE CONTENCIÓN

USO

PRECAUCIONES

- Se evitará en la explanada inferior y junto al muro abrir zanjas paralelas al mismo.
- Se evitará en la proximidad del muro la instalación de conducciones de agua a presión.
- Las aguas superficiales se llevarán a la red de alcantarillado o de drenaje de viales por medio de superficies estancas, con el fin de mantener la capacidad de drenaje del trasdós del muro para emergencias.
- Se colocarán en sitios visibles de la explanada superior placas con escritura indeleble en las que se prohíba disponer junto al muro sobrecargas superiores a 1 T/m² hasta una distancia de 2 H metros, siendo H la altura del fuste del muro utilizado.

PRESCRIPCIONES

- La propiedad deberá conservar en su poder la documentación técnica relativa al muro construido, en la que figurarán las características del terreno dadas por el informe geotécnico y las solicitudes para las que ha sido previsto.
- Para excavaciones con profundidad mayor de 50 cm deberá realizarse un estudio previo por un técnico competente.
- Deberá inspeccionarse el muro y el terreno colindante después de periodos de grandes lluvias.
- Cuando se observe alguna anomalía, un técnico competente deberá dictaminar su importancia y, en su caso, la solución a adoptar.
- Cuando se observe una fuga en las canalizaciones de suministro o evacuación de agua, un técnico competente dictaminará su importancia y, en su caso, la solución a adoptar.

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

- Deberá comprobarse el funcionamiento del drenaje del muro en los puntos de desagüe si fuera apreciada alguna anomalía, sustituyéndose los elementos deteriorados en los tramos obstruidos.

PROHIBICIONES

- No se introducirán cuerpos duros en las juntas.
- No se adosarán al fuste del muro elementos estructurales y/o acopios que puedan variar la forma de trabajo del mismo.
- No se permitirá ningún trabajo en los muros o zona próxima que afecte a las condiciones de solidez y estabilidad parcial o general del mismo sin la autorización de un técnico competente.

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

- Cada año:
 - Inspección del muro y del terreno colindante.

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

- Cada 6 meses:
 - Comprobación del funcionamiento del drenaje del muro en los puntos de desagüe, sustituyéndose los elementos deteriorados en los tramos obstruidos.
- Cada 3 años:
 - Reparación y sustitución del sellado de las juntas, en muros expuestos a la intemperie.
- Cada 5 años:
 - Reparación y sustitución del sellado de las juntas, en muros no expuestos a la intemperie.
 - Comprobación del estado del enmasillado de las juntas, renovándolo cuando sea necesario.

2.3.2. CANTERÍA | MUROS

USO

PRECAUCIONES

- Se evitará la exposición a la acción continuada de la humedad, como la proveniente de condensaciones desde el interior o la de ascenso capilar.
- Se alertará de posibles filtraciones desde las redes de suministro o evacuación de agua.
- Se evitarán golpes y rozaduras con elementos punzantes o pesados que puedan descascarillar o romper alguna pieza.
- Se evitará el vertido sobre la fábrica de productos cáusticos y de agua procedente de jardineras.
- En caso de desarrollar trabajos de limpieza, se analizará el efecto que puedan tener los productos aplicados sobre los diversos materiales que constituyen el muro.

PRESCRIPCIONES

- Cualquier alteración encontrada (fisuras, desplomes, envejecimiento indebido o descomposición de la piedra), será analizada por un técnico competente, con el fin de determinar su importancia y peligrosidad tanto desde el punto de vista de su estabilidad como de la aptitud al servicio. Asimismo determinará en su caso, el procedimiento de intervención a seguir (ya sea un análisis estructural o una toma de muestras), los cálculos oportunos y los ensayos o pruebas de carga que sean precisos.
- Si se observara riesgo de desprendimiento de alguna pieza, deberá repararse inmediatamente.
- Deberá denunciarse cualquier fuga observada en las canalizaciones de suministro o evacuación de agua.
- Antes de proceder a la limpieza deberá realizarse un reconocimiento, por un técnico competente, del estado de los materiales y de la adecuación del método a emplear.
- Las manchas ocasionales y pintadas deberán eliminarse mediante procedimientos adecuados al tipo de sustancia implicada.

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

- En caso de sustitución de las piezas, se rejuntarán con mortero de las mismas características que el existente.

PROHIBICIONES

- No se permitirá la acumulación de cargas de uso superiores a las previstas.
- No se modificarán las condiciones de carga de las fábricas ni se rebasarán las previstas en el proyecto.
- No se realizarán en la fábrica rozas horizontales o inclinadas para el paso de instalaciones o cualquier otra finalidad.
- No se sujetarán elementos sobre la piedra tales como cables, instalaciones, soportes o anclajes de rótulos, que puedan dañarla o provocar entrada de agua o su escorrentía.
- Se prohibirá cualquier uso que produzca una humedad mayor que la habitual.

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

- Cada año:
 - Inspección visual para detectar:
 - Posible aparición y desarrollo de grietas y fisuras, así como desplomes u otras deformaciones.
 - Erosión anormal o excesiva de paños o piezas aisladas, desconchados o descamaciones.
 - Erosión anormal o pérdida del mortero de las juntas, aparición de humedades y manchas diversas.

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

- Cada 5 años:
 - Inspección de las piezas que forman la fábrica, observando si se producen alteraciones por la acción de los agentes atmosféricos, fisuras debidas a asientos locales o a sollicitaciones mecánicas imprevistas, erosión o pérdida del mortero de las juntas, aparición de humedades y manchas diversas.
 - Limpieza según el tipo de piedra, mediante lavado con agua, limpieza química o proyección de abrasivos.

2.4. FÁBRICAS Y DEFENSAS.

- La propiedad conservará en su poder la documentación técnica relativa al uso para el que han sido proyectadas, debiendo utilizarse únicamente para tal fin.
- No se realizará ninguna alteración de las premisas del proyecto, ya que un cambio de la solución inicial puede ocasionar problemas de humedad, sobrecargas excesivas, etc., además de alterar la condición estética del proyecto. Se evitará la sujeción de máquinas para instalaciones de aire acondicionado u otro tipo.
- No se abrirán huecos en fachadas ni se permitirá efectuar rozas que disminuyan sensiblemente la sección del cerramiento sin la autorización de un técnico competente.
- No se permitirá el tendido exterior de ningún tipo de conducción, ya sea eléctrica, de fontanería, de aire acondicionado, etc., excepto de aquellas que sean comunitarias y para las que no exista otra alternativa para su instalación.
- No se modificará la configuración exterior de balcones y terrazas, manteniendo la composición general de las fachadas y los criterios de diseño.
- No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas ni alteraciones en la forma de trabajo de los elementos estructurales o en las condiciones de arriostramiento.
- Se deberán ventilar las habitaciones entre 2 y 5 veces al día. El contenido de humedad del aire en el ambiente se eleva constantemente y se produce agua por condensación, lo que produce daños tales como formaciones de hongos y manchas de humedad. Se limpiará con productos especiales y con el repintado antimoho que evite su transparencia.

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

- No se deberán utilizar estufas de gas butano, puesto que producen una elevación considerable de la humedad. Las cortinas deben llegar sólo hasta la repisa de la ventana y, además, es aconsejable que entre la cortina y la ventana haya una distancia aproximada de 30 cm.

2.4.1. FÁBRICA NO ESTRUCTURAL

HOJA PARA REVESTIR

USO

PRECAUCIONES

- Se alertará de posibles filtraciones desde las redes de suministro o evacuación de agua.
- Se evitarán golpes y rozaduras con elementos punzantes o pesados que puedan romper la fábrica.
- Se evitará el vertido sobre la fábrica de productos cáusticos.
- Se evitará clavar elementos en la pared sin haber tenido en cuenta las conducciones ocultas existentes (eléctricas, de fontanería o de calefacción).

