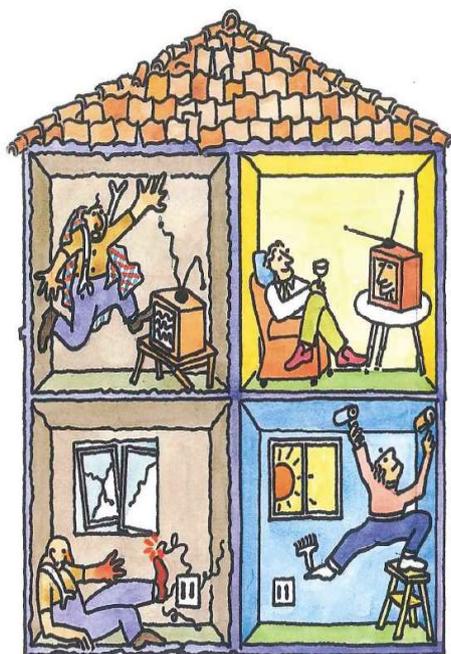


# MANUAL DE INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA PÚBLICA





# **MANUAL DE INSTRUCCIONES PARA EL BUEN USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA PÚBLICA**

## **INTRODUCCIÓN**

La edificación pública residencial debe ser objeto de un uso y un mantenimiento adecuados, que posibiliten una larga duración del inmueble y de las viviendas en él ubicadas, porque:

- **Una vivienda es para toda la vida si se cuida y mantiene**
- **Si la vivienda está en buen estado, será más comfortable**
- **Es mucho más costoso reparar una vivienda que hacer un buen uso de ella y mantenerla en óptimas condiciones**

Este manual se ha redactado de manera suficientemente genérica para que pueda ser aplicado en casi todas las viviendas de AVRA. Por ello, el lector podría encontrar en sus páginas referencias a instalaciones o materiales que no se correspondan con su vivienda. Por eso, le sugerimos que aplique a su vivienda los consejos genéricos contenidos en este documento, y aquellas recomendaciones específicas relativas a los materiales e instalaciones de su vivienda en particular. Y recuerde en todo momento que entre las recomendaciones, hay algunas señaladas con "♻️" que están relacionadas con el ahorro y el medio ambiente.

Con objeto de facilitar esta tarea a las personas usuarias, el manual pasa revista a cada uno de los elementos de la vivienda, fijando las tareas de mantenimiento necesarias y aportando pautas para un uso correcto de cada uno de esos elementos.

En otro apartado se encuentran las recomendaciones relacionadas directamente con la correcta ejecución de las actividades que se realizan en la vivienda.

Además, se incluye una serie de consejos sobre las acciones a realizar en situaciones de emergencia.

El documento recomienda, por otra parte, contactar con el personal técnico de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía ante determinadas acciones y situaciones, a fin de conocer los pasos a seguir y trámites a realizar, tanto técnicos como administrativos, en

cada caso. El contacto con el personal de AVRA se puede realizar por escrito, por teléfono o de forma presencial, en las oficinas provinciales de la agencia, abiertas al público de lunes a jueves de 9:00 a 14:00 horas, y los viernes de 9:00 a 13:00 horas. También se puede consultar a los agentes verificadores en las visitas que de forma periódica realizan a las viviendas que conforman el parque residencial de AVRA. Las oficinas provinciales de la Agencia se pueden consultar en el siguiente enlace:

<https://ws04.avra.junta-andalucia.es/avra/opencms/servicios/Directorio/index.html>

## USO, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS ELEMENTOS E INSTALACIONES DE LAS VIVIENDAS

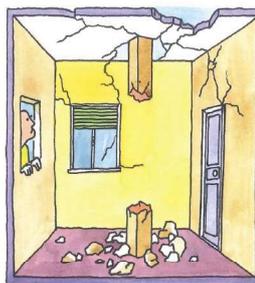
### Estructura

La cimentación y la estructura son los elementos que soportan al edificio.

Su buen estado es, por tanto, fundamental para conseguir una larga vida del edificio. Para ello es necesario observar el estado de los elementos de la cimentación y la estructura para avisar, si se detecta algún problema, al técnico correspondiente de AVRA.

Los principales elementos que usted debe observar son:

- Pilares.
- Vigas y forjados (techos).
- Losas de escalera.
- Dinteles de puertas y ventanas.
- Muros en sótano.
- Muros de carga.



**La estructura del edificio es intocable sin la intervención de un técnico competente de AVRA.**

No permita que ningún vecino deteriore o modifique alguno de esos elementos, ya que puede comprometer peligrosamente la estabilidad de todo el edificio.

**Observe si existe alguna fuga de agua o desagüe en la red de planta baja.** El agua puede alterar las condiciones del suelo y afectar gravemente a la cimentación del edificio.

En estos casos avise inmediatamente al técnico de AVRA.

### Fachadas

Las fachadas del edificio cumplen una doble función; por una parte, impedir el acceso al interior del agua de lluvia y, por otra, aislar el interior de las temperaturas y ruidos existentes en el exterior.

Las fachadas son elementos comunes, siendo su conservación y mantenimiento responsabilidad de la comunidad de vecinos.

Las fachadas están formadas normalmente por un cerramiento de ladrillo, una cámara con un producto aislante y un tabique por el interior.

Los cerramientos de ladrillo visto o de bloques de hormigón prefabricado no suelen tener demasiados problemas de conservación. Estos materiales son prácticamente impermeables. Para evitar la posible entrada de agua, revise las juntas y las uniones con otros elementos.

En caso de deterioro de los ladrillos, bloques o sus juntas, avise al técnico de AVRA.

Los revestimientos a base de enfoscados no suelen requerir conservación frecuente. En estos casos, la impermeabilización se confía a la pintura. Es conveniente efectuar revisiones periódicas cada 3 años, aunque hay que decir que una pintura de calidad puede durar entre 5 y 10 años. Es imprescindible mantener en buen estado la pintura para evitar la entrada de humedades en la fachada.

En caso de deterioro de la pintura exterior de su vivienda, avise al técnico de AVRA.

## Cubiertas

La cubierta es otro de los elementos fundamentales de la edificación porque está expuesta a la caída del agua de lluvia, a las heladas invernales y a las elevadas temperaturas del verano.

