



MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA



ÍNDICE

1. Introducción	4
2. Mantenimiento	5
3. Estructura del edificio	6
3.1. Estructura vertical	6
3.2. Estructura horizontal	6
4. Fachada	7
4.1. Fachada acabados	8
4.2. Fachada elementos	8
4.2.a. Ventanas	8
4.2.b. Persianas	9
4.2.c. Barandillas y rejas	10
4.2.d. Toldos	10
4.2.e. Puertas de garaje	11
5. Cubierta	12
5.1. Cubierta: Elementos	12
5.1.a. Azoteas	12
5.1.b. Jardines Privados o cubiertas ajardinadas	12
5.1.c. Tejados	13
6. Interior del edificio	14
6.1. Interior del edificio: Divisiones interiores	14
6.2. Interior del edificio: Carpintería	14
6.3. Interior del edificio: Acabados	15
6.3.a. Suelos: Baldosas	16
6.3.b. Suelos: Maderas	16
6.3.c. Techos	17
6.3.d. Paredes	17
7. Instalaciones	18
7.1. Instalaciones: Red de evacuación	18
7.2. Instalaciones: Red de agua sanitaria	19
7.3. Instalaciones: Climatización	19
7.4. Instalaciones: Red de electricidad	20
7.5. Instalaciones: Red de gas	22

8. Elementos e instalaciones	24
8.1. Garajes	24
8.2. Trasteros	24
8.3. Piscina	24
8.4. Zona deportiva	25
8.5. Jardinería	25
8.6. Pararrayos	25
8.7. Antenas Colectivas	25
8.8. Portero Automático	25
9. Equipamientos	27
9.1. Equipamientos: Cocinas	27
9.2. Equipamientos: Baños	28
9.3. Equipamientos: Ascensores	29
9.4. Equipamientos: Calefacción	30
10. Emergencias	32
10.1. Cómo prevenir incendios	32
10.2. Actuar bien en caso de incendio	32
11. Otras Emergencias	34
11.1. Grandes Nevadas	34
11.2. Pedrisco	34
11.3. Fuertes Vientos	34
11.4. Caída de un Rayo o Tormenta	34
11.5. Inundaciones	34
11.6. Explosiones	35
11.7. Escape de Agua	35
11.8. Escape de Gas con Fuego	35
11.9. Escape de Gas sin Fuego	35
12. Mejoras de nuestra vivienda	36
12.1. Humedades	36
12.1.a. Agua de Lluvia	36
12.1.b. Instalaciones	36
12.1.c. Condensación	36
12.2. Fisuras	37
12.3. Malos Olores	37
13. Consejos útiles para la vida cotidiana	37
14. Advertencias para Niños	38



SU HOGAR

Acaba de instalarse en su nueva vivienda. Como es lógico, espera conservarla en buen estado el periodo de tiempo más largo posible. Inevitablemente, todos los edificios se degradan y envejecen con el tiempo, pero lo que siempre podemos hacer es ralentizar el ritmo de deterioro usándola de la forma más adecuada.



Por esta razón debe tratar su casa de la misma manera a la que estamos acostumbrados a cuidar nuestro vehículo, aunque nunca hayamos tenido en nuestras manos un manual en el que se nos diga cómo debe ser usada correctamente. Por lo que el presente Manual recoge toda una serie de indicaciones y consejos relativos al uso y mantenimiento de la vivienda con el objetivo de facilitarle la planificación de los trabajos y, porqué no, sugerirle diversos trucos y usos óptimos para que los pueda poner en práctica, consiguiendo otra serie de objetivos, como evitar patologías, mejorar el confort, la seguridad y la salubridad, así como proporcionar la economía del mantenimiento.

El usuario de la vivienda debe tener muy claro que estas instrucciones de uso no tienen carácter de obligación, pero que el mal uso le hace responsable de los daños que hubiera causado por ello y que las garantías con que cuente la vivienda y el edificio no cubren entre otros, los daños causados por el mal uso ni por modificaciones u obras realizadas después de la recepción, salvo las de subsanación de defectos observados en la misma.

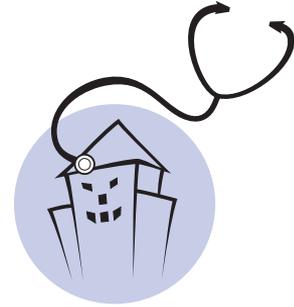
Este Manual complementa al Libro del Edificio. El Libro del Edificio ha sido entregado al presidente de la Comunidad de Propietarios o en su caso al Administrador de Fincas. En él podrá encontrar la información completa referida a los elementos comunes de la finca y a la planificación del mantenimiento de los próximos 10 años.

MANTENIMIENTO

Para que nuestra vivienda se conserve en óptimas condiciones, es necesario realizar un mantenimiento. Éste puede ser de dos tipos:

Mantenimiento preventivo

Es el que se realiza de una forma programada y periódica, tal y como indica el libro del edificio, se desarrolla con el fin de actuar antes de que se manifieste el problema o el daño en cualquier elemento.



Mantenimiento correctivo

Es el que se ocupa de reparar y corregir los problemas y daños derivados del uso de la vivienda, una vez que se han puesto en evidencia.

Es lo que reconocemos por rehabilitación o reforma.



UN MANTENIMIENTO CORRECTIVO ES MUCHO MAS ECONOMICO Y SEGURO QUE UN MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Si se invierte en inspecciones preventivas que detecten la posible aparición o propagación de daños, se evitará la necesidad de abordar reparaciones importantes y cuantiosas una vez se hayan manifestado.



ESTRUCTURA DEL EDIFICIO

Este apartado incluye todos aquellos elementos que forman parte de la estructura del edificio ya sea en:

- **Posición vertical:**

- Paredes
- Pilares
- Muros de carga, etc.

- **Posición horizontal:**

- Forjados
- Vigas
- Viguetas
- Elementos de relleno, etc.

Estructura vertical del edificio

Modo de uso

No debemos alterar los elementos que forman parte de la estructura del edificio sin el control del Técnico de Cabecera. Por lo que no haremos rozas ni abriremos huecos de paso ni redistribuiremos los espacios interiores, o eliminaremos las paredes de carga, ya que podrían producirse derrumbamientos.

