



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

EL MANTENIMIENTO...

Las casas, tanto en su conjunto como para cada uno de sus componentes, deben tener un uso y un mantenimiento adecuados. Es por ello que sus propietarios y usuarios deben conocer las características generales del edificio y las de sus diferentes partes. Una casa en buen estado debe ser:

- Segura. La casa nos proporciona seguridad, pero los edificios a medida que van envejeciendo presentan peligros: un accidente doméstico, un escape de gas, una descarga eléctrica o el desprendimiento de una parte de la fachada. Manteniendo la casa en buen estado eliminamos los peligros y aumentamos nuestra seguridad.

- Durable y económica. Si la casa está en buen estado dura más, envejece más dignamente y podemos disfrutarla muchos más años. Al mismo tiempo, con un mantenimiento periódico evitamos los fuertes gastos que hemos de efectuar si, de repente, es necesario hacer reparaciones importantes originadas por un pequeño problema que se ha ido agravando con el tiempo. Tener la casa en buen estado nos sale a cuenta.

- Ecológica. El aislamiento térmico y el buen funcionamiento de las instalaciones (electricidad, gas, calefacción, aire acondicionado, etc.) permiten un importante ahorro energético. Si los aparatos funcionan bien, no gastamos más energía de la cuenta y respetamos el medio ambiente. Una casa en buen estado es ecológica.

- Confortable. Podemos disfrutar de una casa con las máximas prestaciones de todas sus partes e instalaciones. Podemos conseguir un nivel óptimo de confort con una temperatura y humedad adecuadas, un buen aislamiento de los sonidos y

una óptima iluminación y ventilación. Una casa en buen estado nos proporciona calidad de vida.

- Agradable. Una casa en buen estado tiene mejor aspecto, y mejoramos la imagen de nuestro pueblo o ciudad.

CONOCER EL EDIFICIO

Nuestros edificios son complejos. Se han construido para dar respuesta a las necesidades de la vida diaria. Cada parte tiene una misión específica y debe cumplirla siempre.

A. La Estructura. La estructura es el conjunto de elementos que relacionados entre sí forman la parte resistente del edificio y, como tal, es la encargada de soportar el peso de éste, de su uso y garantizar su estabilidad.

B. Las Fachadas. Las fachadas son la envolvente vertical de nuestro edificio, nos protegen del calor, el frío, el viento, la lluvia y los ruidos. Proporcionan intimidad y, a la vez, nos relacionan con el exterior mediante las ventanas y los balcones, formando la imagen externa de nuestro edificio.

C. La Cubierta. Al igual que la fachada, protege de los agentes atmosféricos y aísla de las temperaturas extremas. Existen dos tipos de cubierta: las planas o azoteas, y las inclinadas o tejados.

D. Las Instalaciones. Son el equipamiento y maquinaria que introduce la energía dentro del edificio y la distribuye.

E. Los Elementos Comunes. Son aquellas zonas del edificio destinadas al uso colectivo de todos los ocupantes del inmueble y que les proporcionan servicios necesarios de comunicación y de confort.

F. Los Elementos Privados. En este apartado quedan incluidas las paredes que dividen la superficie de nuestra vivienda en los diferentes espacios necesarios para realizar nuestras actividades cotidianas (dormir, reunirse, cocinar, lavar, comer), y todos los acabados interiores que la configuran, adaptados al deseo de cada usuario.

EL MANUAL...

El Manual de Uso y Mantenimiento forma parte del Libro del Edificio que se entrega al presidente de la Comunidad de Propietarios o al Administrador. Recoge las indicaciones relativas al uso y mantenimiento de la vivienda, con el objetivo de facilitar la planificación de trabajos y, al mismo tiempo, sugerir diversos hábitos ligados a la cultura del mantenimiento.

El Manual le permitirá gestionar y mantener el edificio con mayor eficacia. En cada uno de los capítulos podrá encontrar: primero, una breve descripción de cada elemento constructivo y a continuación las correspondientes instrucciones de uso. Están indicadas también las inspecciones a realizar en el futuro y las diferentes operaciones de mantenimiento, así como las recomendaciones para prevenir incendios o actuar en caso de emergencias.

El control de las visitas de inspección y de las operaciones de mantenimiento lo realiza el Técnico de Cabecera utilizando las Fichas del Control Anual.

ESTRUCTURA

CIMENTACIÓN

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Cimentación superficial de zapatas aisladas de hormigón armado
Muro de contención de hormigón armado

INSTRUCCIONES DE USO

Modificación de cargas

Debe evitarse cualquier tipo de cambio en el sistema de carga de las diferentes partes del edificio. Si desea introducir modificaciones o cualquier cambio de uso dentro del edificio consulte a su Técnico de Cabecera.

Lesiones

Las lesiones (grietas, desplomes) en la cimentación no son apreciables directamente y se detectan a partir de las que aparecen en otros elementos constructivos (paredes, techos, etc.). En estos casos hace falta que el Técnico de Cabecera realice un informe sobre las lesiones detectadas, determine su gravedad y, si es el caso, la necesidad de intervención.

Las alteraciones de importancia efectuadas en los terrenos próximos, como son nuevas construcciones, realización de pozos, túneles, vías, carreteras o rellenos de tierras pueden afectar a la cimentación del edificio. Si durante la realización de los trabajos se detectan lesiones, deberán estudiarse y, si es el caso, se podrá exigir su reparación.

Las corrientes subterráneas de agua naturales y las fugas de conducciones de agua o de desagües pueden ser causa de alteraciones del terreno y de descalces de la cimentación. Estos descalces pueden producir un asentamiento de la zona afectada que puede transformarse en deterioros importantes en el resto de la estructura. Por esta razón, es primordial eliminar rápidamente cualquier tipo de humedad proveniente del subsuelo.

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

Cada 10 años Inspección general de los elementos que conforman la cimentación.

Cada 10 años Inspección de los muros de contención.

