



# MANUAL DEL EDIFICIO Y MANTENIMIENTO DEL PISO

Alkira Rivas Vaciamadrid



**Alkira**  
living





Creemos entre todos una  
comunidad con respeto,  
armonía y sostenibilidad

¡Se responsable  
y disfrutémosla!

**EN ALKIRA LIVING CREEMOS QUE LA FELICIDAD**

**SON LOS PEQUEÑOS MOMENTOS DE CADA DÍA.**

**COMIENZA EN CASA.**

\* Para una información completa consulta el  
Reglamento Interno



El derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada trae de la mano la necesidad de promover las mejores condiciones para todos los inquilinos.

Por ello, las instrucciones de uso son indicaciones encaminadas a conseguir, entre otros, los siguientes objetivos:

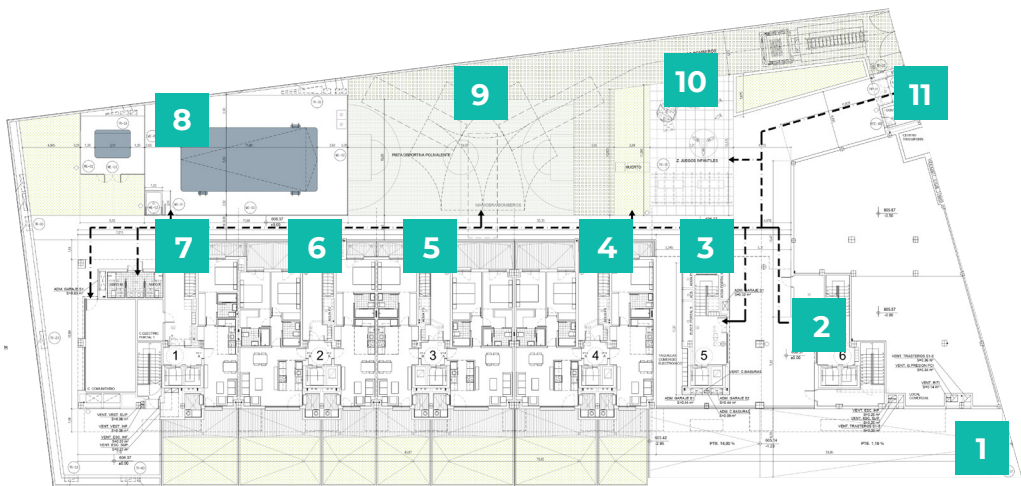
- Evitar patologías
- Mejorar el confort, la salubridad y la seguridad.
- Promover el ahorro de agua y energía, y no contaminar
- Propiciar la economía de mantenimiento, etc.

**En cualquier caso, el inquilino del piso debe tener muy claro que estas instrucciones de uso no tienen carácter de obligación, pero que el mal uso de la casa le hace responsable de los daños que hubiera causado por ello.**

**Además, todo aquello que las garantías con que cuenta cada piso, o el edificio, no esté cubierto es responsabilidad del inquilino. Como puedan ser los daños causados por el mal uso, por modificaciones o por obras realizadas después de la recepción. A excepción está la subsanación de defectos observados los primeros días de ocupación.**



# LA URBANIZACIÓN



- 1** Acceso a garaje desde la c/ Cesar Manrique nº1
- 2** Escalera acceso a Bloque 6
- 3** Escalera acceso a Bloque 5
- 4** Escalera acceso a Bloque 4
- 5** Escalera acceso a Bloque 3
- 6** Escalera acceso a Bloque 2
- 7** Escalera acceso a Bloque 1
- 8** Piscina
- 9** Área deportiva
- 10** Área infantil
- 11** Acceso peatonal desde la c/Cesar Manrique nº1



# ESPACIOS PRIVATIVOS

El buen uso y mantenimiento de la casa permite evitar el deterioro, mejorar la seguridad, cuidar el impacto ambiental y reducir los gastos.



La vivienda integra un conjunto de espacios privados en los que se desarrolla la vida familiar. Cada uno de esos espacios tiene entidad propia y ha sido diseñado para cumplir funciones específicas y bien diferenciadas

## LIMPIEZA

La limpieza, propiamente dicha, de la vivienda como espacio habitado constituye una actividad esencial para el mantenimiento de la higiene en niveles aceptables.

> **El polvo** debe eliminarse tan frecuentemente como sea necesario.

El polvo es un elemento perjudicial para las personas, para los muebles y para los componentes del edificio, por la facilidad con que penetra y se deposita en todas partes. Puede hacer enfermar a las personas (alergias, etc.), afean el mobiliario y deteriorar los aparatos.

## DORMITORIOS

Para dormir satisfactoriamente es importante mantener un control lumínico y sonoro, así como condiciones ambientales adecuadas, en las habitaciones destinadas a este uso.

> Es aconsejable, **ventilar** los dormitorios diariamente para renovar la totalidad del aire que contienen. Lo ideal es hacer esta operación por las mañanas y durante un tiempo de 30 minutos.

## SALON

La buena distribución de los espacios, de las zonas libres y ocupadas, es clave para garantizar la máxima comodidad. Para lograrlo es recomendable:

- > Prestar especial atención a la ubicación/distribución de los muebles.
- > Cuidar el nivel de **iluminación** (diurna y nocturna) para evitar el cansancio de los ojos, especialmente en zonas que requieran una atención visual cercana y prolongada.
- > Vigilar el nivel de **ruidos** que produce. Escuchar música, la radio o la televisión no deben ser un tormento para los vecinos.
- > **Ventilar** con frecuencia esta habitación.
- > Decorar con **plantas** para que ayuden a renovar y purificar el aire.

