

manual de limpieza y mantenimiento

Al elegir un pavimento de terrazo continuo *terracon RS®* ha optado por un material de alta calidad, artesanal, duradero, respetuoso con el medio ambiente y con una enorme tradición a sus espaldas que ha sido aplicado por nuestra empresa mediante un sistema que pretende unir tradición y modernidad; a continuación le explicamos qué debe hacer para ayudar a que se mantenga siempre en un estado óptimo de uso y estética.



limpieza final de obra

La limpieza final de obra (que es la que se realiza para entregar las distintas fases del Edificio), es la primera para la vida útil del pavimento de terrazo continuo. En ella es muy importante tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Se usarán **detergentes neutros** con un pH7, que no contengan glicolalcoholes.
- Se usarán máquinas equipadas con cepillos con pelo **suave no abrasivo** o discos de limpieza (pads) de color **blanco**, beige, rojo.
- Siempre será mejor para la estética del pavimento realizar un mayor número de lavados con los discos aconsejados que menos pases con unos útiles más abrasivos.

DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA TERRACON RS

El terrazo continuo Terracon RS es un pavimento que se instala "in situ", está formado por la mezcla de una resina epoxi con agregados de mármol de distinta granulometría, a los que se añaden según las necesidades del diseño diferentes elementos como basalto, vidrio, áridos sintéticos, madreperla, incrustaciones metálicas, etc., que se coloca entre unos perfiles (que pueden ser de zinc, latón, aluminio, pvc, etc.), que se han fijado a la base y que definen los colores y el aspecto final que conforman los diseños proyectados.

Posteriormente se somete a un proceso de desbastado con abrasivos de grano grueso, se pule con abrasivos de grano medio, se realiza un empastado para corregir poros superficiales y se continúa con un afinado con abrasivos de grano fino para obtener el acabado estético y de textura deseado.

La terminación del terrazo se realiza con una capa de protección y sellado que puede variar en cada proyecto en función del tipo de uso, requerimientos de nivel de resbaladidad y estéticas brillo o mate.

mantenimiento**◦ GENERALIDADES**

Para asegurar su durabilidad, aspecto y seguridad, el pavimento Terracon RS[®] necesita una limpieza y un mantenimiento efectivo. La frecuencia con la que deban realizarse las tareas de mantenimiento depende en gran medida de la intensidad y tipo de tránsito y de la cantidad de suciedad que se deposita.

Si bien Terraconti puede hacer unas recomendaciones generales, las condiciones locales determinarán el tipo de mantenimiento específico necesario.

Será responsabilidad del Contratista de limpieza fijar un programa de Mantenimiento que cubra las necesidades de las distintas zonas. La selección del tipo de mantenimiento dependerá en gran medida del entorno y de las condiciones de uso del lugar. Por ejemplo, el mantenimiento de la entrada al Edificio, los pasillos interiores y la zona de aseos pueden necesitar distintos tipos de mantenimiento.

La arenilla y el polvo transportados por el calzado, especialmente en días de lluvia, ejercen una acción abrasiva sobre la capa de emulsión aplicada sobre el terrazo, produciendo arañazos y desgaste de esta.

Es aconsejable disponer una alfombra que cubra el ancho de la entrada desde el exterior completamente. La limpieza regular de las alfombras de los accesos contribuirá a minimizar la cantidad de suciedad y arenilla que se introduce en el edificio. Esto reducirá el mantenimiento en las áreas de acceso y ayudará a prolongar la vida del pavimento.

En general para que el tratamiento de Terracon RS[®] con emulsión tenga una mayor duración, los productos que se utilicen para la limpieza deben de cumplir las siguientes condiciones:

- La solución de limpieza debe tener un pH inferior a 10, tendiendo a pH7 (neutro).
- El detergente utilizado no debe contener glicolalcoholes.

- Si se realiza la limpieza con máquina, se utilizarán cepillos con cerdas suaves ó discos (pads) de color blanco como norma general.

◦ PREVENCIONES

- **Derrames.-** Los derrames que se producen en un entorno comercial, deben secarse inmediatamente con una toalla de papel absorbente o con un trapo blanco y el área de la mancha debe lavarse con el detergente neutro de limpieza.
- **Pavimentos deslizantes.-** El agua, otros líquidos, productos químicos y sustancias extrañas en la superficie del pavimento pueden hacer que el suelo este resbaladizo. En los locales públicos en los que el suelo esté resbaladizo, deben colocarse letreros de precaución hasta que esta condición haya desaparecido completamente.
- **Manchas.-** Existen determinados materiales que pueden manchar los pavimentos de terrazo terminados, en especial los colores claros. Entre éstos materiales se encuentran las huellas de asfaltado por arreglos cerca de una entrada con asfalto o similares, los disolventes, las molduras de goma en puertas pivotantes si están muy ajustadas, pinturas, pigmentos, material de suelas de zapatos, neumáticos. Se protegerá el terrazo del contacto con éstos materiales.
- **Adhesivos.-** Si sobre el terrazo se realizan exposiciones temporales y se colocan revestimientos adheridos, puede ocurrir que al retirar los revestimientos aparezcan marcas debidas a los adhesivos utilizados.
- **Fijaciones.-** Se desaconseja la fijación mediante disparos, siendo preferible la fijación mediante taladros y tornillos.

limpieza

◦ Barrido en seco.