ESTRUCTURA VERTICAL

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Estructura de pilares de hormigón armado

INSTRUCCIONES DE USO

Uso

Las humedades persistentes en los elementos estructurales tienen un efecto nefasto sobre la conservación de la estructura.

Si se tienen que colgar objetos (cuadros, estanterías, muebles o luminarias) en los elementos estructurales se deben utilizar tacos y tornillos adecuados para el material de base.

Modificaciones

Los elementos que forman parte de la estructura del edificio, paredes de carga incluidas, no se pueden alterar sin el control del Técnico de Cabecera. Esta prescripción incluye la realización de rozas en las paredes de carga y la abertura de pasos para la redistribución de espacios interiores.

Lesiones

Durante la vida útil del edificio pueden aparecer síntomas de lesiones en la estructura o en elementos en contacto con ella. En general, estos defectos pueden ser de carácter grave. En estos casos es necesario que el Técnico de Cabecera analice las lesiones detectadas, determine su importancia y, si es el caso, decida la necesidad de una intervención.

Relación orientativa de síntomas de lesiones con posible repercusión sobre la estructura:

- Deformaciones: desplomes de paredes, fachadas y pilares.
- Fisuras y grietas: en paredes, fachadas y pilares.
- Desconchados en el revestimiento de hormigón.
- Aparición de manchas de óxido en elementos de hormigón armado.

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

Cada 10 años Revisión total de los elementos de la estructura vertical.

ESTRUCTURA HORIZONTAL

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Forjados de nervios in situ de hormigón armado

Entrevigados de bovedilla de hormigón aligerado

Forjados de losas macizas de hormigón armado

Jácenas planas

Losas de escalera formadas por losas macizas de hormigón armado

La sobrecarga admisible en las viviendas es de 200 kg/m²

INSTRUCCIONES DE USO

Uso

En general, deben colocarse los muebles de gran peso o que contienen materiales de gran peso - como es el caso de armarios y librerías- cerca de pilares o paredes de carga.

En los forjados deben colgarse los objetos (luminarias) con tacos y tornillos adecuados para el material de base.

Modificaciones

La estructura tiene una resistencia limitada: ha sido dimensionada para aguantar su propio peso y los pesos añadidos de personas, muebles y electrodomésticos. Si se cambia el tipo de uso del edificio, por ejemplo a almacén, la estructura se sobrecargará y se sobrepasarán los límites de seguridad.

Lesiones

Con el paso del tiempo es posible que aparezca algún tipo de lesión detectable desde la parte inferior del techo. Si aparece alguno de los siguientes síntomas se recomienda que realice una consulta a su Técnico de Cabecera.

Relación orientativa de síntomas de lesiones con posible repercusión sobre la estructura:

- Deformaciones: abombamientos en techos, baldosas del pavimento desencajadas, puertas o ventanas que no ajustan.
- Fisuras y grietas: en techos, suelos, vigas y dinteles de puertas, balcones y ventanas.
- Desconchados en el revestimiento de hormigón.
- Manchas de óxido en elementos de hormigón.

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

Cada 10 años	Control de aparición de lesiones en los elementos de hormigón de la estructura horizontal.
Cada 10 años	Control de aparición de lesiones en los elementos de hormigón de la estructura horizontal.
Cada 10 años	Control de aparición de lesiones en los elementos de hormigón de la estructura horizontal.
Cada 10 años	Revisión general de los elementos portantes horizontales.

ESTRUCTURA DE CUBIERTA

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Cubierta inclinada con pendientes formadas por tabiques conejeros y solera cerámica

Cubierta plana con pendientes formadas por hormigón aligerado

La sobrecarga admisible en la cubierta inclinada es de 150 kg/m²

La sobrecarga admisible en la cubierta plana es de 200 kg/m²

INSTRUCCIONES DE USO

Uso

Al igual que el resto del edificio, la cubierta tiene su propia estructura con una resistencia limitada al uso para el cual está diseñada.

Modificaciones

Siempre que quiera modificar el uso de la cubierta (sobre todo en cubiertas planas) debe consultarlo a su Técnico de Cabecera.

Lesiones

Con el paso del tiempo es posible que aparezca algún tipo de lesión detectable desde la parte inferior de la cubierta, aunque en muchos casos ésta no será visible. Por ello es conveniente respetar los plazos de revisión de los diferentes elementos. Si aparece alguno de los síntomas siguientes se recomienda que realice una consulta a su Técnico de Cabecera.

Relación orientativa de síntomas de lesiones con posible repercusión sobre la estructura de la cubierta:

- Manchas de humedad en los pisos bajo cubierta.
- Deformaciones: abombamientos en techos, tejas desencajadas.
- Fisuras y grietas: en techos, aleros, vigas, pavimentos y elementos salientes de la cubierta.

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

Cada 5 años Control del estado de las juntas y la aparición de fisuras y grietas en los tabiques conejeros y las soleras.

Cada 5 años Inspección general de la estructura resistente y del espacio bajo cubierta.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

CERRAMIENTOS DE FACHADA

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Cerramientos de paredes de fábrica de ladrillo perforado

INSTRUCCIONES DE USO

Las fachadas separan la vivienda del ambiente exterior, por esta razón deben cumplir importantes exigencias de aislamiento respecto del frío o el calor, el ruido, la entrada de aire y humedad, de resistencia, de seguridad al robo, etc.

La fachada constituye la imagen externa de la casa y de sus ocupantes, conforma la calle y por lo tanto configura el aspecto de nuestra ciudad. Por esta razón, no puede alterarse (cerrar balcones con cristal, abrir aberturas nuevas, instalar toldos o rótulos no apropiados) sin tener en cuenta las ordenanzas municipales y la aprobación de la Comunidad de Propietarios.

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

Cada 10 años Inspección del estado de las juntas y la aparición de fisuras y grietas de los cerramientos de obra de fábrica cerámica.

Cada 10 años Inspección general de los cerramientos de la fachada

A limpiar

Cada año Limpieza de la superficie de las cornisas.

