

Manual de Uso y Mantenimiento del Edificio

Centro Diurno Cántaro Fresco

- **INDICE**
- **INTRODUCCION**
- **INFORMACION GENERAL**
- **EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO**
- **DERECHOS, OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES**
- **USO Y MANTENIMIENTO**
- **ESTRUCTURA**
- **CUBIERTAS**
- **PATIOS**
- **PAREDES**
- **PISOS**
- **AIRE ACONDICIONADO**
- **ABERTURAS Y PROTECCIONES**
- **VIDRIOS**
- **PINTURAS**
- **MESADAS**
- **INSTALACIONES SANITARIAS**
- **INSTALACIONES ELECTRICAS**
- **INSTALACIONES TELEFONICAS**

INTRODUCCION

Usted ha pasado a ser el responsable del mantenimiento del **CENTRO DIURNO CÁNTARO FRESCO**.

La edificación, tanto en su conjunto como en cada uno de sus componentes, debe recibir un uso y un mantenimiento adecuados.

Este manual tiene como objetivo suministrarle informaciones que lo auxilien en los cuidados de mantenimiento y seguridad de su local, además de alertarlo sobre aspectos importantes que se deben tener en cuenta para evitar el mal uso.

Ello le ayudara a conocer y a usar mejor su local, y de este modo preservar la durabilidad de su hábitat.

El Manual debe ser la herramienta que le oriente sobre los Que, Quien, Cuando, Como y Donde de las acciones a realizar para garantizar un mantenimiento eficiente y económico de cada una de las partes del centro, edificio y su entorno.

Aquí encontrara todos los elementos que consideramos de interés para usted en cuanto a los materiales empleados en su centro, su conservación y mantenimiento y los plano de las instalaciones de su centro; además de otras informaciones útiles como las obligaciones y responsabilidades de cada uno de los involucrados (CND, INAU, Constructora, Sociedad Civil, los funcionarios).

La estructura del Manual se divide en secciones:

Sección 1 – INFORMACION GENERAL

Sección 2 – USO Y MANTENIMIENTO DE LOS LOCALES

Sección 3 – PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Esta división obedece a la responsabilidad del cuidado de los elementos a mantener.

Además de este manual, Ud. podrá consultar toda la documentación referente al edificio: copias de los planos, documentos y manuales.

Esperamos que el uso del manual le ayude a la conservación y mantenimiento del edificio que Ud. va a pasar a habitar.

Por los primeros 6 meses luego de recibido el centro deberá acudir a la Corporación Nacional para el Desarrollo.

INFORMACION GENERAL

El mantenimiento del edificio

Desde la entrega de llaves, usted adquiere el derecho a uso y goce exclusivo del edificio. La responsabilidad por el buen uso, conservación y mantenimiento de ellos recae sobre Ud. ¿Por qué debemos mantener el edificio? No es solo por obligación.

Otras razones son mucho más importantes:

- Disminuye los costos globales (pequeños gastos de mantenimiento preventivo evitan grandes gastos cuando la reparación se hace indispensable)
- Aumenta la durabilidad
- Da seguridad y confiabilidad en el uso

¿Cómo se debe realizar el mantenimiento?

Las distintas partes del edificio envejecen de manera diferente, por lo que deberá ser susceptible de mantenimiento o sustitución en diferentes momentos a lo largo de la vida útil del edificio. A los efectos de lograr una prolongación de la vida de distintos elementos de forma efectiva y económica, se deberá establecer un programa de mantenimiento preventivo que considere entre otros factores: la durabilidad de los elementos, las condiciones de uso y degradación a las que se ven sometidos u los tiempos adecuados para realizar las acciones de mantenimiento de los mismos.

Es importante diferenciar Mantenimiento Correctivo y Mantenimiento Preventivo

Mantenimiento Correctivo: Aquellas acciones técnicas que se realizan cuando se ha detectado una falla o daño, o cuando se presume que esto ocurra en la brevedad. Se trata de tareas imprevistas. En estos casos, nunca se debe actuar únicamente sobre el desperfecto, ya que la causa que lo origina continuara actuando y este volverá a aparecer.

Deberá primero darse solución total a la causa que originó la falla o daño para después actuar sobre el en sí mismo.

Mantenimiento Preventivo: Implica la programación de las acciones técnicas a implementar de acuerdo a la durabilidad de los elementos, las condiciones de uso y degradación a que se ven sometidos y la conveniencia desde el punto de vista técnico económico.

Son tareas previstas programadas. Es ir delante del problema y no detrás de él.

Si bien las tareas correctivas no pueden ser eliminadas por completo ya que ningún sistema de mantenimiento puede asegurar que no se producirán fallas en algún momento de la vida útil de los edificios, si pueden minimizarse estableciendo un buen programa de mantenimiento preventivo. La reducción de los costos de mantenimiento se da fundamentalmente con la disminución de la necesidad de acciones correctivas. Aplicando un mantenimiento preventivo se tenderá a tener menos fallas inesperadas o imprevistas, la que solo producirá un mínimo de alteraciones fácilmente controlables.

