



## PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

### II EQUIPO DE PROTECCIÓN

Para el Complejo Casonas, la prevención de incendios lejos de ser sólo una exigencia legal ha sido una preocupación desde el mismo mo -

mento de la concepción del complejo. Por ello, encontrará una serie de equipamientos que estarán a su disposición ante una situación de emergencia.

#### I Red seca

Los edificios de más de 7 pisos deben contar con una red seca según lo establecido en la Ordenanza General. Esta red consiste en una cañería que tiene una entrada en el exterior del edificio y una boca de salida en cada piso. En caso de incendio, ésta es utilizada por bomberos, conectando su carro a la boca de la red y conectando una manguera en la boca de salida del piso del siniestro.

#### Mantenición

- Revisar que las válvulas estén operativas y siempre cerradas.

#### Recomendación

- Mantener siempre el área despejada.

#### I Red Húmeda

Los edificios están obligados a contar con una red húmeda, está consiste en mangueras conectadas a la matriz de agua potable en cada piso, accionadas por una válvula de apertura y corte rápido.

#### Mantenición

- Revisar estado de las mangueras y pitones.
- Revisar enrollado de la manguera, éste debe

estar como lo indica el fabricante para su fácil desenrollado.

#### Recomendaciones

- Instruir al personal del edificio en su uso.
- Proteger la manguera de eventuales roturas.

#### I Extintores

Los extintores son equipos de extinción de fuego, para ser utilizados en el inicio de un incendio por el personal del edificio o un residente. Son aparatos portátiles y de uso manual. El producto utilizado para combatir las llamas puede ser dióxido de carbono, agua, espuma química, etc. El extintor universal ABC (sólidos, líquidos, gaseosos) es el más indicado para intentar la extinción de los fuegos domésticos.

En cada piso se colocaron extintores de polvo químico ABC de 10 Kg., ubicados en los pasillos de circulación.

En el subsuelo también se instalaron extintores convenientemente distribuidos.

#### Mantenición

- Revisar que la presión en el manómetro esté en el tramo verde.
- Recargar en las fechas indicadas.

#### Recomendaciones

- Mantener los extintores en sus bases y con las fijaciones originales, de modo que sea fácil su retiro.
- Mantener a la vista un instructivo de uso.
- Capacitar al personal de conserjería para su uso.



## II ALARMA DE INCENDIO

Los edificios tienen sistemas de detección de incendio. Éste está compuesto por una red de detectores de humo y calor, sirenas y palancas de activación manual, todo esto conectado a una central que indica el punto donde se activó el sensor; conjunto con este aviso a la central activa las sirenas.

Existen sistemas sencillos hasta muy sofisticados que en pantalla muestra un plano que indica la zona donde se ha activado el sistema.

### Mantenimiento

- Se debe solicitar a servicio técnico la verificación

del sistema, dado que es un trabajo que requiere personal calificado.

- En esta visita se debe verificar el funcionamiento de cada sensor, estado de las palancas manuales, sirenas.
- Se debe limpiar los sensores para garantizar su funcionamiento en caso de incendio.

### Recomendaciones

- Sólo intervenir por personal especializado.
- Instruir al conserje para leer la información entregada e identificar el punto del edificio donde se activó el sistema.

## II PRESURIZACIÓN

La ordenanza exige la presurización de las cajas de escalera cerradas en edificios. Esto consiste en un gran ventilador instalado en la parte superior del edificio, que toma aire desde el exterior y que funciona cuando se activa el sistema de detección de incendios, entregando aire y generando una sobrepresión en la caja de escala de forma que no ingrese humo de un eventual siniestro.

### Mantenimiento

- Verificar la activación del presurizador generando una falsa alarma.
- Se debe limpiar equipo.
- Verificar estado de correas si las tiene.
- Revisar y lubricar las celosías del aliviadero del extremo superior.

### Recomendaciones

- Tomar precauciones al limpiar o revisar el

equipo; en este caso, cortar la electricidad podría provocar un accidente.

- Mantener despejada la sala de presurización y las tomas de aire.