ACABADOS DE FACHADA

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Ladrillo cara vista

INSTRUCCIONES DE USO

Los acabados de la fachada acostumbran a ser uno de los puntos más frágiles del edificio ya que están en contacto directo con la intemperie. Por otro lado, lo que inicialmente puede ser sólo suciedad o una degradación de la imagen estética de la fachada puede convertirse en un peligro, ya que cualquier desprendimiento caería directamente sobre la calle.

La obra vista puede limpiarse cepillándola. A veces, pueden aparecer grandes manchas blancas de sales del mismo ladrillo que se pueden cepillar con una disolución de agua con vinagre.

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

Cada 10 años Inspección general de los acabados de la fachada.

A limpiar

Cada 10 años Limpieza de la obra vista de la fachada.

BALCONES, ANTEPECHOS Y DINTELES

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Antepechos de piezas cerámicas
Dinteles de acero

INSTRUCCIONES DE USO

Las paredes medianeras son aquellas que separan al edificio de los edificios vecinos. Cuando estos no existan o sean más bajos, las medianeras quedarán a la vista y deberán estar protegidas como si fueran fachadas.

VENTANAS, BARANDILLAS, REJAS Y PERSIANAS DE FACHADA

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Barandillas de obra
Ventanas y balcones de aluminio
Persianas enrollables de aluminio
El acabado del aluminio es lacado
Rejas de hierro forjado
Acristalamiento de vidrio con cámara de aire

INSTRUCCIONES DE USO

En los balcones y galerías no se deben colocar cargas pesadas, como jardineras o materiales almacenados. También debería evitarse que el agua que se utiliza para regar gotee por la fachada.

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

Cada 5 años Inspección general de los elementos de estanquidad de los remates y aristas de las cornisas, balcones, dinteles y cuerpos salientes de la fachada.

A limpiar

Cada 6 meses Limpieza de los antepechos.

AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Aislamiento formado por dos hojas + material aislante
Acristalamiento de doble vidrio
Material aislante amorfo
El material aislante es espuma de poliuretano
El grueso del aislamiento de los cerramientos es de 3 cm

INSTRUCCIONES DE USO

Las ventanas y balcones exteriores son elementos comunes del edificio aunque su uso sea mayoritariamente privado. Cualquier modificación de su imagen exterior (incluido el cambio de perfilaría) deberá ser aprobada por la Comunidad de Propietarios. No obstante, la limpieza y el mantenimiento corresponde a los usuarios de las viviendas.

No se apoyarán, sobre las ventanas y balcones, elementos de sujeción de andamios, poleas para levantar cargas o muebles, mecanismos de limpieza exteriores u otros objetos que puedan dañarlos.

No se deben dar golpes fuertes a las ventanas. Por otro lado, las ventanas pueden conseguir una alta estanquidad al aire y al ruido colocando burletes especialmente concebidos para esta finalidad.

Los cristales deben limpiarse con agua jabonosa, preferentemente tibia, y posteriormente se secarán. No se deben fregar con trapos secos, ya que el cristal se rayaría.

El aluminio se debe limpiar con detergentes no alcalinos y agua caliente. Debe utilizarse un trapo suave o una esponja.

En las persianas enrollables de aluminio, debe evitarse forzar las lamas cuando se queden encalladas en las guías. Se deben limpiar con detergentes no alcalinos y agua caliente utilizando un trapo suave o una esponja.

El aluminio se debe limpiar con detergentes no alcalinos y agua caliente. Debe utilizarse un trapo suave o una esponja.

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

Cada 10 años	Limpieza de las barandillas de piedra de la fachada.
Cada 10 años	Comprobación del estado de las condiciones de solidez, anclaje y fijación de las barandillas.
Cada 10 años	Comprobación del estado de las ventanas y balcones, su estabilidad y su estanquidad al agua y al aire. Se repararan si es necesario.
Cada 10 años	Comprobación del sellado de los marcos con la fachada y especialmente con el vierteaguas.
Cada 10 años	Comprobación del estado de las condiciones de solidez, anclaje y fijación de las rejas.

A limpiar

Cada 6 meses	Limpieza de las ventanas, balcones, persianas y celosías.
Cada 6 meses	Limpieza de los canales y las perforaciones de desagüe de las ventanas y balcones, y limpieza de las guías de los cerramientos de tipo corredero.
Cada 6 meses	Limpieza de las ventanas, balcones, persianas y celosías.

A renovar

Cada 5 años Reposición de las cintas de persianas enrollables.

Cada 5 años Pulido de las rayadas y los golpes del aluminio lacado.

Cada 10 años Renovación del sellado de los marcos con la fachada.

CUBIERTA

CUBIERTA CON PENDIENTE

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

El material de la teja es de mortero

INSTRUCCIONES DE USO

Las cubiertas deben mantenerse limpias y sin hierbas, especialmente los sumideros, canales y limahoyas. Se debe procurar, siempre que sea posible, no pisar las cubiertas en pendiente. Cuando se transite por ellas hay que tener mucho cuidado de no producir desperfectos.

Las cubiertas en pendiente serán accesibles sólo para su conservación. El personal encargado del trabajo irá provisto de cinturón de seguridad que se sujetará a dos ganchos de servicio o a puntos fijos de la cubierta. Es recomendable que los operarios lleven zapatos con suela blanda y antideslizante. No se transitará sobre las cubiertas si están mojadas.

Si en la cubierta se instalan nuevas antenas, equipos de aire acondicionado o, en general, aparatos que requieran ser fijados, la sujeción no puede afectar a la impermeabilización. Tampoco se deben utilizar como puntos de anclaje de tensores, mástiles y similares, las barandillas metálicas o de obra, ni conductos de evacuación de humos existentes, salvo que un técnico especializado lo autorice. Si estas nuevas instalaciones necesitan un mantenimiento periódico, se deberá prever en su entorno las protecciones adecuadas.

