

CONDICIONES GENERALES PARA EL MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA

La falta de conservación del patrimonio inmobiliario es el origen de su degradación en el tiempo.

A la larga, las reparaciones se hacen necesarias y, en consecuencia, éstas son más costosas y el ahorro es ficticio.



Las comunidades de propietarios, colectiva o individualmente, deberán someterse a las obligaciones legales impuestas tanto por El Código Civil, como por la Ley de Propiedad Horizontal, la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, la Ley del Suelo, Órdenes Ministeriales, Ordenanzas Municipales, etc., aplicables en cada caso, para mantener las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

Por lo que respecta a la participación individual de cada propietario de la vivienda, dentro del objetivo de la comunidad, se incorpora este sencillo y básico manual con el que se pretende señalar unas directrices generales que, debidamente aplicadas, garantizarán una más que provechosa utilización de las instalaciones, redundando en beneficio de la colectividad.

La Cámara Oficial de la Propiedad Urbana del País Vasco tiene publicada una información sobre "Directrices de Mantenimiento de las Edificaciones", que completarán las informaciones aquí vertidas.

URBANIZACIÓN

ALUMBRADO

Las farolas instaladas en la urbanización interior son propiedad de la comunidad. Mantenimiento y coste por su cuenta.

JARDINES COMUNITARIOS

Toda la zona verde de la parcela, excepto los jardines de uso privado de cada vivienda en las viviendas de la planta baja, pertenece a la comunidad, por lo tanto el uso y el mantenimiento será comunitario.

ESTRUCTURAS

No variar hipótesis de carga.

No variar las secciones de los elementos estructurales.

No realizar perforaciones ni cajeados en los soportes y en las vigas del hormigón armado.

No sobrepasar las sobrecargas previstas.

No acumular cargas de uso superiores a las previstas en los forjados.

No abrir huecos en forjados.

Evitare humedades perniciosas permanentes o habituales.

No ampliar los camarotes, Muro de carga

Cada cinco (5) años se realizará una inspección de la estructura, o antes, si se apreciase alguna, anomalía comprobando la aparición de fisuras o cualquier otro tipo de lesión. En caso de ser observado alguno de estos síntomas, serán estudiados por Técnico competente quien dictaminará su importancia y peligrosidad y, en su caso, las medidas a adoptar y las reparaciones que deban realizarse.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

No fijar elementos pesados, ni cargar o transmitir empujes sobre el cerramiento.

No efectuar rozas que disminuyan sensiblemente la sección del cerramiento.

Evitad humedades perniciosas permanentes o habituales.

Cada diez (10) años se realizará una revisión de los cierres en locales habitados, o antes, si fuera apreciada alguna anomalía, como fisuras o desplomes o cualquier otro tipo de lesión, mediante Técnico competente, quien fijará su importancia y, en su caso, las reparaciones que deban efectuarse.

TABIQUERÍA DE DISTRIBUCIÓN

No fijar elementos pesados, ni cargar o transmitir empujes sobre las particiones

No ampliar los camarotes, los paramentos son muretes de carga

No efectuar rozas que disminuyan sensiblemente la sección de la partición

Evitad humedades perniciosas permanentes o habituales.

Cualquier reforma de la tabiquería se ajustará a lo especificado en la N.T.E.

Cada diez (10) años se realizará una revisión en locales, tanto habitados como deshabitados, o antes, si fuera apreciada alguna anomalía, como fisuras o desplomes, o cualquier otro tipo de lesión, mediante Técnico competente, quien fijará su importancia y, en su caso, las reparaciones que deban efectuarse.

GUARNECIDOS Y ENLUCIDOS

Las paredes y techos con revestimientos de yeso, no se someterán a humedad relativa superior al 70% y/o salpicado de agua.

No se admitirá la sujeción de elementos pesados en el espesor del revestimiento de yeso.

Evitad roces y punzonamientos.

Las reparaciones del revestimiento por deterioro u obras realizadas que le afecten, se realizarán con los mismos materiales utilizados en el revestimiento original.

Cuando se efectúen reparaciones en los revestimientos de yeso, se revisará el estado de los “guardavivos” sustituyendo aquellos que se encuentren deteriorados.

