

P. BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE LA CASA DE LA POESÍA. CASA-MUSEO DE LA VIVIENDA DE VICENTE ALEIXANDRE

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE LA CASA DE LA POESÍA. CASA-MUSEO DE LA VIVIENDA DE VICENTE ALEIXANDRE



PLAN DE USO Y MANTENIMIENTO

EQUIPO REDACTOR

ARQUITECTA: DESIRÉE GONZÁLEZ GARCÍA

Estudio GD Gestión de Diseño S.L.

**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y DE ADAPTACIÓN CON FINES EXPOSITIVOS DE
LA VIVIENDA DEL NOBEL VICENTE ALEIXANDRE**

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	4
2.	ELEMENTOS	4
2.1	Estructuras Acero Pilares	4
2.2	Carpintería Vidrios Protecciones solares	6
2.3	Instalaciones	8
2.4	Envolvente. Fachadas	11
2.5	Cubierta inclinada	12

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y DE ADAPTACIÓN CON FINES EXPOSITIVOS DE LA VIVIENDA DEL NOBEL VICENTE ALEIXANDRE

El presente manual pretende ser un documento que facilite el correcto uso y el adecuado mantenimiento del edificio, con el objeto de mantener a lo largo del tiempo las características funcionales y estéticas inherentes al edificio proyectado, recogiendo las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado, de conformidad con lo previsto en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado mediante Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

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

Este documento forma parte del Libro del Edificio, que debe estar a disposición de los propietarios. Además, debe completarse durante el transcurso de la vida del edificio, añadiéndose las posibles incidencias que vayan surgiendo, así como las inspecciones y reparaciones que se realicen.

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y DE ADAPTACIÓN CON FINES EXPOSITIVOS DE LA VIVIENDA DEL NOBEL VICENTE ALEIXANDRE

1. INTRODUCCIÓN

El presente Manual de Uso y Mantenimiento tiene como objetivo establecer los lineamientos necesarios para garantizar la correcta operación, conservación y preservación del edificio rehabilitado para su nuevo uso como museo. Considerando el valor arquitectónico, funcional y patrimonial del inmueble, este documento reúne criterios técnicos y recomendaciones destinadas a orientar a los usuarios, administradores y personal de mantenimiento en el uso adecuado de los espacios, sistemas e instalaciones, así como en la ejecución de tareas preventivas y correctivas. Su aplicación contribuirá a prolongar la vida útil del edificio, asegurar condiciones óptimas de seguridad y confort, y preservar los valores culturales y constructivos que motivaron su rehabilitación.

2. ELEMENTOS

2.1 Estructuras | Acero | Pilares

USO

PRECAUCIONES

- Cuando se prevea una modificación que pueda alterar las solicitudes previstas, será necesario el dictamen de un técnico competente.

PRESCRIPCIONES

- La propiedad deberá conservar en su poder la documentación técnica relativa a los elementos realizados, en la que figurarán las solicitudes para las que han sido previstos.
- En caso de producirse fugas de saneamiento o abastecimiento, o infiltraciones de cubierta o fachada, se repararán rápidamente para que la humedad no ocasione o acelere procesos de corrosión de la estructura.
- Se repararán o sustituirán los elementos estructurales deteriorados o en mal estado por un profesional cualificado.

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y DE ADAPTACIÓN CON FINES EXPOSITIVOS DE LA VIVIENDA DEL NOBEL VICENTE ALEIXANDRE

PROHIBICIONES

- No se manipularán los pilares ni se modificarán las solicitudes previstas en proyecto sin un estudio previo realizado por un técnico competente.

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

- Cada año:
 - Inspección visual de fisuras en forjados y tabiques, así como de humedades que puedan deteriorar la estructura metálica.

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

- Cada año:
 - Protección de la estructura metálica con antioxidantes y esmaltes o similares, en ambientes agresivos.
- Cada 3 años:
 - Protección de la estructura metálica con antioxidantes y esmaltes o similares, en ambientes no agresivos.
 - Inspección del estado de conservación de la protección contra el fuego de la estructura, y cualquier tipo de lesión, procediéndose al repintado o reparación si fuera preciso. Para volver a pintar el soporte, bastará con limpiar las manchas si el recubrimiento está en buen estado. En el caso de existir ampollas, desconchados, agrietamiento o cualquier otro tipo de defecto, como paso previo a la pintura, se eliminarán las partes sueltas con cepillo de alambre, se aplicará una composición decapante, se lijará y se lavará.
- Cada 10 años:
 - Inspección visual, haciéndola extensiva a los elementos de protección, especialmente a los de protección contra incendio.