## LA INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS DEBE MANTENERSE SIEMPRE EN CONDICIONES PARA SER UTILIZADA

- No realice ninguna modificación que altere el funcionamiento de la instalación.
- Mantenga despejados los accesos a los aparatos y elementos distribuidos en el complejo.
- Lea atentamente las instrucciones de uso de cada artefacto en la etiqueta indicativa al dorso.
- Sea precavido, lea las instrucciones que indica la cartelería de prevención. No espere situaciones críticas para instruirse sobre posibles situaciones de riesgo que podría enfrentar.

## RECUERDE QUE TIENE A SU DISPOSICIÓN LOS MEDIOS PARA ESTAR TRANQUILO

- Revise completamente todos los elementos componentes de la instalación después de un siniestro, devuelva la situación óptima de uso a los distintos artefactos de prevención para poder operar con eficacia.
- Siga las instrucciones de uso que figuran impresas en el propio aparato.
- Exija a la administración el recambio y reposición necesaria del equipamiento de emergencia. Son los únicos elementos con que contará para auxiliarse.



## II PROCEDIMIENTO DE EMERGENCIA

La administración cuenta con un procedimiento básico de acción ante casos de emergencia. Recomendamos que se interiorice en este procedimiento para poder actuar en forma correcta, segura y rápida en casos de emergencia. Este procedimiento deberá ser complementado por la administración con un plan de evacuación de emergencias.

## ASCENSORES

### II PREVENCIÓN EN ASCENSORES

Es imprescindible que los usuarios de este servicio tengan presente las siguientes recomendaciones:

- Concéntrese en lo que está haciendo antes de abrir las puertas del ascensor; un error en su accionar podría ser fatal.
- No intente abrir la puerta cuando esté en funcionamiento, ya que puede romper el mecanismo de traba o acelerar su proceso de desgaste.
- Asegúrese que el ascensor esté detenido en el piso y en el nivel correcto antes de abrir las puertas.
- No se detenga entre las puertas. Pase rápido y ubíquese dentro de la cabina del ascensor. Al bajar, realice el mismo procedimiento.
- Asegúrese de que ambas puertas hayan quedado bien cerradas al bajar del ascensor.
- No intente salir por sus propios medios si el ascensor se detiene entre dos pisos. Pida ayuda por el inter-comunicador o active la alarma. Conserve la calma y espere a ser auxiliado.
- No permita que los niños viajen solos. Ubíquelos lejos de las puertas cuando sea posible e instrúyalos en el uso correcto del mismo.
- No lo utilice en situaciones de incendio o desborde de agua que invada el hueco o el foso del mismo.

- No sobrepase el límite de carga ni el número de personas que se especifican en el cartel del interior de la cabina.
- No se detenga jamás en el umbral de la cabina aunque ambas puertas estén abiertas.
- No salte ni realice movimientos bruscos dentro de la cabina.

### II ATRAPADO EN EL ASCENSOR

- Avise a la administración de inmediato, por la seguridad de todos.
- Conserve la calma y ayude a que los demás la conserven también.
- Espere la llegada del operario especializado y no trate de solucionar por su cuenta el imprevisto, puesto que puede agravar la situación colocando en peligro su vida y la de los demás.
- Nunca desenclave una puerta cuando el ascensor está en marcha, para evitar que la cabina con pasajeros quede atrapada entre pisos.
- El que realiza un desenclavamiento se hace responsable de las consecuencias que pueda acarrear cualquier negligencia en la observación de éstas.
- Evite, por cualquier mecanismo, la caída de elementos o personas por el vacío del hueco.
- Pulse el timbre de alarma y permanezca a la espera de que lleguen en su ayuda.



## SALAS DE BASURA

El edificio cuenta con un depósito para los desechos domiciliarios por piso, como indica el plano. Mantener este espacio cerrado.

### Recomendaciones

Mantener limpio el depósito. Utilice bolsas cerradas para deshacerse de los residuos y evite el derramamiento de líquidos. Deposite esas bolsas en el espacio de recolección de basura de

cada piso y colabore con el orden e higiene del receptáculo para su bienestar y el de todos.