EMBALDOSADO

Evitarse humedades perniciosas o habituales en revestimientos no impermeables.

Evitarse roces y punzonamientos.

Evitarse contacto con productos que deterioren su superficie.

Limpiar con bayeta húmeda, agua jabonosa o detergentes no agresivos.

Cada cinco (5) años, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una inspección del pavimento, observando si aparecen en algunas baldosas rotas o desprendidas, en cuyo caso se procedería rápidamente a su sustitución.

EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

Evitarse modificaciones en la instalación.

No conectar nuevas salidas a conductos en servicio.

Comprobar el funcionamiento de los extractores.

Vigilar el estado de los materiales.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

Cerrar o vaciar sectores afectados antes de manipular la red.

Evitarse modificaciones de la instalación.

No utilizar la red como bajante de “Puesta de Tierra” de aparatos eléctricos.

Cerrar el suministro de agua en ausencias prolongadas.

Comprobar el estado de las llaves de corte y de paso.

Comprobar la estanqueidad de la red y de la valvulería de la instalación.

Vigilar e inspeccionar el estado de los materiales.

Cada dos (2) años se efectuará una revisión completa de la instalación, reparando todas aquellas tuberías, accesorios y equipos que presenten mal estado o funcionamiento deficiente.

Cada cuatro (4) años se efectuará una prueba de estanqueidad y de funcionamiento.

Sin perjuicio de estas revisiones se repararán aquellos defectos que puedan permitir fugas o deficiencias.

EVACUACIÓN DE AGUAS

No verter productos agresivos o aguas que contengan detergentes no biodegradables, aceites, colorantes permanentes y sustancias tóxicas, a la Red General sin tratamientos previos.

Evitarse modificaciones de la red.

Vigilar e inspeccionar el estado de los materiales.

Revisar y desatascar los sifones y válvulas cada vez que se produzca una disminución apreciable del caudal de evacuación o haya obstrucciones.

Es conveniente utilizar detergentes biodegradables. En la actualidad estos productos son muy aptos, para facilitar la limpieza de la ropa y enseres de la vivienda, pero algunos terminan por producir importantes atascos en las tuberías de saneamiento

Cuando utilizamos un detergente no biodegradable, los productos que lo forman, junto con la grasa que han absorbido, forman una "masilla" sobre la que no actúa el agua, ya que se encuentra impermeabilizada por dicha grasa. Esta "masilla" se deposita en puntos alejados de los puntos iniciales del desagüe, de fregaderos o de cualquier otro aparato de limpieza. El resultado final es un atasco en un punto difícilmente accesible; a veces en zonas bajas de los edificios con resultados verdaderamente dañinos.

Compruebe que los sifones de los aparatos sanitarios estén llenos de agua, garantizando la obstrucción de los olores propios de la red de saneamiento.

VENTILACIÓN

Evitarse modificaciones de la instalación.

No conectar nuevas salidas o conductos en servicio.

No condenar ni cerrar las rejillas de entrada o salida de aire.

Comprobar la estanqueidad de las conducciones.

Limpiar los conductos, rejillas y extractores.

Condensaciones: Es uno de los problemas más frecuentes que se presentan, más difíciles de resolver y que da un peor aspecto a la vivienda.

El fenómeno se produce por tres causas simultaneas:

- Aislamiento térmico insuficiente.
- Grado higrométrico interior alto.
- Temperatura exterior baja.

La temperatura exterior es un hecho real que se presenta en su tiempo y contra el que nada podemos hacer. El aislamiento térmico viene dado por la construcción. Sobre este aspecto es prácticamente imposible evitar puntos o zonas con aislamiento diferente y, por tanto, propicios para causar condensaciones.

En consecuencia, la única causa sobre la que podemos incidir es sobre el grado higrométrico en el interior de la vivienda. Esto se logra mediante la VENTILACIÓN que debe ser de baja intensidad y, sobre todo, continua.

Por las mañanas está muy bien ventilar la vivienda abriendo ventanas y otros huecos. Esta ventilación no tiene que ser muy intensa; bastarían unos veinte (20) minutos para conseguir una ventilación correcta sin llegar a enfriar la vivienda, lo que permitiría una puesta en régimen más rápida de la calefacción con el consiguiente ahorro. Pero luego es importante mantener una ventilación, aunque sea más mitigada.