Es un requisito mínimo en los Edificios de uso público. El trabajo consiste en impregnar una *mopa* con un producto suave específicos (generalmente en spray cuya función es atrapar el polvo) o con agua limpia, a continuación, se pasa la mopa por el área a limpiar, de ésta forma se retira el polvo y la arenilla que entra en el edificio y que actúa como abrasivo sobre el suelo. Se aconseja realizar esta tarea diariamente.

◦ Fregado.

Los detergentes neutros que actúa por oxidación son los más adecuados, están diseñados para reaccionar en disolución con agua limpia y ayudan a la eliminación de residuos microbianos o bacteriológicos. Para proceder a la limpieza de la superficie, es aconsejable mezclar el detergente de acuerdo con las indicaciones del fabricante, limpiar el suelo y retirar los residuos una vez aclarado con **abundante agua limpia** mediante máquina fregadora, rotativa mecánica ó en su defecto, mediante fregona con **aspirado posterior**. El objetivo de esta tarea es eliminar del suelo suciedades medias y fuertes. La frecuencia de esta operación de limpieza dependerá de la intensidad del tránsito que experimenta el suelo cada día (diario/semanal).

◦ Limpiezas especiales.

Las manchas difíciles, de zapatos o de ruedas se deben quitar a mano con detergente neutro disuelto en agua tibia. Los restos de goma de mascar, pegatinas, elementos adheridos al pavimento, se retirarán con rascadores de superficies.

Las manchas requerirán de un tratamiento específico, en función del origen de estas. El contratista de la Limpieza realizará una prueba comenzando por las partes más apartadas y una vez verificado el resultado proseguirá con la misma.

o **Equipo necesario.**

- o Carros de limpieza.
- o Mopas de polvo limpias.
- o Mangos y cabezales para mopas (las mopas nuevas deberán permanecer en remojo 24 horas antes de su uso).
- o Cubos con rodillos escurridores.
- o Discos de limpieza (pads) de color blanco, beige o rojo (o de otro color según el fabricante, pero de baja abrasión), o cepillos para máquina rotativa de pelo suave.
- o Máquina rotativa o monodisco de baja velocidad.
- o Aspiradora de agua (sitios de difícil acceso).
- o Fregadora automática.
- o Letreros de seguridad para el tránsito de peatones con la leyenda "Atención" y el dibujo de una persona resbalando, que se colocarán en las zonas mojadas,

o **Máquinas y accesorios**

- o Las máquinas rotativas ó máquinas monodisco pueden ser de Baja velocidad – hasta 300 rpm., de Alta – hasta 1100 rpm. Muy Alta con velocidad de operación de hasta 2500 rpm. La máquina aconsejable para realizar las tareas de limpieza y mantenimiento sobre el Terracon RS es la de baja velocidad.
- o Los accesorios que normalmente se usan son discos de nylon y poliéster no tejidos. Se presentan en una variedad de grosores hasta una pulgada (25,4 mm.). Los grosores y niveles de las partículas dependen de la tarea que deba realizarse. El color del accesorio indica su grado de abrasión, lo que facilita su adecuada identificación para el trabajo por parte del personal de mantenimiento. Como ejemplo uno de los fabricantes tiene los siguientes códigos de color:
 - Blanco, el menos abrasivo.
 - Beige, Rojo, de baja abrasión.
 - Azul, Verde, de moderada abrasión.
 - Marrón, Negro, el más abrasivo.

- Los discos (pads) que normalmente se utilizan sobre el Terracon RS son los de color **Blanco** para el mantenimiento general y Beige y Rojo para Limpiezas especiales haciendo primero una prueba.

reparaciones

Los desperfectos que puedan aparecer sobre el pavimento de terrazo continuo normalmente son debidos a: arrastres de distintos artículos que producen arañazos con mayor o menor profundidad, pérdida de material por impacto de distintos objetos, manchas de distintos productos, marcas de útiles de trabajo en tareas de mantenimiento o de montajes sobre el suelo, debidas a negligencias.

Los arañazos que sean de poca profundidad se podrán eliminar mediante pulido y afinado con abrasivos de grano fino, sellador de restauración y aplicación de emulsión protectora, es aconsejable que la zona a tratar sea suficiente para que no resalte la actuación lineal de reparación de los arañazos.

En los casos que o bien es un arañazo profundo, o bien hay pérdida de material, la reparación consistirá en hacer un cajeado tratando los bordes de forma irregular (para que la reparación se integre con el pavimento existente) en el que se colocará el mortero tipo Terracon RS con igual dosificación de agregados y color de la resina que el área donde se está reparando, una vez endurecido, se completarán las tareas de desbastado, pulido, afinado y capa de protección.

Las manchas que no se puedan eliminar siguiendo las indicaciones de la limpieza, se podrán eliminar retirando el material afectado y procediendo como en el caso anterior.

Todas las actuaciones sobre el pavimento Terracon RS serán realizadas por una Empresa suficientemente acreditada en los trabajos de solado en Terrazo Continuo.

El departamento técnico de Terraconti España, S.A. está a su disposición para cualquier aclaración que necesiten:

☎ 91 651 36 81/8

✉ tecnico@terraconti.com