PRESCRIPCIONES

- Si se observara riesgo de desprendimiento de alguna pieza, deberá repararse inmediatamente.
- Los daños producidos por escapes de agua deberán repararse inmediatamente.
- Deberán realizarse inspecciones periódicas para detectar la pérdida de estanqueidad, roturas, deterioros o desprendimientos.
- Las piezas rotas deberán reponerse utilizando otras idénticas, previa limpieza cuidadosa del hueco para eliminar todo resto.
- Como paso previo a la realización de alguna redistribución de la tabiquería, deberá consultarse a un técnico, por si pudiera afectar a elementos estructurales.

PROHIBICIONES

- No se empotrarán ni se apoyarán en la fábrica elementos estructurales tales como vigas o viguetas que ejerzan una sobrecarga concentrada, no prevista en el cálculo.
- No se modificarán las condiciones de carga de las fábricas ni se rebasarán las previstas en el proyecto.
- No se colgarán elementos ni se producirán empujes que puedan dañar la tabiquería.

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

- Cada 5 años:
 - Revisión de la tabiquería en locales habitados, inspeccionando la posible aparición de:
 - Fisuras, desplomes o cualquier otro tipo de lesión.
 - La erosión anormal o excesiva de paños, desconchados o descamaciones.
 - La erosión anormal o pérdida del mortero de las juntas.
 - La aparición de humedades y manchas diversas.

2.4.2. DEFENSAS

BARANDILLAS Y PASAMANOS

USO

PRECAUCIONES

- Se evitarán golpes y rozaduras, así como el vertido de ácidos, lejías, productos de limpieza o aguas procedentes de jardineras o de la cubierta que puedan afectar a los materiales constituyentes.
- Se evitará el estancamiento de agua en contacto con los elementos de acero de las barandillas.

PRESCRIPCIONES

- Si se observara riesgo de desprendimiento de algún elemento, corrosión de los anclajes o cualquier otra anomalía, deberá avisarse a un técnico competente.

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

- Deberán repararse, mediante pulverizadores o pinceles especiales de venta en el mercado, las barandillas de aluminio anodizado que presenten rayado.
- En caso de detectarse corrosión de los anclajes, deberán descubrirse y protegerse adecuadamente, sellando convenientemente los empotramientos a la fábrica.

PROHIBICIONES

- Las barandillas no se utilizarán en ningún caso como apoyo de andamios, tablones, ni elementos destinados a la subida de muebles o cargas.
- No se aplicarán esfuerzos perpendiculares a su plano.

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

- Cada mes:
 - Limpieza, eliminando el polvo con un trapo seco o ligeramente humedecido, con un paño húmedo o con agua y jabón neutro. Se evitarán ácidos, lejías o productos abrasivos.
- Cada año:
 - Inspección visual, comprobando su fijación al soporte, observando la posible aparición de manchas de óxido, procedentes de los anclajes, si son atornillados.
- Cada 2 años:
 - Inspección visual, comprobando su fijación al soporte, observando la posible aparición de manchas de óxido, procedentes de los anclajes, si son soldados.
 - Renovación periódica de la pintura, en climas muy agresivos.
- Cada 3 años:
 - Renovación periódica de la pintura, en climas húmedos.
- Cada 5 años:
 - Renovación periódica de la pintura, en climas secos.

2.5. AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES

- La propiedad conservará en su poder la documentación técnica relativa a los elementos componentes de los aislamientos e impermeabilizaciones, en la que figurarán las características para las que ha sido proyectada.

2.5.1. IMPERMEABILIZACIONES

MUROS EN CONTACTO CON EL TERRENO

USO

PRECAUCIONES

- Se evitará la acumulación de sedimentos, vegetaciones y cuerpos extraños.
- Se evitará el vertido de productos químicos agresivos, tales como aceites o disolventes, sobre la impermeabilización.

PRESCRIPCIONES

- Si el material de protección resultara dañado como consecuencia de circunstancias imprevistas y se produjeran filtraciones, deberán repararse inmediatamente los desperfectos.
- En caso de rotura o falta de eficacia, deberá ser sustituido por otro del mismo tipo.
- Los desperfectos observados deberán ser reparados por un profesional cualificado.

PROHIBICIONES

- No se colocarán elementos que perforen la impermeabilización.

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

- Cada año:
 - Revisión de la superficie de la impermeabilización vista.
 - Si la impermeabilización no está protegida, comprobación del estado de la fijación al soporte.

2.6. REVESTIMIENTOS Y PAVIMENTOS.

- La propiedad conservará en su poder la documentación técnica relativa al uso para el que han sido proyectadas, debiendo utilizarse únicamente para tal fin.
- Como criterio general, no deben sujetarse elementos en el revestimiento. Se evitarán humedades perniciosas, permanentes o habituales, además de roces y punzonamientos.
- En suelos y pavimentos se comprobará la posible existencia de filtraciones por fisuras y grietas y en paramentos verticales se comprobará la posible aparición de fisuras, desprendimientos, humedades y manchas.

2.6.1. CONGLOMERADOS TRADICIONALES

ENFOSCADOS

USO

PRECAUCIONES

- Se evitará verter aguas sobre el enfoscado, especialmente si están sucias o arrastran tierras o impurezas.

PRESCRIPCIONES

- Si se observa alguna anomalía en el enfoscado, no imputable al uso y con riesgo de desprendimiento, se levantará la superficie afectada y se estudiará la causa por un técnico competente, que dictaminará su importancia y, en su caso, las reparaciones que deban efectuarse.
- Las reparaciones del revestimiento deberán realizarse con materiales análogos a los utilizados en el revestimiento original.

PROHIBICIONES

- No se admitirá la sujeción de elementos pesados en el espesor del enfoscado, debiendo sujetarse en el soporte o elemento resistente.

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

- Cada año:
 - En enfoscados vistos:
 - Limpieza con agua a baja presión en paramentos interiores.
 - Revisión del estado de conservación de los enfoscados, para detectar desperfectos como desconchados, ampollas, cuarteamiento o eflorescencias.

CONGLOMERADOS TRADICIONALES

REVOCOS

USO

PRECAUCIONES

- Se evitará verter aguas sobre el revoco, especialmente si están sucias o arrastran tierras o impurezas.
- Se evitarán golpes y rozaduras, así como el vertido o limpieza con productos químicos.

PRESCRIPCIONES

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

- Si se observa alguna anomalía en el revoco, no imputable al uso, tal como falta de adherencia, porosidad importante, presencia de fisuras, manchas o humedades capilares, con riesgo de desprendimiento, se levantará la superficie afectada y se estudiará la causa por un técnico competente, que dictaminará su importancia y, en su caso, las reparaciones que deban efectuarse.
- Las reparaciones del revestimiento deberán realizarse con materiales análogos a los utilizados en el revestimiento original manteniéndose siempre las juntas de dilatación. Para evitar la aparición de parcheados en la fachada debidos a la diferente tonalidad de los colores, se debe picar el revoco original en toda la fachada y rehacerlo de nuevo.

PROHIBICIONES

- No se admitirá la sujeción de elementos pesados en el espesor del revoco, debiendo sujetarse en el soporte o elemento resistente.

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

- Cada año:
 - Revisión del estado de conservación de los revocos, para detectar desperfectos como desconchados, agrietamientos, abombamientos o exfoliaciones.
 - Limpieza de revocos vistos, con aplicación de agua y frotado manual con cepillo de cuerdas sin realizar una gran presión, en paramentos interiores.

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

- Cada 2 años:
 - Comprobación de la ausencia de procesos patológicos tales como erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales.
 - Reparación de cuantos desperfectos puedan permitir el paso de la humedad.
- Cada 5 años:
 - Reposición de revocos con mortero de cal, mediante capa de pintura para exteriores, previa limpieza del polvo, grasa y materia orgánica, a lo que seguirá un cuidadoso raspado de la superficie.
 - Reposición de revocos con mortero de cemento, tirando una nueva capa de mortero de grano fino, previa limpieza del polvo, grasa y materia orgánica, raspando y mojando bien para que quede homogéneamente humedecida la superficie.