Puede ocurrir que:

- Las ventanas ajusten perfectamente o bien dispongan de burletes de estanqueidad.
- La chimenea de ventilación de la cocina quede bloqueada por un extractor de gases.
- Las cajas de persiana se hayan precintado.
- Etc.

En consecuencia: “EL AIRE DE LA VIVIENDA NO SE RENUEVA”

El vapor de agua en el ambiente interior de la vivienda existe como consecuencia del uso de la cocina, la utilización del agua caliente para el aseo personal y la limpieza del hogar y, sobre todo, el vapor de agua aportado por las propias personas. Este vapor de agua se va diluyendo en el interior hasta alcanzar grados de humedad del orden de un 80%, a temperaturas ambientales entre 18º a 20º. En estas circunstancias es muy difícil, por no decir imposible, evitar que se produzcan condensaciones en zonas frías a poco baja que sea la temperatura exterior.

Este problema se agrava en la primera época de vida del edificio recién terminado, dada la presencia de abundante cantidad de agua que entra a formar parte de muchos elementos de la construcción.

En resumen, es inevitable la presencia de agua en el ambiente en forma de vapor debiendo proporcionarse a la vivienda una ventilación de baja intensidad pero continua.

ELECTRICIDAD

No se podrá modificar la instalación sin la intervención de instalador autorizado o Técnico competente según corresponda.

Desconectar la Red en ausencias prolongadas o antes de manipular la misma, como limpieza de las lámparas o cambio de bombillas.

Comprobar las intensidades nominales en relación con la sección de los conductores que transportan la energía eléctrica.

No aumentar el potencial en la línea de la Red por encima de las previsiones de la instalación.

Comprobar los dispositivos de protección.

Comprobar el aislamiento y la continuidad de la instalación.

Comprobar la resistencia de la puesta a Tierra.

Cada cinco (5) años se comprobará los dispositivos de protección contra cortocircuitos, contactos directos, así como el aislamiento interior que hay entre cada conductor y la Tierra y entre dos conductores entre sí. (No deberá ser inferior a 250.000 homios).

CALEFACCIÓN

Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso que puedan alterar su normal funcionamiento, se realizará previo estudio de Técnico competente.

Se considerará que han variado las condiciones de uso en los siguientes casos:

- Modificación a ampliación parcial de la instalación.
- Cambio de uso del edificio.

Cada dos (2) años se efectuará una revisión completa de la instalación, reparando todos aquellos elementos que presenten mal estado o funcionamiento deficiente.

BARANDILLAS

No apoyar sobre las barandillas elementos para subir cargas.

No fijar sobre las barandillas o rejas elementos pesados.

Las barandillas no deberán utilizarse, en ningún caso, como apoyo de andamios, tabloneros, ni elementos destinados a la subida de muebles o cargas en general.

Los anclajes se revisarán cada cinco (5) años, en el caso de ser soldados y cada tres (3) años si están atornillados.

La pintura sobre las barandillas se renovará, al menos, cada cinco (5) años, en climas secos, cada tres (3) años en climas húmedos y cada dos (2) años en climas muy agresivos.

CARPINTERÍA DE HUECOS

No apoyar sobre la carpintería e carpintería pescantes de sujeción de andamios, poleas para elevar cargas o muebles, mecanismos para limpieza exterior u otros objetos que puedan dañarla..

No modificar su forma ni sujetar sobre ella elementos extraños a la misma.

Comprobar la estanqueidad en las carpinterías exteriores.

Comprobar los drenajes y dispositivos de apertura y cierre de ventanas, puertas, claraboyas y trampillas.

Comprobar la sujeción de los vidrios.

Cada cinco (5) años, o antes si se apreciara falta de estanqueidad, roturas o mal funcionamiento, se inspeccionará la carpintería, reparando los defectos que puedan aparecer en ella.

Cada dos (2) años, en carpinterías que vayan vistas, se repasará su protección y cada cinco (5) años las que vayan pintadas.

Se procederá a una limpieza periódica con trapo húmedo.