Al igual que la fachada, la cubierta está proyectada, por una parte, para impedir la entrada del agua de lluvia y conducirla hasta los bajantes y, por otra, para aislar el edificio del frío y del calor.

La cubierta es un elemento común, siendo su conservación y mantenimiento responsabilidad de la comunidad de vecinos.

Las cubiertas son básicamente de dos tipos:

- **Cubierta inclinada**

Son cubiertas con revestimiento de tejas. El acceso a este tipo de cubiertas sólo está permitido al personal de mantenimiento y con las debidas medidas de seguridad.



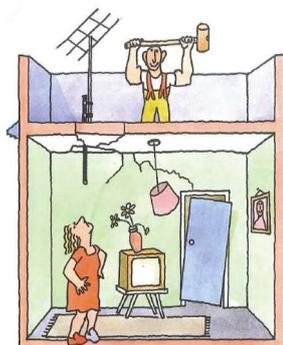
Anualmente, y preferentemente en otoño, se recomienda la limpieza de canalones, observándose si existen tejas sueltas.

#### • **Cubierta plana**

En este tipo de cubiertas la impermeabilización está confiada a la lámina impermeabilizante, asfáltica o de PVC. Todas las cubiertas han sido sometidas a pruebas de "estanqueidad" para comprobar y garantizar su impermeabilidad.

Las cubiertas **planas no transitables** sólo deben ser visitables para su conservación. Está prohibido en estas cubiertas no transitables:

- Tender ropa.
- Almacenar objetos.
- Tomar el sol.
- Clavar objetos.
- Colocar antenas de TV o cualquier otro uso que suponga pisar o dañar la cubierta por los usuarios de las viviendas.



En las cubiertas **planas transitables** es importante mantener en buen estado el pavimento que protege la impermeabilización, así como el sellado de las juntas de dilatación. **En este tipo de cubierta debe evitarse la rotura del pavimento para colocar antenas o tendederos.**

**Las cubiertas planas necesitan una observación y limpieza periódica**, entre 6 meses y 1 año, de los sumideros para evitar su taponamiento con hojas u otros restos. No se deben utilizar objetos punzantes para su limpieza, ya que ello podría perforar la lámina impermeabilizante.

Si se detectan roturas, grietas, pérdida del pavimento... en las cubiertas transitables, o bien humedades en los pisos inferiores, debe contactarse con el técnico de AVRA.

#### **Carpintería exterior, persianas y cerrajería**

Todas las carpinterías exteriores están diseñadas para que impidan la entrada del aire y del agua de lluvia.

Las carpinterías exteriores cuentan con un canal inferior para la recogida del agua de lluvia que sale al exterior a través de unos agujeros. Mantenga limpio dicho canal y los agujeros para que el agua circule libremente.

La unión de la carpintería con la fachada va sellada con silicona para garantizar la estanqueidad. Estos sellados no son permanentes debido al agrietamiento y resecado del producto. Revise anualmente el estado de estos sellados.

No cierre las puertas y ventanas de golpe, ya que ello puede afectar no sólo a la propia carpintería, sino también a la unión con la fachada y a los vidrios.

Las persianas, generalmente enrollables de lamas de plástico, tienen la función de proteger a la vivienda tanto de las radiaciones del sol como de la excesiva iluminación. Pueden servir igualmente para proporcionar un cierto aislamiento térmico a las viviendas.

Tenga en cuenta las siguientes indicaciones:

- Utilice la cinta enrollable con suavidad. Si se atasca, no la fuerce.
- Procure que los topes de plástico no lleguen a su límite superior y los golpee porque acabarán debilitándose.
- Su mantenimiento es sencillo y se limita a la limpieza periódica de las lamas y guías, así como a la reposición de la cinta en el momento que observe algún deterioro.



- ☞ Las cortinas en ventanas y balcones evitan pérdidas de calor.
- ☞ La instalación de burletes adhesivos en puertas y ventanas mejora el aislamiento y reduce entre un 5% y un 10% la energía consumida.
- ☞ La utilización de protecciones solares como persianas, toldos o cortinas, constituye un buen sistema para reducir la ganancia solar en verano.

La cerrajería comprende los elementos metálicos que se sitúan en el exterior, tales como rejas, barandillas, pérgolas, cierres, etc. Para un correcto mantenimiento, tenga en cuenta las siguientes observaciones:

- Compruebe periódicamente la sujeción de los elementos metálicos **con la fachada. Esto tiene importancia máxima en elementos como** las barandillas.
- Al tratarse, en general, de elementos fabricados en hierro o acero, es fundamental protegerlos contra la oxidación. Si tiene zonas con óxido, es necesario eliminarlo antes de la aplicación de la protección antioxidante. A continuación se le aplica la pintura de terminación.

## Instalaciones

### • Electricidad

De todas las instalaciones que posee su vivienda, la de electricidad es, sin duda, la más compleja desde el punto de vista de su conocimiento y manejo, así como la más peligrosa, junto con la de gas, ya que su uso incorrecto y su falta de mantenimiento pueden ocasionar daños muy graves a las personas y originar incendios que pongan en peligro su vivienda y la de los vecinos.

Dichos sistemas han sido instalados por un especialista autorizado que ha expedido un certificado garantizando su correcta ejecución.

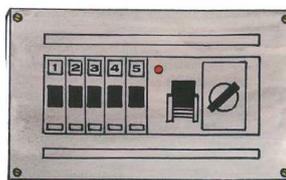
**Para modificar la instalación o revisarla, póngase en contacto con el técnico de AVRA. Nunca intente hacerlo usted, ya que las consecuencias pueden ser graves.**

☞ Se recomienda seleccionar la comercializadora más ventajosa.

☞ Seleccionar la tarifa más conveniente a nuestros hábitos y ajustar la potencia contratada en base al uso de equipos eléctricos de forma simultánea.

Su instalación parte del contador que mide su consumo y que es instalado por la compañía suministradora. Estará situado bien en el interior de su vivienda o bien en un cuarto de contadores centralizado situado en la planta baja y cuya llave deben poseer tanto el presidente de la Comunidad como el inspector de la Compañía para hacer las lecturas.

En el interior de su vivienda se sitúa el cuadro de protección, que contiene un interruptor diferencial que corta toda la instalación, y los interruptores magnetotérmicos, uno por cada circuito.