## II MEDIDAS DE SEGURIDAD

### I Señalización e Iluminación de Emergencia

En todos los pisos y accesos comunes de las casonas y sectores de circulación de cada piso (pasillos y escaleras) se instalaron equipos de iluminación, los cuales, ante un corte de energía eléctrica, quedan encendidos automáticamente, proveyendo iluminación adecuada durante dos horas.

Te recomendamos que te interiorices en este procedimiento para poder actuar en forma correcta, segura y rápida en casos de emergencia. Este procedimiento deberá ser complementado por la administración con un plan de evacuación de emergencias.

## INSTALACIONES

Las instalaciones sanitarias de un edificio están compuestas por un sistema de agua potable formado normalmente por un estanque de agua potable, planta elevadora, remarcadores y redes internas de cada vivienda, un sistema de alcantarillado de aguas servidas normalmente compuesto por una red de cañerías, cámaras y eventualmente por una planta elevadora. Además de estos sistemas generales, los edificios cuentan con baños de personal, kitchenettes,

centros de lavado, cuyas instalaciones se deben tratar como si fueran de una vivienda y su descripción, mantención y recomendaciones se encuentra en este manual.

## II ESTANQUE DE AGUA POTABLE

Los estanques de agua potable en un edificio son estructuras de hormigón y su objetivo es almacenar agua para el uso del edificio, son alimentados desde la red pública.

En general se proyectan dos estanques separados contiguos de forma de siempre poder abastecer a los usuarios mientras se efectúa la mantención en uno de ellos.

### Mantención

- Revisión de válvulas de corte automático.
- Limpiar y desinfectar el interior del estanque.
- Revisar y reparar impermeabilización.

### Recomendaciones

- Mantener cerradas las escotillas con puerta con rejilla que permita la aireación e impida el ingreso de animales.
- Leer los consumos diariamente, con el fin de detectar pérdidas de agua por filtraciones o roturas.
- Mantener cerrado el recinto de estanques.

## II RED DE AGUA POTABLE

Los edificios cuentan con una red que abastece desde el estanque de acumulación a cada de



partamento, esto se hace por medio de una matriz vertical que normalmente se encuentra a la vista en la sala de medidores, desde esta matriz se alimenta a cada departamento, previo paso por un remarcador.

#### Mantenición

- Revisar existencia de fugas.
- Cuando se generen sales en las uniones de cañerías o artefactos, limpiar y observar; si persiste, reparar.

#### Recomendaciones

- Realizar reparaciones por personal calificado.
- Cortar el suministro de agua antes de reparar.
- Tomar precauciones para el vaciado de la cañería.

## II CÁMARAS

Las cámaras son registros del sistema de alcantarillado, que se encuentran en los tramos de cañerías bajo jardines o pavimentos. Estas cámaras son en general de ladrillos estucados o prefabricadas con una tapa de hormigón reforzado.

#### Mantenición

- Mantener limpio el interior de la cámara, principalmente de elementos que obstruyan el paso del agua o arenas acumuladas.
- Revisar las tapas de cámara; si se encuentran quebradas, reemplazar por nuevas.

#### Recomendaciones

- No permitir el tránsito o estacionamiento sobre cámaras que tengan tapas simples.
- Mantener las tapas selladas en sus bordes para evitar la salida de malos olores.

## II INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y CORRIENTES DÉBILES

### I Tableros

En los edificios, las instalaciones eléctricas de espacios comunes están controladas por tableros generales y tableros específicos para los diferentes servicios, tales como ascensores, bombas, iluminación y otros.

#### Mantenición

- Se debe realizar la limpieza y reapriete en general de los elementos que lo componen.
- Se deberá sustituir elementos en mal estado y/o dañados (termomagnéticos, diferenciales, fusibles, conductores, barras, conectores, etc.).

#### Recomendaciones

- Mantener los tableros cerrados.
- Sólo intervenir en su interior por personal capacitado.
- Debe existir personal en el edificio capacitado para operar el tablero.