Si tenemos que colgar objetos (cuadros, estanterías, muebles o luminarias) en los elementos estructurales debemos utilizar tacos y tornillos adecuados para el material del que esté realizada la estructura.

Estructura horizontal del edificio

Modo de uso

La estructura tiene una resistencia limitada y ha sido calculada 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 pueden sobrepasar los límites de seguridad.

Humedades persistentes

Éstas repercuten en los elementos estructurales de un modo nefasto sobre la conservación de la estructura, por lo que debemos repararlas inmediatamente.

Fisuras y grietas

Debemos avisar a un técnico competente de forma inmediata.



FACHADA

La fachada debe cumplir determinadas exigencias, ya que nos protege de varios factores:

Frío

Ruido

Aire

Humedad

Modo de uso

La fachada constituye la imagen externa de la casa y de sus ocupantes, se ve desde la calle y por lo tanto configura el aspecto de nuestra ciudad, por estas razones no puede actuar de ciertas formas, ni realizar ninguna de las siguientes modificaciones:

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.

En los balcones y galerías no se deben colocar cargas pesadas, como jardineras o materiales almacenados.

Debe evitarse que el agua que se utiliza para regar gotee por la fachada.

La aparición de manchas de salitre en las fachadas de ladrillo o de hormigón, es una reacción química de los materiales y no indica en ningún caso mala calidad de la construcción. Con el tiempo y la acción de la lluvia desaparecerán.

Mantenimiento

A limpiar

Cada 6 meses: Limpieza de los antepechos.

FACHADA: ACABADOS

Modo de uso

Hay que evitar el tratamiento de las paredes de fachada con colores diferentes al resto de balcones o galerías sin el correspondiente permiso de la Comunidad de Propietarios.

No realizaremos perforaciones para la colocación de rótulos, etc., ya que puede dar pie a filtraciones de agua.

Antes de colocar un aparato de aire acondicionado en un cerramiento de hormigón traslúcido, hay que realizar un análisis por un técnico.

FACHADA: ELEMENTOS

Ventanas

Las ventanas y balcones exteriores son elementos comunes del edificio aunque su uso sea mayoritariamente privado, su función es la de ventilar y dar luz. Cualquier modificación de su imagen exterior (incluido el cambio de perfilería) deberá ser aprobada por la Comunidad de Propietarios.

Modo de uso

Hay que evitar golpes secos ya que puede provocar el desajuste de la carpintería y la rotura del sistema de cierre

Evitaremos la colocación de aparatos de aire acondicionado sobre éstas sin un análisis técnico, ya que podrían romperse los vidrios por la diferente temperatura.

Limpieza:

Para el PVC se deben utilizar jabones neutros y agua fría.

El aluminio se debe limpiar con detergentes no alcalinos y agua caliente.

La carpintería de madera debemos limpiarla sólo con aceites, parafina, agua y jabón neutro y productos no abrasivos.

Los cristales con agua tibia sola o añadiendo jabón neutro, y secando posteriormente. No se debe pasar trapos secos, ya que el cristal puede rayarse.

Debe utilizarse un trapo suave o una esponja para todo tipo de material.

No han de utilizarse acetonas, disolventes, alcohol...ya que pueden dañar la carpintería.



Mantenimiento

A limpiar

Cada 6 Meses: Con un trapo húmedo o aplicando productos adecuados si fuese necesario, engrasando con un aceite suave (tipo 3 en 1) los herrajes de las ventanas, balconeras y puertas.

Cada 2 años: Limpieza a fondo aplicando productos insecticidas y fungidas en la madera.

A revisar

Cada año: Revisar las juntas y sellados de la carpintería. Las siliconas que se utilizan para el sellado tienen una duración relativa, siendo frecuente su resecado y agrietamiento, por lo que habrá que sustituirlas.

Cada año: Vigilar los vierteaguas, su fijación y que no tengan fisuras.

Cada 2 años: Comprobar los herrajes de las ventanas, puertas y balcones, así como la sujeción de los vidrios.



Persianas

Modo de uso

Debemos evitar dejarlas caer fuertemente, podría descolgarse el rodillo o romperse la primera lama, e incluso se produciría el desajuste de la carpintería.

En las ausencias prolongadas no se debe cerrar herméticamente ya que el efecto del sol en ellas podría dañar las lamas, por ello hay que dejar una pequeña holgura entre ellas.

Limpieza

No utilizaremos productos abrasivos.

Si vemos que la cinta comienza a romperse la reemplazaremos antes de la rotura definitiva.

Mantenimiento

A limpiar

Cada año: Limpieza de los canales y las perforaciones de desagüe de las ventanas y balconeras, y limpieza de las guías de los cerramientos de tipo corredera.

Cada 6 meses: Limpieza de las ventanas, balconeras, persianas y celosías.

A revisar

Cada año: Inspección del buen funcionamiento de los elementos móviles de las persianas enrollables.

Cada 2 años: Comprobación del estado de los herrajes de las ventanas y balconeras. Se repararán si es necesario.

A renovar

Cada año: Engrasado de los herrajes de ventanas y balconeras, preferentemente con un spray (tipo 3 en 1).

Barandillas y rejas

Modo de uso

Debemos evitar golpearlas, verter ácidos, y sobre todo cargarlas con peso ya que pueden afectar a su estabilidad.

Limpieza

Se deben limpiar con un trapo seco o ligeramente humedecido, nunca utilizaremos productos abrasivos.

Cuando sean pintadas, renovaremos periódicamente la pintura, aplicando primero un antioxidante y posteriormente una pintura o esmalte.

Mantenimiento

A revisar

Cada 2 años: Revisar los anclajes, tanto los soldados como los atornillados, y especialmente las fijaciones.

A renovar

Cada 3 años: Repintado de las barandillas o rejas metálicas con productos antioxidantes y resistentes al agua.



Toldos

Modo de uso

No hay que colgar elementos pesados en su estructura.

Si se producen fuertes vientos, tenemos que recogerlo, pues un exceso de esfuerzo podría arrancar los anclajes a causa del efecto vela o por embalsamiento de agua.