El interruptor diferencial no es más que un protector de las personas. En el caso de que un electrodoméstico produzca una fuga de corriente o un niño toque un enchufe, este interruptor salta y corta la corriente

evitando males mayores. No suprima nunca este interruptor, está prohibido y además resultaría muy peligroso. Tiene un pequeño botón que puede utilizarse para comprobar su funcionamiento. Al pulsarlo debe saltar el interruptor.

Los interruptores magnetotérmicos protegen cada uno de los circuitos con que cuenta su vivienda de contactos o sobrecargas. En estos casos el interruptor salta automáticamente. Estos interruptores sustituyen a los antiguos "fusibles".

**Si el interruptor salta continuamente, nunca intente sujetar el automático artificialmente, pues con ello puede originar un incendio por sobrecarga de la instalación.**

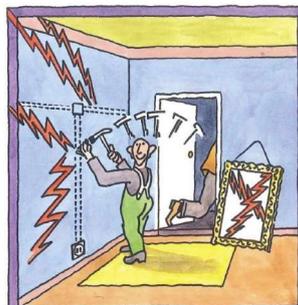
En estos casos, normalmente algún aparato servido por este circuito debe estar en mal estado. Desconéctelos todos y vaya conectándolos uno por uno hasta averiguar cuál es el que funciona deficientemente. Si con los aparatos desconectados sigue saltando el interruptor, el defecto está en la instalación. Póngase en contacto con el técnico de AVRA.

Su vivienda cuenta con 4 ó 5 circuitos según disponga o no de enchufes para calefacción eléctrica:

- C1. Circuito destinado a alimentar los puntos de iluminación
- C2. Circuito destinado a tomas de corriente de uso general y frigorífico.
- C3. Circuito destinado a la cocina y horno.
- C4. Circuito destinado a la lavadora, lavavajillas y termo eléctrico.
- C5. Circuito destinado a tomas de corriente de cuartos de baño y tomas auxiliares de cocina

Conozca desde el principio los enchufes servidos por cada circuito conectando, por ejemplo, algún pequeño electrodoméstico y accionando uno a uno los magnetotérmicos hasta que aquél se ponga en funcionamiento. Con este conocimiento sabrá en cualquier momento de dónde puede provenir la avería que provoca el salto de algún interruptor magnetotérmico.

Todos los enchufes, a excepción de los de alumbrado, van conectados a la red de toma de tierra. Esta red de toma de tierra es un circuito en contacto con el subsuelo del edificio para desviar las posibles sobrecargas eléctricas.



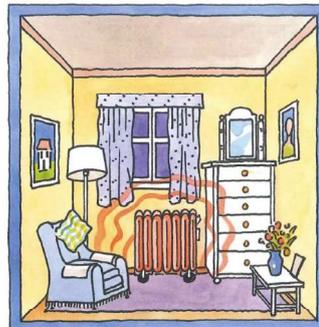
Los conductores eléctricos son de cobre y van alojados en el interior de tubos de plástico empotrados en las paredes. Los tubos van de caja a caja de derivación y empalme, bajando en general verticalmente, hasta los interruptores y los enchufes. Téngalo en cuenta a la hora de hacer taladros en las paredes.

☞ Apaga las luces cuando no estés en la habitación, eso sí, en el caso de las bombillas de bajo consumo y los fluorescentes de las cocinas, el momento de encendido consume mucha energía, por lo que, si vas a volver en menos de 20 minutos, es mejor dejarla encendida.

A continuación le damos una serie de recomendaciones sobre el uso de la instalación eléctrica:

- Evite el abuso de la utilización de enchufes para tomas múltiples. En el caso de lámparas con piezas de plástico, no incremente la potencia de la bombilla, pues el calor puede deteriorar el soporte y producir cortocircuitos.
- Para la limpieza de los electrodomésticos desconéctelos previamente, y no vuelva a enchufarlos hasta que estén secos.
- Cuide especialmente la instalación del cuarto de baño, por ser la más peligrosa.
- Evite conectar a los enchufes aparatos de potencia superior a la normal. En la mayoría de los casos los enchufes están previstos para 1.000 vatios, excepto cocina, lavadora y calefacción.

**- No coloque aparatos de calefacción cerca de cortinas o muebles, pueden provocar un incendio.**



- Tome especiales precauciones para que los niños no puedan utilizar los aparatos eléctricos. Utilice protectores de enchufes. No les permita manipular aparatos enchufados y no deje conectados los pequeños electrodomésticos que puedan provocar accidentes si son manipulados por ellos.
- **En caso de abandono prolongado de la vivienda, le aconsejamos que desconecte la instalación accionando el interruptor diferencial general.** Si necesita mantener algún electrodoméstico, como por ejemplo el frigorífico, desconecte los interruptores magnetotérmicos a

excepción del que corresponda al circuito donde se encuentra aquél.

☞no usar el modo standby y cargar la batería de los dispositivos móviles al completo y en modo avión para que sea más rápido y con un menor consumo.

☞Etiquetado energético, en apariencia, casi todos los electrodomésticos son iguales, y muchas veces la diferencia de precios entre marcas y modelos no responde a ninguna razón clara. Sin embargo, la etiqueta energética nos puede ayudar a conocer la eficiencia energética de los electrodomésticos de una forma sencilla y que permite compararlos.

☞La etiqueta energética clasifica los electrodomésticos mediante la asignación de letras y colores. Existe una lista de 7 letras y 7 colores que van desde la A hasta la G, y del verde hasta el rojo, siendo la letra A y el color verde indicativos de un electrodoméstico de máxima eficiencia y la G y el color rojo el de menor eficiencia.

#### • Fontanería

Existe una llave de corte general de la vivienda, normalmente en la cocina. Pudiera existir otra, también de corte general, en el baño. Localícelas.

En cada espacio húmedo (cocina, baño y aseo), existen unas llaves de corte, una para el agua fría (con símbolo azul) y otra para el agua caliente (con símbolo rojo). El cierre de estas llaves permite tener agua en el resto de la vivienda.

Cada pieza (fregadero, lavabo, inodoro y bidet) pueden tener una llave de paso que cierra la misma. Compruébalo. Ello permite anular exclusivamente la pieza, permitiendo utilizar el resto del espacio húmedo.



