**anejo nº9**

**manual de uso y mantenimiento del edificio**

**ÍNDICE**

1 Introducción

2 Cimentación

2.1 Muros de Contención

2.2. Recalces - Micropilotaje

3 Estructura

4 Cubiertas

4.1 Planas

5 Fachada

5.1 Monocapa

5.2 Albardilla

6 Carpintería Exterior

6.1 Aluminio

6.2 Acero

6.3 Vidrio

6.4 Vierteaguas

7 Protecciones

7.1 Barandillas

8 Particiones

8.1 Fabrica de ladrillo

9 Carpintería Interior

10 Revestimientos

10.1 Yeso

10.2 Cerámico

10.3 Pintura

10.4 Falsos Techos

11 Pavimentos

11.1 Baldosa

1 . INTRODUCCIÓN

Se plantean a continuación las pautas de uso, conservación y mantenimiento a seguir para garantizarnos la durabilidad y el correcto funcionamiento de su edificio.

En los puntos presentados a continuación se analiza, para cada uno de los elementos constructivos que componen su edificio, las recomendaciones de uso y mantenimiento a contemplar por los usuarios así como las diferentes intervenciones en materia de mantenimiento con indicación de su periodicidad y agente responsable.

El estricto seguimiento de estas instrucciones le garantizará un edificio exento de patologías derivadas del incorrecto mantenimiento, un uso más racional de agua y energía en el mismo y un óptimo nivel de confort, seguridad y salubridad.

Es imprescindible documentar todas las labores de mantenimiento que se lleven a cabo en edificio a lo largo de su vida útil dejando constancia escrita de las mismas en el Libro del Edificio.

LOS ELEMENTOS DEL EDIFICIO

Los edificios son complejos. Se han proyectado para dar respuesta a las necesidades diarias, cada elemento tiene una misión específica y debe cumplirla siempre.

La estructura soporta el peso del edificio. Está compuesta de elementos horizontales (forjados),verticales (pilares, soportes, muros) y enterrados (cimientos). Los forjados no solo soportan su propio peso, sino también el de los tabiques, pavimentos, muebles y personas. Los pilares, soportes y muros reciben el peso de los forjados y transmiten toda la carga a los cimientos y estos al terreno.

Las fachadas forman el cerramiento del edificio y lo protegen de los agentes climatológicos y del ruido exterior. Por una parte proporcionan intimidad, pero a la vez permiten la relación con el exterior a través de sus huecos.

La cubierta al igual que las fachadas, 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.

Los paramentos interiores conforman el edificio en diferentes espacios para permitir la realización de diferentes actividades. Todos ellos poseen unos determinados acabados que confieren calidad y

confort a los espacios interiores del edificio.

Las instalaciones son el equipamiento y la maquinaria que permite la existencia de servicios para los usuarios del edificio y mediante ellos se obtiene el nivel de confort requerido por los usuarios para las funciones a realizar en el mismo.

2 . CIMENTACIÓN

**USO Y CONSERVACIÓN**

• Los elementos de cimentación no pueden modificarse sin la consulta previa a un técnico.

• La estructura y cargas previstas en proyecto, que se transmiten por la cimentación al terreno no podrán ser modificadas, sin la intervención de un técnico competente.

• La proximidad de nuevas construcciones, excavaciones, realización de pozos, carreteras, rellenos u otras causas, pueden dar lugar a la aparición de fisuras, grietas... que deberán ser consultadas con un técnico competente.

• Tanto en zapatas como en muros y otros elementos se ha de evitar que entren en contacto con líquidos, sustancias o productos químicos que les sean perjudiciales.

• Las fugas en la red de saneamiento o abastecimiento de agua, precisan una rápida reparación para evitar asientos diferenciales que den lugar a graves lesiones.

• No debe excavarse en zonas próximas a cimentación.

**MANTENIMIENTO**

• Siempre que aparezcan fisuras o grietas en paramentos se avisará al técnico.

• Los conductos de drenaje y desagüe serán revisados cada 2 años.