Mantenimiento

A limpiar

Cada 6 meses: Limpieza con agua jabonosa y engrasado de los elementos móviles de la estructura metálica.

A revisar

Cada 3 años: Comprobación de estado de la tela y los anclajes.

Puertas de garaje

Modo de uso

Se deben evitar los golpes secos, ya que pueden producir deformación de la superficie, así como de las guías o mecanismos.

Hay que mantener las guías limpias, elementos móviles, manuales..., y sobre todo la parte baja de la puerta, ya que a causa de las humedades suele ser la más afectada.

Mantenimiento

A limpiar

Cada 3 años: Limpieza general de la superficie mediante productos adecuados al material existente.



A revisar

Cada año: Revisar el reglaje y engrasar todos los mecanismos. Inspección del funcionamiento de la apertura remota.



CUBIERTA

ELEMENTOS

Azoteas

Modo de uso

Hay que tener mucho cuidado de no sobrepasar la carga máxima si almacenamos materiales en ellas.

Limpieza

Su mantenimiento consistirá, en hacer barridos y chorros de agua, para evitar que se acumule tierra y provoque atasco en los desagües.

Jardines privados o cubiertas ajardinadas

Modo de uso

Hay viviendas que en su planta baja tienen jardines y el mantenimiento le corresponde a los propietarios, muchos de éstos jardines tienen debajo garajes o estancias, por lo que habría que tenerlo en cuenta a la hora de instalar una red de riego, y comprobar la presión y caudal que necesita.

Mantenimiento

A limpiar

Cada 6 meses: Limpieza de las rejillas de los sumideros.

A revisar

Cada año: Inspección de los orificios de salida del agua, comprobando la instalación de riego.

A renovar

Cada 10 años: Revisar la protección de las láminas impermeables, reponiendo el sistema de protección y sustituyendo el sistema de drenaje.

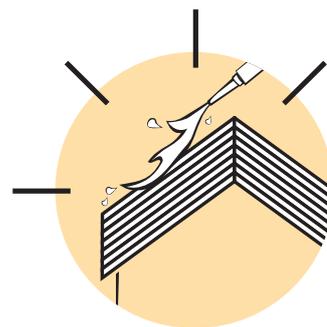
Tejados

Modo de uso

Toda acción de mantenimiento, deberá ser realizada por personal cualificado, debido al peligro que pueda originar.

Limpieza

Para la limpieza de los tejados, se realizarán barridos o chorros de agua, siempre a favor de la pendiente. El musgo y los hongos se eliminarán con un cepillo, aplicando después un fungicida.



Terrazas y balcones en voladizo

Modo de uso

No debemos colocar jardineras cerca de los desagües o bien, que estén elevadas del suelo para permitir el paso del agua.

Debemos evitar el sobrepeso en los bordes por posibles derrumbamientos.

Este tipo de cubierta sólo debe utilizarse para el uso que se ha proyectado. Por ello, evite el almacenamiento de materiales, muebles, etc., y el vertido de productos químicos agresivos como 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.

En el caso que observe humedades en los pisos bajo cubierta, hay que tener en cuenta que estas humedades siempre tienen un efecto muy negativo sobre los elementos estructurales.

Limpieza

Es aconsejable mantener las azoteas y terrazas limpias y sin hierbas, especialmente los sumideros y canales.

Mantenimiento

A limpiar

Cada 6 meses: Limpieza de los sumideros, así como de los canalones si éstos no se encuentran en el exterior, comprobando que evacuan correctamente.

Cada año: Limpieza con productos fungicidas para evitar la formación de moho.

A revisar

Cada año: Inspección del solado comprobando que no hay piezas sueltas.



INTERIOR DEL EDIFICIO

DIVISIONES INTERIORES

Modo 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.

Mantenimiento

A revisar

Cada año: Revisión de los tabiques de ladrillo para detectar posibles lesiones como fisuras, desplomes, etc., si es así, avisar a un técnico.

Cada 10 años: Revisión de los tabiques y si hay anomalías avisar a un técnico.

CARPINTERÍA

Modo de uso

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

Acostúmbrese a no cerrar las puertas de golpe. Puede dañar la cerradura, desajustar la puerta y perjudicar la fijación del marco.

Limpieza

Su limpieza se realizará ya sea con bayeta seca o ligeramente humedecida y jabón neutro o productos especializados.

Mantenimiento

A limpiar

Cada mes: Limpieza de las puertas interiores.

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

A revisar

Cada 6 meses: Revisión de los muelles de cierre de las puertas. Reparación si es necesario.

A renovar

Cada año: Engrasar las cerraduras y bisagras con spray tipo 3 en 1.

ACABADOS

Modo 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 sustituidos con una cierta frecuencia. Por esta razón, se recomienda conservar una cierta cantidad de los materiales utilizados para corregir futuros desperfectos y en previsión de pequeñas reformas.

Los pavimentos son materiales que necesitan un buen mantenimiento y una buena limpieza y que, según las características han de sustituirse con una cierta frecuencia.

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

Los materiales cerámicos de gres exigen un trabajo de mantenimiento bastante reducido, además de no ser 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.



Limpieza

Como norma general, se evitará el contacto con elementos abrasivos. El mercado ofrece muchos productos de limpieza al usuario que le permiten 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 sólo la admiten, por ejemplo la moqueta.

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.

Suelos de baldosas

Modo de uso

Evitaremos rayar este tipo de suelo arrastrando objetos sin deslizadores o tapas.

Si con el paso del tiempo observamos fisuras en las juntas, procederemos a taparlas con cualquier tipo de sellador.

Suelos de madera

Modo de uso

En los suelos de madera deberemos tener especial cuidado, para ello, a los objetos de peso les pondremos unas tapas o deslizadores para evitar rayarlo.

En la estación calurosa o en la que utilicemos la calefacción de un modo fuerte, colocaremos recipientes de agua para que mantengan la humedad ambiental, si no, podría darse mermas en la madera.

Debemos evitar vertidos líquidos, recogidos inmediatamente, igualmente hay que eliminar la humedad continua provocada por macetas...etc., ya que ocasionaría el levantamiento de las tablas.