**Para reparar o modificar la instalación póngase en contacto con un técnico de AVRA.**

Tenga en cuenta las siguientes precauciones:

- Cierre la llave de corte general de la instalación cuando se ausente por un periodo largo.
- Respecto a los grifos cromados, seque las salpicaduras y condensaciones para una mayor duración de los mismos. Las mismas recomendaciones pueden hacerse respecto a los aparatos sanitarios y los fregaderos de acero inoxidable.

- No utilice las tuberías como puesta a tierra de aparatos eléctricos, es muy peligroso y puede producir daños irreparables.

☞ El agua caliente supone el 26% del consumo en los hogares. La ducha es uno de los principales momentos que dispara el consumo doméstico, por lo que se recomienda instalar aireadores o reductores de caudal en los grifos para gastar menos agua y energía.

☞ Es recomendable evitar los baños y optar por la ducha, con la que se ahorra más agua.

☞ Es importante señalar que una ducha gasta de 30 litros a 40 litros de agua, cuando un baño necesita entre 120 litros y 160 litros, con el consiguiente gasto adicional de energía.

☞ Un grifo abierto de agua caliente sin ningún objetivo más que la relativa comodidad de no cerrarlo, es una manera de derrochar dinero.

### • Saneamiento

La red de saneamiento es la que recoge todas las aguas sucias y los residuos orgánicos normales que produce una vivienda. Parte de esta red está situada en el interior de la vivienda y conduce los residuos hasta los bajantes que pertenecen a la instalación común del edificio. En la planta baja, al pie de los bajantes, van situadas las arquetas que recogen los residuos y a través de la red horizontal, enterrada o colgada en el caso de existir sótano, los conducen hasta la red exterior.

Antes de que las tuberías de la red salgan al exterior del edificio, van a desembocar en una arqueta sifónica que impide la entrada de olores de la red general a la red interior.

Esta instalación necesita poco mantenimiento, pero es imprescindible vigilar que se mantenga limpia. Observe las indicaciones que se dan a continuación:

- No arroje en el retrete todo tipo de desechos y especialmente plásticos, gomas, pañales infantiles, salvaslips, escombros y otros elementos duros.
- Compruebe, de forma periódica, que los sifones de fregaderos y aparatos sanitarios siempre contengan agua para evitar la entrada de olores de la red.



- Los aparatos sanitarios de porcelana vitrificada sólo necesitan la limpieza periódica para su mantenimiento.
  - No golpee los aparatos sanitarios, puede saltar el esmalte o romperlos. No se suba encima del retrete o bidé ni se apoye en el lavabo, no están pensados para ello y pueden desprenderse.
- ☞ El aceite usado, nunca por el desagüe. Cada litro de aceite usado que se tira por el sumidero puede contaminar 1.000 litros de agua. Puedes evitarlo con un gesto tan sencillo como guardarlo en algún bote o garrafa y llevarlo al punto limpio. Y los más mañosos pueden hacer jabón casero con el aceite usado.

## ○ Gas

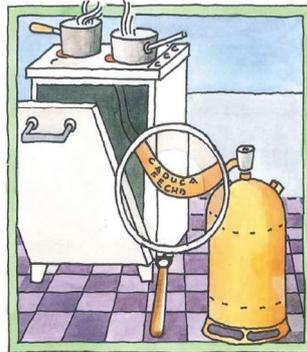
En la actualidad la mayoría de las viviendas cuentan con instalación de gas mediante bombonas de gas butano. No obstante, si en su municipio existe ese servicio, puede ser que su vivienda cuente con gas natural canalizado. En cualquier caso a continuación tratamos cada una de las dos posibilidades.

### Gas butano

Su vivienda está dotada de un calentador de gas butano. Como ya hemos dicho en el apartado de "Puesta a punto de la vivienda", la instalación de la bombona ha de ejecutarse por un instalador autorizado que emitirá un certificado con el que podrá contratar en el distribuidor más próximo. Le facilitarán un folleto explicativo sobre la utilización de este gas.

No obstante, queremos recordarle brevemente las principales precauciones a observar:

- Vigile el periodo de caducidad del tubo flexible de la instalación. Evite el contacto del tubo con la parte posterior del horno de la cocina u otra fuente de calor.
- Donde funcione un aparato de gas tiene que haber siempre ventilación.
- Si nota olor a gas, no encienda ninguna llama ni accione ningún interruptor eléctrico. Desmonte el regulador y ponga en su lugar la caperuza de la bombona. Ventile la habitación y avise al servicio técnico de su distribuidor.
- La llama del quemador refleja la calidad de la combustión: si ésta es buena, la llama será viva, estable y azulada. Si es ruidosa,



inestable y con puntas amarillas, haga revisar los aparatos por el Servicio Técnico del fabricante, mejorará la combustión y disminuirá el consumo de gas.

- El regulador de la bombona debe estar cerrado siempre que no use los aparatos de consumo.
- Las bombonas de gas de reserva se colocarán siempre derechas, situadas en un lugar ventilado y lejos de fuentes de calor. No las almacene nunca en sótanos, ya que, en caso de fuga, al ser el butano más pesado que el aire se concentraría en dicho sótano.
- Antes de abrir la llave de gas del aparato de consumo, esté preparado para encenderlo.
- Evite colocar estufas cerca de materiales inflamables o debajo de mesas camilla. No las utilice mientras duerme.
- **Haga revisar la instalación cada 4 años por un instalador autorizado.**

### **Gas natural**

La instalación de gas, tanto del edificio como de su vivienda, ha sido realizada por un instalador autorizado. La responsabilidad del mantenimiento de la instalación interior de la vivienda es suya. Para los trabajos de mantenimiento y modificación de la instalación ha de recurrir a un instalador autorizado. Observe las siguientes precauciones:

- En caso de ausencia prolongada de la vivienda o posible fuga de gas, cierre la llave de corte general de la vivienda. En caso de fuga llame a un instalador autorizado o, si no es posible, al servicio de urgencias de la compañía suministradora.
- Las tuberías de gas no deben utilizarse para tomas de tierra de aparatos eléctricos ni tampoco para colgar objetos.
- Encienda la llama antes de abrir la llave del aparato.
- No deje que los niños manipulen los aparatos ni las llaves del gas.
- En caso de detectar fuga de gas en un aparato cierre la llave de paso del mismo, ventile el local, no encienda fósforos, no pulse timbres ni interruptores eléctricos, evite las chispas y avise al servicio de mantenimiento del fabricante.
- Si la llama ennegrece los recipientes de cocina, hay mala combustión. Haga revisar el aparato.