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y DE ADAPTACIÓN CON FINES EXPOSITIVOS DE LA VIVIENDA DEL NOBEL VICENTE ALEIXANDRE

2.2 Carpintería | Vidrios | Protecciones solares

Los canales y perforaciones de evacuación de aguas de las carpinterías deberán mantenerse siempre limpios.

Se evitará que los vidrios entren en contacto con otros vidrios, elementos metálicos o materiales pétreo.

No se colocarán máquinas de aire acondicionado en zonas próximas a los vidrios, que puedan provocar la rotura del vidrio debido a los cambios bruscos de temperatura.

No se colocarán muebles u otros objetos que obstaculicen el recorrido de las hojas de la carpintería.

Se evitarán golpes y rozaduras en las persianas, así como el vertido de agua procedente de jardineras.

Se evitará que las persianas queden entreabiertas, ya que con fuertes vientos podrían resultar dañadas.

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y DE ADAPTACIÓN CON FINES EXPOSITIVOS DE LA VIVIENDA DEL NOBEL VICENTE ALEIXANDRE

USO

PRESCRIPCIONES

- Si se observara cualquier tipo de anomalía, rotura o deterioro de las cadenas, deberá avisarse a un técnico competente.
- Para una inspección o mantenimiento de las partes eléctricas en estores motorizados, deberán desconectarse de la alimentación eléctrica de forma segura.
- Deberá revisarse periódicamente la instalación de los estores motorizados para controlar el envejecimiento o daño de los cables.

PROHIBICIONES

- No se apoyarán objetos pesados ni se aplicarán esfuerzos perpendiculares a su plano.
- No se levantará el estor empujándolo por el borde inferior o tirando de los topes.
- No se utilizarán productos abrasivos, ácidos, productos químicos o disolventes orgánicos como la acetona en su limpieza.
- No se permitirá a los niños jugar con el dispositivo de control de los estores motorizados.

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

- Cada 3 meses:
 - Limpieza de los estores, con agua y detergente.

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

- Cada año:
 - Inspección del buen funcionamiento de los elementos móviles de los estores enrollables.

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y DE ADAPTACIÓN CON FINES EXPOSITIVOS DE LA VIVIENDA DEL NOBEL VICENTE ALEIXANDRE

2.3 Instalaciones

- La propiedad conservará en su poder la documentación técnica relativa al uso para el que han sido proyectadas, debiendo utilizarse únicamente para tal fin.
- Es aconsejable no manipular personalmente las instalaciones y dirigirse en todo momento (avería, revisión y mantenimiento) a la empresa instaladora específica.
- No se realizarán modificaciones de la instalación sin la intervención de un instalador especializado y las mismas se realizarán, en cualquier caso, dentro de las especificaciones de la reglamentación vigente y con la supervisión de un técnico competente.
- Se dispondrá de los planos definitivos del montaje de todas las instalaciones, así como de diagramas esquemáticos de los circuitos existentes, con indicación de las zonas a las que prestan servicio, número y características de los mismos.
- El mantenimiento y reparación de aparatos, equipos, sistemas y sus componentes empleados en las instalaciones, deben ser realizados por empresas o instaladores-mantenedores competentes y autorizados. Se debe disponer de un Contrato de Mantenimiento con las respectivas empresas instaladoras autorizadas antes de habitar el edificio.
- Existirá un Libro de Mantenimiento, en el que la empresa instaladora encargada del mantenimiento dejará constancia de cada visita, anotando el estado general de la instalación, los defectos observados, las reparaciones efectuadas y las lecturas del potencial de protección.
- El titular se responsabilizará de que esté vigente en todo momento el contrato de mantenimiento y de la custodia del Libro de Mantenimiento y del certificado de la última inspección oficial.
- El usuario dispondrá del plano actualizado y definitivo de las instalaciones, aportado por el arquitecto, instalador o promotor o bien deberá proceder al levantamiento correspondiente de aquéllas, de forma que en los citados planos queden reflejados los distintos componentes de la instalación.

**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y DE ADAPTACIÓN CON FINES EXPOSITIVOS DE
LA VIVIENDA DEL NOBEL VICENTE ALEIXANDRE**

- Igualmente, recibirá los diagramas esquemáticos de los circuitos existentes con indicación de las zonas a las que prestan servicio, número y características de todos los elementos, codificación e identificación de cada una de las líneas, códigos de especificación y localización de las cajas de registro y terminales e indicación de todas las características principales de la instalación.
- En la documentación se incluirá razón social y domicilio de la empresa suministradora y/o instaladora.