• Los elementos que forman la cimentación han de ser revisados cada 5 años

por un técnico competente.

2.1 MUROS DE CONTENCIÓN

**USO Y CONSERVACIÓN**

• El trasdós del muro no deberá soportar cargas superiores a las previstas en proyecto.

• El intradós no recibirá elementos estructurales o acopios que modifiquen su estado.

• Es muy importante no modificar forjados ni vigas unidos al muro, sin la intervención de un técnico.

• No deben plantarse árboles en las proximidades del muro.

• No deben realizarse zanjas paralelas al muro cercanas al mismo ni tampoco en su base.

• El agua superficial próxima al muro deberá ser conducida a una red de drenaje, para evitar su acumulación.

**MANTENIMIENTO**

• Revisión anual tras el periodo de lluvias, de paramentos, drenajes y terreno colindante.

Las juntas y su sellado al igual que el estado general del muro deben ser revisadas cada 5 años por un técnico competente.

2.2. RECALCE - MICROPILOTAJE

**USO**

**PRECAUCIONES**

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

**PRESCRIPCIONES**

* La propiedad deberá conservar en su poder la documentación técnica, en la que figurarán las solicitaciones para las que han sido previstos los grupos de micropilotes.

**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.

**MANTENIMIENTO**

**POR EL USUARIO**

* Cada 5 años:

|  |
| --- |
|  |

* Inspección general, observando si aparecen fisuras en forjados, muros o pilares, o cualquier otro tipo de lesión

3. ESTRUCTURA

HORMIGÓN

**USO Y CONSERVACIÓN**

• No han de modificarse los elementos estructurales como pilares, vigas, forjados, losas... de su estado original sin la intervención de un técnico.

• La sobrecarga de uso señalada en proyecto no debe ser superada, sin previa consulta del técnico especialista, sobre todo en el caso de cambios de uso.

• Caso de colocar objetos especialmente pesados, como librerías de gran volumen, procurar situarlas lo más cerca posible de pilares y vigas. En los voladizos hay que evitar almacenar grandes pesos y que estos se concentren en el borde del mismo.

• Hay que evitar la realización de taladros en los elementos estructurales y en casos necesarios han de ser pequeños y con precaución de no dañar la armadura. La realización de rozas en estos elementos queda prohibida. Si los taladros se realizan en el techo además han que cuidar especialmente no realizarlos sobre las viguetas sino en el elemento de entreviguetas.

• El exceso de humedad provoca la corrosión de las armaduras del hormigón, de tal manera que hay que vigilar especialmente la aparición de las mismas y consultar con un técnico en su caso.

• En el caso de que las armaduras queden al descubierto por golpes, deterioro del hormigón u otros factores se deberá poner en conocimiento de un técnico especialista.

• La aparición de fisuras, grietas, manchas de óxidos, golpes (garajes), desconchados en revestimientos del hormigón, humedades, degradación del hormigón, abombamiento de techos, puertas y ventanas que no cierran... deberán ser comunicadas a un técnico competente.

**MANTENIMIENTO**

• Cada año el usuario comprobará la aparición de fisuras, grietas, flechas en vigas y forjados, pandeo en pilares, humedades o degradación del acero informando a un técnico en caso de aparición de las mismas.

• Cada 10 años limpieza de las superficies de vigas y pilares vistos con un cepillo de raíces y agua. En función de la contaminación y la suciedad a la que se vean expuestos estos elementos, se deberá realizar con mayor o menor frecuencia.

• Cada 10 años revisión por técnico especialista.

ACERO

**USO Y CONSERVACIÓN**

• No han de modificarse los elementos estructurales como pilares, vigas, forjados... de su estado original sin consulta previa a técnico cualificado.

• La sobrecarga de uso señalada en proyecto no debe ser superada, sin previa consulta del técnico especialista, sobre todo en el caso de cambios de uso.