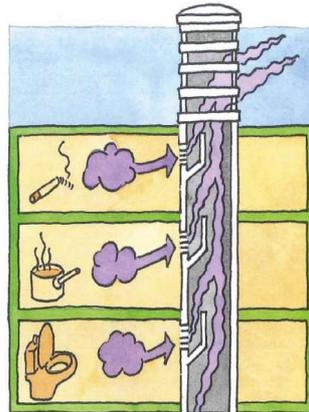
- En la cocina evite el derrame de líquidos producidos por ebullición, pueden apagar el fuego y producir una fuga de gas.
- No instale el aparato de consumo de gas en los cuartos de baño a no ser que sean de los denominados de circuito estanco.
- **Es obligatoria la revisión periódica de la instalación cada 4 años por empresa instaladora autorizada.**

### • Ventilación

Su vivienda cuenta en la cocina y en el cuarto de baño, si éste es interior, con conductos de ventilación. Usted ve solamente la rejilla pero existen tras ella unos conductos diseñados para que sirvan a todas las plantas, desembocando en la cubierta con un sombrerete que por su forma y la acción del viento, aspira los humos y el aire viciado de las dependencias citadas.

Este sistema es el que se denomina normalmente "shunt". Tenga en cuenta las siguientes recomendaciones:

- **No modifique la situación de las rejillas, puede afectar al resto de los vecinos.**
- Mantenga limpias las rejillas y no coloque obstáculos delante.
- En ningún caso conecte directamente a estos conductos ningún tipo de extracción mecánica forzada (campanas de cocina), ya que ello perjudicaría notablemente al resto de las viviendas e invalidaría el sistema de ventilación forzada.



☞ para mantener el extractor de cocina, asegúrese que en la cocina no haya corrientes de aire que aumenten el trabajo del extractor, y que existe una entrada de aire exterior para facilitar la extracción.

☞ Limpiar los filtros del extractor periódicamente, al igual que los conductos del aire de expulsión.

### Particiones y tabiquería

Son las paredes interiores del edificio y pueden tener diferentes funciones:

- Separar habitaciones dentro de la misma vivienda.

- Separar la vivienda de los espacios comunes o de otra vivienda.
- Servir de soporte a conductos de instalaciones.
- Servir de soporte a cuadros y muebles.

En general la tabiquería precisa unas labores de mantenimiento muy sencillas que se circunscriben prácticamente al cumplimiento de las siguientes recomendaciones:

- Los tabiques no están pensados para soportar grandes pesos colgados, por lo que las estanterías con objetos pesados deben apoyarse en el suelo.
- En la tabiquería de ladrillo hueco sencillo (las de menos grosor) no deben realizarse rozas o canales para conductos, ya que ello debilitaría excesivamente la pared. En estos tabiques no debe clavarse directamente, sino con tacos de plástico.
- Las paredes separadoras de distintas viviendas son elementos comunes a ambas, por lo que los trabajos de conservación y mantenimiento afectan a los usuarios de los mismos.
- Puede ser que la tabiquería de su vivienda se encuentre ejecutada con paneles prefabricados de cartón-yeso. Estos paneles están formados por una estructura metálica interior y unas placas de yeso revistiendo esa estructura. Estos tabiques pueden eliminarse o moverse fácilmente sin producir escombros y la reparación y modificación de las conducciones que discurren por el interior del tabique son más fáciles que en la tabiquería tradicional. Sin embargo, es necesario que conozca suficientemente el material y su correcta utilización. En caso de contar con ellos, póngase en contacto con el técnico de AVRA, que le facilitará un manual de uso para este tipo de tabiques.



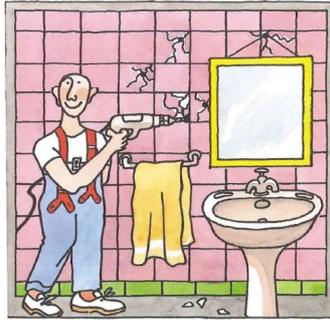
La modificación de la tabiquería interior de su vivienda precisa autorización de AVRA. En caso de necesitar dicha modificación, póngase en contacto con el técnico de AVRA.

☞ La utilización de colores claros en las paredes disminuye de forma importante las necesidades de iluminación, ahorrando, por tanto, en la potencia de iluminación.

## Revestimientos interiores

Existe una gran variedad de materiales utilizados para revestir las paredes y techos interiores de las viviendas. Sin embargo, aquí hablaremos de los más usuales y que usted encontrará en su vivienda.

Los revestimientos interiores, fundamentalmente en las paredes, están muy expuestos a los golpes, roces, suciedad, etc. Hay que decir en primer lugar que estos revestimientos, aun siendo de primera calidad, tienen una resistencia limitada, por lo que le recomendamos el máximo cuidado en su conservación.



- **Alicatados**

Este material no necesita una conservación especial salvo su limpieza con agua y detergentes normales y no utilizando ácidos fuertes ni abrasivos. Igualmente hay que vigilar las juntas entre las piezas, para evitar que el agua penetre por ellas.

Para colgar muebles, utensilios de baño, etc, utilice tacos de plástico después de haber taladrado el azulejo con un taladro eléctrico. Debe hacerse con mucho cuidado, ya que el azulejo, al igual que los aparatos sanitarios, se rompe fácilmente al ser golpeado.

Evite las perforaciones en los encuentros y esquinas de las piezas. Hay más posibilidades de rotura. Antes de taladrarlo haga una pequeña hendidura con un punzón y unos suaves golpes de martillo para hacer saltar el esmalte. De esta manera conseguirá que el taladro no resbale.

Periódicamente revisar los azulejos y en caso de sonar huecos, póngase en contacto con un técnico de AVRA para valorar si es necesario proceder a su agarre.

- **Enlucidos de yeso**

Presentan pocos problemas si están protegidos con pintura y no se les somete a golpes o rayaduras.

Reponga la pintura deteriorada, pues la presencia continua de humedad sobre el yeso no protegido puede dañarlo irreparablemente y obligar a la sustitución de la parte dañada.

Los techos suelen ejecutarse igualmente con yeso o, en algunas zonas, con placas de escayola. El mantenimiento es el mismo que para las paredes.

