

REMP

LIMPIEZA Y MANUTENCIÓN *LA GUÍA*

Indice	
Limpieza y Manutención de los Pavimentos de goma Remp	3
Tipología de trabajos de limpieza, protección y manutención	
Limpieza de fondo	4
Tratamiento de protección a la suciedad	4
Ciclos de manutención	5
Manutención de los pavimentos disipativos VHP	7
Problemas ocasionales en la manutención	7
Problemas ocasionales en la manutención	8

Limpieza y Manutención de los Pavimentos de goma Remp

Un ciclo de manutención regular y la correcta elección y utilización de los productos de limpieza es importante para mantener agradable en el tiempo el aspecto del pavimento.

De acuerdo con lo anterior indicamos alguna modalidad de limpieza y manutención válida para la mayor parte de los pavimentos de goma Remp en las condiciones de utilización más comunes.

Las diferentes intensidades de tráfico y tipologías de los pavimentos hacen prácticamente imposible la redacción de un programa de limpieza y manutención universalmente válido.

Es por tanto aconsejable que empresas especializadas del sector de la limpieza sean consultadas para evaluar procesos de manutenciones específicas.

En cualquier caso se deben tener presente algunas recomendaciones:

- después de la colocación en obra es muy importante realizar una primera limpieza para la eliminación de los residuos del trabajo y proteger el pavimento con hojas de cartón y polietileno para evitar posibles daños derivados de trabajos posteriores;
- la utilización de barreras a la suciedad adecuadas reducen mucho los costes de manutención. Estas barreras deberán prever recorridos obligatorios de longitudes de 6 a 8 pasos (de 3 a 5 m. aprox.), que partiendo del exterior y llegando al interior del edificio permitan la eliminación tanto de las partículas más gruesas de suciedad, como las partículas más finas, el polvo y humedad;
- evaluar bien los programas de manutención y seguirlos correctamente desde el primer trabajo, es el modo más simple y eficaz para reducir los costes y aumentar la duración de la pavimentación;
- empleando productos o procedimientos de limpieza por primera vez, verificar su eficacia sobre pequeñas zonas del pavimento;
- sobre pavimentos ya tratados con emulsiones de cera evitar la utilización de productos detergentes fuertemente agresivos (pH >9) o a base de amoníaco y alcohol para evitar daños en la cera.

Tipología de trabajos de limpieza, protección y manutención

Limpieza de fondo

La limpieza de fondo es la operación preliminar y necesaria para los sucesivos tratamientos de manutención. Debe efectuarse al finalizar los trabajos e inmediatamente antes de la entrega de la obra a la constructora, realizada y dispuesta para los siguientes ciclos de protección y manutención.

Fases del trabajo

- Barrer cuidadosamente y pasar el aspirador de polvo;
- Lavar con un detergente desengrasante diluido según la prescripción del fabricante (con la máquina automática deberá ser efectuado de manera indirecta, sin la acción del aspirador de líquidos);
- Dejar actuar el detergente durante algunos minutos;
- Frotar el pavimento con mopa o máquina mono-escoba;
- Eliminar el agua sucia con un aspira-líquidos o con un paño;
- Enjuagar con agua limpia;
- Dejar secar.

Cuando se utilicen máquinas mono-escoba, aconsejadas para locales medianamente grandes, los discos a utilizar son de color rojo (código 3M) en caso de pavimentos de superficie lisa o gofrada y con cerdas verticales en el caso de pavimentos con relieves pronunciados.

La disolución del detergente se realizará siguiendo las indicaciones del fabricante.

El uso de agua caliente reducirá los tiempos de acción del detergente y del secado.

Tratamiento de protección a la suciedad

El tratamiento de protección facilita la limpieza y el mantenimiento, dando un aspecto agradable a la pavimentación. Con este tratamiento se aplica a la superficie del pavimento un film que impide a la suciedad penetrar en la estructura de la pavimentación, facilitándonos así la eliminación con los ciclos de manutención.

Este estrato de protección, a base de ceras metalizadas, deberá ser renovado periódicamente con un ciclo de manutención extraordinaria que garantice un eficaz desarrollo de su función.

Fases de los trabajos

- Con el pavimento seco y preparado para la limpieza de fondo, se procede al tratamiento de protección con ceras metalizadas
- Extender con la mopa húmeda o con la máquina enceradora una capa de emulsión pura sin diluir;
- Dejar secar alrededor de 30 minutos y después de su completo secado extender una segunda capa de cera en sentido cruzado.
- Después de 2-3 horas, una vez seca la emulsión, el pavimento está dispuesto para su uso.