A los efectos de asegurar el mantenimiento del edificio, se recomienda que cada año la Sociedad Civil elabore un Plan de Mantenimiento Anual del Conjunto de acuerdo con el PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO que le es entregado.

Derechos, Obligaciones y Responsabilidades

UD puede disponer libremente del edificio salvo las limitaciones establecidas por el reglamento de uso; funcionamiento y administración; leyes, decretos, ordenanzas municipales; y normas sobre higiene y salud pública aplicadas.

Derechos y obligaciones:

- Derecho al uso y goce exclusivo del edificio
- Obligación de usar adecuadamente los bienes
- Obligación de conservar y mantener los bienes
- Obligación de solicitar permiso y dar conocimiento, para realizar obras nuevas y/o modificaciones que afecten al inmueble.
- Obligación de respetar y cumplir lo establecido en este manual de uso y mantenimiento del centro.

ATENCION:

Los trabajos de mantenimiento del edificio son de responsabilidad de la Sociedad Civil. La empresa SKOCILICH CONSTRUCCIONES SRL no realiza un servicio de mantenimiento a los conjuntos que financia.

USO Y MANTENIMIENTO

En la presente Sección UD encontrara una descripción de los sistemas que componen su centro, materiales empleados para su construcción y las recomendaciones de uso y mantenimiento de los mismos.

Los límites de la propiedad, el edificio, los espacios exteriores, patio y terrazas, están adjudicados al uso exclusivo del centro y UD es responsable del correcto uso y mantenimiento.

Nota general:

Se debe evitar efectuar trabajos tales como:

1. Demoler muros/tabiques o estructura para generar puertas o ventanas además de las que ya existen
2. Demoler muros/tabiques o estructura para unir locales
3. Cambiar el destino previsto para los locales
4. Realizar excavaciones en los espacios exteriores próximos a los edificios y su fundación
5. Plantar árboles sin consultar previamente a un idóneo por las consecuencias que el crecimiento de las raíces del mismo puedan traer para la edificación

6. Efectuar o permitir que se realice por partes de terceros, perforaciones en los muros exteriores, como cables, grapas, etc., ya que esas perforaciones pueden afectar la impermeabilización de muros
7. Efectuar perforaciones en los tabiques interiores en los lugares indicados en los esquemas gráficos y que constan en este manual, para evitar que las mismas puedan afectar las cañerías de agua o instalaciones eléctricas que se encuentran embutidas en las paredes
8. Permanecer atento a posibles modificaciones que se realicen en los edificios linderos, que puedan afectar a su propiedad

RECUERDE:

Cualquier modificación que desee realizar, deberá contar previamente con el correspondiente asesoramiento y aval expreso, manifestado por escrito.

ESTRUCTURA

La estructura del edificio fue diseñada y dimensionada de acuerdo a los usos precisos. Un cambio en los mismos o una modificación o reforma que afecte los elementos de la estructura, podría afectar la seguridad del edificio.

Todo cambio o modificación que pueda afectar a la estructura deberá ser realizado por un técnico responsable y contar con las correspondientes autorizaciones.

No realice excavaciones cercanas a las cimentaciones del conjunto sin el asesoramiento de un profesional calificado (arquitecto o ingeniero).

No realice perforaciones en los elementos de hormigón armado.

Mantenga en condiciones los revestimientos que protegen a la estructura: pinturas, revoques, aplacados, etc. Para esto, lea los capítulos de este manual que trate de cada uno de ellos.

Controle la aparición de manchas marrones producto de oxidación, pequeños desprendimientos o fisuras en las superficies de hormigón.

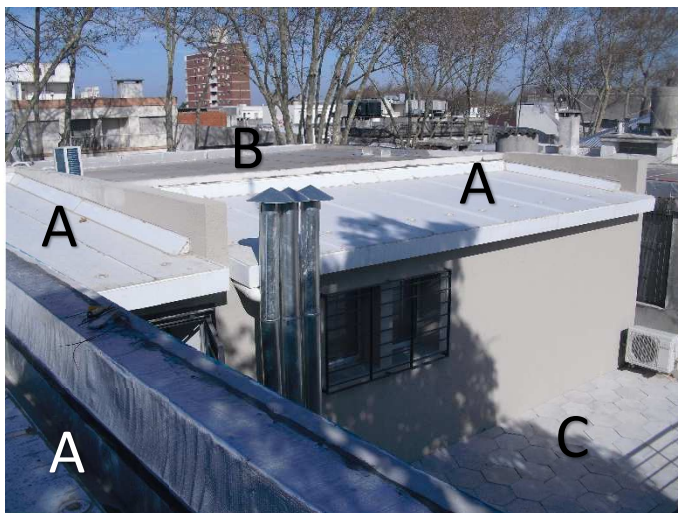
En caso de aparición consulte con un profesional calificado.

CUBIERTAS Y TERRAZAS

Las funciones principales que cumplen las cubiertas son aislar del agua y de la temperatura exterior.

Para cuidar que estas características se mantengan en el tiempo, solo el personal autorizado por la comisión administradora podrá acceder a la cubierta para realizar inspecciones o tareas de mantenimiento necesarias.