En el caso de que se observen humedades en las plantas bajo cubierta, éstas deberán controlarse, ya que pueden tener un efecto negativo sobre los elementos estructurales.

El musgo y los hongos se eliminarán con un cepillo y si es necesario se aplicará un fungicida.

Los trabajos de reparación se realizarán siempre retirando la parte dañada para no sobrecargar la estructura.

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

Cada año Revisión general de la estanquidad y de los acabados, con sustitución de las piezas rotas, sueltas u oxidadas de la cubierta inclinada.

Cada año Inspección de los anclajes de seguridad, reparándolos si es necesario.

Cada 5 años Inspección de los anclajes y fijaciones de los elementos sujetos a la cubierta inclinada, como antenas, pararrayos, etc., reparándolos si es necesario.

A limpiar

Cada 6 meses Limpieza de las cubiertas, evitando la acumulación de hojarasca, arena, papeles y suciedad en general.

Cada 10 años Limpieza de posibles acumulaciones de hongos, musgo y plantas en la cubierta inclinada.

A renovar

Cada 10 años Aplicación de fungicida a las cubiertas inclinadas.



CUBIERTA PLANA

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Cubierta plana transitable

Impermeabilización con lámina bituminosa de oxiasfalto

INSTRUCCIONES DE USO

Las cubiertas planas deben mantenerse limpias y sin hierbas, especialmente los sumideros, canales y limahoyas. Es preferible no colocar jardineras cerca de los desagües o bien que estén elevadas del suelo para permitir el paso del agua.

Este tipo de cubierta sólo debe utilizarse para el uso que haya sido proyectada. En este sentido, se evitará el almacenamiento de materiales, muebles, etc., y el vertido de productos químicos agresivos como son los aceites, disolventes o lejías.

Si en la cubierta se instalan nuevas antenas, equipos de aire acondicionado o, en general, aparatos que requieran ser fijados, la sujeción no debe afectar a la impermeabilización.

Tampoco deben utilizarse como puntos de anclaje de tensores, mástiles y similares, las barandillas metálicas o de obra, ni los conductos de evacuación de humos existentes, salvo que el Técnico de Cabecera lo autorice. Si estas nuevas instalaciones precisan un mantenimiento periódico, se preverán en su entorno las protecciones adecuadas.

En el caso de que se observen humedades en los pisos bajo cubierta, éstas humedades deberán controlarse, ya que pueden tener un efecto negativo sobre los elementos estructurales.

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

Cada año Comprobación de la impermeabilización en los puntos de encuentro con otros elementos: antepechos, chimeneas, etc.

Cada 5 años Inspección de los anclajes y fijaciones de los elementos sujetos a la cubierta plana, como antenas, pararrayos, etc., reparándolos si es necesario.

Cada 5 años Revisión general de la cubierta plana con sustitución de las piezas rotas o sueltas.

A limpiar

Cada 6 meses Limpieza de las azoteas. Se evitará la acumulación de hojarasca, papeles y suciedad en general en los sumideros.

A renovar

Cada 10 años Substitución de la lámina bituminosa de oxiasfalto.

■ AISLAMIENTO TÉRMICO DE CUBIERTA

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Aislamiento formado con material aislante adosado

Material aislante amorfo

El material aislante es de espuma de poliuretano

El grueso del aislamiento de la cubierta es de 3 cm

INSTRUCCIONES DE USO

Si el aislamiento térmico se moja, pierde su efectividad. Por lo tanto, debe evitarse cualquier tipo de humedad que lo pueda afectar. Igual que ocurre con las fachadas, la falta de aislamiento térmico puede ser la causa de la existencia de humedades de condensación. Si aparecen consulte a su Técnico de Cabecera.

CERRAMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

TABIQUES DE DISTRIBUCIÓN Y CIELOS RASOS

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Tabiques de cerámica
Cielos rasos de placas de yeso

INSTRUCCIONES DE USO

Las modificaciones de tabiques (supresión, adición, cambio de distribución o aberturas de pasos) necesitan la conformidad del Técnico de Cabecera.

No es conveniente realizar regatas en los tabiques para pasar instalaciones, especialmente las de trazado horizontal o inclinado. Si se cuelgan o se clavan objetos en los tabiques, se debe procurar no afectar a las instalaciones empotradas. Antes de perforar un tabique es necesario comprobar que no pase alguna conducción por ese punto.

Las fisuras, grietas y deformaciones, desplomes o abombamientos son defectos en los tabiques de distribución que denuncian, casi siempre, otros defectos estructurales y es necesario analizarlos en profundidad por un técnico especializado. Los daños causados por el agua se repararán inmediatamente.

El ruido de personas (de los vecinos de al lado, de la gente que camina por el piso de encima) pueden resultar molestos. Generalmente, puede resolverse el problema colocando materiales aislantes o absorbentes acústicos en paredes y techos. Debe consultar a su Técnico de Cabecera la solución más idónea.

Por otro lado, y como prevención, hay que evitar ruidos innecesarios. Es recomendable evitar ruidos excesivos a partir de las diez de la noche (juegos infantiles, televisión, etc.). Los electrodomésticos (aspiradoras, lavadoras, etc.) también pueden molestar.

Los límites aceptables de ruido en la sala de estar, en la cocina y en el comedor están en los 45 dB (dB: decibelio, unidad de medida del nivel de intensidad acústica) de día y en los 40 dB de noche. En las habitaciones son recomendables unos niveles de 40 dB de día y de 30 dB de noche. En los espacios comunes se pueden alcanzar los 50 dB.

Si se desea colgar objetos en los tabiques cerámicos se utilizarán tacos y tornillos.

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

Cada 10 años Inspección de los tabiques de cerámica.

Cada 10 años Inspección de los cielos rasos.