Seguir siempre las instrucciones que los fabricantes señalan para sus propios productos.

Ciclos de mantenimiento

Después de la limpieza de fondo y el encerado, será necesario plantear un ciclo de mantenimiento que permitirá obtener los resultados previstos con la aplicación de las operaciones de limpieza indicadas, con la frecuencia y sucesión adecuada en base a los requisitos específicos de los locales.

Una correcta mantenimiento habitual y la justa particularización de los métodos de trabajo permiten dilatar en el tiempo las operaciones de la mantenimiento periódica.

Los trabajos habituales diarios consisten en la eliminación de la suciedad y de las manchas que diariamente se forman en las pavimentaciones.

Los trabajos de limpieza periódica consisten en pulir a fondo la capa de protección sin dañarlo, reavivando la superficie con operaciones de abrillantado especialmente en las zonas de tráfico intenso (p.e. salida de ascensores).

Seguidamente proponemos un ciclo de limpieza standard, hipotizando para una oficina comercial con tráfico medio.

Manutención habitual diaria

Para el óptimo mantenimiento de la pavimentación es importante que cotidianamente se eliminen el polvo y las manchas de suciedad (si no se realiza diariamente también pueden quitarse, pero con mucho mayor esfuerzo).

- Pasar con escoba trapezoidal y paño húmedo o con gasas tratadas;
- Eliminar las manchas con detergentes adecuados.

Manutención habitual periódica (semanal)

Finalizada la mantenimiento diaria se realizará periódicamente un lavado con agua y detergente neutro.

Tanto si se trata de un lavado manual con mono-escoba y aspira-líquidos o con máquina automática, se procederá a remover la suciedad resistente según las fases descritas seguidamente:

- Extender un estrato de agua con detergente neutro diluido;
- Frotar el pavimento con una mopa o mono-escoba provista de disco amarillo o azul;
- Eliminar el agua sucia con aspira-líquidos o con un paño;
- Enjuagar con agua limpia;
- Dejar secar.

En caso de lavado manual es aconsejable el uso de dos cubos para el contenido del agua sucia y limpia.

Con la máquina automática lavadora-secadora el lavado podrá ser efectuado de manera directa y finalizará con una única pasada.

Manutención habitual periódica (mensual o bimensual)

Con periodicidad a evaluar en base al tráfico se podrá utilizar productos decerantes en las zonas de mayor tráfico (cuando el estrato de protección empieza a estar deteriorado)

- Extender una capa de agua con producto decerante diluido según las indicaciones del fabricante, (con la máquina automática el proceso podrá ser efectuado de manera directa y se finalizará con esta única pasada);
- Eliminar el agua residual con un aspira-líquidos o con un paño;
- Dejar secar.

Se aconseja la utilización de productos decerantes con el auxilio de máquinas automáticas, por cuanto realizándolo manualmente se corre el riesgo de provocar sobreposiciones de los estratos.

Abrillantado

La operación de abrillantado del estrato de protección, además de dar una mayor brillantez a la superficie, permite la compactación de la emulsión, aumentando el grado de resistencia.

Efectuado el lavado y con la pavimentación seca, pasar en seco con una mono-escoba o con una máquina automática provista de disco blanco o amarillo hasta la obtención de un grado de brillantez satisfactorio.

Estas operaciones pueden efectuarse en superficies pequeñas manualmente, utilizando un cepillo con un paño seco o una máquina abrillantadora doméstica con fieltros.

Manutención habitual extraordinaria (anual)

Peiódicamente y en base al tráfico y cuando el estrato de protección se muestre deteriorado y difícil de limpiar, se deberá renovar.

Sustitución del estrato de protección.

- Barrer cuidadosamente y pasar el aspirador de polvo;
- Lavar con detergente decerante diluido (con la máquina automática esta operación deberá ser efectuada sin el accionamiento del aspirador de líquidos);
- Dejar actuar el detergente durante algunos minutos;
- Frotar el pavimento con cepillo o mono-escoba o con máquina automática con disco rojo (amarillo verde si hay más estratos de cera o suciedad resistente);
- Eliminar el agua sucia con aspira-líquidos o con un paño;
- Enjuagar con agua limpia;
- Dejar secar.

Para pavimentos con superfcie de relieve pronunciado y cuando se utilice mono-escoba, se aplicarán discos de cerdas verticales.