## INSTALACIÓN CLOACAL Y PLUVIAL

La prolongación de su vida útil requiere de la atención constante de sus usuarios. Ésta debe expresarse mediante la aplicación permanente de un conjunto de medidas preventivas de mantenimiento, reposición y reparación desde el inicio de uso del condominio.

- En los planos se indica el recorrido y bajada Cloacal y Pluvial, a fin de que no se ejecuten ningún tipo de perforación en la cercanía.
- Sus cañerías son Marca DURATOP (Polipropileno Copolímero de Alta Resistencia, unión deslizante guarnición elastomérica doble labio, C).
- El sistema de desagüe está diseñado sólo para la evacuación de líquidos y sólidos disgregables en agua.
- Los desagües cloacales, tanto de baños como de cocinas, están ubicados dentro de la losa.

### Mantenimiento

- Identifique la ubicación de rejillas de piso y descargas de piletas en los ambientes para resolver con agilidad cualquier urgencia.
- Es muy importante que se realice un mantenimiento periódico de sifones de lavamanos, tinajas y lavaplatos para eliminar todo tipo de elementos acumulados que van obstruyendo la circulación del desagüe.
- Solicite la asistencia de un técnico especialista que manipule la red.
- Limpie periódicamente todos los sifones de lavatorio, evitando botar en ellos cualquier tipo de sólido, grasa o aceite.
- Revise periódicamente las conexiones de las cañerías a los artefactos que están a la vista. Si se detectan filtraciones de agua, hacerlas revisar de inmediato. No introducir desinfectantes directamente en el estanque, su ph

puede producir que las gomas de los fitting se deterioren más rápidamente y filtren hacia la taza, haciendo que el agua corra permanentemente.

### Recomendaciones

- Limpie periódicamente los balcones de su vivienda de hojas, restos de tierra o de algún elemento que puedan obstruir un desagüe, ya que pueden taparse las rejillas del piso, generando no sólo problemas de anegamiento en su propiedad, sino también en la de sus vecinos.
- Se deberá usar únicamente jabones baja espuma cuando utilice lavadoras automáticas, para evitar la saturación de las cañerías.
- No arrojar elementos ni objetos de ningún tipo al inodoro; producen taponamientos en las descargas.
- El sistema de drenaje ha sido diseñado de acuerdo a las normas vigentes.
- Evite la acumulación de elementos que puedan obstruir los desagües produciendo tacos. Estas cañerías NO han sido diseñadas para desechar elementos de protección o limpieza personal.



## CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

Promueva una buena y prolongada ventilación e iluminación natural de su vivienda; el sol y el aire en los ambientes ayudan a eliminar todo tipo de bacterias. El vidrio no deja pasar los rayos ultravioletas. Es conveniente recoger las cortinas para que circule el aire también por los rincones y ayudar con generosos períodos de iluminación natural para que el aire también circule por los rincones.

No tape rejillas de ventilación de paredes, ciellorrasos, puertas, ni ventanas. Su colocación ha sido exigida por ECOGAS para poder habilitar la conexión de los artefactos a gas que posee en los ambientes.

Recomendamos instalar equipos de extracción de humos o purificadores sobre la cocina. No tape el conducto de ventilación provisto para tal fin.

### II AIRE ACONDICIONADO

Para facilitar la instalación del Aire Acondicionado en su departamento, se previó una caja que posee todo lo necesario para la instalación. Esta caja está ubicada en el Estar y Dormitorio (corroborar su ubicación en planos).

Esta caja provee la electricidad, el paquete de cables que conecta la condensadora con su Split y el caño de desagüe, ya conectado a la instalación.

Aconsejamos para retirar la tapa, primero pedir al instalador, que marque el borde de la caja con una trincheta para que cuando retire los tornillos, no rompa el yeso o la pintura de su departamento.

En los planos también podrá encontrar la ubicación correspondiente de su canasto para ubicar su condensadora.

Recomendaciones:

- Dormitorios: colocar equipos Split de 2000 a 3000 frigorías.
- Estar/Comedor: colocar equipos Split de 4000 a 4500 frigorías.
- Solicite el lector de consumo eléctrico de su unidad al poner en funcionamiento los equipos de aire acondicionado.
- Supervise siempre el suministro de energía desde el tablero eléctrico.