2.6.2. MOBILIARIO FIJO | REVESTIMIENTOS CERÁMICOS

USO

PRECAUCIONES

- Se prestará especial atención y cuidado al rejuntado, ya que su buen estado garantiza que el agua y la humedad no penetren en el material de agarre, evitando de esta manera el deterioro del revestimiento.
- Se evitarán golpes con objetos contundentes que puedan dañar el revestimiento, así como roces y punzonamiento.

PRESCRIPCIONES

- Al concluir la obra, la propiedad deberá conservar una reserva de materiales utilizados en el revestimiento, equivalente al 1% del material colocado, en previsión de reformas y corrección de desperfectos.
- Deberán identificarse y eliminarse las causas de la humedad lo antes posible, ante la aparición de manchas negras o verduscas en el revestimiento.
- Para eliminar las manchas negras por existencia de humedad en el recubrimiento, deberá usarse lejía doméstica, comprobando previamente su efecto sobre la baldosa.
- Las reparaciones del revestimiento o de los materiales que lo componen, ya sea por deterioro o por otras causas, deberán realizarse con los mismos materiales utilizados originalmente.
- Cuando se aprecie alguna anomalía no imputable al uso, se estudiará por un técnico competente, que

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

dictaminará su importancia y, en su caso, las reparaciones que deban efectuarse.

- En caso de desprendimiento de piezas, se comprobará el estado del soporte de mortero.
- Deberá controlarse al menos una vez por semana el pH, asegurándose que está situado entre 7,2 y 7,6, así como el contenido de cloro, que deberá mantenerse entre 0,6 y 1 partes por millón.

PROHIBICIONES

- No se admitirá la sujeción de elementos pesados sobre los revestimientos que puedan dañar las piezas o provocar la entrada de agua. Se recibirán al soporte resistente o elemento estructural apropiado.
- No se limpiarán los revestimientos con productos químicos concentrados o mediante espátulas metálicas o estropajos abrasivos que deterioren o rayen la superficie cerámica o provoquen su decoloración.

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

- Cada año:
 - Limpieza de los revestimientos con un fregado realizado mediante lavado con paño húmedo.
 - Inspección de los revestimientos para detectar en las piezas cerámicas anomalías o desperfectos, como roturas, pérdida de plaquetas o manchas diversas.

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

- Cada 2 años:
 - Comprobación de la ausencia de procesos patológicos tales como erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales.
- Cada 5 años:
 - Revisión de los distintos revestimientos, con reposición cuando sea necesario.
 - Comprobación del estado y relleno de juntas, cubrejuntas, rodapiés y cantoneras que requieran material de relleno y sellado.

2.6.3. PAVIMENTOS EXTERIORES

CONTINUOS DE HORMIGÓN

USO

PRECAUCIONES

- Se evitará la permanencia en el suelo de los agentes agresivos admisibles y la caída de los no admisibles.
- Se evitará cualquier uso que lo pueda rayar, debido al desplazamiento de objetos sin ruedas de goma.

PRESCRIPCIONES

- Deberá denunciarse cualquier fuga observada en las canalizaciones de suministro o evacuación de agua.
- En caso de observarse alguna anomalía, deberá estudiarse por un técnico competente, que dictaminará las reparaciones que deban realizarse.

PROHIBICIONES

- No se superarán las cargas normales previstas.
- No podrán utilizarse productos de limpieza de los que se desconozca si tienen sustancias que puedan perjudicar a algún componente.
- No se someterá a la acción directa de aceites minerales orgánicos y pesados y a aguas con pH menor de 6, mayor de 9, o con una concentración en sulfatos superior a 0,2 g/l.
- No podrán utilizarse productos de limpieza agresivos, especialmente los abrasivos.

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

- Cada 5 años:

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

- Inspección visual de la posible aparición de grietas, fisuras, roturas o humedades.
- Inspección visual de las juntas de retracción y de contorno.

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

- Cada 2 años:
 - Aplicación de la capa de resina.
- Cada 5 años:
 - Saneamiento o reposición del tratamiento superficial, en caso de existir éste, si así lo indica el fabricante.

PAVIMENTOS EXTERIORES

BORDILLOS

USO

PRECAUCIONES

- Se evitará la caída de objetos punzantes o de peso que puedan descascarillar o romper alguna pieza.

PRESCRIPCIONES

- El tipo de uso será el adecuado al material colocado (grado de dureza), pues de lo contrario sufrirá un deterioro y perderá el color y la textura exterior.
- Las reparaciones, ya sea por deterioro o por otras causas, deberán realizarse con los mismos materiales utilizados originalmente y en la forma indicada para su colocación por personal especializado.

PROHIBICIONES

- No se superarán las cargas máximas previstas.

MANTENIMIENTO

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

- Cada 5 años:
 - Inspección visual, observando la aparición en alguna zona de piezas rotas, agrietadas o desprendidas, en cuyo caso se repondrán o se procederá a su fijación con los materiales y forma indicados para su colocación.

2.7. CERRAJERÍA

2.7.1. CERRAMIENTOS EXTERIORES

MALLAS METÁLICAS

USO

PRECAUCIONES

- Se evitarán golpes que puedan provocar deformaciones.

PRESCRIPCIONES

- Cualquier alteración apreciable debida a desplomes, por causa de excavaciones o fuerte viento, será analizada por un técnico competente, que dictaminará su importancia y peligrosidad y, si es preciso, las reparaciones que deban realizarse.
- En caso de reparación o reposición de los elementos componentes del cerramiento, deberán repararse o sustituirse por un profesional cualificado.

PROHIBICIONES

- No se colgará del cercado ningún objeto ni se fijará sobre él.
- No se apoyarán objetos pesados ni se aplicarán esfuerzos perpendiculares a su plano.
- No se utilizarán productos abrasivos en su limpieza.

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

- Cada año:
 - Limpieza.

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

- Cada año:
 - Repintado de los elementos metálicos, en ambientes agresivos.
- Cada 3 años:
 - Repintado de los elementos metálicos, en ambientes no agresivos.
 - Inspección del cercado y revisión de los anclajes, reparando los desperfectos que hayan aparecido.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

PUERTAS

USO

PRECAUCIONES

- Se evitarán golpes que puedan provocar deformaciones en la hoja, armazones, marco, guías o mecanismos.
- Se evitarán los portazos cuando existan fuertes corrientes de aire.
- Se regulará el mecanismo eléctrico en las puertas de cierre automático.

PRESCRIPCIONES

- Si se observara cualquier tipo de anomalía, rotura, deterioro de las cerraduras y piezas fijas o de los elementos mecánicos o móviles de las lamas y perfiles, deberá avisarse a un técnico competente.
- En caso de reparación o reposición de los elementos mecánicos o móviles, deberán repararse o sustituirse por parte de un profesional cualificado.
- Debe cuidarse la limpieza y evitarse la obstrucción de los rebajes del marco donde encaja la hoja. Asimismo, deberán estar limpios de suciedad y pintura los herrajes de cuelgue y cierre (bisagras y cerraduras).

PROHIBICIONES

- No se colgará de los marcos o de la hoja ningún objeto ni se fijará sobre ellos.
- No se apoyarán objetos pesados ni se aplicarán esfuerzos perpendiculares a su plano.
- No se utilizarán productos abrasivos en su limpieza.

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

- Cada 6 meses:
 - Revisión de los herrajes de colgar (engrasándolos con aceite ligero si fuera necesario), del estado de los mecanismos y del líquido de freno retenedor, en su caso, y del estado de los elementos del equipo automático.
- Cada año:
 - Revisión y engrase de los herrajes de cierre y de seguridad.
 - Revisión del estado de las chapas, perfiles, marcos, montantes y travesaños para detectar posibles roturas y deformaciones, así como pérdida o deterioro de la pintura o tratamiento externo anticorrosivo.
 - Según el material y su acabado, limpieza de las hojas y perfiles con una esponja o paño humedecido o algo de detergente neutro, procediendo con suavidad para no rayar la superficie.