• Caso de colocar objetos especialmente pesados, como librerías de gran volumen, procurar situarlas lo más cerca posible de pilares y vigas. En los voladizos hay que evitar almacenar grandes pesos y que estos se concentren en el borde del mismo.

• Hay que evitar el contacto del acero con la humedad procedente de fugas de abastecimiento o saneamiento, filtraciones de cubierta... ya que estas podrían provocar importantes daños en forma de corrosiones.

• El yeso es un material agresivo con el acero por lo que se ha de impedir el contacto estos dos materiales.

• No deben hacerse taladros ni soldar en perfiles metálicos sin previa consulta a un técnico especialista.

**MANTENIMIENTO**

• Cada año el usuario comprobará la aparición de fisuras, grietas, flechas en vigas y forjados, pandeo en pilares, humedades o degradación del acero informando a un técnico en caso de aparición de las mismas.

Cada 5 años se aplicará nueva capa de pintura protectora a los elementos expuestos al ambiente exterior. Podrá reducirse esta frecuencia en caso de que la contaminación, al ambiente natural u otras causas recomendaran esta reducción.

• Cada 10 años al menos, se realizará una inspección por técnico especialista. En las inspecciones se identificarán los síntomas de daños estructurales.

4 . CUBIERTAS

4.1 CUBIERTAS PLANAS

**USO Y CONSERVACIÓN**

• No se puede modificar el uso, ni almacenar materiales en cubierta, sin consultar previamente a un técnico especialista.

• En la colocación de antenas, mástiles o similares se ha de extremar la precaución en no perforar la impermeabilización.

• Evitar la acumulación de tierra, hojas, musgo... que pueden obstruir los sumideros, especialmente hay que prevenirlo tras temporales de viento.

• Ante copiosas nevadas se ha de prevenir que no se superen las sobrecargas para las que se ha calculado la cubierta, retirando parte de esta si es necesario. Así mismo, también se ha de tener en cuenta que la nieve no supere la altura hasta la que llega en los paramentos verticales.

• Resulta conveniente comprobar el funcionamiento de los sumideros tras grandes heladas.

• La mayoría de los impermeabilizante son sensibles a gran cantidad de productos químicos por lo que hay que evitar que estos productos puedan llegar hasta la misma.

**MANTENIMIENTO**

• Quincenalmente se realizará el barrido y retirada de suciedad de cubierta pudiendo reducir este periodo en situaciones de mayor necesidad como en el otoño o lugares próximos a arboledas...

• Cada año coincidiendo con el final del otoño se procederá a la limpieza de sumideros, cazoletas, bajantes...

• Cada año se comprobará el estado del material de sellado de las juntas, posibles roturas en la impermeabilización o en el material de cobertura, estado de los ganchos... En el caso de protecciones con grava se recolocará la misma.

• Cada 3 años es preciso hacer la prueba de estanqueidad y comprobar su buen funcionamiento.

• Cada 10 años se realizará una revisión completa, sustituyendo la lámina impermeabilizante si está degradada.

TRANSITABLE

**USO Y CONSERVACIÓN**

• Su uso se limitará exclusivamente el establecido en el proyecto.

• El acceso a la misma queda limitado a las personas autorizadas.

• Hay que evitar la colocación de jardineras cercanas a sumideros u otros sistemas de drenaje y en caso de no ser esto posible, se instalarán elevadas.

• Evitar las cargas puntuales, el tránsito rodado de carretillas....

**MANTENIMIENTO**

Revisión por parte del usuario tras fuertes lluvias, nieve o viento de sumideros, aparición de roturas o desplazamientos del pavimento...

5. FACHADA

**USO Y CONSERVACIÓN**

• Las cargas que soporta la fachada no pueden ser modificadas sin previa consulta con un técnico especialista, por tanto no se pueden apoyar o empotrar vigas, viguetas o similares que no hayan sido provistos en proyecto sin el consentimiento de un técnico cualificado.

• Así mismo, cualquier modificación de la fachada que afecte al estado estético de la fachada ha de contar con la correspondiente aprobación del Ayuntamiento.

