



**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO DE LA
VIVIENDA**

PROMOTORES: CLOMAR PROMOCIONES SIGLO XXI, S. L.

ARQUITECTOS: JOSEP PUIG TORNÉ
ELISA PUIG ROJAS

ARQUITECTO TÉCNICO: RAFAEL MUS SEGUÍ

Avda. Sarria nº 52-54 1º2ª – 08029 – Barcelona (Cataluña)
C/. Cronista Riudavets nº 12 Bajos – 07701 – Maó (Menorca) Baleares

EL MANTENIMIENTO...

Acaba de instalarse en su nueva vivienda. Como es lógico, espera conservarla en buen estado el período 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. Por ello debe tratar su casa de igual que cuidamos nuestro vehículo.

El presente Manual recoge una serie de indicaciones relativas al uso y mantenimiento de la vivienda con el objetivo de facilitarle la planificación de los trabajos y, porqué no, sugerirle diversos hábitos ligados a la cultura del mantenimiento.

ESTRUCTURA

ESTRUCTURA VERTICAL

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Estructura de pilares de hormigón armado

ESTRUCTURA HORIZONTAL

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Forjados reticulares de hormigón armado

Aligeramiento a base de casetones de hormigón

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

CERRAMIENTOS EXTERIORES

CERRAMIENTOS DE FACHADA

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Cerramientos de paredes de fábrica de bloques de mortero

Muro cortina: anclajes de aluminio

Muro cortina: estructura auxiliar de aluminio

Acristalamiento de vidrio laminado

ACABADOS DE FACHADA

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Revestimiento y acabado enfoscado

Revestimiento de resinas

Alicatado de piezas cerámicas

Fijación del aplacado con mortero

BALCONES, ANTEPECHOS Y DINTELES

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Balcones continuando las viguetas de hormigón armado del techo

VENTANAS, BARANDILLAS, REJAS Y PERSIANAS DE FACHADA

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Barandillas de perfiles de acero

Barandillas de vidrio laminado

Ventanas y balcones de aluminio

Persianas enrollables de aluminio

El acabado del acero es inoxidable

El acabado del aluminio es anodizado

Acrilamiento de vidrio con cámara de aire

Acrilamiento de vidrio laminado

Acrilamiento de vidrio securizado

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A limpiar

Cada 6 meses	Limpieza de las ventanas, balcones, persianas y celosías.
Cada 6 meses	Limpieza de los canales y las perforaciones de desagüe de las ventanas y balcones, y limpieza de las guías de los cerramientos de tipo corredero.
Cada año	Limpieza con un producto abrillantador de los acabados de inoxidables o galvanizados.



CUBIERTA



CUBIERTA PLANA

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Cubierta plana transitable

Impermeabilización con lámina de PVC no resistente a la intemperie

Acabado con baldosas cerámicas

Acabado con losas flotantes

INSTRUCCIONES DE USO

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A limpiar

Cada 6 meses

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



CERRAMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES



TABIQUES DE DISTRIBUCIÓN Y CIELOS RASOS

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Tabiques de placas de cartón-yeso

Cielos rasos de placas de yeso

El aislamiento acústico está por encima del techo

Material aislante en forma de mantas o fieltros

El material aislante es de polietileno reticulado



REVESTIMIENTOS VERTICALES Y HORIZONTALES

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Acabado pintado



PAVIMENTOS, ZÓCALOS Y PELDAÑOS

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Pavimentos, zócalos y peldaños de gres natural o esmaltado

PUERTAS Y BARANDILLAS INTERIORES

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Las puertas tienen marcos de madera
Puertas de madera aplacada
Acabado de las puertas barnizado
Herrajes de acero inoxidable
Barandillas de perfiles de acero

INSTRUCCIONES DE USO

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A limpiar

Cada mes Limpieza de las puertas interiores.

Cada mes Limpieza de las barandillas interiores.