Las recomendaciones para uso y mantenimiento de las cubiertas se encuentran detalladas en el manual entregado.



El edificio tiene 3 tipos de cubierta:

A - de isopaneles

B - de losa existente no transitable

C - de losa existente para tránsito de servicio

Para cada tipo se especifican los cuidados a tener

A – las cubiertas livianas de isopaneles no son transitables. Admiten circulación eventual solo a efectos de limpieza y mantenimiento, accediendo únicamente una persona por vez. No dejar elementos apoyados sobre ella de forma permanente. En caso de que fuese necesario acceder con algún elemento al momento del mantenimiento tomar en cuenta que el peso total distribuido sobre 1 m² de isopanel no deberá superar 100k. Evitar cualquier descarga puntual. Evitar apoyar equipos o máquinas encendidas que produzcan vibraciones. La cubierta sobre las salas 3 y 5 de PA desaguan a un canalón de chapa. Este canalón deberá mantenerse limpio de cualquier elemento que obstruya el libre pasaje de agua (hojas de árboles, papeles, etc.) hacia las 2 cubetas; así mismo tener especial cuidado de mantener limpias y libres las cubetas. En el punto de conexión de la cubeta con el caño de bajada hay colocado un globo de alambre que evita que se introduzcan elementos a los caños y obstruyan la bajada. No retirar los globos de alambre y mantenerlos libres.

B – la cubierta de losa existente sobre la sala 17 de PA no es transitable. Está terminada con membrana asfáltica. De necesitarse transitar eventualmente para la limpieza general o mantenimiento de la unidad exterior de aire acondicionado posicionada sobre ella, debe tenerse especial cuidado de no perforar la membrana. La superficie total desagua por un caño de bajada en una de sus esquinas al frente. Esta bajada tiene colocado un globo de alambre que debe mantenerse siempre en su lugar, limpio y libre de cualquier elemento que obstaculice el pasaje de agua.

C – las cubiertas de losa existente de las terrazas (al frente sobre salón 1 y al fondo sobre cocina) están terminadas con losetas hexagonales apoyadas sobre planchas de espuma plast. Tanto las losetas como las planchas de espuma pueden retirarse manualmente en caso de que fuera necesario reparar la membrana que impermeabiliza la superficie. Si por este u otro motivo debieran retirarse poner especial cuidado en reponerlas en su mismo lugar. La espuma plast cumple la función de aislar térmicamente la habitación que cubre; la loseta protege mecánicamente la espuma plast y permite el tránsito de servicio de las terrazas. En algunos puntos la terminación sobre la espuma es de canto rodado, que por las mismas razones que para las losetas no debe ser retirado y en caso de que así fuese procurar reponerlo.

PATIOS

Se limpiaran las bocas de desagüe cuidando el buen funcionamiento de los mismos evitando la acumulación de hojas, tierra acumulada u otros elementos que dificulten el pasaje del agua.

Cada 5 años o antes, si fuera apreciada alguna anomalía, se realizara una inspección del pavimento, observando si aparece en alguna zona baldosas rotas, agrietadas desprendidas, en cuyo caso se repondrán o se procederá a su fijación con los materiales y forma indicados para su colocación

Las juntas de las baldosas deben ser controladas frecuentemente en caso de verificarse un deterioro del material debe rehacerse de la misma

PAREDES

No haga reformas que requiera la realización de demolición o construcción de paredes, aberturas o cierre de vanos, sin previa consulta a los manuales entregados y sin contar con el aval expreso, manifestado por escrito, del INAU.

Para la fijación de cualquier objeto en paredes, como cuadros, espejos, estanterías, mamparas en baños, armarios, soportes para plantas, etc. es necesario consultar previamente los esquemas de las cañerías o los proyectos de las instalaciones para evitar accidentalmente perforar cañerías de agua, de desagües o de energía eléctrica.

En caso de resultar imprescindible realizar una perforación hágalo con cuidado, utilizando taladro y mechas de fino calibre. Nunca utilice elementos como macetas y puntas de acero.

Los tabiques de baños son de yeso por lo cual, la estructura está formada por parantes los cuales están cada a 40cm unos de otros. No colgar objetos en los tabiques de yeso.

MUROS FISURAS

Los materiales que se utilizan en la construcción de los edificios se contraen y dilatan en forma distinta lo que puede producir pequeñas fisuras en las superficies, principalmente en las zonas de unión entre materiales diferentes. Si la fisura no permite el pasaje de agua, el problema solo es de orden visual y puede ser solucionado con el mantenimiento normal.

HUMEDADES DE CONDENSACION

Las diferencias de temperatura y porcentaje de humedad entre exterior y el interior conducen a que el vapor de agua del ambiente condense sobre la superficie más fría produciendo humedades de condensación.

Para prevenir la humedad de condensación es recomendable una adecuada calefacción en invierno, combinada con una buena ventilación y renovación de aire de los locales. Esto puede llegar a ser realizado en un corto periodo de tiempo. Un mayor tiempo de ventilación no mejora las condiciones ambientales y solo contribuye al enfriamiento del centro y a un aumento de los costos de calefacción

Una consecuencia de la condensación es la aparición de manchas negras o verdosas en la zona donde se ha producido. Esas manchas son debidas a la formación de hongos. El remedio más eficaz para luchar contra los hongos es eliminar la humedad. Al hongo cuando se le quita el agua, muere. Si no es factible eliminar la humedad, el hipoclorito los limpia. Se recomienda además la aplicación de pinturas antihongos.