La aparición de deterioros como fisuras, roturas, humedades de filtración o condensación... se pondrá, de inmediato, en conocimiento de un técnico.

5.1 MONOCAPA

**USO Y CONSERVACIÓN**

• No fijar o colgar elementos pesados del revestimiento monocapa, sino del elemento resistente.

• Evitar el vertido de aguas proveniente de jardineras, cubierta... que contienen impurezas que provocan el deterioro del material. Tampoco resulta conveniente que el revestimiento se encuentre en permanente estado de humedad.

• La aparición de fisuras, grietas, desplomes, humedades... se pondrá en conocimiento inmediato de un técnico especialista.

**MANTENIMIENTO**

• Cada 2 años se realizará una revisión con el fin de detectar la aparición de fisuras, desconchados, manchas, falta de adherencia... en cuyo caso se requiere el levantamiento del monocapa en la zona deteriorada y la sustitución por uno nuevo, así como dar aviso a un técnico que analice las causas.

• Para la limpieza periódica de este revestimiento se empleará agua a baja presión con cepillo suave. La periodicidad de esta limpieza dependerá de la suciedad a la que se haya expuesto por contaminación u otros agentes. Realizándose en cualquier caso siempre que esta lo requiera para evitar daños mayores.

Cada 5 años se realizará una revisión por técnico competente.

5.2 ALBARDILLA

**USO Y CONSERVACIÓN**

• No deben soportar cargas superiores a las previstas ya que pueden provocar su rotura.

• En caso de desprendimientos, fisuras, falta de material en las juntas, corrosión en caso de las metálicas, desconchados... será comunicado a un técnico competente.

**MANTENIMIENTO**

• La albardillas habitualmente se limpiarán con un detergente neutro diluido en agua, dependerá del material que lo constituye y de lo sucio que se encuentre.

• Se revisará cada 5 años.

6 CARPINTERÍA EXTERIOR

**USO Y CONSERVACIÓN**

• No se pueden modificar las carpinterías sin el consentimiento previo de la comunidad de vecinos y el ayuntamiento.

• No se pueden colocar andamios, elevadores de cargas, poleas, acondicionadores o similares sobre la carpintería.

• Se ha de evitar que la carpintería sufra golpes fuertes o rozaduras que ocasionen la rotura del vidrio, el deterioro de su sistema de cierre o su deformación.

• Cuando se proceda a la limpieza o reparación de los paramentos sobre los que está la carpintería se protegerá mediante cintas adhesivas.

**MANTENIMIENTO**

• En carpinterías correderas, se mantendrán los carriles limpios y engrasados.

• Los canales y perforaciones de evacuación de aguas de que disponen todas las carpinterías deben mantenerse siempre limpios.

• La carpintería se limpiará periódicamente mediante trapos mojados sin hacer uso de productos agresivos que la dañen.

• El engrase de los elementos de giro será anual y se emplearán aceites específicos.

Revisión anual de la estanqueidad, roturas, fisuras ,deformaciones, mecanismos de cerrajería, material de sellado, pintura, oxidación de perfiles...

6.1 ALUMINIO

**USO Y CONSERVACIÓN**

• La reparación de los deterioros en el lacado superficial de esta carpintería tienen difícil solución por lo que se han de evitar rayados y manchas.

• No es conveniente que el aluminio permanezca en contacto con otros metales.

**MANTENIMIENTO**

La carpintería de aluminio se limpiará con un detergente no alcalino y agua caliente mediante una esponja, posteriormente se realizará el aclarado y secado.

6.2 ACERO

**USO Y CONSERVACIÓN**

• Se ha de evitar el contacto permanente de la carpintería con otros metales.

**MANTENIMIENTO**

El acero inoxidable se limpiará con agua y jabón o detergente no clorado mediante una esponja, aclarando y secando posteriormente.

6.3 VIDRIO

**USO Y CONSERVACIÓN**

• Evitar que el vidrio esté en contacto con otro vidrio, elementos metálicos o pétreos.