REVESTIMIENTOS VERTICALES Y HORIZONTALES

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

El soporte del revestimiento vertical está enyesado

El soporte del revestimiento horizontal está enyesado

Acabado pintado

Acabado con aplacado de cerámica

INSTRUCCIONES DE USO

Los revestimientos interiores, como todos los elementos constructivos, tienen una duración limitada. Suelen estar expuestos al desgaste por abrasión, rozamiento y golpes.

Son materiales que necesitan más mantenimiento y deben ser substituidos con una cierta frecuencia. Por esta razón, se recomienda conservar una cierta cantidad de los materiales utilizados para corregir desperfectos y en previsión de pequeñas reformas.

Como norma general, se evitará el contacto de elementos abrasivos con la superficie del revestimiento. La limpieza también debe hacerse con productos no abrasivos.

Cuando se observen anomalías en los revestimientos no imputables al uso, consúltelo a su Técnico de Cabecera. Los daños causados por el agua se repararán inmediatamente.

A menudo los defectos en los revestimientos son consecuencia de otros defectos de los paramentos de soporte, paredes, tabiques o techos, que pueden tener diversos orígenes ya analizados en otros apartados. No podemos actuar sobre el revestimiento si previamente no se determinan las causas del problema.

No se admitirá la sujeción de elementos pesados en el grueso del revestimiento, deben sujetarse en la pared de soporte o en los elementos resistentes, siempre con las limitaciones de carga que impongan las normas.

La acción prolongada del agua deteriora las paredes y techos revestidos de yeso.

La acción prolongada del agua deteriora las paredes y techos revestidos de yeso.

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

Cada 5 años Control de la aparición de anomalías como fisuras, grietas, movimientos o roturas en los revestimientos verticales y horizontales.

A limpiar

Cada 6 meses Limpieza de los aplacados de cerámica.

A renovar

Cada 5 años Repintado de los paramentos interiores.

PAVIMENTOS, ZÓCALOS Y PELDAÑOS

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Pavimentos, zócalos y peldaños de gres natural o esmaltado

INSTRUCCIONES DE USO

Los pavimentos, como todos los elementos constructivos, tienen una duración limitada y, como los revestimientos interiores, están muy expuestos al deterioro por abrasión, rozamiento y golpes. Son materiales que necesitan un buen mantenimiento y una buena limpieza y que según las características han de substituirse con una cierta frecuencia.

Como norma general, se evitará el contacto con elementos abrasivos. El mercado ofrece muchos productos de limpieza que permiten al usuario mantener los pavimentos con eficacia y economía. El agua es un elemento habitual en la limpieza de pavimentos, pero debe utilizarse con prudencia ya que algunos materiales, por ejemplo la madera, se degradan más fácilmente con la humedad, y otros materiales ni tan solo la admiten. Los productos abrasivos como la lejía, los ácidos o el amoníaco deben utilizarse con prudencia, ya que son capaces de decolorar y destruir muchos de los materiales de pavimento.

Los productos que incorporan abrillantadores no son recomendables ya que pueden aumentar la adherencia del polvo.

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

Se recomienda conservar una cierta cantidad de los materiales utilizados en los pavimentos para corregir futuros desperfectos y en previsión de pequeñas reformas.

Cuando se observen anomalías en los pavimentos no imputables al uso, consúltelo a su Técnico de Cabecera.

Los daños causados por el agua se repararán siempre lo más rápido posible. En ocasiones los defectos en los pavimentos son consecuencia de otros defectos de los forjados o de las soleras de soporte, que pueden tener otras causas, ya analizadas en otros apartados.

Los materiales cerámicos de gres exigen un trabajo de mantenimiento bastante reducido, no son atacados por los productos químicos normales.

Su resistencia superficial es variada, por lo tanto han de adecuarse a los usos establecidos. Los golpes contundentes pueden romperlos o desconcharlos.

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

PUERTAS Y BARANDILLAS INTERIORES

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Las puertas tienen marcos de madera

Puertas de madera maciza

Acabado de las puertas barnizado

Herrajes de acero niquelado

Barandillas de perfiles de acero

INSTRUCCIONES DE USO

Si se aprecian defectos de funcionamiento en las cerraduras es conveniente comprobar su estado y sustituirlas si es el caso. La reparación de la cerradura, si la puerta queda cerrada, puede obligar a romper la puerta o el marco.

En el caso de las puertas que después de un largo período de funcionamiento correcto encajen con dificultad, previamente a cepillar las hojas, se comprobará que el defecto no esté motivado por:

- un grado de humedad elevado
- movimientos de las divisiones interiores
- un desajuste de las bisagras

En el caso de que la puerta separe ambientes muy diferentes es posible la aparición de deformaciones importantes.

El acero inoxidable hay que limpiarlo con detergentes no alcalinos y agua caliente. Se utilizará un trapo suave o una esponja.

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

Cada 5 años Comprobación del estado de las puertas, su estabilidad y los deterioros que se hayan producido. Reparación si es necesario.

Cada 5 años Inspección del anclaje de las barandillas interiores.

A limpiar

Cada mes Limpieza de las puertas interiores.

Cada mes Limpieza de las barandillas interiores.

Cada 6 meses Abrillantado del acero niquelado de los herrajes con productos especiales.

A renovar

Cada 10 años Renovación del tratamiento contra los insectos y los hongos de las maderas de los marcos y puertas de madera.

Cada 10 años Renovación de los acabados barnizados de las puertas.

INSTALACIONES DE SUMINISTRO

RED DE EVACUACIÓN

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Bajantes de aguas residuales de PVC
Albañales de PVC
Arquetas de fábrica de ladrillo
Bajantes de aguas pluviales de PVC
Canalones de aguas pluviales de PVC
La red horizontal está colgada del forjado
La red horizontal está enterrada en el subsuelo
La red vertical está empotrada

INSTRUCCIONES DE USO

La red de saneamiento se compone básicamente de elementos y conductos de desagüe de los aparatos de cada planta y de algunos recintos del edificio, que conectan con la red de saneamiento vertical (bajantes) y con los albañales, arquetas, colectores, etc., hasta la red del municipio u otro sistema autorizado.