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

- Cada 3 años:
 - Repintado.

2.8. INSTALACIONES

2.8.1. ILUMINACIÓN EXTERIOR

ALUMBRADO DE ZONAS PEATONALES Y JARDÍN

USO

PRESCRIPCIONES

- Si se observara rotura o deterioro de los anclajes del báculo, deberán sustituirse los componentes que lo precisen.
- Deberán entregarse a la propiedad planos de la instalación realizada y detalles del flujo mínimo de reposición de las lámparas.
- Cualquier ampliación o mejora que se pretenda realizar será estudiada por un técnico competente.
- Cuando se observen anomalías en su funcionamiento deberá avisarse a un técnico competente.
- Todas las reparaciones deberán efectuarse por un técnico competente.
- Se reemplazarán según un plan de reposición en función de factores económicos.

PROHIBICIONES

- No se realizará ninguna modificación que disminuya sus valores de iluminación.
- No se utilizarán productos abrasivos en su limpieza.

MANTENIMIENTO

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

- Cada año:
 - Comprobación de la iluminancia, que se efectuará con luxómetro.

ILUMINACIÓN EXTERIOR

ARQUETAS

USO

PRECAUCIONES

- En caso de ser necesario circular sobre las arquetas o depositar pesos encima, se protegerán temporalmente con una chapa de acero o algún elemento similar.

PRESCRIPCIONES

- Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso que pueda alterar su normal funcionamiento será realizada previo estudio y bajo la dirección de un técnico competente.

MANTENIMIENTO

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

- Cada año:
 - Limpieza de las arquetas.

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

2.9. JARDINERÍA

2.9.1. JARDINERÍA | TEPES Y CÉSPEDES

USO

PRESCRIPCIONES

- Deberán extirparse las hierbas parásitas o emplear herbicidas selectivos.
- Deberá segarse cuando tenga una altura de dos a cinco centímetros.

PROHIBICIONES

- No se cortará más de un tercio de la hoja.

MANTENIMIENTO

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

- Cada año:
 - Tratamiento con herbicidas y fungicidas.
 - Tratamiento para hormigas y caracoles.

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

3. CALENDARIO DE MANTENIMIENTO.

A continuación se indica la frecuencia de mantenimiento de las distintas unidades de obra.

Los trabajos indicados en las unidades de obra con el encabezamiento relleno en verde, requieren mantenimiento por profesional cualificado.

Los trabajos indicados en las unidades de obra con el encabezamiento relleno en morado, pueden ser mantenidas por los propios usuarios

ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO

AN NIVELACIÓN

ANS SOLERAS

CADA 5 AÑOS:

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

Reparación de los posibles desperfectos que se observen en las juntas de retracción.

AU DRENAJES

AUZ ZANJAS

CADA 6 MESES:

Comprobación del funcionamiento del drenaje en los puntos de desagüe.

CADA AÑO:

Comprobación del estado de limpieza de la red de drenaje, al final del verano.

AD MOVIMIENTO DE TIERRAS EN EDIFICACIÓN

ADD DESMONTES

CADA 3 MESES:

Limpieza de los desagües y canaletas en los bordes de coronación.

ADE EXCAVACIONES

CADA 6 MESES:

Limpieza periódica de los desagües y canaletas en los bordes de coronación.

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

CIMENTACIONES

CC CONTENCIONES

CCP MUROS PANTALLA

CADA AÑO:	CADA 3 AÑOS:	CADA 5 AÑOS:
Inspección de los muros pantalla. Si hay alguna anomalía, dictaminará su importancia y, en su caso, la solución a adoptar.	Reparación y sustitución del sellado de las juntas, en muros expuestos a la intemperie.	Reparación y sustitución del sellado de las juntas, en muros no expuestos a la intemperie. Comprobación del estado del enmasillado de las juntas, renovándolo cuando sea necesario.

ESTRUCTURAS Y CONTENCIONES

UN CONTENCIONES

UNM MUROS DE CONTENCIÓN

CADA 6 MESES:	CADA 3 AÑOS:	CADA 5 AÑOS:
Comprobación del funcionamiento del drenaje del muro en los puntos de desagüe, sustituyéndose los elementos deteriorados en los tramos obstruidos.	Reparación y sustitución del sellado de las juntas, en muros expuestos a la intemperie.	Reparación y sustitución del sellado de las juntas, en muros no expuestos a la intemperie. Comprobación del estado del enmasillado de las juntas, renovándolo cuando sea necesario.

UN CONTENCIONES

UNM MUROS DE CONTENCIÓN

CADA AÑO:
Inspección del muro y del terreno colindante.

EC CANTERÍA

ECM MUROS

CADA 5 AÑOS:
Inspección de las piezas que forman la fábrica, observando si se producen alteraciones por la acción de los agentes atmosféricos, fisuras debidas a asentos locales o a sollicitaciones mecánicas imprevistas, erosión o pérdida del mortero de las juntas, aparición de humedades y manchas diversas. Limpieza según el tipo de piedra, mediante lavado con agua, limpieza química o proyección de abrasivos.

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

EC CANTERÍA

ECM MUROS

CADA AÑO:

Inspección visual para detectar:

Posible aparición y desarrollo de grietas y fisuras, así como desplomes u otras deformaciones.

Erosión anormal o excesiva de paños o piezas aisladas, desconchados o descamaciones.

Erosión anormal o pérdida del mortero de las juntas, aparición de humedades y manchas diversas.

FÁBRICAS Y DEFENSAS

FF FÁBRICA NO ESTRUCTURAL

FFQ HOJA PARA REVESTIR EN PARTICIÓN

CADA 5 AÑOS:

Revisión de la tabiquería en locales habitados, inspeccionando la posible aparición de:

Fisuras, desplomes o cualquier otro tipo de lesión.

La erosión anormal o excesiva de paños, desconchados o descamaciones.

La erosión anormal o pérdida del mortero de las juntas.

La aparición de humedades y manchas diversas.

FD DEFENSAS

FDD BARANDILLAS Y PASAMANOS

CADA MES:	CADA AÑO:	CADA 2 AÑOS:	CADA 3 AÑOS:	CADA 5 AÑOS:
Limpieza, eliminando el polvo con un trapo seco o ligeramente humedecido, con un paño húmedo o con agua y jabón neutro. Se evitarán ácidos, lejías o productos abrasivos.	Inspección visual comprobando su fijación al soporte, observando la posible aparición de manchas de óxido, procedentes de los anclajes, si son atornillados.	Inspección visual, comprobando su fijación al soporte, observando la posible aparición de manchas de óxido, procedentes de los anclajes, si son soldados.	Renovación periódica de la pintura, en climas húmedos.	Renovación periódica de la pintura, en climas secos.
		Renovación periódica de la pintura en climas		

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

ASLAMIENOS E IMPERMEABILIZACIONES

NI IMPERMEABILIZACIONES

NIM MUROS EN CONTACTO CON EL TERRENO

CADA AÑO:

Revisión de la superficie de la impermeabilización vista.

Si la impermeabilización no está protegida, comprobación del estado de la fijación al soporte.

REVESTIMIENTOS Y PAVIMENTOS

RP CONGLOMERADOS TRADICIONALES

RPR REVOCOS

CADA 2 AÑOS:

Comprobación de la ausencia de procesos patológicos tales como erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales.

Reparación de cuantos desperfectos puedan permitir el paso de la humedad.

CADA 5 AÑOS:

Reposición de revocos con mortero de cal, mediante capa de pintura para exteriores, previa limpieza del polvo, grasa y materia orgánica, a lo que seguirá un cuidadoso raspado de la superficie.