• No colocar acondicionadores en zonas próximas al vidrio, que ocasionan la rotura del vidrio debido a los gradientes de temperatura que soporta.

• No colocar muebles u otros objetos que impidan realizar el radio de giro de las hojas de carpintería.

• Los translucidos sintéticos no han de soportar temperaturas elevadas.

**MANTENIMIENTO**

Se realizarán limpiezas periódicas de los vidrios con agua o limpiacristales.

6.4 VIERTEAGUAS

**USO Y CONSERVACIÓN**

• El vierteaguas no recibirá golpes ni permanecerá en contacto con productos agresivos o agua procedente de jardineras.

• No se apoyarán objetos pesados como macetas que impidan desarrollar su función.

• En caso de deterioro del vierteaguas será sustituido lo antes posible.

• La aparición de grietas, desconchados, oxidación, pérdida del material entre juntas,...etc. se pondrá en conocimiento del técnico competente.

**MANTENIMIENTO**

Se limpiará con detergente neutro diluido en agua con una frecuencia que varía dependiendo del material y de lo sucio que se encuentre.

7. PROTECCIONES

7.1 BARANDILLAS

Metálica

**USO Y CONSERVACIÓN**

• Se ha de evitar golpes, rozaduras, vertido de ácidos, productos de limpieza o agua proveniente de jardineras o de cubierta.

• Queda prohibido el apoyo de andamios, tablones o similares así como colgar cualquier tipo de cargas.

• Se ha de evitar el contacto continuo de la barandilla con el agua.

**MANTENIMIENTO**

• Es necesario realizar una limpieza semestral, para ello se eliminará el polvo con una bayeta seca o ligeramente humedecida antes de limpiar con agua y detergente neutro. No se utilizarán en ningún caso ácidos, polvos abrasivos, elementos duros u otros productos agresivos.

• Se ha de realizar una revisión de fijaciones cada 2 años si son soldadas ó cada año si son atornilladas.

• La aparición de manchas de óxido a causa de la corrosión de los anclajes será reparada rápidamente protegiéndolo con un sellado conveniente por personal cualificado.

El pintado de las barandillas metálicas requiere un lijado, decapado e imprimación anticorrosiva, y se realizará cada 3 ó 4 años.

8. PARTICIONES

8.1 FÁBRICA DE LADRILLO

**USO Y CONSERVACIÓN**

• Cualquier modificación de tabiquerías ha de ser consultado con un técnico especialista con el fin de evitar posibles deterioros en la estructura, las instalaciones u otros elementos constructivos.

• Se utilizarán tacos de plástico y tornillos metálicos roscados para colgar objetos.

• Queda prohibida la realización de rozas o catas para empotrar instalaciones o con cualquier otro objeto.

• Se han de evitar cierres bruscos de carpinterías como puertas o ventanas que además de llegar a desencajar el marco puedan provocar fisuras en la tabiquería.

**MANTENIMIENTO**

• El mantenimiento de este tipo de tabiquerías se limita a la revisión periódica de las mismas con el objeto de localizar posibles grietas, fisuras o humedades que en caso de aparecer será puesto en conocimiento de un técnico en la materia.

Periódicamente, y coincidiendo con la renovación de acabados de la tabiquería, se procederá la relleno y repintado de las pequeñas fisuras habituales de este tipo de particiones.

9. CARPINTERÍA INTERIOR

**USO Y CONSERVACIÓN**

• No se colgarán objetos pesados de las puertas.

• Hay que procurar evitar golpes y rozaduras.

• Evitar el contacto con la humedad que provoca variaciones volumétricas, de aspecto y forma.

• Para evitar movimientos volumétricos de las puertas que puedan provocar problemas en su abertura o ligeros alabeos, estas deben de permanecer en un ambiente con temperaturas comprendidas entre 18º/22º C y humedad entre 40/70%.

• Así mismo se evitará la radiación directa del sol que dan lugar a cambios de color, dilataciones, deterioro de los barnices, etc.