Actualmente, en la mayoría de edificios, hay una sola red de saneamiento para evacuar conjuntamente tanto las aguas fecales o negras como las aguas pluviales. La tendencia es separar la red de aguas pluviales por una parte y, por la otra, la red de aguas negras. Si se diversifican las redes de los municipios se producirán importantes ahorros en depuración de aguas.

En la red de saneamiento es muy importante conservar la instalación limpia y libre de depósitos. Se puede conseguir con un mantenimiento reducido basado en una utilización adecuada y en unos correctos hábitos higiénicos por parte de los usuarios.

La red de evacuación de agua, en especial el inodoro, no puede utilizarse como vertedero de basuras. No se pueden tirar plásticos, algodones, gomas, compresas, hojas de afeitar, bastoncillos, etc.

Las sustancias y elementos anteriores, por sí mismos o combinados, pueden taponar e incluso destruir por procedimientos físicos o reacciones químicas las conducciones y/o sus elementos, produciendo rebosamientos malolientes como fugas, manchas, etc. Deben revisarse con frecuencia los sifones de los sumideros y comprobar que no les falte agua, para evitar que los olores de la red salgan al exterior.

Para desatascar los conductos no se pueden utilizar ácidos o productos que perjudiquen los desagües. Se utilizarán siempre detergentes biodegradables para evitar la creación de espumas que petrifiquen dentro de los sifones y de las arquetas del edificio. Tampoco se verterán aguas que contengan aceites, colorantes permanentes o sustancias tóxicas. Como ejemplo, un solo litro de aceite mineral contamina 10.000 litros de agua.

Cualquier modificación en la instalación o en las condiciones de uso que puedan alterar el normal funcionamiento será realizada mediante un estudio previo y bajo la dirección del Técnico de Cabecera.

Las posibles fugas se localizarán y repararán lo más rápido posible.

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

Cada mes Comprobación de la existencia de agua en los sifones de los aparatos sanitarios.

Cada año Revisión del estado de los canalones y sumideros.

Cada 3 años Inspección del estado de los bajantes.

Cada 5 años Inspección del estado de los bajantes.

Cada 5 años Inspección de los albañales.

Cada 5 años Inspección de los anclajes de la red horizontal colgada del forjado.

A limpiar

Cada 6 meses Limpieza de los canalones y sumideros de la cubierta.

Cada 6 meses Limpieza de sumideros y sifones de la red de saneamiento y comprobación de la existencia de agua en el cierre hidráulico.

Cada 3 años Limpieza de las arquetas a pie de bajante, las arquetas de paso y las arquetas sifónicas.



RED DE AGUA SANITARIA

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

El suministro de agua sanitaria es directo

Montantes de polietileno de alta densidad

Las tuberías son empotradas

Red interior de polietileno de alta densidad

Las griferías son de tipo monomando

La producción de agua caliente se realiza mediante calentador y acumulador eléctrico

La presión prevista en la acometida es de 4 kg/cm²

INSTRUCCIONES DE USO

Responsabilidades

El mantenimiento de la instalación a partir del contador (no tan sólo desde la llave de paso de la vivienda) está a cargo de cada uno de los usuarios. El mantenimiento de las instalaciones situadas entre la llave de paso del edificio y los contadores corresponde al propietario del inmueble o a la Comunidad de Propietarios.

El cuarto de contadores será accesible solamente para el portero o vigilante y el personal de la compañía suministradora de mantenimiento. Hay que vigilar que las rejillas de ventilación no estén obstruidas, así como el acceso al cuarto.

Precauciones

Se recomienda cerrar la llave de paso de la vivienda en caso de ausencia prolongada. Si la ausencia ha sido muy larga deben revisarse las juntas antes de abrir la llave de paso.

Todas las fugas o defectos de funcionamiento en las conducciones, accesorios o equipos se repararán inmediatamente.

Todas las canalizaciones metálicas se conectarán a la red de puesta a tierra. Está prohibido utilizar las tuberías como elementos de contacto de las instalaciones eléctricas con la tierra.

Para desatascar tuberías, no deben utilizarse objetos punzantes que puedan perforarlas.

En caso de bajas temperaturas, se debe dejar correr agua por las tuberías para evitar que se hiele en su interior.

El correcto funcionamiento de la red de agua caliente es uno de los factores que influyen más decisivamente en el ahorro de energía, por esta razón debe ser objeto de una mayor atención para obtener un rendimiento energético óptimo.

En la revisión general debe comprobarse el estado del aislamiento y señalización de la red de agua, la estanquidad de las uniones y juntas, y el correcto funcionamiento de las llaves de paso y válvulas, verificando la posibilidad de cierre total o parcial de la red.

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

Cada mes	Accionamiento de la llave general de paso y del resto de llaves de paso.
Cada año	Inspección de los elementos de protección anticorrosiva del termo eléctrico.
Cada año	Revisión del calentador de agua, según las indicaciones del fabricante.
Cada 2 años	Revisión completa de la red de agua sanitaria. Reparación si es necesario.
Cada 5 años	Realización de una prueba de estanquidad y funcionamiento de la red de agua.

A limpiar

Cada 20 años	Limpieza de los sedimentos e incrustaciones del interior de las conducciones.
--------------	---

RED DE ELECTRICIDAD

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

El grado de electrificación según el REBT es elevado

Dispone de red de tierra

La toma de tierra está localizada en Enterrada

INSTRUCCIONES DE USO

La instalación eléctrica está formada por el contador, por la derivación individual, por el cuadro general de mando y protección y por los circuitos de distribución interior. A su vez, el cuadro general de mando y protección está formado por un interruptor de control de potencia (ICP), un interruptor diferencial (ID) y los pequeños interruptores automáticos (PIA).

El ICP es el mecanismo que controla la potencia que suministra la red de la compañía. El ICP desconecta la instalación cuando la potencia consumida es superior a la contratada o bien cuando se produce un cortocircuito (contacto directo entre dos hilos conductores) y el PIA de su circuito no se dispara previamente.