El techo se debe limpiar y repintar con la misma o mayor frecuencia que las paredes, ya que reciben partículas de humo y polvo que se adhieren a la pintura.

En los cuartos de baño, aseos y cocinas se aconseja pintar el yeso o la escayola con pintura al temple, ya que la pintura plástica o el esmalte no permiten el paso del vapor de agua, formándose bolsas en la pintura.

### • Pavimentos

De toda la amplia gama de materiales que pueden utilizarse como pavimentos, los más habituales y los que usted encontrará en su vivienda serán terrazo, mármol o revestimientos cerámicos.

Estos pavimentos interiores exigen poco trabajo para su conservación, simplemente su limpieza con agua y algo de detergente, no utilizando ácidos o productos abrasivos. Seque inmediatamente el suelo después de la limpieza con objeto de que el agua no penetre en la capa inferior de la solería provocando su desprendimiento.

Revise y reponga periódicamente las juntas dañadas. El buen estado de las juntas impide la rotura del terrazo y la entrada de humedad en el producto adhesivo de los revestimientos cerámicos. Selle con silicona las uniones con los aparatos sanitarios y la bañera.

El terrazo y el mármol pueden pulirse y abrillantarse cuando usted considere que han perdido el brillo. Sin embargo, tenga en cuenta que



el terrazo no es un material homogéneo y que, por tanto, el número de pulidos que puede aguantar no es indefinido, ya que puede agotar la capa final del terrazo y hacerlo inservible.

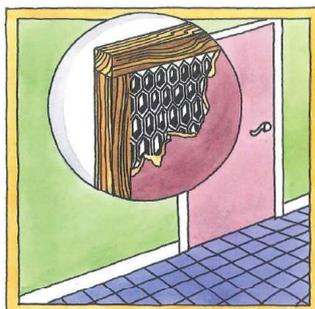
La solería cerámica no admite golpes fuertes, ya que podría saltar el esmalte o incluso rajar las piezas. Si alguna pieza del pavimento se rompe, repóngala lo más rápidamente posible para

evitar que se suelten las contiguas.

## Carpintería interior

Las puertas de las habitaciones de su vivienda son de madera normalizada y disponen de los elementos de cuelgue y cerradura adecuados. Su limpieza se efectúa con detergentes normales y su mantenimiento es sencillo, siguiendo las recomendaciones que se citan a continuación:

- Las puertas normalizadas no son macizas en su totalidad. Por tanto, si quiere colocar un elemento supletorio de cierre tendrá que localizar las zonas macizas para cogerlo a ellas. Si no lo hace con cuidado podrá estropear la puerta.



- Repinte la carpintería cuando su estado lo exija. No olvide que la pintura o barnizado de la madera es una garantía para su mantenimiento. Respete las instrucciones del fabricante de la pintura.
- Los tapajuntas de la carpintería se utilizan para evitar la visión de la unión de elementos con movimientos y dilataciones diferentes, como son la madera y el ladrillo. No intente tapan la rendija entre el tapajuntas y el paramento ya que, sin duda, volverá a abrirse.

## RECOMENDACIONES DE USO DE LOS DIFERENTES ESPACIOS DE LA VIVIENDA

Le damos a continuación unas sencillas recomendaciones, algunas de las cuales usted ya estará habituado a practicar, sobre el uso de las diferentes zonas de la vivienda con objeto de mejorar la calidad de estos espacios.

☞ Luz natural: aprovechar al máximo todas las horas de sol con las cortinas y persianas abiertas para que entre la luz natural y apagar siempre la luz si no se está en una determinada estancia. También es recomendable utilizar bombillas LED de bajo consumo.

☞ Las lámparas poseen etiquetado energético con el fin de informar sobre las características energéticas. Son 7 clases de eficiencia energética que se identifican con letras y colores, A y color verde como la más eficiente, y G y color rojo como la menos eficiente. Las lámparas de clase A consumen 3 veces menos que las de clase G.

## Zona de estancia salón

- Ventile con frecuencia esta habitación, ya que es donde se concentra un mayor número de personas.
- Mantenga un buen nivel de iluminación, especialmente en zonas de lectura o actividades que requieran una visión cercana y prolongada.
- A la hora del amueblamiento preste especial atención a la comodidad, espaciando y separando los diferentes muebles.
- No cuelgue de la pared estanterías que vayan a tener gran peso, utilice en ese caso estanterías que apoyen en el suelo.



☞ La temperatura ideal del hogar está en torno a los 20 grados en invierno y por cada grado de más, el gasto se incrementa entre un 5% y un 10%. Durante el Invierno, es recomendable abrir las persianas y las contraventanas durante las horas soleadas para aprovechar el calor del sol. Durante la noche, en cambio, es mejor cerrarlas para que no se pierda el calor interior.

☞ En verano, la temperatura óptima es de unos 25 °C. Cada grado por debajo supone un consumo entre un 6% y un 8% más de energía. Mediante la instalación de bombas de calor se consiguen ahorros tres veces mayores de energía que un radiador eléctrico y además pueden ser utilizadas también como sistemas de refrigeración. El radiador eléctrico es el sistema menos eficiente de calefacción.

☞ Deben elegirse equipos acondicionados de alta eficiencia energética, es decir, aquellos equipos que con el mismo nivel de prestaciones lleguen a consumir hasta un 50% menos de energía que otros y según las necesidades de la zona donde se van a ubicar.

☞ El equipo exterior del aire acondicionado debe estar situado en una zona con buena circulación de aire y protegido de los rayos del sol.

☞ Por otra parte, una diferencia de temperatura con el exterior de más de 12 °C, no es saludable.

## Zona de cocina

- El cocinado de los alimentos (hervir, freír, asar, etc.) genera gran cantidad de humos, grasas, olores, lo que hace necesaria una ventilación constante e intensa, recomendándose el uso de campanas extractoras.

- Procure mantener la basura el mínimo tiempo posible dentro de la vivienda.
- Preste atención al almacenamiento de productos de limpieza, productos peligrosos y medicinas. Manténgalos en lugares altos a ser posible.

