

---

## **MANUAL DE USO DEL TERRAZO.**

### **MANTENIMIENTO, LIMPIEZA Y CONSERVACIÓN**

#### **Operaciones de mantenimiento durante la obra**

Evitar que el pavimento se manche, se raye o golpee durante la ejecución de la obra, para ello pueden adoptarse las siguientes medidas:

- Evitar goteos de aceites y grasas en maquinaria. Cubrir zonas de riesgo.
- Si se utilizan productos químicos diversos (impermeabilizantes, selladores, etc.), proteger la zona pavimentada.
- Evitar dejar sobre el pavimento objetos metálicos susceptibles de corrosión que puedan causar manchas de óxido.
- Evitar el uso de productos corrosivos sobre zonas pavimentadas (sulfumán, desencofrantes, etc.).
- Para pavimentos de interior brillantados (próximos a entrega), impedir que el pavimento se moje.
- Para pavimentaciones exteriores, evitar los acopios de arena de rejuntado (durante más de 24 horas) sobre el pavimento para evitar la aparición de eflorescencias.
- No realizar cortes con radial sobre el pavimento sin protección.
- Proteger localmente el pavimento con tableros o similares en caso de ser necesario el uso de puntales.
- Mantener sin pavimentar (el mayor tiempo posible) los accesos desde el montacargas a planta (previamente, hay que dejar un pequeño acopio de baldosa del mismo lote de producción).
- Tras el pulido, para pavimentación interior, volver a proteger el pavimento hasta su entrega.

#### **Operaciones de mantenimiento después de la entrega de la obra**

##### **Pavimento uso interior:**

Para un mantenimiento diario del pavimento interior se comenzará barriendo la zona, eliminando el polvo y la suciedad superficial. Posteriormente se realizará una pasada en seco con una “mopa” impregnada de un producto antiestático (captapolvo). De ser necesario puede efectuarse un lavado húmedo con agua y un detergente neutro sin residuo. Este detergente llevara en su etiqueta que es apto para terrazo, no aplicar

nunca sulfumán, lejía u otros productos ácidos ya que los daños sobre baldosas y pasta de rejuntado pueden llegar a ser irreversibles.

En el caso de que se produzcan manchas como consecuencia de vertidos u otros, estas deben ser eliminadas a la mayor brevedad.

Los productos de tratamiento superficial (en su caso) deben ser transpirables. No utilizar abrillantadores ni productos de limpieza que puedan convertir el pavimento en deslizante.

**Nota:** los pavimentos recién abrillantados no deben humedecerse hasta transcurridos de 1 a 3 meses (según la climatología de la zona) porque puede aparecer retención de humedad bajo la capa cristalizadora (pavimento “empañado” y sin brillo).

En el caso que sea requerida una limpieza desinfectante especial (usos sanitario, alimenticio, etc.) pueden utilizarse jabones neutros con acción bactericida/fungicida, prestando una especial atención a la limpieza de ángulos y zonas de difícil acceso.

En pavimentos con varios años de puesta en servicio o con tráfico peatonal intenso, la superficie puede quedar rayada y/o con “rugosidad” superficial. En estos casos, se recomienda un abrillantado mecánico para devolver al pavimento su aspecto original.

Existen pavimentaciones con muchos años de antigüedad, donde además de la aparición de rayas superficiales y falta de brillo, existen juntas abiertas y porosidad en la superficie. Siendo como es el único pavimento reciclable al 100% con 0 residuo de material de derribo, puede realizarse un nuevo proceso de pulido dejándolo totalmente nuevo de aspecto:

1. Retirada del mobiliario del recinto y protección de carpintería.
2. Pulido del pavimento con máquina vía húmeda empleando abrasivos diamantados de grano medio (120-180), con posterior retirada del lodo.
3. Limpieza de juntas (zonas localizadas) empleando cepillo duro de nylon.
4. Rejuntado de pavimento (empleando pasta/lechada del fabricante) o si éste no se localiza, mediante aplicación de resina especial.
5. Pulido del pavimento con máquina vía húmeda empleando abrasivos diamantados de grano fino (380-400), con posterior retirada de lodo.
6. Una vez seco, realizar el cristalizado/abrillantado de superficie.

**NOTA:** Como ocurre en pavimentos nuevos puestos en servicio, al realizar las operaciones de mantenimiento con aplicación de productos cristalizadores o abrillantadores, **las propiedades de deslizamiento del pavimento** pueden ser

modificadas: Por este motivo, deberá tenerse en cuenta la idoneidad de los productos utilizados.

Existe gran diversidad de productos comerciales que se emplean como cristalizadores (que no aplicaremos si la resistencia al deslizamiento debe ser clase 2 ó 3) y abrillantadores. Dado el nivel de dispersión entre los productos utilizados por los profesionales especializados (incluso con mezcla de ellos), resulta imposible especificar una composición idónea. Por este motivo y dependiendo del requisito de deslizamiento especificado en el proyecto, se requiere realizar pruebas previas para determinar la idoneidad del producto a utilizar.

### **Pavimento uso exterior:**

Para una limpieza normal del pavimento de exterior bastará con un barrido o lavado mediante máquina o manualmente.

Si lo que se requiere es una limpieza intensiva se procederá con una máquina hidrolimpiadora, que será suficiente cuando el pavimento haya sido tratado para proteger su cara vista. Cuando el pavimento no haya sido tratado se realizará la limpieza con un detergente alcalino no iónico de base amina mediante agua a presión o barredera provista de cepillo de carburo de silicio o disco negro.

Las eflorescencias sobre pavimentos son manchas y cercos de color blanquecino originadas por la deposición de carbonatos insolubles provenientes de las baldosas y morteros, no son perjudiciales y tienden a desaparecer con el tiempo. En algún caso pueden eliminarse empleando disoluciones de productos ácidos de bajo poder corrosivo.

### **Limpiezas especiales**

Cuando se requiera una limpieza de **manchas de óxido**, éstas se eliminan mediante la aplicación de productos ácidos de base fosfórica y fuerte poder dispersante que deben enjuagarse rápidamente con agua. En el caso de que estas manchas estén fuertemente introducidas en el pavimento consultar con el proveedor de productos químicos.

Cuando las **manchas** sean de **origen graso**, éstas se eliminan mediante aplicación localizada de productos alcalinos solventes de gran poder humectante que extraen la mancha y se eliminan con agua.

Los **chicles** pegados superficialmente pueden eliminarse prácticamente con máquina a presión de agua caliente.

Las **huellas de neumático** no tienen un método de eliminación conocido que sea sencillo.



---

**NOTAS:** antes de la utilización de cualquier producto químico para la limpieza, es recomendable la realización de una prueba en zona poco visible para verificar que no se produce un deterioro superficial de las baldosas. Si se dispone de baldosas de repuesto, puede ser más efectiva la sustitución de baldosas afectadas.

En el caso de las grandes juntas entre baldosas, se deberá prestar especial atención a la reposición de su material de relleno cuando debido a su uso, éste se vaya eliminando.

En general, la característica de resistencia al deslizamiento/resbalamiento se obtiene mediante determinadas texturas superficiales. La conservación de dicha característica se considera permanente en el tiempo, salvo que, por inspección ocular se aprecie un excesivo desgaste debido al uso. En este caso, se deberá comprobar la resistencia al deslizamiento / resbalamiento y en caso necesario se repondrá el pavimento.

Los tratamientos de mantenimiento expuestos para pavimentos de exterior no modifican la característica de resistencia al deslizamiento.