Para evitar humedad de condensación:

No ventile excesivamente en días de extrema humedad.

Mantenga cerradas las puertas de cocina y baño durante su uso para reducir el ingreso de vapor de agua a los demás ambientes.

La cocina cuenta con un extractor de aire por cada una de las 3 campanas de acero inoxidable, para accionarlo basta con encender la llave ubicada a un lado. Los baños cuentan con ventanas al exterior o con un sistema de extracción de aire que se enciende junto con la iluminación del local. Es fundamental mantener las luces apagadas cuando no se use el baño para alargar la vida útil de la instalación.

Use un tipo de calefacción que no produzca vapor de agua (evite en lo posible estufas a kerosén o supergas)

Evite el uso de vaporizadores (de tener que usarlos, hágalo en baños o cocina)

Caliente agua solamente en cocina

Controle la evacuación del agua condensada en los vidrios, sin dejarla chorrear

Paredes terminadas con pintura

La limpieza de las paredes pintadas con látex solo se debe realizar con su paño húmedo y jabón neutro, no recomendándose otro removedor. Evitar limpiarlas con ningún otro producto ni frotando en exceso pues podrá ocasionar daños a la pintura.

OBSERVACION:

Se puede asegurar que la pintura mantenga sus condiciones de protección y decoración durante la vida de la edificación. Para ello, las paredes interiores deben ser repintadas cada 5 años.

De cualquier manera, la limpieza por métodos húmedos puede implicar que la zona intervenida quede marcada por diferencia de tratamiento con la zona no tratada.

Se deberá cuidar que el revestimiento con material cerámico se mantenga en las condiciones que se encontraba en el momento de la entrega. Se deberá cuidar especialmente que las juntas entre los cerámicos se mantengan completas, y que las piezas no sufran rajaduras, quiebres o desprendimientos. En caso de presentarse alguna de estas situaciones, proceda a realizar su reparación en forma inmediata, para evitar el aumento del problema, que podría llegar a ser irreparable.

La limpieza de las paredes revestidas con cerámicas se deberá realizar con agua y detergente o con un paño con alcohol. Evite productos abrasivos (esponjas de acero o pulidores) que pueden dañar la capa de protección de la pieza y el rejuntado.

PISOS

Todos los pisos interiores a excepción de administración y salón 1 son de porcelanato.

Para la limpieza de los pisos de porcelanato es suficiente con utilizar paño humedecido en agua con el agregado de productos apropiados que existen en el mercado. No es recomendable la utilización de ácidos.

Las juntas de las baldosas deben ser controladas frecuentemente y en caso de verificarse un deterioro del material debe rehacerse la misma pues puede ser causa de humedad.

Evite la caída de elementos pesados sobre el piso, que pueden dañar la superficie del material, e incluso quebrar piezas colocadas.

Los pisos de administración y salón 1 son de parquet terminación plastificado.

Para la limpieza de los pisos plastificados es suficiente con utilizar un paño apenas humedecido en agua con el agregado de productos apropiados que existen en el mercado. No es recomendable lavarlos con agua ni baldearlos.

Evite arrastrar elementos sobre el piso, dejar caer elementos punzantes y caminar con suciedad de la calle como arenas o piedras, que pueden dañar la superficie de la terminación y dejar la madera expuesta.

Los pisos exteriores del acceso y patio al fondo son de baldosas de hormigón.

Para la limpieza de los pisos de baldosa de hormigón se recomienda lavar o baldear con agua y jabón. No es recomendable la utilización de ácidos o cualquier otro producto abrasivo que puede dañar la superficie del material.

Los pisos de terrazas de PA (al frente sobre salón 1 y al fondo sobre cocina) están terminadas con losetas hexagonales apoyadas sobre planchas de espuma plast.

Para la limpieza se recomienda simplemente barrer. En caso de lavar hacerlo con agua y jabón evitando utilizar ácidos o cualquier otro elemento abrasivo que pueda dañar la superficie del material y la espuma plast que está debajo al filtrarse entre la junta.

Los escalones (huellas y contrahuellas) de la escalera son de madera Finger Joint, deben ser tratados con cuidado, evitando someterlos a golpes o esfuerzos inconvenientes, rayones con objetos punzantes que cauce el deterioro de estos.

El mantenimiento debe realizarse cada 6 meses, se recomienda la utilización de protector para maderas Cetol.

Para la limpieza es suficiente con utilizar un paño apenas humedecido en agua con el agregado de productos apropiados que existen en el mercado. No es recomendable lavarlos con agua ni baldearlos.

AIRE ACONDICIONADO

Se dejaron instaladas 8 unidades de Aire Acondicionado marca Everest suministrados por INAU. La capacidad en BTU de estas no es la aconsejada por el instalador para los volúmenes de aire por local que cubren.