• No se deben forzar los mecanismos de las puertas.

• Es importante la eliminación inmediata de manchas con un trapo ligeramente húmedo y posterior secado para evitar que estas penetren y provoquen manchas de difícil eliminación.

**MANTENIMIENTO**

• La limpieza de puertas se realizará con productos específicos de droguería mediante trapos o paños. No se utilizarán productos agresivos o siliconas para limpieza que dañen la madera.

• Es necesario engrasar los mecanismos anualmente o cuando estos produzcan ruidos.

• La sujeción del vidrio (si existe) será comprobados cada 5 años.

Se barnizarán o pintaran las puertas cada 8 años aproximadamente, pudiendo variar este periodo en función del uso y estado de conservación.

10. REVESTIMIENTOS

10.1 YESO

**USO Y CONSERVACIÓN**

• Los elementos que se fijen o cuelguen del paramento habrán de ser ligeros o de tendrán los soportes anclados a la tabiquería en vez de al revestimiento.

• El yeso permanecerá seco, con un grado de humedad inferior al 70% y alejado de salpicados de agua.

• La pintura que se aplique con la renovación de acabados será compatible con este.

**MANTENIMIENTO**

• El mantenimiento del yeso se limita a revisar periódicamente su estado para comprobar que no han aparecido fisuras de importancia, desconchados o abombamientos.

Cualquier tipo de limpieza que se quiera hacer de este material ha de ser en seco.

10.2 CERÁMICO

**USO Y CONSERVACIÓN**

• Se ha de evitar la proximidad de focos importantes de calor.

• El sellado de las juntas permite el grado necesario de impermeabilidad del revestimiento, por tanto se ha de cuidar el buen estado de las mismas.

• Es aconsejable tener piezas de repuesto para la sustitución de las deterioradas o futuras reparaciones.

• La fijación de pesos sobre la pared se realizará sobre el soporte, procurando realizar los taladros en medio de las piezas hasta alcanzar la base del alicatado.

**MANTENIMIENTO**

• El paramento se limpiará con agua y detergente no abrasivo y una esponja, pudiendo utilizar amoniaco y bioalcohol en cocinas.

• Si se apreciaran manchas de cemento de la obra, se eliminarán con productos específicos o vinagre. Con alcohol de baja concentración o gasolina las manchas de colas, lacas y pinturas.

• Las manchas negras o verdes debidas a la aparición de hongos por el exceso de humedad, se eliminarán con lejía.

• En caso de que se produzca el desprendimiento de piezas se dará aviso a un técnico cualificado.

Se realizará comprobación de la erosión mecánica, química, humedad, desprendimientos, grietas y fisuras cada 5 años.

10.3 PINTURA

PLÁSTICA

**USO Y CONSERVACIÓN**

• Se ha de evitar el vertido de productos químicos y aguas proveniente de jardineras, cubierta, etc. que provocan el deterioro del material.

• Del mismo modo se evitarán los excesos de humedad que modifican las características de la pintura.

• Evitar los golpes y rozamientos.

• Esta pintura es propicia para la formación de moho por falta de ventilación, por tanto, se extremarán las precauciones en la renovación del aire.

• La radiación solar directa causa una pérdida de tonalidad. También favorecen el cambio de tonalidad, el humo procedente de chimeneas, cocina y estufas.

**MANTENIMIENTO**

• La limpieza se realizará con agua, jabón neutro y una esponja.

• El repintado del paramento se realizará cada 5 años, y cada 10 años se eliminará la pintura existente con el fin de renovar por completo el acabado..

Durante las tareas de repintado y renovación se atenderán las instrucciones del fabricante de la nueva pintura a emplear.

ESMALTE

**USO Y CONSERVACIÓN**

• Se ha de evitar el vertido de productos químicos y aguas proveniente de jardineras, cubierta, etc. que provocan el deterioro del material.

• Del mismo modo se evitarán los excesos de humedad que modifican las características de la pintura.

• Evitar los golpes y rozamientos.