Limpieza

La limpieza la realizaremos con mopa o trapo seco.

En caso de manchas se puede humedecer, secándolo de inmediato.

Mantenimiento

A limpiar

Cada mes: Limpieza con mopa aplicando un spray especial para parquet y algún tipo de cera especial para el mismo.

A renovar

Cada 10 años: En caso de parquet lijar y barnizar.

Techos

Modo de uso

Hay que tener especial cuidado de no colgar una carga excesiva en el espesor del revestimiento.

Si tuviéramos que modificar el soporte para la lámpara, hay que realizar una correcta sujeción.

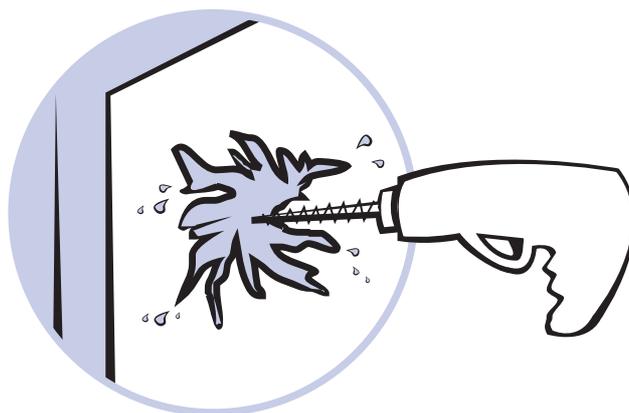
Hay que tener en cuenta que sobre los techos de nuestra vivienda es posible que se encuentren conducciones eléctricas que podrían dañarse e incluso provocar un accidente, por lo que nos informaremos de los trazados ocultos de las instalaciones.

Es muy habitual que aparezcan fisuras longitudinales en las nuevas viviendas, dadas por la dilatación producida por el cambio de temperatura, si esto se diera, con emplastecer y después pintar sería suficiente para su eliminación.

Paredes

Modo de uso

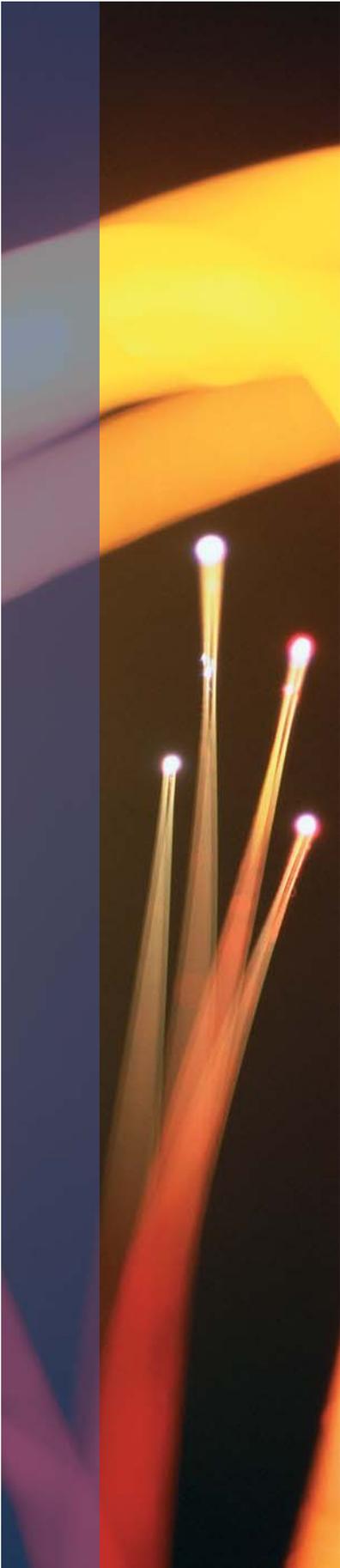
Debemos tener especial cuidado a la hora de taladrar en las paredes, ya que hay conducciones eléctricas, de agua, de teléfono, etc., que podrían dañarse e incluso provocar accidentes, por lo que debemos informarnos por donde transcurren estas conducciones ocultas.



Limpieza

Para las paredes con pintura al temple, utilizaremos una bayeta seca suave o plumero, nunca agua ni sustancias húmedas, podría provocar desgaste en el yeso.

Para la limpieza de pinturas plásticas, la realizaremos mediante bayeta húmeda en agua jabonosa o bien en seco con plumero.



INSTALACIONES

RED DE EVACUACIÓN

Modo de uso

Es imprescindible una correcta utilización de la red sanitaria para evitar problemas de obstrucciones. La red de evacuación de agua, en especial el inodoro, no puede utilizarse como vertedero de basuras, evitaremos tirar compresas, pañales...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.

Si tuviéramos un atasco, utilizaremos agua caliente con sosa cáustica o producto similar, de esta manera ablandaremos el tapón producido, si así no solucionamos el problema, llamaremos a un profesional.

Es recomendable dejar correr cada semana agua caliente por la red de desagües sanitarios (en especial del lavavajillas y lavadora) para limpiarla, desengrasarla y evitar obstrucciones en las paredes.

Limpieza

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 en los sifones y en las arquetas del edificio.

Tampoco se verterán aguas que contengan aceites, colorantes permanentes o sustancias tóxicas.

Para la limpieza de grifería, fregaderos y sanitarios, debemos utilizar productos biodegradables o jabones neutros aplicados con esponja o trapo suave. Los productos NO biodegradables suelen producir atascos, ya que se van a acumulando en los sifones y arquetas.

Mantenimiento

A Limpiar

Cada mes: Vertido de agua caliente por los desagües.

RED DE AGUA SANITARIA

Modo de uso:

En una vivienda se consumen entre 250.000 y 400.000 litros de agua al año, según el número de usuarios. El agua es muy necesaria, pero también es un bien muy escaso, por esta razón debe economizarse al máximo y mantener la instalación sin fugas.

Cada propietario es responsable del mantenimiento de la instalación a partir del contador, no tan sólo desde la llave de paso de la vivienda.

Se recomienda cerrar la llave de paso de la vivienda en caso de ausencia prolongada.