El interruptor diferencial (ID) protege contra las fugas accidentales de corriente como, por ejemplo, las que se producen cuando se toca con el dedo un enchufe o cuando un hilo eléctrico toca un tubo de agua o el armazón de la lavadora. El interruptor diferencial (ID) es indispensable para evitar accidentes. Siempre que se produce una fuga salta el interruptor.

Cada circuito de distribución interior tiene asignado un PIA que salta cuando el consumo del circuito es superior al previsto. Este interruptor protege contra los cortocircuitos y las sobrecargas.

Responsabilidades

El mantenimiento de la instalación eléctrica a partir del contador (y no tan sólo desde el cuadro general de entrada) está a cargo de cada uno de los usuarios.

El mantenimiento de la instalación entre la caja general de protección y los contadores corresponde al propietario del inmueble o a la Comunidad de Propietarios. Aunque la instalación eléctrica sufre desgastes muy pequeños, difíciles de apreciar, es conveniente realizar revisiones periódicas para comprobar el buen funcionamiento de los mecanismos y el estado del cableado, de las conexiones y del aislamiento. En la revisión general de la instalación eléctrica hay que verificar la canalización de las derivaciones individuales comprobando el estado de los conductos, fijaciones, aislamiento y tapas de registro, y verificar la ausencia de humedad.

El cuarto de contadores será accesible sólo para el portero o vigilante, y el personal de la compañía suministradora o de mantenimiento. Se debe vigilar que las rejillas de ventilación no estén obstruidas, así como el acceso al cuarto.

Precauciones

Las instalaciones eléctricas deben usarse con precaución por el peligro que comportan. Está prohibido manipular los circuitos y los cuadros generales, estas operaciones deben ser realizadas exclusivamente por personal especialista.

No se debe permitir a los niños manipular los aparatos eléctricos cuando están enchufados y, en general, se debe evitar manipularlos con las manos húmedas. Hay que tener especial cuidado en las instalaciones de baños y cocinas (locales húmedos).

No se pueden conectar a los enchufes aparatos de potencia superior a la prevista o varios aparatos que, en conjunto, tengan una potencia superior. Si se aprecia un calentamiento de los cables o de los enchufes conectados en un determinado punto, deben desconectarse. Es síntoma de que la instalación está sobrecargada o no está preparada para recibir el aparato. Las clavijas de los enchufes deben estar bien atornilladas para evitar que hagan chispas. Las malas conexiones originan calentamientos que pueden generar un incendio.

Es recomendable cerrar el interruptor de control de potencia (ICP) de la vivienda en caso de ausencia prolongada. Si se deja el frigorífico en funcionamiento, no es posible desconectar el interruptor de control de potencia, pero sí cerrar los pequeños interruptores automáticos de los otros circuitos.

Periódicamente, es recomendable pulsar el botón de prueba del diferencial (ID), el cual debe desconectar toda la instalación. Si no la desconecta, el cuadro no ofrece protección y habrá que avisar al instalador.

Para limpiar las lámparas y las placas de los mecanismos eléctricos hay que desconectar la instalación eléctrica. Deben limpiarse con un trapo ligeramente húmedo con agua y detergente. La electricidad se conectará una vez se hayan secado las placas.

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

Cada 2 años Comprobación de las conexiones de la red de toma de tierra y medida de su resistencia (Ob.).

Cada 4 años Revisión general de la instalación eléctrica.

CHIMENEAS, EXTRACTORES Y CONDUCTOS DE VENTILACIÓN

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Chimeneas y conductos de ventilación con piezas prefabricadas de cerámica
La ventilación es estática

INSTRUCCIONES DE USO

Precauciones

Los tubos de gas no han de utilizarse como tomas de tierra de aparatos eléctricos ni tampoco para colgar objetos.

Se recomienda que en ausencias prolongadas se cierre la llave de paso general de la instalación de gas de la vivienda o local. También es conveniente cerrarla durante la noche.

Los tubos flexibles de conexión del gas a los aparatos no deberán tener una longitud superior a 1,50 metros y deben llevar impreso el período de su vigencia, el cual no deberá haber caducado. Es importante asegurarse de que el tubo flexible y las conexiones del aparato estén acopladas directamente y no bailen. Deben sujetarse los extremos mediante unas abrazaderas. No debe estar en contacto con ninguna superficie caliente, por ejemplo cerca del horno.

En caso de fuga

Si se detecta una fuga de gas, deberá cerrarse la llave de paso general de la instalación del piso o local, ventilar el espacio, no encender fósforos, no pulsar timbres ni conmutadores eléctricos y evitar las chispas.

Deberá avisarse inmediatamente a una empresa instaladora de gas autorizada o al servicio de urgencias de la compañía. Sobre todo, no se deben abrir o cerrar los interruptores de luz ya que producen chispas.

Responsabilidades

El mantenimiento de las instalaciones situadas entre la llave de entrada del inmueble y el contador corresponde al propietario del inmueble o a la comunidad de propietarios.

El cuarto de contadores será accesible sólo para el portero o vigilante, y el personal de la compañía suministradora y el de mantenimiento. Hay que vigilar que las rejillas de ventilación no estén obstruidas, así como el acceso al cuarto.

Si desea dar suministro a otros aparatos de los que tiene instalados debe pedirse permiso a la propiedad del inmueble o a la Comunidad de Propietarios. La instalación de nuevos aparatos la debe realizar una empresa instaladora de gas autorizada.

Deben leerse atentamente las instrucciones de los aparatos de gas, proporcionadas por los fabricantes, antes de utilizarlos por primera vez.

El grado de peligrosidad de esta instalación es superior a las demás, razón por la cual se extremarán las medidas de seguridad.

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

Cada 4 años Revisión general, extendiendo certificado oficial, en cada vivienda y local de la instalación de gas desde el contador hasta los aparatos.