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y DE ADAPTACIÓN CON FINES EXPOSITIVOS DE LA VIVIENDA DEL NOBEL VICENTE ALEIXANDRE

USO

PRESCRIPCIONES

- La propiedad deberá recibir a la entrega de la vivienda planos definitivos del montaje de la antena y referencia del domicilio social de la empresa instaladora.
- El usuario deberá conocer las características de funcionamiento de los aparatos, facilitadas por el fabricante, para su correcto uso.
- En el caso de anomalías, el usuario deberá avisar a un profesional cualificado.
- Los defectos encontrados y las piezas que necesiten ser repuestas, siempre serán manipuladas por un profesional cualificado.

PROHIBICIONES

- El usuario no se subirá a las torres ni a los mástiles.
- El usuario no manipulará ningún elemento del equipo de captación.
- No se modificará la instalación ni se ampliará el número de tomas sin un estudio realizado por un técnico competente.
- No se utilizarán en ningún caso las antenas o sus mástiles de fijación como apoyo de andamios, tableros ni elementos destinados a la subida de muebles o cargas.

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

- Cada 6 meses:
 - Inspección visual, desde la azotea u otros puntos que no entrañen peligro, de los sistemas de captación para poder detectar problemas de corrosión de torre y mástil, pérdida de tensión en los vientos, desprendimiento parcial de las antenas o goteras en la base de la torre.

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y DE ADAPTACIÓN CON FINES EXPOSITIVOS DE LA VIVIENDA DEL NOBEL VICENTE ALEIXANDRE

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

- Cada año:
 - Revisión del sistema de captación terrestre, reorientando las antenas y parábolas que se hayan desviado.
 - Reparación de los preamplificadores de antenas terrestres y los conversores de parábolas.
 - Revisión de los cables de distribución, conjuntamente con las tomas y los conectores de los equipos de Radio-TV, reparándose los defectos encontrados.
 - Sustitución de las antenas u otro material dañado, como cables.
 - Ajuste de la tensión de los vientos y de la presión de las tuercas y tornillos, revestimiento con imprimación de pintura antioxidante en los elementos metálicos expuestos a la intemperie y reparación de la impermeabilización de los anclajes del sistema.
 - Comprobación de la ganancia de señal en el amplificador, midiendo la señal a la entrada y salida del mismo.

2.4 Envolverte. Fachadas y sistema SATE

USO

- El sistema envolvente del edificio está constituido por muros de fábrica de ladrillo revestidos mediante un sistema de aislamiento térmico por el exterior (SATE), combinado con morteros de cal en zonas específicas.
- Su función es garantizar el cerramiento del edificio, la protección frente a agentes atmosféricos y el cumplimiento de las exigencias de eficiencia energética establecidas en el DB HE del CTE.

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y DE ADAPTACIÓN CON FINES EXPOSITIVOS DE LA VIVIENDA DEL NOBEL VICENTE ALEIXANDRE

MANTENIMIENTO

- Cada 6 meses:
 - Realizar limpieza periódica de suciedad superficial mediante agua a baja presión.
 - Realizar inspección anual del estado de los revestimientos, juntas y encuentros.
 - Comprobar la posible aparición de fisuras, desprendimientos o bolsas en los revocos.
 - En caso de aparición de colonización biológica (musgos, líquenes), se procederá a su eliminación mediante biocidas compatibles.
 - En caso de fisuración o desprendimiento, se deberá intervenir con materiales compatibles con los originales, bajo supervisión técnica.
 - Inspección periódica de puntos singulares (encuentros, vierteaguas, zócalos).

2.5 Cubierta inclinada

USO

- La cubierta inclinada de teja cerámica tiene como función garantizar la estanqueidad del edificio y la correcta evacuación de aguas pluviales.

MANTENIMIENTO

- Limpieza anual de canalones y bajantes.
- Eliminación de elementos vegetales que puedan obstruir la evacuación.
- Inspección tras episodios meteorológicos adversos.
- Revisión del estado de tejas, limatesas y encuentros.
- En caso de filtraciones, se deberá realizar inspección por técnico competente.

Madrid, Abril de 2026

Paloma Bel Borja

**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y DE ADAPTACIÓN CON FINES EXPOSITIVOS DE
LA VIVIENDA DEL NOBEL VICENTE ALEIXANDRE**

Arquitecto Técnico

Desirée González García

Arquitecta Superior