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

Evite los esfuerzos excesivos de todo tipo en elementos como grifos y llaves para evitar un deterioro de dichos equipos y su prematura sustitución.

Debemos evitar el chorro directo de la ducha hacia los azulejos, evitando así que penetre el agua por las juntas y fisuras, provocando posibles filtraciones.

Si notamos que varía la presión del suministro informaremos a la empresa suministradora.

En caso de escape, avería o de ausencias prolongadas, cierre la llave de paso y asegúrese que todos los grifos quedan cerrados.



Limpieza

Para un óptimo funcionamiento de nuestra instalación, debemos limpiar los filtros de los grifos (por dónde sale el agua) desenroscándolos y eliminando la arenilla que se ha acumulado. Si la suciedad está pegada, podemos sumergirlos en agua con vinagre.

CLIMATIZACIÓN

Aire Acondicionado

Modo de uso

Para un ahorro deberemos mantener bien cerrados balcones, ventanas y huecos al exterior, y adaptaremos la temperatura a las condiciones climáticas y al grado de confort necesario, no abusando ni desperdiciando energía.

Limpieza

Deberemos limpiar las rejillas y los aparatos de refrigeración mensualmente.

Los filtros también los mantendremos limpios, cambiándolos por unos nuevos si hiciera falta.

Mantenimiento

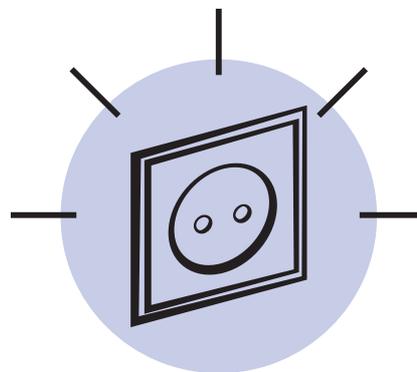
A revisar

Cada año: Revisión general de la instalación.

RED DE ELECTRICIDAD

La instalación eléctrica de cada vivienda o de los elementos comunes del edificio está formada por:

- El contador
- La derivación individual
- El cuadro general de mando y protección (éste a su vez por:
 - Interruptor de control de potencia (ICP)
 - Interruptor diferencial
 - (ID) interruptores automáticos (PIA)
 - Circuitos de distribución interior.



El ICP es el mecanismo que controla la potencia que suministra la red de la compañía. Éste desconecta la instalación cuando la potencia consumida es superior a la contratada o bien cuando se produce un cortocircuito y no se dispara antes el PIA de su circuito.

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.

Modo de uso

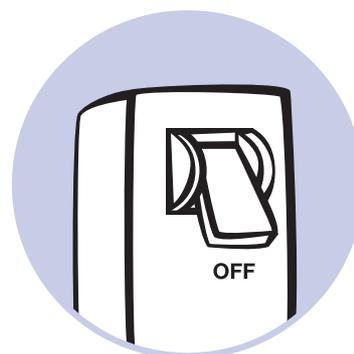
No se pueden conectar a los enchufes aparatos de potencia superior a la prevista o varios aparatos que en conjunto tengan una potencia superior.

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 (PIA).



Tenemos que tener en cuenta la potencia que tenemos contratada, pues si fuera menor haría saltar el ICP, aunque también es posible que salte en caso de cortocircuito, si quisiéramos aumentar la potencia, debemos avisar al técnico para que haga las oportunas modificaciones y ver si nuestra vivienda puede soportar mayor potencia.

Cuando vamos a ausentarnos por un período largo, debemos apagar el interruptor general, si necesitamos dejar algún electrodoméstico encendido, desenchufaremos todos, excepto ese.

En la instalación de timbres tenemos que tener en cuenta la regulación de los zumbadores, ya que un zumbador en mal estado puede provocar un incendio.

Es muy importante que siempre que vaya a realizar cualquier manipulación de la instalación eléctrica DESCONECTE EL ICP.

En las zonas de baño, tendremos en cuenta el VOLUMEN DE PROHIBICION, dónde no puede haber ninguna toma de corriente ni a 1 metro de la bañera o ducha, ni a menos de 2,25 metros por encima de la bañera o ducha.

Debemos limitar el uso de “ladrones” ya que podría sobrecargar un solo enchufe.

En caso de que salte el automático, no tenemos que mantenerlo sujeto, esto podría provocar un incendio por sobrecarga, debemos desconectar todos los aparatos e ir encendiendo uno por uno hasta saber cual provoca el cortocircuito o saber si hace falta un aumento de potencia.

Limpieza

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.

Para la limpieza de los electrodomésticos los desenchufaremos de la corriente.

El cuadro general no deberemos manipularlo, ni para su limpieza, dejando que sea el técnico quien lo haga en sus revisiones.

Precauciones

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

Mantenimiento

A revisar

Cada mes: Pulsar el botón de prueba del diferencial (ID), éste debe desconectar toda la instalación. Si no fuera así, el cuadro no ofrece protección y habrá que avisar al instalador.

Cada año: Revisión general de la instalación.

RED DE GAS

Modo de uso:

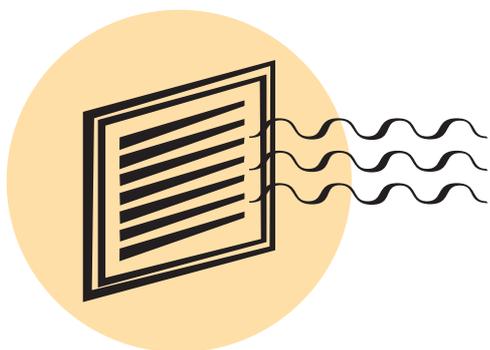
Se recomienda que en ausencias prolongadas se cierre la llave de paso general de la instalación de gas de la vivienda o local. También es conveniente cerrarla durante la noche.

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 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 deben estar en contacto con ninguna superficie caliente, por ejemplo cerca del horno.

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.

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. No realizaremos ninguna modificación sin que ésta la haga un instalador autorizado.

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



El gas propano es más pesado que el aire y, por lo tanto, en caso de fuga se concentra en las partes bajas. Son necesarias dos rendijas de ventilación en las partes inferior y superior de la pared que dé al exterior, de aquella habitación donde se encuentre la instalación.