No se modificará la carpintería ni se colocarán acondicionadores de aire sujetos a la misma, sin que previamente se aprueben estas operaciones por Técnico competente.

INSTALACIONES AUDIOVISUALES

No manipular la instalación por personal no especializado.

Comprobar el estado de las conexiones en los puntos de registro.

Comprobar la llegada de las señales.

No se podrá modificar la instalación, ni ampliar el número de tomas, sin un estudio realizado por Técnico competente.

Comprobar la fijación de los mástiles de antena.

Inspeccionar los elementos fijos de seguridad tales como ganchos de servicio, escaleras de patés, pasarelas, etc.

PINTURAS

PERIODICIDAD

El período máximo de revisión del estado de conservación de los distintos revestimientos, estará en función del tipo de soporte, así como de su situación de exposición, no siendo superior al tiempo que a continuación se expresa:

Revestimiento sobre yeso, cemento o derivados:

- Interiores: cada cinco (5) años.
- Exteriores: cada tres (3) años.

Revestimiento sobre superficies metálicas:

- Interiores: cada cinco (5) años.
- Exteriores: cada cinco (5) años.

Si anteriormente a estos períodos de reposición marcados se apreciaran anomalías o desperfectos en el revestimiento, se efectuará su reparación según los criterios de reposición.

LIMPIEZA Y CONSERVACIÓN

Las pinturas al temple y a la cal se limpiarán únicamente del polvo mediante trapos secos.

Las pinturas al silicato y al cemento se limpiarán pasando ligeramente un cepillo de nylon con abundante agua clara.

Las pinturas plásticas, al esmalte, "martelé", se limpiarán con esponjas o trapos humedecidos con agua jabonosa.

Las pinturas nitrocelulósicas, barnices grasos y sintéticos se limpiarán con esponjas o trapos humedecidos con agua jabonosa.

REPOSICIÓN

Para eliminar el revestimiento con pinturas al temple se humedecerá con abundante agua mediante brocha, rascándose a continuación el revestimiento con espátula o rasqueta hasta su total eliminación.

El revestimiento con pintura a la cal y al silicato se eliminará recurriendo al empleo de cepillos de púas, rasquetas o lijadoras metálicas.

Para la eliminación de pinturas y barnices al aceite o sintéticos, se recurrirá a los siguientes procedimientos en función del tipo de soporte:

-Si el soporte es metálico, mediante

- Lijado, acuchillado, soplado con arena a granallado.

-En el resto de los soportes, mediante

- Quemado con llama (candileja, lamparilla, soplete, etc.)
- Ataque químico con solución de sosa cáustica aplicada sobre el revestimiento de manera que produzca un ablandamiento de éste.
- Decapantes técnicos aplicados sobre el revestimiento hasta conseguir un ablandamiento y desprendimiento del mismo sin atacar o alterar el soporte.

Antes de la nueva aplicación del acabado, se dejará el soporte preparado como indica la especificación correspondiente.

ASCENSORES

El servicio de mantenimiento de un ascensor o de una batería de ascensores, se contratará, preceptivamente, con una empresa debidamente autorizada por el Organismo competente.

Cada veinte (20) días, como máximo, el personal de la empresa encargada del mantenimiento de los ascensores, revisará el estado y funcionamiento de la instalación.

Este servicio incluirá el entretenimiento y la conservación del equipo, corriendo por cuenta de la empresa encargada, las revisiones periódicas, la atención de los avisos, los engrase y ajustes, así como la reparación, reposición o recambio de cualquier componente del conjunto, de modo que el equipo se mantenga en las mismas condiciones técnicas de origen.

El cuarto de máquinas será accesible únicamente a la persona encargada del servicio ordinario y al personal de la Empresa de Mantenimiento, limpiándose una vez cada mes y evitándose, en lo posible, que se acumule suciedad en el interior.

Una vez al mes se procederá a la limpieza del foso del ascensor, evitando que caiga suciedad al mismo.

La iluminación del recinto permanecerá apagada excepto cuando se proceda a operaciones de reparación y mantenimientos en el interior del mismo.

No se utilizará el camarín para un número de personas superior al indicado en la placa de carga.