• Esta pintura es propicia para la formación de moho por falta de ventilación, por tanto, se extremarán las precauciones en la renovación del aire.

• La radiación solar directa causa una pérdida de tonalidad. También favorecen el cambio de tonalidad, el humo procedente de chimeneas, cocina y estufas.

**MANTENIMIENTO**

• Los paramentos con pintura al esmalte se limpiarán con agua, jabón y una esponja.

La reposición de la pintura se realizará cada 5 años eliminando previamente la existente por medios mecánicos, por quemado, con disolventes o con una disolución de sosa cáustica y con un rascado con espátula posterior.

10.4 FALSOS TECHOS

MODULARES

**USO Y CONSERVACIÓN**

• Este tipo de techos no soportan elementos pesados por tanto, no se suspenderán objetos o mobiliario del mismo. En caso de necesitar colgar elementos pesados se anclarán al elemento resistente superior.

• Evitar golpes y rozaduras.

• Permanecerá seco, con un grado de humedad inferior al 70 % y alejado de salpicados de agua.

• Es conveniente tener material de repuesto para posibles sustituciones, sobre todo de piezas decorativas.

• Las placas deterioradas serán sustituidas por placas iguales ( en color y textura ), aprovechando para ello la comprobación del estado del soporte del falso techo.

**MANTENIMIENTO**

• La limpieza se realizará por aspiración o con trapos secos.

Para el repintado del falso techo se descolgarán todos los paneles y los perfiles se protegerán y repintarán en función de su estado de conservación.

11 PAVIMENTOS

**USO Y CONSERVACIÓN**

• Las humedades provocadas por fugas de instalaciones o electrodomésticos se han de solucionar a la mayor brevedad con el fin de evitar el deterioro del propio pavimento, del mortero de agarre o del soporte.

• Evitar golpes, rozaduras, ralladuras o punzamientos.

• El uso de calzado con restos de gravilla, tierra... tacones estrechos, botas con tacos u otros elementos abrasivos puede provocar el deterioro del pavimento.

• Evitar el vertido de productos químicos, uso de espátulas metálicas, estropajos abrasivos... que provoquen el deterioro del pavimento.

Es necesario eliminar rápidamente las manchas existentes.

11.1 BALDOSA

CERÁMICA

**USO Y CONSERVACIÓN**

• Se ha de evitar el uso de ácidos clorhídricos, detergentes alcalinos y sosa cáustica u otros agentes agresivos en la limpieza y mantenimiento del pavimento.

• Es conveniente guardar un pequeño número de piezas para reponer aquellas que por deterioro o mantenimiento de instalaciones fuera necesario sustituir.

• Las juntas con los sanitarios han de estar selladas con silicona o similar y anualmente se ha de revisar dicho sellado renovándolo si fuera necesario.

• No se utilizarán abrillantadores porque aumentan la adherencia del polvo.

**MANTENIMIENTO**

• Regularmente se realizará una limpieza con agua y detergente adecuado pudiendo emplearse amoniaco o bioalcohol como productos desinfectantes.

• Si se apreciaran manchas de cemento de la obra, se eliminarán con productos específicos o vinagre. Con alcohol de baja concentración o gasolina las manchas de colas, lacas y pinturas.

• Las manchas negras o verdes debidas a la aparición de hongos por el exceso de humedad, se eliminarán con lejía.

• Periódicamente se comprobará que no hay piezas fisuradas, rotas o desprendidas en cuyo caso es necesario avisar a un técnico cualificado.

El material de rejuntado se revisará y renovará si fuera necesario cada 5 años. En este trabajo se empleará lechada de cemento blanco o material específico para el rejuntado.

Madrid, Septiembre de 2015.

EL ARQUITECTO AUTOR DEL PROYECTO

Fdo.: DÑA. CRISTINA ABAD TAPIAS

*Arquitecto. Colegiado nº 61.035 COAM*

Estudio Abad Tapias s.l.p.

**arquitectura urbanismo ingeniería diseño**