Al hacernos la instalación del gas, tenemos que tener en cuenta que somos responsables del mantenimiento

y conservación del contador, el cual se encarga de medir nuestro consumo individual.

No obstruya nunca las rejillas de ventilación, para ello evitaremos colocar objetos delante y deberemos limpiarlas a menudo.

El 90% de los accidentes de Gas, son en base a imprudencias o mal uso, para evitar estos accidentes, es aconsejable seguir las instrucciones de uso de todos los electrodomésticos.

En caso de fuga: 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 pueden producir chispas.

Mantenimiento

A renovar

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





ELEMENTOS E INSTALACIONES

Garajes

Modo de uso

Dentro del garaje deberemos tener encendido el motor el mínimo tiempo posible.

No debemos almacenar en el interior productos inflamables, ruedas, latas de aceite, etc.

No se debe fumar en el interior debido al exceso de gases tóxicos acumulados.

Aparcaremos en el sentido de salida más rápido.

No usar el ascensor en caso de incendio.

En todos los garajes debe existir un sistema de ventilación para evitar la acumulación de gases tóxicos en el interior.

Trasteros

Modo de uso

Nunca deberemos utilizar estos espacios como habitación.

Tampoco debemos almacenar productos inflamables, tóxicos o desperdicios.

Ventilaremos éstos periódicamente.

Piscina

Modo de uso

Un entorno de plantas y hierba alrededor puede dar pie a la formación de algas.

Periódicamente se realizarán limpiezas generales de la piscina, válvulas, bomba, filtro, etc.

No es recomendable la cloración con gas.

Mantenimiento

A revisar

Cada 6 meses: Coincidiendo con el inicio y fin de la temporada y con objeto de dejar la piscina en condiciones de soportar un invierno sin problemas, se revisará tanto el vaso como el sistema de filtración.

Cada año: Comprobar el estado de los azulejos, o el material de acabado de la piscina, y se repondrá en caso necesario. Se repararán los bordes deteriorados y se desmontarán los filtros.

Cada año: Revisar el equipo de climatización, si lo hay y el circuito de iluminación sumergida.

Zonas deportivas

Modo de uso

Debemos revisar que no se obstruyan los desagües, sobre todo en superficies permeables.

Cuando se produzcan defectos en las pistas propias del desgaste como grietas, desprendimientos, decoloración, deformaciones, etc., será necesario trabajos de reconstrucción, en los que elegiremos materiales similares o competentes a los que hay.

Jardinería

Modo de uso

En caso de que haya césped, las podas deberán ser periódicas.

Pararrayos

Modo de uso

No se debe manipular la instalación sin la intervención de un técnico.

Antenas colectivas

Modo de uso

No se deben realizar modificaciones, ni ampliar el número de tomas sin consultar a un especialista, ya que ésta es una instalación comunitaria que nadie puede manipular individualmente.

Portero automático

Modo de uso

Debemos evitar los golpes.

El teléfono lo deberemos dejar colgado para no dejar el circuito abierto, ya que podría estropear la instalación.



Cuando nos abran debemos cerrar bien la puerta para evitar que el electroimán del mecanismo de apertura se estropee.

Si se escucha con un volumen de voz menor al habitual, llamaremos a la empresa que realizó su instalación, ya que podría haberse originado una avería.



EQUIPAMIENTOS

COCINAS

Descripción de sus elementos

- Acabado alicatado con baldosas esmaltadas
- Instalación para lavadora
- Instalación para lavavajillas
- Encimera y horno eléctricos
- Encimera y horno de gas
- Campana extractora de humos

Modo de uso

La lavadora debe utilizarse a plena carga salvo que cuente con un programa de cargas parciales. Una cantidad excesiva de detergente aumenta la formación de espuma y disminuye el efecto de lavado, además de una contaminación innecesaria del Medio Ambiente. Limpie habitualmente el filtro.

Si evita hacer funcionar la lavadora simultáneamente con otro electrodoméstico, como la cocina o el lavavajillas, aprovechará mejor la potencia eléctrica contratada.

El lavavajillas debe utilizarse a plena carga salvo que cuente con un programa de cargas parciales. Limpie habitualmente el filtro.

Es obligatoria una separación entre la cocina eléctrica y el fregadero para evitar descargas eléctricas.

Al utilizar la encimera de gas, la llama debe ser viva, azul y estable para tener una buena combustión. Si hace ruido al quemar, es inestable y presenta puntas amarillentas, haga revisar los quemadores. Obtendrá mayor seguridad y el gasto de gas disminuirá.

Los líquidos puestos al fuego se pueden verter y apagar la llama de los quemadores, circunstancia que puede provocar una fuga de gas, también podría ser provocada por una

corriente de aire. En el momento de cocinar, controle estas situaciones.

No dejaremos nunca fuegos sin utilizar.

Antes de abrir el gas, deberemos encender la llama.

Para economizar, debemos adaptar el fuego al tamaño del recipiente.

Las ollas a presión o rápidas al tardar menos en su cocción, repercutirá positivamente en la factura.

Mantenimiento

A revisar

Cada 2 años: Verificación del buen funcionamiento de los electrodomésticos.

BAÑOS

Descripción de sus elementos

- Acabado alicatado con baldosas esmaltadas
- Desagües empotrados
- Sifones de PVC
- Bote sifónico

Modo de uso:

Los baños son zonas de la vivienda con un uso intensivo del agua, y la mayoría de problemas son derivados de su uso.

Los posibles contactos del agua o cuerpos mojados con los conductores eléctricos pueden producir accidentes graves. Se debe evitar el uso de maquinillas de afeitar eléctricas o secadores de cabello con las manos mojadas.

La reglamentación actual prohíbe las tomas de corriente dentro del área ocupada por la bañera o la ducha.

La utilización del agua, especialmente la caliente, produce vapor y condensaciones, y hace falta una buena ventilación después de su uso para evitar la aparición de hongos por humedades de condensación.

Se debe evitar dirigir la ducha directamente contra los azulejos para evitar que penetre agua por las juntas y fisuras.