☞ Los electrodomésticos representan un importante gasto energético en el hogar. Crear buenos hábitos en la cocina para reducir su consumo es clave. Ollas a presión o rápidas consumen hasta un 60% menos que las tradicionales. Utilizar las tapas de los recipientes y, siempre que se pueda, la olla a presión rápida. Cuanta más agua se use para cocinar, más tiempo se necesitará para calentarla y, por consiguiente, se consumirá más energía. Apaga el fuego 3 o 5 minutos antes de acabar la cocción para aprovechar el calor residual.

☞ En cuanto al frigorífico, no abrirlo demasiadas veces y ahorrar con ese pequeño gesto. Configurar la temperatura del frigorífico en el intervalo de 3 °C a 7 °C, y el congelador a -18 °C. Por cada grado que se baja la temperatura hay hasta un 5% más de consumo. Dejar que los alimentos cocinados se enfríen antes de introducirlos en el frigorífico.

☞ Lavar los platos a mano, por el consumo continuo, supone un 40% más de gasto. El uso del lavavajillas a plena carga puede suponer importantes ahorros. Lavar los platos a mano con agua caliente puede ser hasta un 60% más caro en agua y electricidad que hacerlo con el lavavajillas a plena carga.

☞ El horno es uno de los electrodomésticos de mayor consumo, mientras que el microondas gasta entre un 60-70% menos. Además, a la hora de cocinar en horno, es recomendable no abrirlo porque pierde unos 20 grados de temperatura y consume más para volver a calentarse. Procurar abrir el horno sólo si es necesario, ya que cada vez que abres la puerta se pierde el 20% de la energía acumulada. Aprovechar toda la capacidad del horno y, si es posible, cocinar varios alimentos de una vez. Apagar el horno antes de finalizar la cocción, ya que el calor residual terminará de cocinar los alimentos. Para precalentar el horno para una cocción de más de una hora, 10 minutos serán suficientes.

☞ Separa la basura y usa productos que puedan reutilizarse.

☞ Plásticos: reduce el consumo de bolsas de plástico y opta por otras tipologías al ir a hacer la compra y por tupper, cubiertos y vajilla reutilizables.

## Zona de dormitorios

- Ventile diariamente la habitación durante al menos 20 minutos, garantizándose así la renovación total del aire y no caiga en el error de favorecer un supuesto ahorro de energía por encima de los valores higiénicos.



- No fume en los dormitorios al acostarse, ya que se puede provocar fácilmente un incendio por una colilla mal apagada al dormirse el fumador.
- Vigile las tomas de corriente colocando protectores cuando lo considere oportuno.

### **Zona de aseo**

- No use maquinillas eléctricas o secadores de pelo con las manos mojadas.
  - Es recomendable no andar descalzo sobre suelos húmedos y disponer de algún elemento antideslizante en el fondo de la bañera.
  - No dirija el agua de la ducha hacia los azulejos, el agua podrá penetrar por juntas o fisuras.
  - Cierre completamente los grifos después de su uso y en todo momento que deje de utilizarlos, aunque sea por poco tiempo. El ahorro de agua ha de presidir su utilización.
- ☞ ¿Vas a ducharte y el agua caliente tarda mucho en salir? ¡No dejes que se desperdicien tantos litros de agua! puedes recogerla en un cubo y usarla para fregar o regar las plantas.

### **Vestíbulo/Lavadero**

Deberán mantenerse siempre las puertas cerradas. Se recomienda el uso de muelle de cierre.

- No se aconseja la ubicación de elementos frágiles o inflamables en el vestíbulo.
- ☞ Lavar la ropa: es recomendable optar por ciclos cortos de lavado y agua fría o templada con cargas completas, aunque ahora como medida para luchar contra el coronavirus es recomendable lavarlo todo a más de 60º y secar la ropa al aire libre supondrá también un importante ahorro. Utilizar el agua a la menor temperatura posible ya que el 80%- 85% de la energía que gasta una lavadora se produce al calentar el agua. Reducir la temperatura del lavado, por ejemplo de 40 °C a 15 °C, reduce a la mitad el consumo de energía. Utilizar la lavadora al máximo de su capacidad para rentabilizar el consumo energético de agua y de detergente de cada lavado. Dos ciclos de lavado a media carga consumen más que uno a carga completa. Los detergentes líquidos hacen trabajar menos a las lavadoras pero si se usa uno sólido, puede diluirse en agua antes de introducirlo en la lavadora.
- ☞ Dosificar de forma adecuada el detergente: su utilización en exceso provoca que la espuma haga trabajar innecesariamente al motor de la lavadora, además del cuidado por ser un importante foco de contaminación de nuestras costas

☞ Una lavadora con un centrifugado potente (1.200 r.p.m.- 1.500 r.p.m.) permite evitar o reducir el uso de la secadora, ya que ésta consume mucha más energía.

## **RECOMENDACIONES SOBRE ACTUACIÓN EN CASOS DE EMERGENCIA**

Le damos a continuación una serie de consejos sobre las acciones que se han de llevar a cabo en caso de situaciones de emergencia.

### **Incendio**

- A la más mínima señal de fuego utilice el extintor, una acción a tiempo evitará un desastre. Le recomendamos disponer de un extintor en su vivienda. En caso de disponer de él, revise su caducidad.
- Si existe fuego en una habitación no abra la ventana, cierre la puerta y tape las rendijas por fuera.
- Avise a los bomberos.
- Avise a todos los vecinos.
- Si la evacuación es difícil por el humo y el fuego, enciérrese en una habitación que dé al exterior y evite la entrada de humo con ropas y cojines.

### **Evacuación**

- Si el incendio es en un piso superior al suyo normalmente es posible proceder a la evacuación hacia la calle.
- No utilice nunca el ascensor. Puede fallar la corriente eléctrica y quedarse encerrado.
- Si el fuego es exterior a la vivienda y la escalera de evacuación está llena de humo, enciérrese en la vivienda y tape las rendijas de la puerta con trapos mojados. Abra la ventana y haga señales.
- Antes de intentar huir de un fuego, toque la puerta de paso, si está caliente no la abra.
- No intente arrojar por la ventana ni descolgarse por ella.
- No intente llevarse pertenencias en la evacuación y, por supuesto, no vuelva a por ellas.
- Si en la evacuación ha de atravesar zonas con humo, pase a gatas, en las zonas bajas hay más oxígeno y menos gases tóxicos.