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

INSTALACIONES DE SUMINISTRO

RED DE EVACUACIÓN

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Bajantes de aguas residuales de PVC
Albañales de PVC
Arquetas de hormigón vibrado
Bajantes de aguas pluviales de PVC
La red horizontal está colgada del forjado
La red vertical está empotrada

INSTRUCCIONES DE USO

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

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

A limpiar

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

RED DE AGUA SANITARIA

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Montantes de polietileno de alta densidad

Las tuberías son vistas

Red interior de polietileno de alta densidad

Las griferías son de tipo monomando

Acabado de las griferías cromado

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

La producción de agua caliente se realiza mediante calentador instantáneo de gas

INSTRUCCIONES DE USO

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

Cada mes Accionamiento de la llave general de paso y del resto de llaves de paso.

Cada año Inspección de los elementos de protección anticorrosiva del termo eléctrico.

RED DE ELECTRICIDAD

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

El grado de electrificación según el REBT es elevado

Dispone de red de tierra

La potencia contratada para cada vivienda es : 9.200 W

RED DE GAS

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Suministro de gas propano

Montantes de cobre

Red interior de cobre

Suministra a la encimera de gas

Suministra al calentador instantáneo de gas

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A renovar

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

EQUIPAMIENTOS

APARATOS ELEVADORES

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

El número máximo de personas permitido en el ascensor es de 6

CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

El sistema de acondicionamiento interior incorpora tratamiento de aire acondicionado

La instalación es centralizada

La energía se produce con bomba de calor:

con potencia < 100 Kw

Los conductos de distribución de aire son de fibra de vidrio

Las unidades terminales son rejillas

La energía utilizada para la climatización es eléctrica

COCINAS

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Soporte de los revestimientos de revoco

Acabado pintado

Acabado con aplacado de piedra natural

Dispone de instalación para lavadora

Dispone de instalación para lavavajillas

Encimera y horno eléctricos

Encimera y horno de gas

Dispone de campana extractora de humos

Muebles de tablero aglomerado acabado con melamina

INSTRUCCIONES DE USO

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A inspeccionar

Cada 2 años

Verificación del buen funcionamiento de los electrodomésticos.

BAÑOS

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

Acabado alicatado con baldosas esmaltadas
Los Sifones son cromados

INSTRUCCIONES DE USO

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

A renovar

Cada año Rejuntado 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.

LAS EMERGENCIAS...

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

PREVENIR INCENDIOS

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

ACTUAR EN CASO DE INCENDIOS

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

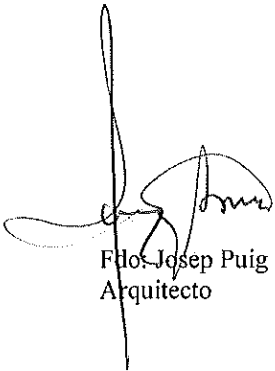
ACTUAR EN CASO DE FUGAS DE GAS

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


ACTUAR CORRECTAMENTE EN OTRAS EMERGENCIAS

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

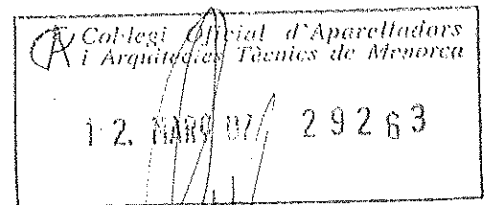
Maó, Marzo 2.007



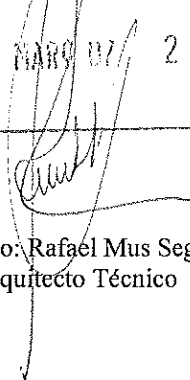
Fdo: Josep Puig Torné
Arquitecto



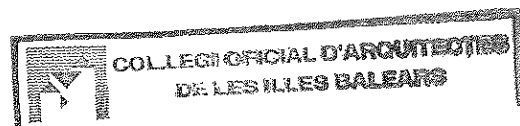
Fdo: Elisa Puig Rojas
Arquitecto



Collegi Oficial d'Aparelladors
i Arquitectes Tècnics de Menorca
12 MARÇ 07 29263

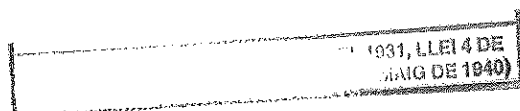


Fdo: Rafael Mus Seguí
Arquitecto Técnico



COLLEGI OFICIAL D'ARQUITECTES
DE LES ILLES BALEARS

28 MARÇ 07 2 / 1009 / 07



1931, LLEI 4 DE
MAIG DE 1940