Para optimizar el uso de los equipos se aconseja mantener cerradas puertas y ventanas de los ambientes a acondicionar. Estos serán ventilados en verano a primera hora del día, cuando la temperatura exterior es más fresca que en otras horas; en invierno sobre medio día, cuando la temperatura exterior es más cálida que en otras horas.

Es recomendable chequear el correcto funcionamiento de las unidades para evitar deterioros o roturas que puedan ser irreparables o solucionables solo a mayor costo.

Para un noveno equipo de Aire Acondicionado previsto para sala de administración se dejó toma eléctrica y desagüe.

ATENCION:

Los trabajos de mantenimiento y reparación de las unidades son de responsabilidad de la Sociedad Civil. La empresa SKOCILICH CONSTRUCCIONES SRL no realiza servicio de mantenimiento a los equipos que no suministra.

ABERTURAS Y PROTECCIONES

Puertas

Todas las puertas interiores son de madera pintadas con pintura sintética.

Evite dar portazos, voluntarios o no, así como golpear las hojas con objetos duros. De esta manera evitara dañar tanto a la hoja de la puerta como a los herrajes.

Las puertas pueden ser lavadas periódicamente, mediante el pasado de paño humedecido en agua y detergentes suaves, sin realizar presión excesiva sobre la superficie para evitar dañar su terminación.

Lubrique los herrajes y cerraduras anualmente para que funcionen con suavidad. La limpieza de manijas y otros elementos metálicos de acero inox debe realizarse evitando siempre el uso de materiales abrasivos como esponjas de aluminio y pulidores.

OBSERVACION:

Las pomelas, bisagras y manijas de las puertas, deben ser tratadas con cuidado evitando esfuerzos excesivos que pueden dañan a la pieza. Cada vez que se perciba algún problema en su funcionamiento, deben ser ajustadas para evitar daños mayores.

Se debe asegurar que la pintura de las puertas mantenga sus condiciones de protección y decoración durante la vida de la edificación. Para ello, las puertas deben ser repintadas cada 3 años.

Ventanas y Puertas-ventanas

Las ventanas y puertas-ventanas han sido dimensionadas para asegurar una adecuada iluminación y ventilación de cada local. Las mismas son de aluminio Serie 25.

Es conveniente que tome las debidas precauciones para asegurar que aun en los periodos de invierno cada local sea ventilado adecuadamente, para evitar la aparición de humedad de condensación. Esta es producto de diferencias de temperatura entre el exterior y el interior y de la acumulación de vapores generados dentro del local, tanto por la evaporación natural que producen las personas como por la cocción de alimentos, vaporizadores, vapores de agua caliente de baños, etc. En la cocina debe mantenerse una ventilación permanente, algunos baños cuentan con sistema de ventilación por extractores que se accionan con el interruptor de luz.

Las ventanas deben ser tratadas con cuidado, evitando someterlas a golpes o esfuerzos inconvenientes. En caso de observar alguna falla en el funcionamiento, consulte a una persona especializada para evitar daños mayores.

Sobre ventana no se apoyaran elementos para elevar cargas o muebles, mecanismos de limpieza exterior u otros objetos que pueden dañarlas.

Las ventanas de aluminio deberán limpiarse con paño humedecido en alcohol. Haga periódicamente la limpieza de las guías, principalmente de las puertas, retirando restos de materiales o suciedades que puedan perjudicar su perfecto funcionamiento. Deberá cuidarse especialmente que los desagües y sus protecciones permanezcan limpios.

OBSERVACION:

No utilice ácidos en la limpieza de ventanas ya que pueden dañar la superficie, tanto en el caso del aluminio como de la herrería pintada.

Deberá evitarse la utilización de elementos abrasivos, como esponjas de viruta de acero para aluminio u otros productos abrasivos como los pulidores.

Rejas

Las rejas de hierro, su limpieza deberá realizarse con paño humedecido en agua jabonosa, procediéndose a su secado inmediato con paño seco. No debe dejarse restos de agua jabonosa sobre la superficie pintada.

OBSERVACION:

No utilice ácidos en la limpieza de las rejas ya que pueden dañar la superficie.

Tampoco use elementos abrasivos, como esponjas de viruta de acero u otros productos abrasivos.

Se debe asegurar que la pintura mantenga sus condiciones de protección y decoración durante la vida de la edificación. Para ello, las rejas deben ser repintadas anualmente.

VIDRIOS

Los vidrios han sido dimensionados de acuerdo con normas técnicas.

Para la limpieza utilice productos apropiados, disponibles en el mercado, siguiendo las instrucciones de uso de los mismos. Evite el uso de productos abrasivos que puedan rayarlos.

En caso de que se produzcan fisuras, recomendamos el cambio de inmediato del vidrio.

PINTURAS

Las pinturas utilizadas son de primera calidad.

En las paredes interiores se ha utilizado pintura látex interior.

Colores empleados:

- Generalidad: blanco
- Sala Psicomotricidad y Salón 5: TEMPLO 60 YR 36/468
- Salones 2 y 3: LUNA AGRESTE 10YY 50/469
- Salones 1 y 4: ISALA BELLA 90 GG 42/171

Los cielorrasos están pintados con pintura para cielorraso color blanco.