### **Fuga de gas**

- Si existe una fuga de gas sin fuego, lo primero es cerrar la llave de paso y ventilar bien la vivienda. Recuerde que el gas butano es más pesado que el aire, por lo que hay que ventilar las partes bajas. Por el contrario, el gas natural es más ligero que el aire, por lo que hay que ventilar las zonas altas de la vivienda.
- Si existe una fuga de gas con fuego, cierre la llave de paso y después extinga el fuego con un trapo mojado o un extintor adecuado.
- En ambos casos evite producir chispas o llamas ni abrir o cerrar los interruptores de la luz.
- Avise inmediatamente al servicio de urgencia de la Compañía Suministradora o a un técnico autorizado.

### **Fuga de agua**

- Cierre la llave de corte general.
- Desconecte la electricidad accionando el interruptor diferencial.
- Debe recoger el agua antes de que dañe los elementos de la vivienda.

### **Explosión**

- Cierre la llave del gas.
- Desconecte la electricidad.

## **RECOMENDACIONES DE USO DE INSTALACIONES COMUNES**

El mantenimiento de las zonas e instalaciones comunes del edificio es responsabilidad del propietario del edificio o de la Comunidad de Propietarios, en su caso.

Usted participa, como arrendatario, en la parte que corresponda con la cuota de participación de la vivienda, de esas instalaciones.

Tiene derecho a utilizarlas de acuerdo con unas normas de convivencia establecidas, pero no puede manipularlas ni modificarlas.

La correcta utilización de los servicios comunes de toda la finca siempre será beneficiosa, por lo que usted debe contribuir a su vigilancia y buen uso.

Ya en el apartado anterior hemos comentado las medidas de conservación y mantenimiento de elementos comunes como las cubiertas y azoteas, así como las fachadas del edificio.

Trataremos en este apartado las instalaciones que son de uso cotidiano y directo por todos los vecinos y que suelen ser las que plantean más problemas en la Comunidad.

En caso de que observe alguna anomalía o mal funcionamiento deberá ponerlo en conocimiento del representante de la comunidad de vecinos.

### **Ascensores**

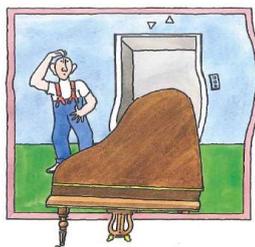
Si su vivienda cuenta con ascensor, éste ya ha sido probado y puesto en marcha con las autorizaciones correspondientes. Los datos de la empresa instaladora se encuentran entre los facilitados por AVRA al representante de la comunidad. Es obligatorio tener un contrato de mantenimiento con una empresa autorizada. Esta empresa se encargará de las revisiones periódicas, del engrase de la instalación y de su puesta a punto.

La instalación de ascensores es usada continuamente por todos los vecinos y su mal estado puede provocar accidentes graves. Estas circunstancias nos hacen recomendarle que trate correctamente la instalación y si observa alguna anomalía, poniéndola en conocimiento del presidente de la Comunidad o del encargado de su mantenimiento.

Respete y haga respetar las recomendaciones que le hacemos a continuación:

- Respete las limitaciones de carga.

- No debe utilizarse el ascensor por un número de personas superior al indicado en la placa del mismo.
- No haga uso del botón de parada salvo en casos de emergencia.
- No deje que los niños vayan solos en el ascensor.



La empresa instaladora facilitará al presidente de la Comunidad o al responsable de la instalación una llave para la apertura de puertas en caso de emergencia.

El uso de esta llave está limitado al rescate de personas por avería y a la limpieza del foso.

### **Antenas de TV y FM**

Su edificio cuenta con antenas de TV y FM, así como tomas en el interior de la vivienda.

Entre la documentación facilitada al representante de la Comunidad se encuentran los datos del instalador.

Recuerde que esta instalación pertenece a la Comunidad y que, por tanto, no puede manipularla individualmente. No pueden modificarse ni aumentar el número de tomas sin un estudio técnico de toda la instalación.



### **Telefonía urbana y portero electrónico**

Su edificio cuenta con las canalizaciones para la colocación por la Compañía Telefónica de la instalación de telefonía urbana. Una vez colocada ésta, sólo podrá ser manipulada por técnicos de la citada compañía.

La instalación del portero electrónico ha sido ejecutada por la empresa que figura entre los datos facilitados por AVRA al representante de la Comunidad. No intente reparar o modificar usted mismo la instalación.

## **Protección contra incendios**

Su edificio ha sido diseñado y construido según la Normativa vigente sobre Protección Contra Incendios en los edificios. La resistencia al fuego de los materiales y las dimensiones de puertas y vías de evacuación cumplen con dicha Normativa.

Si su edificio cuenta con extintores portátiles, éstos estarán colocados en las zonas comunes. Su mantenimiento requiere una revisión anual por personal especializado o antes si por desgracia ha sido utilizado.

En cualquier caso lo más conveniente es no dar motivo para comprobar la eficacia de las medidas contra incendios. Extrema la precaución en las cocinas, en los ascensores no arrojando colillas o papeles por el hueco, vigile las estufas y siga las recomendaciones que hemos dado en otros apartados de este Manual.

## **Conservación y mantenimiento de las instalaciones comunes.**

Con respecto a la conservación y mantenimiento de las instalaciones comunes del edificio es interesante recalcar lo siguiente:

1. Hay instalaciones cuya vigilancia se hace de forma esporádica cada cierto tiempo y no requiere una especial formación técnica. Entre éstas están las canalizaciones de agua, los bajantes, arquetas y alcantarillado general, las cazoletas de las azoteas, el alumbrado de portal y escalera y los acabados interiores y exteriores del edificio
2. Otras instalaciones requieren una especialización técnica para su mantenimiento y reparación. Entre estas instalaciones están las de gas, electricidad y teléfonos que han de ser manipuladas por las Compañías suministradoras en la parte que le corresponda, es decir, hasta los contadores individuales.
3. La instalación de los ascensores requiere, para su funcionamiento, un contrato obligatorio de mantenimiento.

♻️ Reutiliza todo lo que puedas. Antes de tirar ropa, libros o juguetes, piensa si puedes darles una segunda oportunidad

♻️ Reciclaje: es más importante si cabe hacer una buena separación de los residuos para su correcto reciclaje. Y tener siempre en mente el principio de las 3R de la Ecología: Reciclar, reducir y reutilizar.