- No manipule la instalación, las tapas de chapa (altura 2.00 m.) ubicadas en el estar y dormitorios, ni quite el tapón de la cañería de desagüe provista para la unidad.
- Solicite la asistencia de un técnico especialista para manipular la instalación.

### II CALEFACCIÓN

Su sistema de calefacción es por radiadores, a través de una caldera que le provee la temperatura al agua de los mismos. Las cañerías que llevan el agua son IPS Fusión- Termo fusión. Copolímero Radom III.

Recomendaciones

- Requiera la asistencia de un técnico competente para cualquier instalación o modificación de los artefactos radiadores de calefacción.
- Atienda siempre las indicaciones del manual específico de su caldera que le ha sido entregado en el acto de posesión de su vivienda.
- Tenga en cuenta que cada elemento del equipo radiador posee alrededor de 250 calorías según los balances técnicos efectuados.
- La instalación de la cañería de los radiadores va por piso, como indican los planos, hasta que llega a la posición donde se encuentra el radiador, que sube por la pared. Esa altura sobre la pared varía de acuerdo al ambiente.
- El eje entre la entrada y el retorno del radiador es de 0.50 cm. Se recomienda no perforar cerca de este sector, ya que ahí se encuentran las descargas de los mismos.

## INSTALACIÓN ELÉCTRICA

El sistema eléctrico del departamento está diseñado y construido para otorgar un servicio seguro y sin problemas. Conozca la ubicación de su tablero de interruptores automáticos. Éste incluye un interruptor principal que controla toda la energía eléctrica del departamento.

- En el plano podrá ver la ubicación de las bocas, tomas y de su tablero de electricidad. Su departamento cuenta con varios circuitos independientes, los cuales están protegidos adecuadamente, a través de protecciones automáticas y diferenciales. Las mismas se encuentran debidamente rotuladas en el tablero eléctrico, ubicado en el interior del departamento.
- Todos los circuitos de enchufes cuentan con protector diferencial. Éste opera desconectando el circuito en caso del más mínimo contacto de una persona con un artefacto, enchufe o cable electrificado. Este protector actuará también en el caso de conectarse artefactos que se encuentren defectuosos y presenten pérdidas o fugas de corriente a tierra, por lo cual, en caso de corte o falla, revisar cuidadosamente los artefactos que estén conectados a la red, y desconectar los que pueden presentar fallas.

### Mantenimiento

- Conozca la ubicación del tablero principal en su vivienda y las llaves térmicas correspondientes a cada circuito eléctrico.

- Mantenga las llaves térmicas bajas hasta que habite de manera continua su vivienda.
- Haga revisar los artefactos que le susciten dudas en el servicio técnico correspondiente.
- Recuerde que si hay un interruptor termomagnético, es ante el riesgo de que exista un sobreconsumo, si eso sucede, se produce un corto circuito o existe algún aparato con alguna falla interna, ante una pérdida de energía, opera el interruptor diferencial, cortando la energía general de todo el departamento.
- A modo de mantención, es preciso realizar inspecciones visuales y apriete de contactos.
- No dejar pasar un tiempo superior a los 2 años sin realizar un mantenimiento, idealmente con un técnico especialista.
- Respetar el uso de los enchufes, de acuerdo a las diferentes capacidades, especialmente en el caso de artefactos que gastan más energía, como lavadoras de ropa, planchas, estufas.
- Cuando se requiera conectar algún aparato que demande un mayor consumo, se sugiere utilizar los enchufes instalados en la cocina o los espacialmente dispuestos para conexión de lavadoras, secadoras, etc.

### Recomendaciones

- Efectúe la colocación de los artefactos de iluminación con personal especializado.
- Asegúrese de conectar los artefactos electrodomésticos a las tomas eléctricas correctas.
- Evite el uso de extensiones y derivaciones múltiples tipo "triple". La mayoría de las fallas eléctricas se producen por accesorios como éstos en mal estado.