En las paredes exteriores se ha utilizado pintura elástica para exterior.
Colores empleados:

- Volumen de casa reformada: LIEBRE 30 YY 44/144
- Volumen edificio ampliación: VERDE ESTAMPA 90GG 21/2019

La herrería está pintada con esmalte sintético color gris según RAL 7016.

Para asegurar que las mismas mantienen sus funciones de protección, higiene y decoración, es conveniente que se proceda a realizar su mantenimiento periódico. El período mínimo de revisión estará en función de la exposición, a la observación, no debiendo ser superior a 3 años.

Recomendaciones para el repintado:

*previamente eliminen manchas, suciedades y material desprendido o flojo

*remuevan la pintura anterior, dejando preparada la base para la aplicación del nuevo revestimiento

*seleccionen la pintura adecuada al requerimiento específico, usando preferentemente marcas de calidad reconocida

*ajústense estrictamente a las especificaciones de uso del fabricante

Por más y mejor información, recuerde que las marcas reconocidas ofrecen asesoramiento gratuito sobre la forma de uso y aplicación de las pinturas.

MESADAS

Las mesadas deben ser lavadas con agua y jabón y deben ser bien enjuagadas. Evite el contacto con ácidos, pues estos pueden atacar al granito. Es aconsejable mantener la impermeabilidad de la mesada, utilizando periódicamente cera de pisos incolora.

Controle periódicamente la fijación y el sellado de la pileta con la mesada propiamente dicha y en caso de percibir deterioros, proceda a su ajuste y nuevo sellado. Revise periódicamente los sifones de las piletas de forma de evitar pérdidas y humedad.

OBSERVACION:

Evite apoyar sobre las mesadas objetos pesados, pues no están dimensionadas para soportar ninguna sobrecarga.

INSTALACION SANITARIA

Instalación de Abastecimiento

La instalación sanitaria de abastecimiento comprende desde la acometida de OSE hasta la grifería de los aparatos.

Las cañerías se distribuyen dentro de los locales por los tabiques hasta llegar a los aparatos. Está constituida por los siguientes elementos:

- Llave de corte general. Válvula que permite interrumpir el paso del agua desde la columna de abastecimiento general a la instalación del centro. Está ubicada en un nicho en el muro límite de predio.
- Llaves de corte parcial. Válvulas que permiten interrumpir el paso del agua a una parte de la instalación. Existe una llave de corte por bacha debajo de cada mesada. En la cocina debajo de la piletta existen 2 llaves de corte la derecha es para el corte de agua fría y la izquierda es para agua caliente.
- Cañerías que permiten la distribución del agua fría y caliente a los distintos aparatos.

Mantenga la instalación en las condiciones existentes en el momento de su puesta en servicio. Para cualquier alteración o modificación de la misma será necesaria la dirección y realización por un instalador autorizado.

Revise el funcionamiento de las llaves de corte anualmente. Mantenga en buen estado las canillas y llaves de corte, cambiándolas cuando sea necesario.

En caso de aparición de humedad por avería de cualquier elemento de las instalaciones, se deberá proceder inmediatamente al cierre de la llave de corte correspondiente.

Cierre la llave de corte general de la instalación durante ausencias prolongadas.

ATENCION:

NO utilice bajo ninguna causa las cañerías o grifería como conductores de puesta a tierra de aparatos eléctricos.

Se recomienda el contrato del servicio de mantenimiento de la instalación con una empresa sanitaria responsable.

El mantenimiento preventivo de las instalaciones no elimina la posibilidad de ejecución de acciones correctivas de reparación imprevistas, pero si tendera a disminuir su ocurrencia.

Los arreglos o modificaciones en las instalaciones sanitarias tienen un costo considerable debido a que implican, además, la reposición o cambio de otros elementos de terminación, se recomienda establecer un mantenimiento periódico.

Grifería

La grifería colocada es de primera calidad, de la marca DOCOL.

- En mesadas baños niños es monocomando modelo PRESMATIC COMPAC.
- En mesada de cocina es monocomando modelo MONET LED.

- En mesada baño discapacitados es monocomando modelo BENEFIT.

Las llaves de paso están en la posición adecuada para controlar los ramales. Deben estar siempre completamente abiertas o totalmente cerradas, ya que de lo contrario, la llave puede sufrir daños e introducir pérdidas.

No fuerce la grifería para su cierre, la forma de evitar el daño de la misma.

La limpieza de grifería y llaves de paso se efectuara con agua, jabón o detergente adecuado.

No emplear nunca hipoclorito u otros productos que pueden dañar el cromado.

Instalación de Evacuación

La instalación sanitaria de evacuación tiene la función de evacuar las aguas servidas, comprende desde la conexión de aparatos sanitarios, piletas y rejillas por cañerías y cámaras hasta el ramal principal que conecta con la red de saneamiento municipal.

Las cañerías se distribuyen en los locales por cañerías situadas en los contrapisos.