El inodoro no se debe usar como vertedero, ya que puede representar un grave peligro de obstrucción de los sifones y conducciones de evacuación, especialmente si estas materias no se disuelven con agua. En este sentido es necesario llamar la atención respecto a pañales, compresas y plásticos, los cuales nunca se deben tirar al inodoro.

Es conveniente secar las salpicaduras sobre los grifos para alargar su duración y su aspecto brillante. Se debe evitar el contacto con productos abrasivos, así como los golpes que los puedan dañar de forma irreparable.

Mantenimiento

A renovar

Cada año: Sellado de las juntas entre piezas de los aplacados para evitar la penetración de agua entre el material adhesivo y el soporte

Cada 2 años: Sellado con materiales plásticos o silicona de las juntas entre los azulejos y los aparatos sanitarios de los baños.

ASCENSOR

Modo de uso

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. Habrá que esperar que se restablezca el suministro de electricidad o que la cabina se remonte manualmente hasta un rellano.

Normalmente la persona responsable es el presidente de la Comunidad o conserje si se dispone de tal. Éstos deben tener las llaves del cuarto de máquinas y desbloqueo de puertas, para los casos de emergencias.

La Comunidad tendrá un contrato con una empresa inscrita en el Registro de Empresas Conservadoras, que se encargue del mantenimiento de los ascensores, debiendo registrar fechas de visita, resultado de inspecciones y las licencias en un Libro de Registro.



Deben realizar las inspecciones periódicas que establezcan las ITC (Reglamento de Aparatos Elevadores)

En caso de accidente, está obligado a ponerlo en conocimiento del Órgano Territorial competente de la Administración Pública y de la empresa conservadora. Así mismo, no permitirá reanudar el servicio hasta que lo autorice este Órgano competente.

CALEFACCIÓN

Calefacción

Modo de uso

Vigilaremos que no tenga aire nuestro circuito de calefacción y evitaremos la falta de agua, estas dos operaciones son importantes incluso en los períodos que no se utilice, así evitaremos oxidaciones.

Cualquier modificación de la situación de las calderas deberán ser realizada por un instalador especializado, ya que están establecidos en base a unos parámetros calculados.

Si la caldera la cubrimos con un armario, éste debe dejar su parte inferior descubierta, dejando paso al aire.

En casos de frío extremo o en fuertes nevadas dejaremos la caldera funcionando a baja temperatura, evitando fuertes arranques y congelamientos.

Hay que vigilar de continuo la caldera y evitar que alcance una temperatura excesiva por peligro de explosión.

Es recomendable leer y seguir las instrucciones de la instalación antes de ponerla en funcionamiento por primera vez.

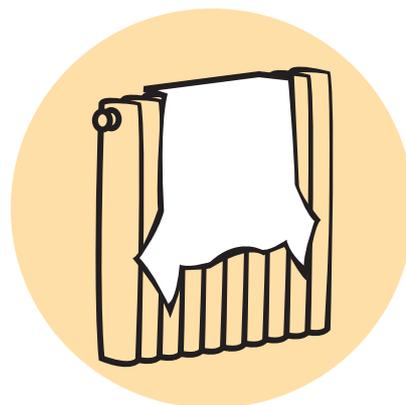
Radiadores

Modo de uso

Antes de poner en marcha su funcionamiento, deberemos purgar el circuito de los radiadores eliminando el aire, si no este provocaría que no calentase la zona donde se encuentra acumulado y facilitaría la oxidación interior.

No se debe secar la ropa colocándola sobre los radiadores, ya que disminuye la emisión de calor.

Para el abaratamiento de nuestra factura, debemos aprovechar las horas de sol, dejando que entren los rayos a través de las ventanas.



-
- | No deje nunca sin agua la instalación, aunque no funcione.

Limpieza

- | La limpieza será con un paño húmedo y siempre con la calefacción apagada.

Mantenimiento

A revisar

Cada mes: Comprobación del manómetro de agua, temperatura de funcionamiento y reglaje de llaves de la caldera de calefacción.

Cada año: Revisión completa de la instalación.

Cada 2 años: Revisión de los radiadores.

EMERGENCIAS

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

Para prevenir los incendios

Evite guardar dentro de casa materias inflamables o explosivas (gasolina, petardos, disolventes).

Limpie el hollín de la chimenea periódicamente porque es muy inflamable.

No acerque productos inflamables al fuego. Tampoco los use para encenderlo (alcohol, gasolina).

No haga bricolaje con la electricidad. Puede provocar sobrecalentamientos o cortocircuitos, e incendios.

Evite fumar cigarrillos en la cama, ya que en caso de sobrevenir el sueño, puede provocarse un incendio.

Debe disponer siempre 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.

Para actuar bien en caso de incendio

Avisé rápidamente a los ocupantes de la casa y telefonee a los bomberos.

Cierre todas las puertas y ventanas que sea posible para separarse del fuego y evitar corrientes de aire. Tape las entradas de humo con ropa o toallas mojadas.

Si existe instalación de gas, cierre la llave de paso inmediatamente, y si hay alguna bombona de gas butano, aléjela de los focos del incendio.

Si hay que evacuar la casa hágalo siempre escaleras abajo. No coja nunca el ascensor. Si el paso está cortado busque una ventana y pida auxilio. No salte ni se descuelgue por bajantes o con sábanas por la fachada.

Antes de abrir una puerta, debe tocarla con la mano. Si está caliente, no la abra. Si la salida pasa por lugares con humo, hay que agacharse, ya que en las zonas bajas hay más oxígeno.

Si las escaleras están llenas de humo, intentaremos pedir auxilio por las ventanas.

Mientras la evacuación, no debe pararse a coger pertenencias y hasta que no haya pasado el peligro, no podrá volver a por ellas.

OTRAS EMERGENCIAS

Grandes nevadas

Compruebe que las ventilaciones no quedan obstruidas.

No tire la nieve de la cubierta a la calle. Deshágala con sal o potasa.

Pliegue o desmonte los toldos.

Limpie los accesos y zonas de paso, evitando la formación de placas de hielo con la nieve compacta.

Pedrisco

Evite que los canalones y los sumideros queden obturados.