Reposición de revocos con mortero de cemento, tirando una nueva capa de mortero de grano fino, previa limpieza del polvo, grasa y materia orgánica, raspando y mojando bien

UX PAVIMENTOS EXTERIORES

UXC CONTINUOS DE HORMIGÓN

CADA 2 AÑOS:

Aplicación de la capa de resina.

CADA 5 AÑOS:

Saneamiento o reposición del tratamiento superficial, en caso de existir éste, si así lo indica el fabricante.

UXB BORDILLOS

CADA 5 AÑOS:

Inspección visual, observando la aparición en alguna zona de piezas rotas, agrietadas o desprendidas, en cuyo caso se repondrán o se procederá a su fijación con los materiales y forma indicados para su colocación.

UX PAVIMENTOS EXTERIORES

UXC CONTINUOS DE HORMIGÓN

CADA 5 AÑOS:

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

Inspección visual de la posible aparición de grietas, fisuras, roturas o humedades.

Inspección visual de las juntas de retracción y de contorno.

UP MOBILIARIO FIJO

UPT REVESTIMIENTOS CERÁMICOS

CADA 2 AÑOS:	CADA 5 AÑOS:
Comprobación de la ausencia de procesos patológicos tales como erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales.	Revisión de los distintos revestimientos, con reposición cuando sea necesario. Comprobación del estado y relleno de juntas, cubrejuntas, rodapiés y cantoneras que requieran material de relleno y sellado.

RP CONGLOMERADOS TRADICIONALES

RPE ENFOSCADOS

CADA AÑO:

En enfoscados vistos:

Limpieza con agua a baja presión en paramentos interiores.

Revisión del estado de conservación de los enfoscados, para detectar desperfectos como desconchados, ampollas, cuarteamiento o eflorescencias.

RPR REVOCOS

CADA AÑO:

Revisión del estado de conservación de los revocos, para detectar desperfectos como desconchados, agrietamientos, abombamientos o exfoliaciones.

Limpieza de revocos vistos, con aplicación de agua y frotado manual con cepillo de cuerdas sin realizar una gran presión, en paramentos interiores.

UP MOBILIARIO FIJO

UPT REVESTIMIENTOS CERÁMICOS

CADA AÑO:

Limpieza de los revestimientos con un fregado realizado mediante lavado con paño húmedo.

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

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

CERRAJERÍA

UV CERRAMIENTOS EXTERIORES

UVT MALLAS METÁLICAS

CADA AÑO:	CADA 3 AÑOS:
Repintado de los elementos metálicos, en ambientes agresivos.	Repintado de los elementos metálicos, en ambientes no agresivos. Inspección del cercado y revisión de los anclajes, reparando los desperfectos más leves, en su caso.

UVP PUERTAS

CADA 3 AÑOS:
Repintado.

UV CERRAMIENTOS EXTERIORES

UVT MALLAS METÁLICAS

CADA AÑO:
Limpieza.

UVP PUERTAS

CADA 6 MESES:	CADA AÑO:
Revisión de los herrajes de colgar (engrasándolos con aceite ligero si fuera necesario), del estado de los mecanismos y del líquido de freno retenedor, en su caso, y del estado de los elementos del equipo automático.	Revisión y engrase de los herrajes de cierre y de seguridad. Revisión del estado de las chapas, perfiles, marcos, montantes y travesaños para detectar posibles roturas y deformaciones, así como pérdida o deterioro de la pintura o tratamiento externo anticorrosivo. Según el material y su acabado, limpieza de las hojas y perfiles con una esponja o paño humedecido o algo de detergente neutro, procediendo con suavidad para no rascar.

INSTALACIONES

UI ILUMINACIÓN EXTERIOR

UII ALUMBRADO DE ZONAS PEATONALES Y JARDÍN

CADA AÑO:
Comprobación de la iluminancia, que se efectuará con luxómetro.

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA
URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

UIA ARQUETAS

CADA AÑO:

Limpieza de las arquetas.

JARDINERÍA

UJ JARDINERÍA

UJC TEPES Y CÉSPEDES

CADA AÑO:

Tratamiento con herbicidas y fungicidas.

Tratamiento para hormigas y caracoles.

En Madrid, octubre 2024

LOS ARQUITECTOS:

Rogelio Ruiz Martínez
NIF 01925790-T
Col. COAM 15692

Íñigo Redondo Barranco
NIF 09009386-X
Col. COAM 15377

JUSTIFICACIÓN COMPARATIVA DE SEGURIDAD EN LA UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA
ALTERNATIVA TÉCNICA

II.06. JUSTIFICACIÓN COMPARATIVA DE SEGURIDAD EN LA UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA (ALICANTE)



SITUACIÓN: PARTIDA PARAISO Nº 40. LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

PROMOTOR: ROXANA PARAISO, S.L.

REDACTORES: ROGELIO RUIZ MARTÍNEZ
ÍÑIGO REDONDO BARRANCO

Arquitecto Col. COAM 15692
Arquitecto Col. COAM 15377

Madrid, octubre 2024

JUSTIFICACIÓN COMPARATIVA DE SEGURIDAD EN LA UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD
ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA
URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. CONTEXTO NORMATIVO.....	3
3. CONDICIONES ACTUALES DEL CAMINO.....	3
4. CONDICIONES DEL CAMINO PROYECTADO.	8
5. COMPARATIVA.....	10

JUSTIFICACIÓN COMPARATIVA DE SEGURIDAD EN LA UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD
ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA
URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

1. INTRODUCCIÓN

La aprobación del Programa de Actuación Aislada para la parcela de suelo urbano de sector TI-11 del PGOU Partida Paraíso, núm. 40 (en adelante PAA), publicada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana Num. 8953 de 16 de noviembre de 2020, en el apartado III. *Respecto al nuevo acceso peatonal a la playa que se plantea para la urbanización La Nina*, se establece que la ejecución del PAA lleva aparejadas obras de readaptación física de la zona de borde con la Urbanización 'La Nina', cuya naturaleza entiende que se trata de una reposición de obras y servicios preexistentes.

La Adenda Técnica que se requiere al respecto, incluye las obras que es preciso realizar para permitir la conexión de la urbanización de apartamentos 'La Nina' con el futuro paseo marítimo, en sustitución del que actualmente permite la salida al frente marítimo y que desaparecerá con las actuaciones a llevar a cabo según lo establecido en el PAA. Estas obras se exigen que sean de forma que sus características sean análogas o superiores a las de la situación existente.

Así, el objeto del presente anexo es la justificación de las intervenciones a realizar desde el punto de vista de la seguridad en la utilización y la accesibilidad, manteniendo o superando en lo posible las condiciones actuales.

2. CONTEXTO NORMATIVO.

La norma de referencia fundamental es, en los apartados que son de aplicación, el Documento Básico de Seguridad en la Utilización y Accesibilidad (DB SUA)

El Plan General de la Vila Joiosa y en concreto en la Ordenanza municipal sobre accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas, arquitectónicas del transporte y de la comunicación sensorial, establecen las condiciones a nivel municipal. El Artículo 10 sobre los criterios básicos de accesibilidad en la edificación se refiere a proyectos de nueva construcción y ampliación o reforma de los edificios. El artículo 13 sobre las condiciones de accesibilidad en los edificios de uso privado, se refiere a los edificios de nueva construcción.

Entendemos que en el caso de que fuera exigible por la normativa municipal, el edificio contaría ya con un itinerario accesible, ya que el camino a la explanada marítima no lo es, por lo que no se considera que el camino proyectado deba ser itinerario accesible

Al tratarse de un espacio exterior de parcela de dominio privado, no es de aplicación la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

3. CONDICIONES ACTUALES DEL CAMINO.

El camino actual conecta el jardín de la Urbanización 'La Nina' con la explanada frente al mar con un camino con un primer tramo este-oeste y un segundo norte-sur. El camino tiene en su contacto con el jardín, un tramo de peldaños de altura desigual y después tramos en rampa de entre el 0,4 y el 17,4%.