Está constituida por los siguientes elementos:

- Inodoros de niños con mochila marca Celite
- Inodoros de adultos con mochila marca Ferrum
- Inodoros de discapacitados marca Ferrum con cisterna exterior de losa
- Lavatorio de adultos marca Ferrum con pie
- Lavatorio de discapacitados marca Ferrum de colgar
- Bachas mesadas niños marca Johnson de diámetro 30cms en acero liso
- Caja sifonada en piso de PVC que reúne uno o varios desagües y de donde sale un caño de evacuación para unirse a la cañería general.
- Cañerías de desagüe (secundario) de lavatorios, bachas y duchas, PVC diámetro 40mm
- Cañerías de desagüe (primario) de inodoros, PVC diámetros según norma.
- Pileta profunda y piletón de acero inoxidable.
- Cañerías de desagüe (secundario) de piletas, PVC diámetro 40mm
- Interruptor de grasa (grasera), de hormigón.

OBSERVACION:

No tirar pañales, toallitas, algodón o cualquier otro objeto en inodoros.

Mantenga la instalación en las condiciones existentes en el momento de su puesta en servicio. Para cualquier alteración o modificación de la misma será necesaria la dirección y realización por un instalador autorizado.

Mantenga siempre limpios y con agua las cajas sifonadas, graseras y demás sifones de la red de desagües, ya que constituyen cierres hidráulicos para la instalación lo que impide la emanación de malos olores. Se deberán revisar mensualmente levantando su tapa para su limpieza. No use elementos punzantes para la limpieza de las cajas sifonadas de PVC. Lo que se extrae de la limpieza no debe ser evacuado por el inodoro.

Para la limpieza de los aparatos sanitarios use detergentes o alcohol. No use esponjas de aluminio u otro material abrasivo que pueda dañar los aparatos.

Un accionar brusco de la cisterna puede provocar que se suelte la pera de goma.

Es importante que se evite que la loza sanitaria reciba golpes de cualquier naturaleza para evitar daños a la misma.

El uso de aparatos sanitarios sueltos es riesgos para el usuario, además de facilitar la rotura de piezas. Se debe evitar que durante su utilización, sea sometida a esfuerzos para los que no es prevista, como por ejemplo apoyarse con fuerza sobre las mesadas, o sobre las bachas, lo que además de peligroso por posible rotura, puede aflojar la pieza, comprometiendo su adecuado funcionamiento.

En caso de verificar que algún aparato se encuentre flojo proceda a realizar la reparación en forma inmediata. Controle periódicamente la estanqueidad de los encuentros de los aparatos sanitarios con las paredes y pisos y sustituya los sellados que necesiten renovación.

Si se producen atascos en las cañerías use agua y una sopapa para desatascarla. En caso que las averías o atascos no sean fácilmente corregibles, acuda a un profesional calificado. Cada 4 años deberá realizarse una prueba de estanquidad y funcionamiento.

Se recomienda el contrato del servicio de mantenimiento de la instalación con una empresa sanitaria responsable.

El mantenimiento preventivo de las instalaciones no elimina la posibilidad de ejecución de acciones correctivas de reparación imprevistas, pero si tendera a disminuir su ocurrencia.

Los arreglos o modificaciones en las instalaciones sanitarias de un edificio tienen un costo considerable debido a que implican la reposición o cambio de otros elementos de terminación, y pueden producir humedad y deterioros.

Instalación de Pluviales

La instalación sanitaria de pluviales tiene la función de evacuar las aguas de lluvia, comprende desde bocas de desagües y puntos de bajadas hasta la red de evacuación general del edificio (secundaria y primaria) ya que las pluviales evacuan a la red general de la intendencia (colector). Las cañerías se distribuyen en los locales por cañerías verticales en muros o externas y por cañerías horizontales situadas en los contrapisos.

Está constituida por los siguientes elementos:

- Canalón de galvanizado para techo de isopanel de salones 3 y 5
- 3 cubetas de galvanizado receptoras del canalón
- 1 embudo de bajada por cada terraza (frente y fondo) y por azotea sobre salón 4
- 1 boca de desagüe abierta por cada espacio exterior (2 al frente y 2 al fondo)

OBSERVACION:

Mantener limpios y libres de cualquier material (hojas de árboles, papeles, bolsas, etc.) cada uno de los puntos de bajadas.

Hacer una revisión periódica del estado de las cubetas, así como del canalón en sí. Deben mantenerse libres de cualquier material. Los materiales acumulados no permiten que se evacue el agua de lluvia. Ninguno de estos elementos está diseñado para trabajar inundado, el agua debe correr de forma permanente. En caso de inundarse el agua terminaría evacuando por otras partes del edificio generando deterioro y humedades. El mantenimiento preventivo de las instalaciones no elimina la posibilidad de ejecución de acciones correctivas de reparación imprevistas, pero si tendera a disminuir su ocurrencia.

Los arreglos o modificaciones en las instalaciones sanitarias de un edificio tienen un costo considerable debido a que implican la reposición o cambio de otros elementos de terminación.