Pliegue o desmonte los toldos.

Fuertes vientos

Cierre ventanas y puertas, recoja las persianas y pliegue los toldos si los hubiera.

Retire macetas u objetos que puedan caer al exterior.

Después del temporal, revise la cubierta para ver si hay tejas o piezas desprendidas con peligro de caída.

Caída de un rayo o tormenta

Actuaremos como en el punto anterior, ya que se pueden ocasionar fuertes vientos.

Quando acabe la tormenta revise el pararrayos y las conexiones.

Inundaciones

Tapone las puertas o ventanas que accedan a la calle.

Ocupe las partes altas de la casa

Desconecte el cuadro eléctrico.

No frene el paso del agua con barreras y parapetos, ya que se puede provocar daños en la estructura.

Explosiones

Cierre la llave de paso de la instalación de gas y desconecte el cuadro eléctrico.

Escape de agua

Cierre la llave de paso del agua.

Desconecte la instalación eléctrica

Recoja a la mayor brevedad posible el agua para evitar que se produzcan daños en la vivienda.

Avise a la compañía suministradora.

Escape de gas con fuego

Si es posible cierre la llave de paso de la instalación de gas.

Con un extintor o un trapo mojado intente apagar el fuego.

Si no puede apagar la llama, actúe a modo de incendio.

Escape de gas sin fuego

Cierre la llave de paso de la instalación de gas si es posible.

Abra todas las puertas y ventanas para ventilar las dependencias con la mayor brevedad posible.

No haga chispas de ningún tipo (cerillas, encendedores, cigarros...)

Tampoco debe accionar ningún interruptor eléctrico ya que éste podría ocasionar chispas.

Avise cuanto antes a la compañía suministradora.

MEJORAS DE NUESTRA VIVIENDA

Humedades

Nuestra vivienda está expuesta a humedades que pueden producirse por:

Agua de lluvia

Tenemos que tener en cuenta que la impermeabilización del edificio suele durar 10 años, aunque a veces por defectos de ejecución suelen aparecer en el primer año.

Miraremos que no tengamos tejas rotas periódicamente.

De las ventanas y puertas exteriores también tendremos que vigilar su estanqueidad y mantener limpios los agujeros de la parte inferior del cerco para que el agua evacue correctamente.

Instalaciones

En este caso las humedades serán producidas por rotura de tuberías o condensación en las tuberías.

En el caso de una rotura de tubería, será fácil de detectar ya que se produce una gran cantidad de agua, para lo que deberemos cortar el suministro y avisar a un instalador.

Si la humedad se produce por la calefacción, vaciaremos los conductos y avisaremos a un instalador.

Si se trata de la red de desagües, avisaremos directamente a una empresa de fontanería.

Condensación

Éstas son producidas en el interior del edificio cuando las paredes exteriores o las tuberías están más frías, por lo que se producen gotas de agua sobre las paredes, techos, tuberías..etc.) Para evitarlo debemos:

Aumentar el aislamiento.

Al cocinar mantendremos una ventilación en la cocina para

evitar la acumulación del vapor de agua.

También aumenta el grado de humedad tender la ropa en el interior, las plantas, etc., por lo que debemos ventilar la vivienda habitualmente.

Los dormitorios se deben ventilar unos 20 minutos por la mañana ya que el grado de humedad aumenta durante la noche.

Si la humedad produce moho, debemos limpiarlo, aplicar un producto fungicida y repintar la superficie.

Fisuras

El tamaño de las fisuras es menor que el de las grietas, la mayoría de las fisuras se pueden arreglar con masilla elástica.

Si las fisuras o grietas estuvieran situadas en la estructura, puede ser una aviso de un mal mayor, por lo que deberíamos ponernos en contacto con un técnico.

Malos olores

Suele producirse en la red de desagüe y sobre todo en épocas de lluvia, por lo que comprobaremos el llenado de todos los sifones.

Otra causa puede ser que las juntas o empalmes de los sifones no estén bien selladas, en ese caso el olor sería persistente.

Los conductos de ventilación por norma no dejan pasar malos olores, pero en ciertas condiciones climatológicas sucede, por lo que no debemos darle importancia salvo que sea de manera continuada.

Mantenimiento

A inspeccionar: Haciendo un mantenimiento preventivo, evitaremos que se produzcan estos daños.

Consejos útiles para la vida cotidiana

- **Grifo mal cerrado:** Una gota que cae constantemente de un grifo mal cerrado supone 50 litros de agua al día.
- **Una ducha en vez de un baño supone gastar la 3ª parte de agua.**
- **Los productos de plástico tienen una vida de 400 años.**
- **Las compresas y pañales tienen una vida de 450 años.**
- **Aproveche al máximo la luz solar: ahorrará energía.**
- **Cuidado con el aceite, ya que una lata de aceite usado vertida en el agua ocupa la extensión de 4 campos de fútbol.**



ADVERTENCIAS PARA LOS NIÑOS

Barandillas y antepechos

Las ventanas y balcones deberán tener sistemas de apertura que dificulte su accionamiento por los niños.

Los barrotes de barandilla y rejas deben tener una separación que impida que quepa la cabeza de un niño.

Evite colocar bajo la ventana de la habitación de niños, muebles, sillas, cajones, etc., que permitan subirse a ellos para asomarse.

Mobiliarios: Camas

Si dispone de literas, en la cama superior se deberán disponer barandillas que sobresalgan 16 cm sobre la altura del colchón.

La escalera de acceso a la cama superior deberá contar con un mínimo de dos escalones de 30 cm de ancho y separados entre sí por un espacio de 20 cm.

No se debe usar la cama superior por un menor de 6 años.

Mobiliarios: Cajoneras

No se deben dejar en cajones al alcance de los niños: medicinas, pilas, joyas pequeñas, armas, etc., es decir toda clase de objetos que puedan atraer su atención y causar un accidente por ingestión o indebida utilización.

Cuartos de baño

Evite la utilización de cualquier clase de aparato eléctrico en el baño.

Los productos de limpieza deben estar debidamente etiquetados, adecuadamente cerrados y fuera del alcance de los niños.