Con estas condiciones no se trata de un itinerario accesible, al incluir escalones, tener tramos de rampa con mayor pendiente de la máxima del 10% para una rampa accesible y tener tramos de rampa de longitud superior a 9 metros sin contar con mesetas intermedias.

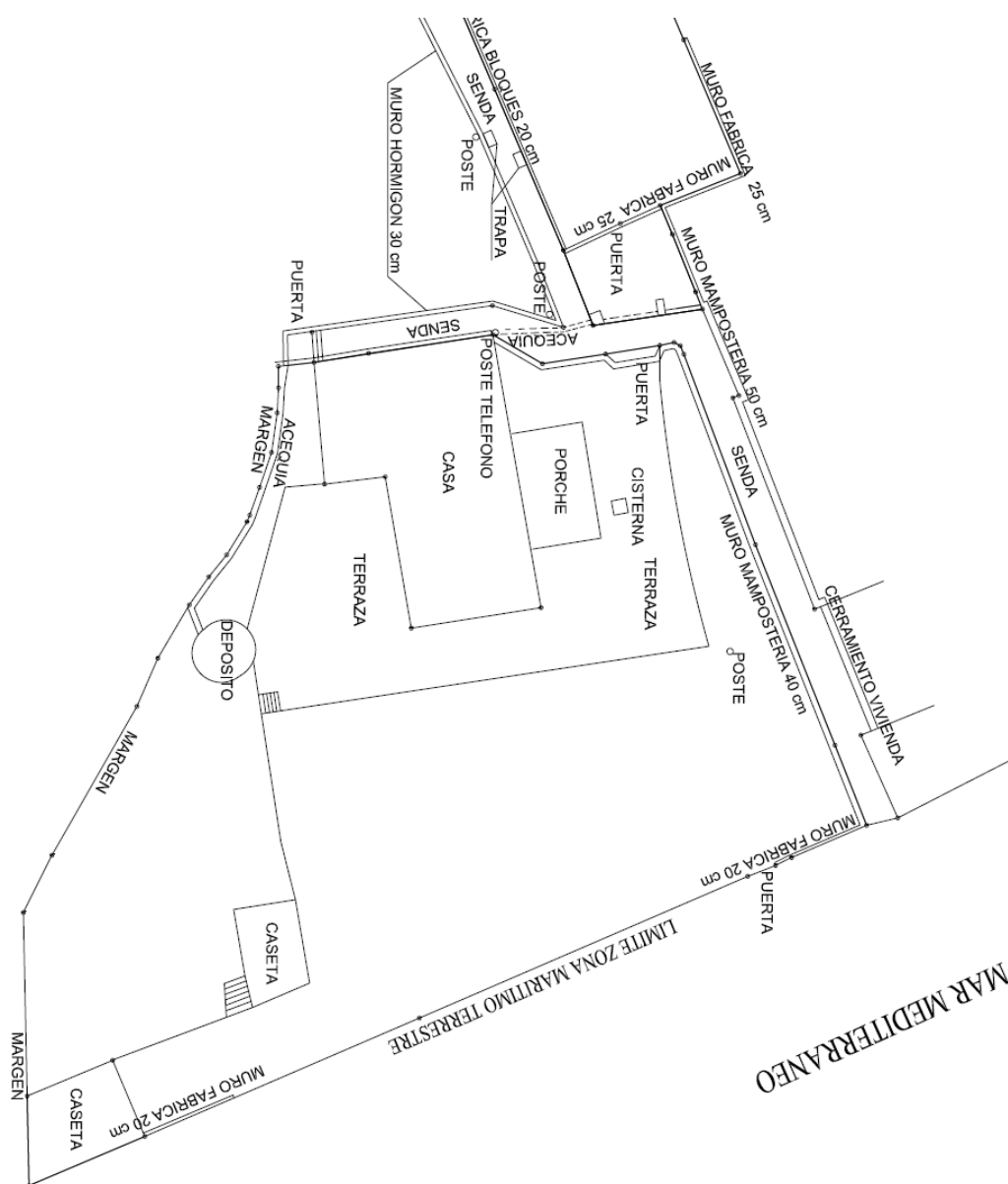
JUSTIFICACIÓN COMPARATIVA DE SEGURIDAD EN LA UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

El camino actual no cumple con las exigencias de seguridad en la utilización del DB SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas, al tener escalones de altura desigual, tener tramos de rampa con pendiente superior a la máxima del 12% para rampas peatonales y tener tramos de rampa de longitud superior a 15 metros sin contar con mesetas intermedias. Tampoco cumple con la exigencia de tener pasamanos al menos en un lado.

En cuanto a la resbaladicidad de los suelos, el DB SUA 1 exige Clase 3, no habiéndose comprobado por ensayo si el pavimento del camino cumple con esta exigencia, aunque constatándose que se trata de un pavimento de mortero de cemento con áridos en la superficie que le dan un acabado rugoso.

El camino no cuenta con iluminación con la que alcanzar la iluminancia media mínima de 20 lux establecida en el DB SUA 4 para zonas exteriores.



Extracto del plano de levantamiento de lindes (ver Anexo T-II-02. Levantamiento topográfico)

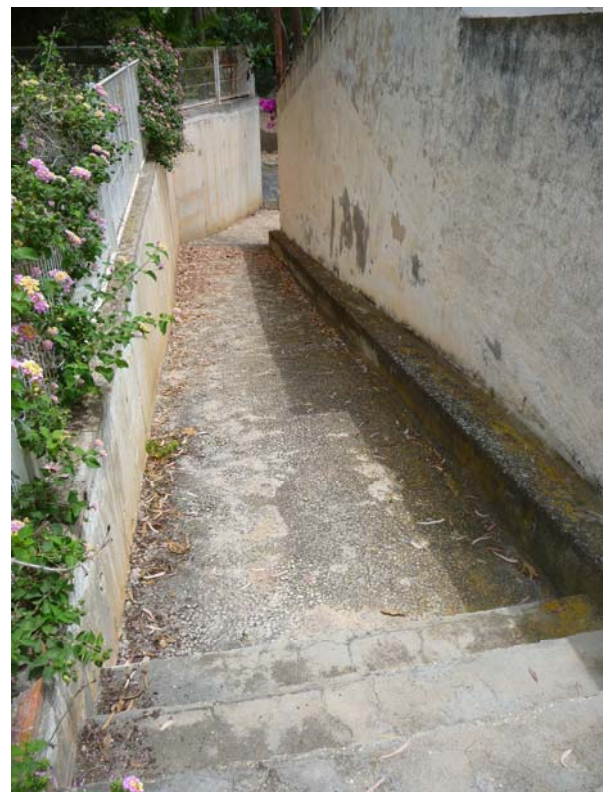
JUSTIFICACIÓN COMPARATIVA DE SEGURIDAD EN LA UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD
ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA
URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA



Llegada del tramo norte-sur del camino a la explanada (futuro paseo marítimo) desde el sur



Tramo este-oeste desde el este



**Tramo este-oeste desde el oeste.
Escalones con tres tabicas**

JUSTIFICACIÓN COMPARATIVA DE SEGURIDAD EN LA UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD
ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA
URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