INSTALACION ELECTRICA

Instalación Eléctrica General

Trifásica 380V

La instalación eléctrica ha sido realizada de acuerdo con las normas de UTE y comprende desde el interruptor de Control de Potencia situado junto al medidor en el nicho de medidor hasta los puntos de alimentación a los receptores eléctricos dentro de los locales.

Está constituida por los siguientes elementos:

- Contador. Equipo de medida de consumo de energía eléctrica. Instalado en el nicho de medidores
- Interruptor de Control de Potencia (ICP). Protege a toda la instalación de cortocircuitos y sobrecargas. Está instalado en el nicho de UTE en el límite del predio.
La manipulación y el mantenimiento de estos dos primeros elementos son de cuenta y responsabilidad de UTE.
- Línea de derivación individual. Consta de los conductores de fase y neutro que llevan la energía eléctrica desde el ICP hasta el tablero general del centro, y el conductor de tierra.
- Tablero General. Aloja a todos los dispositivos de seguridad, protección y de distribución de la instalación interior. Los circuitos correspondientes a estos dispositivos se encuentran claramente identificados en el tablero.
- Interruptor General Automático de protección general de la instalación. Protege la instalación individual de cortocircuitos y sobrecargas. Se utilizara como desconexión general de la instalación interior. Está instalado en el tablero general.
- Interruptor Diferencial. Protege a las personas y las cosas de contactos directos e indirectos con la instalación. Está instalado en el Tablero General.
- Interruptores Automático de Circuitos (IACS). Protegen cada circuito contra sobrecargas o cortocircuitos. Están instalados en el tablero general.
- Borne de conexión a tierra. Está instalada en el tablero general.
- Circuito interior. Conjunto de conductores, tomas de corriente e interruptores que partiendo del tablero general están protegidos por un interruptor automático de circuito.

Los conductores con el aislamiento adecuado se alojan en los caños de canalización. Todos los circuitos, además de los conductores de fase y neutro, llevan un conductor de protección o tierra. Se utilizan los siguientes colores para diferenciar su función:

Neutro: celeste

Fases: blanco-marrón-rojo

Tierra: verde con franjas amarillas

Terminaciones:

Plaquetas de interruptores, tomas corriente.

El uso de las instalaciones debe estar limitado a las funciones y cargas eléctricas para las cuales fueron proyectadas. Las mismas han sido diseñadas para determinadas condiciones ambientales y de uso de los locales o áreas donde se encuentren ubicadas.

OBSERVACION:

Deberá evitarse cualquier modificación ambiental o de uso que produzca cambios no previstos en cuanto a temperatura, humedad, polvo, agentes químicos u otros; otras instalaciones que introduzcan atmósfera explosiva o riesgo de incendio, y que por lo tanto provoquen condiciones inseguras, deterioro o mal funcionamiento de dichas instalaciones eléctricas y su correspondiente equipamiento.

ATENCION:

No debe realizarse ningún cambio en la instalación eléctrica sin la intervención de un instalador autorizado y de acuerdo a la normativa de UTE ya que de lo contrario pueden producirse defectos o fallos de funcionamiento de las instalaciones.

En ausencias prolongadas, se desconectará la instalación por medio del interruptor Automático General ubicado en el Tablero General.

Las luminarias o cualquier otro elemento de iluminación no se suspenderán directamente de los cables de alimentación que únicamente y con carácter provisional se utilizarán como soporte de una lamparita.

OBSERVACION:

Para la limpieza de luminarias, cambio de lamparitas y cualquier otra manipulación en la instalación, desconecte el interruptor Automático de Circuito (IACS) correspondiente.

ATENCION:

Se debe evitar la conexión de dos o más aparatos eléctricos simultáneamente en un mismo punto. Las piezas que existen en el mercado para esa finalidad no están autorizadas por UTE.

Compruebe mensualmente el funcionamiento del interruptor Diferencial. Para ello pulse el botón de prueba, si no se dispara es que está averiado y no ofrece ninguna protección. Deberá ser sustituido con la mayor brevedad posible por un instalador autorizado.

Cada 5 años y por un técnico autorizado:

Se revisarán los dispositivos de protección y sus intensidades nominales en relación con los elementos que protegen, en el Tablero General.

Se comprobarán el aislamiento de la instalación interior, que existe entre cada conductor y tierra, y entre dos conductores.

Se comprobará la continuidad de los conductores de tierra de cada derivación entre las correspondientes puestas y el borne o regleta de tierra del tablero general y entre este último punto y el borne de tierra del medidor.

Sistema de Detección de Humo

El sistema está compuesto por: sensores de humo, alarmas sonoras y visuales, consola de control y cableados de enlace.

Se debe evitar el manipuleo indebido y maltrato de sensores y alarmas, así como de la continuidad de sus cableados, de forma de garantizar que en situaciones de emergencia el sistema esté en condiciones óptimas de actuar.

Es de suma importancia que los sensores permanezcan limpios para que puedan cumplir con su misión de detectar eventuales existencias de humo.

No deben utilizarse sus canalizaciones para otros usos.

Se deberá contratar el servicio de una firma especializada para las labores de mantenimiento preventivo y correctivo. Las tareas a realizar, en cuanto a tipo y plazos, serán establecidas por dicha firma.