Cada 4 años Revisión general, extendiendo certificado oficial, de la instalación comunitaria del edificio, entre la llave del edificio y los contadores

A renovar

Cada 4 años Substitución de los tubos flexibles de la instalación de gas según norma UNE 60.711.

RED DE TELECOMUNICACIONES

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Telefonía básica

Antena colectiva de TV/FM y red coaxial

Portero electrónico

El RITU(recinto telecomunicación) está situado en Armario en acceso general

INSTRUCCIONES DE USO

Una buena ventilación es necesaria en todos los edificios. Los espacios interiores de las viviendas deben ventilarse periódicamente para evitar humedades de condensación. La ventilación debe hacerse preferentemente en horas de sol, durante 20 o 30 minutos. Es mejor ventilar los dormitorios a primera hora de la mañana. Hay estancias que por sus características necesitan más ventilación que otras, como es el caso de las cocinas y los baños. Por ello, en ocasiones la ventilación se hace por medio de conductos, y en ocasiones se utilizan extractores para mejorarla.

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

Cada 2 años Inspección de las chimeneas de evacuación de humos.

Cada 4 años Comprobar el correcto funcionamiento de las columnas de ventilación.

A limpiar

Cada 6 meses Limpieza de las rejillas de los conductos de ventilación.

EQUIPAMIENTOS

CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

El sistema de acondicionamiento interior tiene tratamiento de producción de agua caliente sanitaria. La energía utilizada para la climatización es eléctrica.

INSTRUCCIONES DE USO

Responsabilidades

Siempre debe existir un responsable del funcionamiento de la instalación. Normalmente es el presidente de la Comunidad de Propietarios o el conserje.

El mantenimiento de la instalación de ascensores debe encargarse a una empresa especializada mediante un contrato. Esta empresa registrará las fechas de visita, el resultado de las inspecciones y las incidencias en un Libro de Registro de Revisiones, el cual permanecerá en poder del responsable de la instalación.

El cuarto de máquinas será accesible solamente para el portero o vigilante, y el personal de mantenimiento. Debe vigilarse que las rejillas de ventilación no estén obstruidas así como tampoco el acceso al cuarto.

Precauciones

Los ascensores no pueden ser utilizados por niños que no vayan acompañados de personas adultas.

El ascensor puede soportar un peso limitado y un número máximo de personas (indicados en la cabina y en el apartado anterior). Esta limitación debe respetarse para evitar accidentes. Los ascensores no se pueden utilizar como montacargas.

Si se observa cualquier anomalía (las puertas se abren en medio del recorrido, el ascensor se para quedando desnivelado respecto al rellano, hay interruptores que no funcionan, etc.) habrá que parar el servicio y avisar a la empresa de mantenimiento.

Si el ascensor se queda sin electricidad, no se debe intentar salir de la cabina. Se debe esperar a que se restablezca el suministro de electricidad o que la cabina se remonte manualmente hasta un rellano.

LAS EMERGENCIAS...

En caso de emergencia actuar correctamente, con rapidez y eficacia en muchos casos puede evitarnos accidentes y peligros innecesarios o evitar incendios.

PREVENIR INCENDIOS

- Evite guardar dentro de casa materias inflamables o explosivas (gasolina, petardos, disolventes...)
- Limpie el hollín de la chimenea periódicamente, dado que es inflamable.
- No acerque productos inflamables al fuego. Tampoco los utilice para encenderlo (alcohol, gasolina)
- Evite provocar sobrecargas o cortocircuitos en la red eléctrica. Puede provocar incendios.
- Evite fumar en la cama, puede provocar un incendio en el caso de adormecerse.
- Es conveniente disponer de un extintor en casa, adecuado al tipo de fuego que se pueda producir.
- Desconecte los aparatos eléctricos y la antena de televisión en caso de tormenta, y siempre que se marche de vacaciones.

ACTUAR EN CASO DE INCENDIOS

- Avisar rápidamente a los ocupantes de la casa y llamar a los bomberos.
- Cierre todas las puertas y ventanas que pueda para separarse del fuego y evitar corrientes de aire. Moje y tape las entradas de humo con ropa o toallas mojadas.
- Si dispone de instalación de gas, cierre la llave de paso inmediatamente, y si existe una bombona de butano, aléjela del fuego.
- Si debe evacuar la casa hágalo siempre por las escaleras. No coja nunca el ascensor. Si el paso está cortado busque siempre una ventana y pida auxilio. No salte, ni se descuelgue de bajantes o con sábanas por la fachada.
- Excepto en los casos que sea imposible salir, la evacuación debe hacerse hacia abajo, nunca hacia arriba.
- Antes de abrir una puerta, compruebe si está caliente, en tal caso, no la abra.
- Si en la salida pasa por sitios con humo, agáchese, ya que en las zonas bajas hay menos humo, e intente retener la respiración y cerrar los ojos el máximo tiempo posible.

ACTUAR EN CASO DE FUGAS DE GAS

- Si se detecta una fuga de gas, cierre la llave general de paso inmediatamente. Ventile el espacio, no encienda cerillas, no pulse timbres ni mecanismos eléctricos, evite las chispas y avise inmediatamente la empresa instaladora de gas autorizada o el servicio de urgencias de la compañía.
- Sobre todo no encienda ni apague ninguna luz, ya que pueden producirse chispas.

ACTUAR CORRECTAMENTE EN OTRAS EMERGENCIAS

- Grandes nevadas. No eche la nieve de la cubierta a la calle. Se puede derretir con sal o potasa.
- Fuertes vientos. Después del temporal, revise la cubierta por si hay tejas o piezas desprendidas a punto de caerse.
- Si cae un rayo, cuando acabe la tempestad revise el pararrayos y compruebe las conexiones.
- Inundaciones. Ocupe las partes altas de la casa y desconecte el cuadro eléctrico. No frene el paso del agua con barreras y parapetos, ya que pueden provocar daños en la estructura.