- Al enchufar y desenchufar aparatos, se recomienda no tirar del cordón o cable del mismo.
- Asegúrese de que sus módulos estén siempre en buenas condiciones, de lo contrario, reemplázelos.

Para evitar daños en los circuitos eléctricos del departamento, es importante considerar que la eventual instalación de accesorios que requieran la perforación del cielorraso, se debe tener presente lo siguiente:

- Cuando tenga que perforar el cielorraso en las cercanías de muros o ventanas, tenga la precaución de no hacerlo a más de 5 cm. desde la ventana o muro hacia el interior.
- No es recomendable que perfore el cielorraso a una distancia mayor a 10 cm. desde el centro de luz.
- Por seguridad, no debe perforar una profundidad superior a 2 cm. en cielorrasos, porque podría romper las canalizaciones de algún circuito eléctrico.

## INSTALACIÓN DE SEÑALES DÉBILES

### II TELÉFONO Y TV CABLE

El departamento tiene instalada una canalización para televisión por cable y línea de teléfono, esta última con su cableado. Para su funcionamiento se debe contactar a los proveedores de estos servicios, con el fin de suscribir el contrato de suministro respectivo.



#### Recomendaciones

- Cuando los teléfonos no funcionen, verifique que estén bien colgados y conectados en la ficha correspondiente.
- Comuníquese con la compañía prestadora del servicio para efectuar consultas técnicas.
- Cerciórese de que la ficha de conexión de la televisión esté ubicada correctamente tanto en el aparato como en la toma del servicio.

## INSTALACIÓN DE GAS

- La unidad cuenta con red de gas natural.
- Todo artefacto a gas deberá ser conectado al

sistema a través de la llave de paso interior que controla la cocina. El agua caliente será suministrada por la caldera, la cual ya se encuentra conectada y cuenta con sus respectivas llaves de paso para gas, agua caliente y agua fría.

- Cada departamento con conexión a gas tiene considerado un volumen de aire para el funcionamiento seguro de la cocina y la caldera, así como la ventilación necesaria, que aseguran un funcionamiento adecuado, los que no pueden modificarse en la validación de un certificado autorizado.
- Sus cañerías son de Hierro Negro revestido epoxi roscado según normas IRAM.
- Los aparatos colocados en su cocina son marca LONGVIE. Por cualquier inconveniente dirigirse al Servicio Técnico TE. 4715168/4729522.

## II CALDERA

La caldera de su departamento es marca PEISA, línea dual. El procedimiento para el encendido de la caldera es:

- Abrir la llave de paso de alimentación de gas y agua a la caldera. Encender la caldera presionando la tecla SI/NO.
- Mediante la tecla de selección de temperatura de agua caliente sanitaria, fije el valor deseado presionando "+" para aumentar, "-" para disminuir.
- Mediante la tecla de selección de temperatura de calefacción, fije el valor presionando "+" para aumentar, "-" para disminuir.

- Siempre que se encienda la caldera, la misma arrancará en modo Invierno. Mediante la tecla modo, en el display se visualizará el modo en que se encuentra, y al volver a pulsarla se cambiará al otro modo. En el display se visualizará la temperatura a la cual la caldera envía agua a la instalación.
- Este artefacto cuenta con un dispositivo de seguridad para prevenir accidentes por liberación de monóxido de carbono.
- Recuerde conservar el manual de usuario de su caldera, ya que éste posee la garantía de la misma.

#### Recomendaciones

- Conozca la ubicación de las llaves de paso en la cocina para resolver con agilidad cualquier urgencia.
- Las rejillas de ventilación deben permanecer libres y sin obstrucciones.
- No utilice llama de ningún tipo y bajo ningún concepto para verificar fugas, sino simplemente aplique agua jabonosa para ubicar fugas en caso de sentir olor a gas.
- Cierre la llave de corte (LLP) del suministro en caso de verificarse la fuga.
- Al salir, asegurar que las llaves de los artefactos estén bien cerradas, especialmente si ha habido un corte de suministro por cualquier razón.
- Si sale por tiempo prolongado deje también la llave de corte general cerrada.
- Solicite a un técnico habilitado que lo asista en su necesidad.