La disolución del detergente se realizará siguiendo las indicaciones del fabricante, siendo imprescindible para evitar daños al pavimento.

La utilización de agua caliente acortará el tiempo de acción del detergente y de secado. Se podrá entonces proceder a la aplicación de nuevo del Tratamiento de protección ya explicado anteriormente.

Manutención de los pavimentos disipativos VHP

Barrer o pasar con un aspirador de polvo diariamente y sucesivamente lavar con detergente neutro diluido en agua. Para zonas de grandes dimensiones utilizar maquinarias para la limpieza provistas de discos ligeramente abrasivos (Ej. Disco amarillo 3M) para acelerar la operación y obtener mejores resultados. No usar detergentes altamente alcalinos en ningún caso.

Enjuagar inmediatamente con agua limpia tibia, absorbiendo el agua sucia con una máquina aspiradora y dejar secar cuidadosamente.

La utilización de cera (también conductiva) es aconsejable dado que se podrá crear en el tiempo un film aislante sobre la superficie del pavimento.

Instrucciones para la utilización

- La exposición a la luz solar de fuerte intensidad, incluso en interiores, puede causar cambios de tonalidad de color y deterioros en la superficie.
- Nunca se deben instalar los pavimentos con radios de curvatura demasiado fuertes ya que con el tiempo podrían aparecer en la zonas más forzadas hendeduras y roturas. Para pavimentar escaleras utilizar los productos específicos.
- La posible tonalidad amarillenta está cursada por el propio proceso de producción y desaparecerá con la luz natural en función de la intensidad y de la duración de la exposición. Con luz artificial el proceso requerirá un tiempo mayor.
- La calidad standard no resiste el contacto con aceites y grasas.
- Entre diversas partidas pueden existir pequeñas diferencias de tonalidad de color.
- Los pavimentos de goma están previstos para su uso en interiores.
- Evitar el contacto continuo con productos de goma negra (neumáticos, ruedas de carretillas, etc) por cuanto podrían provocar manchas indelebles en el pavimento.
- El uso de productos de limpieza debe ser estrictamente el aconsejado por el fabricante y además, después del lavado, el pavimento debe ser enjuagado para evitar residuos de productos alcalinos que puedan dañar el estrato de cera.
- Eventuales manchas deben ser limpiadas cuando todavía están frescas para evitar los posibles perjuicios al estrato de cera.
- Los paños utilizados para el encerado deben ser reservados exclusivamente para esta operación.
- Evitar la utilización de máquinas de limpieza con discos fuertemente abrasivos (colores negro o marrón).
- Manutención de zonas particularizadas:
 - Para zonas con fuertes exigencias higiénicas, ambulatorios, salas de operaciones, laboratorios de análisis, etc., el uso de productos desinfectantes se realizará normalmente al finalizar las operaciones de lavado con agua y detergente, siendo oportuno comprobar la compatibilidad del detergente y del desinfectante para poder realizar en una sola operación las dos fases.

Problemas ocasionales en la manutención

Variación de color

- Útiles de limpieza contaminados de lejía o similares: limpiar a fondo y eventualmente sustituir los útiles.

Ennegrecimiento y tonos amarillos del pavimento:

- Acumulación de estratos de cera sucia: verificar la correcta utilización del detergente y/o del decerante y reiniciar el ciclo de manutención.

Excesiva presencia de arañazos en la superficie del pavimento:

- Las alfombras utilizadas son insuficientes: mejorar las barreras de suciedad (polvo y partículas abrasivas) a la entrada del edificio.

Halos grasos en la superficie del estrato de protección del pavimento:

- En la limpieza de fondo no se ha quitado toda la suciedad grasa presente: el tratamiento deberá repetirse.

Halos y manchas blancas o blanquecinas en la superficie:

- El estrato de protección ha estado en contacto con alcohol: repetir el tratamiento de fondo si el problema está bajo el estrato de protección (halos); decerar y encerar localmente si el contacto es del estrato superior.

Código de colores 3M para discos scotchbrite

Colores	Utilización aconsejada
Blanco	Blanco Grano fino para abrillantado y limpieza habitual
Amarillo	Grano fino para abrillantado y limpieza periódica
Azul	Grano medio-fino para limpieza periódica enérgica
Rojo	Rojo Grano medio para limpieza de fondo
Amarillo	Verde Grano medio
Verde	Verde Grano fuerte
Marrón	Marrón Grano abrasivo
Negro	Negro Grano fuertemente abrasivo