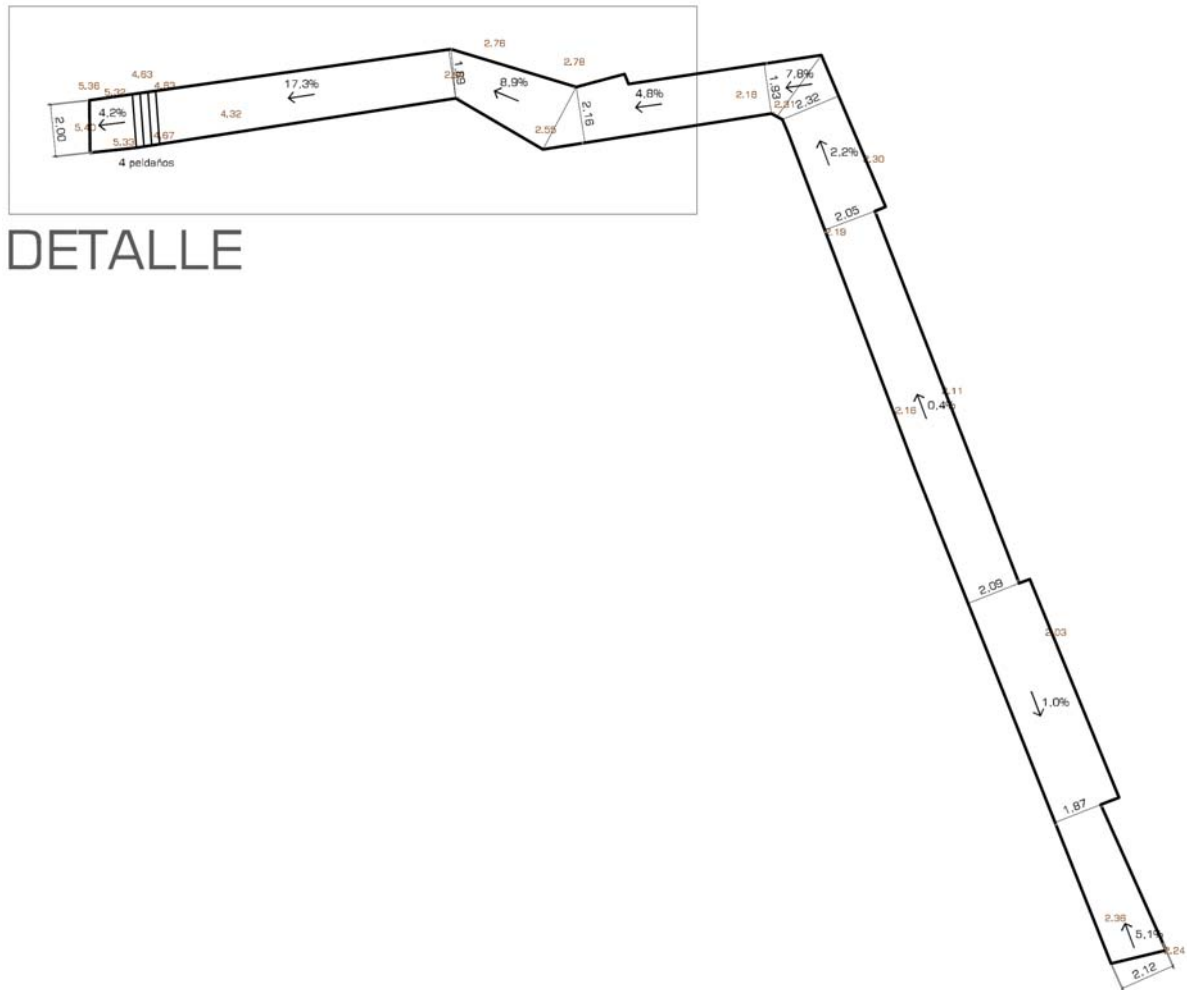


Acceso a la terraza

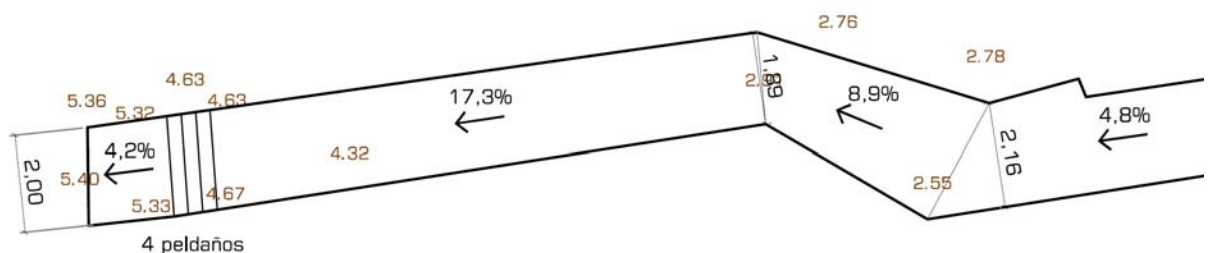


Final de la terraza, punto de conexión con el camino resultante del PAA

JUSTIFICACIÓN COMPARATIVA DE SEGURIDAD EN LA UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD
ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA



Planta general del camino actual con indicación de dimensiones, cotas alimétricas y pendientes



Detalle del tramo este-oeste con indicación de dimensiones, cotas alimétricas y pendientes

JUSTIFICACIÓN COMPARATIVA DE SEGURIDAD EN LA UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

4. CONDICIONES DEL CAMINO PROYECTADO.

El proyecto define el camino para proporcionarle las mejores condiciones posibles en cuanto a seguridad en la utilización y accesibilidad, así como para mejorar su conexión con el jardín y con la terraza.

El camino proyectado conecta el jardín de la Urbanización 'La Nina' con la explanada frente al mar (futuro paseo marítimo) atravesando la terraza. Sigue la línea de la parcela original de Roxana Paraíso que discurre junto a la montaña La Nina, con una forma de 'L' abierta con un primer tramo noreste-suroeste y un segundo tramo norte-sur. El camino carece de peldaños y dado que se han eliminado también los que hay actualmente entre la terraza y el jardín, la conexión entre el jardín y el futuro paseo marítimo no tendrá escalones. Los tramos de rampa tienen entre 8 y 9,40 metros de largo, una pendiente constante del 10,44%, con mesetas de 150 cm de largo y el mismo ancho de los tramos de rampa y pasamanos en el lado del vallado con la parcela resultante de Roxana Paraíso.

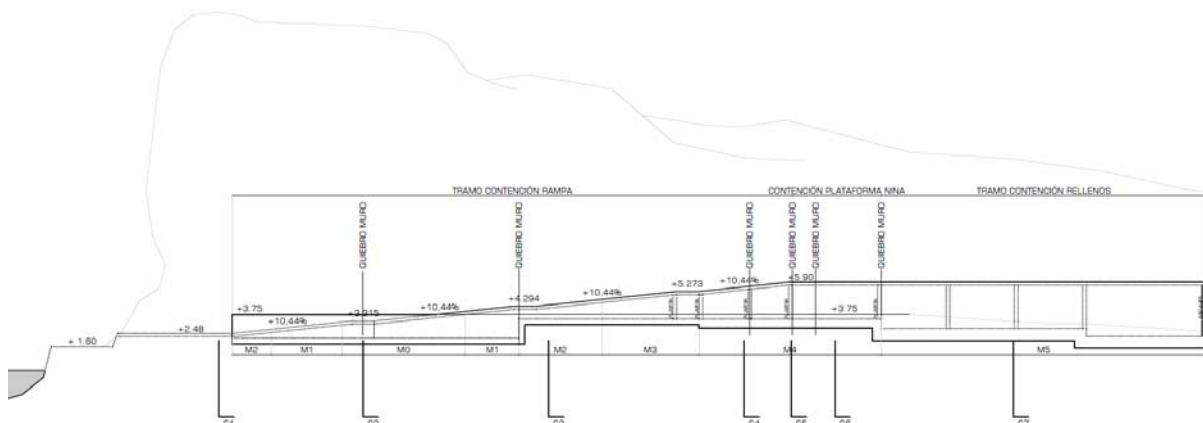
Con estas condiciones no se trata de un itinerario accesible, al tener tramos de rampa con mayor pendiente de la máxima del 10% para una rampa accesible y tener tramos de rampa de longitud superior a 9 metros

El camino proyectado cumple con las exigencias de seguridad en la utilización del DB SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas, al tener tramos de rampa con pendiente inferior a la máxima del 12% para rampas peatonales y no tener tramos de rampa de longitud superior a 15 metros, contando con mesetas intermedias entre ellos. Cumple asimismo con la exigencia de tener pasamanos al menos en un lado.

En cuanto a la resbaladividad de los suelos, el DB SUA 1 exige Clase 3, siendo los pavimentos incorporados en el proyecto (hormigón impreso con capa de rodadura y piedras irregulares de piedra natural) con dicha clase.

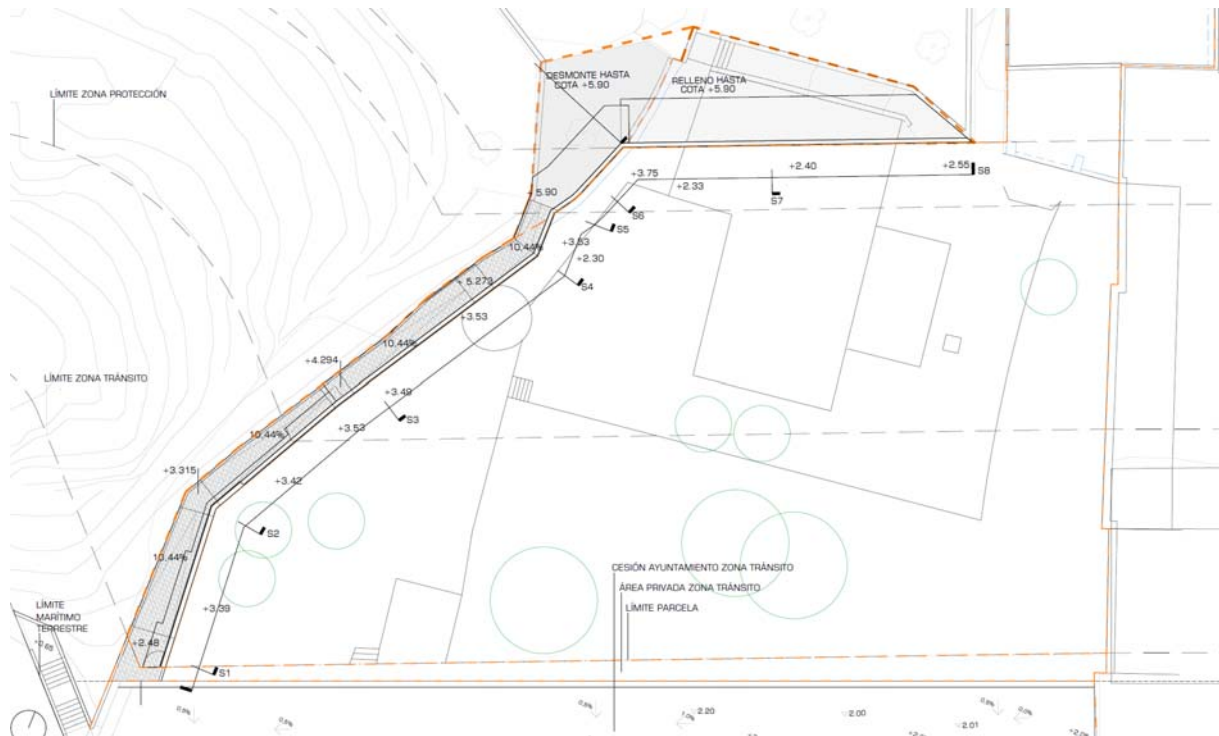
El camino cuenta con preinstalación de iluminación con la que alcanzar la iluminancia mínima de 20 lux establecida en el DB SUA 4 para zonas exteriores, consistente en canalización, cableado y arquetas, a falta de que los propietarios de la Urbanización 'La Nina' instalen las luminarias si así lo desean.

El camino proyectado, aunque no cumpla todas las condiciones de itinerario accesible, en cualquier caso mejora claramente las condiciones actuales.



Alzado desarrollado del muro de contención, con los tramos de rampa, terraza y jardín

JUSTIFICACIÓN COMPARATIVA DE SEGURIDAD EN LA UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD
ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA
URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA



Planta de la rampa, la terraza y el jardín

JUSTIFICACIÓN COMPARATIVA DE SEGURIDAD EN LA UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

5. COMPARATIVA.

Comparativa de las condiciones del camino actual y del camino proyectado con las exigencias del CTE DB SUA Seguridad en la utilización y accesibilidad.

CONCEPTO	CTE DB SUA	ACTUAL	PROYECTADO
Seguridad en la utilización (SUA 1)			
Resbaladividad de pavimentos	Clase 3	Desconocida, (mortero con áridos)	Clase 3
Discontinuidades en pavimento	Resaltos <4mm		Sin resaltos
	Perforaciones o huecos <1,5cm	Sin perforaciones o huecos	Sin perforaciones o huecos
Protección de desniveles	≥0,90m si h≤6m	≥0,90m	≥0,90m
	No escalable	No escalable	No escalable
	Aberturas <10cm	Aberturas <10cm	Aberturas <10cm
Escaleras y escalones	Huella ≥28cm		No hay escaleras
	Tabica ≤17,5cm	Tabicas desiguales	
	Tramo ≥ 3 peldaños	Tramo 4 peldaños	
	Pasamanos si h≥55cm	Sin pasamanos	
Rampas	Pendiente ≤12%	Máxima 17,4%	Máxima 10,44%
	Longitud tramos ≤15m	Longitud ≥15m (no hay mesetas)	Máxima 9,4m
	Mesetas largo ≥1,5m, ancho ≥ ancho tramo	Sin mesetas	Largo 1,50, ancho de los tramos
	Pasamanos altura 90 a 110cm	Sin pasamanos	Altura 100cm
Itinerario accesible (SUA 9)			
Rampas	Pendiente ≤10%	Máxima 17,4%	Máxima 10,44%
	Longitud tramos ≤9m	Longitud ≥9m (no hay mesetas)	Máxima 9,4m
	Anchura ≥1,2m	Variable 1,75 a 2,65 m aprox.	Variable 1,65 a 2,75 m aprox.
	Pasamanos en ambos lados, altura 90 a 110cm	Sin pasamanos	Pasamanos en un lado, altura 100cm
	Zócalo h≥10cm en bordes libres	Sin bordes libres	Sin zócalo, con bastidor y malla
Iluminación (SUA 4)		Sin iluminación	Canalización, cableado y arquetas
Iluminancia media	≥20lux	Ninguna	Preinstalación para ≥20lux

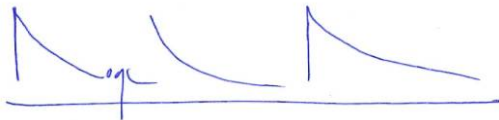
JUSTIFICACIÓN COMPARATIVA DE SEGURIDAD EN LA UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA
URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

Se comprueba por tanto que el camino proyectado tiene unas condiciones, respecto a seguridad en la utilización y accesibilidad, mejores que las del camino actual.

En Madrid, octubre 2024

LOS ARQUITECTOS:



Rogelio Ruiz Martínez
NIF 01925790-T
Col. COAM 15692



Íñigo Redondo Barranco
NIF 09009386-X
Col. COAM 15377

CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS

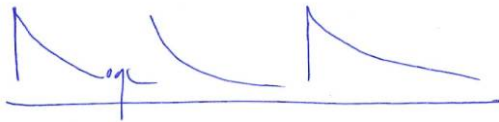
ADENDA TÉCNICA AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PARA FUTURO ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DESDE LA
URBANIZACIÓN 'LA NINA' EN LA VILA JOIOSA

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS.

Mediante este anejo, los técnicos redactores del presente proyecto, don Rogelio Ruiz Martínez, Col. COAM 15692, y don Íñigo Redondo Barranco, Col. COAM 15377, abajo firmantes, declaran de forma expresa que el proyecto cumple la normativa de costas que se encuentra en vigor a la fecha de redacción del mismo.

En Madrid, octubre 2024

LOS ARQUITECTOS:



Rogelio Ruiz Martínez
NIF 01925790-T
Col. COAM 15692



Íñigo Redondo Barranco
NIF 09009386-X
Col. COAM 15377