## COCINA

Debido a la actividad que aquí se desarrolla, la cocina es la habitación donde se producen más humos y gases, y donde se generan más desperdicios. Unos y otros son causa de malos olores. Además, de ser donde es más fácil que sucedan accidentes. Para evitar accidentes y mejorar la calidad del espacio es recomendable:

- > Mantener una buena **iluminación** en todo el recinto.
- > **Ventilar** constantemente este recinto y utilizar el extractor de humo.
- > Ventilar también los **armarios**, alacenas o despensas, donde se guardan los alimentos.
- > Revisar el estado y fecha de caducidad de los **alimentos**, aunque sean conservas, para su putrefacción.
- > Eliminar y reciclar las **basuras** con la mayor frecuencia posible.
- > Eliminar las grasas acumuladas en los rincones (rejillas, extractores, desagües, etc)
- > Tomar **precauciones para evitar incendios** por el uso del fuego o vitrocerámica.

## CUARTOS DE BAÑO

En este recinto el consumo de agua, tanto fría como caliente, es considerable. Para reducir el **consumo**, la huella ambiental y la el coste de las facturas, es recomendable:

- > Evitar el **derroche** de agua en todos los aparatos.
- > Vigilar el correcto funcionamiento de la **cisterna** del inodoro.
- > Utilizar, si fuera posible, mezcladores automáticos de agua fría y caliente.
- > Cerrar perfectamente los **grifos** después de utilizarlos.



El ambiente húmedo del recinto puede producir **humedades** de condensación. Para evitarlas o atenuarlas:

- > Facilitar la correcta **ventilación** del espacio.
- > Secar los grifos, mobiliario y paredes cuando estuvieran cubiertos por la humedad.

El contacto del **agua** con suelos y paredes propicia la aparición de humedades de filtración. Con el objeto de evitarlas:

- > Vigilar las **fisuras** de los revestimientos de suelos y paredes y procure tener bien selladas las uniones entre aparatos, suelos y paredes.
- > Procurar secar cuanto antes el **suelo** mojado y evitará resbalones. Si no lo tuviera, es conveniente dotar a la bañera de algún elemento antideslizante en su fondo. Coloque también una barra para agarrarse.

Los aparatos sanitarios del cuarto de baño están instalados para cumplir con la función que tienen asignada y no deben ser utilizados para otros menesteres. Para la limpieza de aparatos sanitarios y grifería se recomienda el empleo de agua y jabón.

- > Limpiar con asiduidad todos los elementos del baño.
- > No utilizar productos abrasivos ni corrosivos para la limpieza de este espacio ni de ningún otro.
- > No se suba encima del inodoro o del bidé, empleándolos como escalera para alcanzar algo: el aparato podría partirse o deteriorarse su fijación.
- > No apoye su cuerpo en el lavabo con todo su peso, pues podría desprenderse o romper las conexiones de suministro de agua o de desagüe.

## ARMARIOS

Es recomendable ventilar periódicamente todo tipo de armarios, alacenas, armarios, armarios empotrados, etc. Sobre todos aquellos destinados a almacenar cosas por largos periodos de tiempo (mantas, alfombras, abrigos, ropa de otra temporada, comida, etc.).

- > No almacene sustancias nocivas y peligrosas.
- > Proteja las cosas con productos contra los insectos.
- > Guarde los medicamentos en lugar fresco y fuera del alcance de los niños
- > No almacene innecesarios productos de farmacia una vez finalizado el tratamiento para el que fueron prescritos y vigile la fecha de caducidad de estos.

## **PATIOS Y TERRAZAS**

Estos espacios están pensados para disfrutar del ambiente exterior sin salir de tu propia casa. Para mantener su objetivo y preservar la seguridad de los vecinos y viandantes que puedan pasar cerca hay algunas recomendaciones que debes seguir.

- > No convertir los balcones o terrazas en almacén o trastero.
- > No colocar macetas, butacas, mesas u otros elementos que faciliten la escalada a la barandilla de niños y animales.
- > No colocar macetas por la parte exterior de la barandilla, ni tampoco en lugares donde no queden protegidas contra la caída.
- > Evitar el riego en horas inadecuadas reducirá los riesgos de goteos a otros espacios, la humedad en horas de frío y una mejor preservación de las plantas.

Has de saber que, por su ubicación en la fachada y a pesar del uso privativo para cada piso, las terrazas y balcones tienen la consideración de elementos comunes del edificio salvo en el caso de viviendas unifamiliares.

En consecuencia:

- > No pueden realizarse reformas, añadidos o sustitución de elementos en estos espacios salvo que la propiedad del edificio, y con previa autorización, conceda el permiso de realizarlas. Requerimiento independiente del consiguiente permiso del Ayuntamiento de la localidad que haya que solicitarse para realizar cualquier tipo de obra o reforma.

## **TRASTEROS**

Para el trastero son de utilidad las mismas recomendaciones que se hicieron en el apartado de armarios. Y además tenga en cuenta que estos espacios:

- > No deben ser utilizados como habitaciones.
- > Por el alto riesgo que conllevan:
- > El trastero no es un lugar adecuado para guardar la bombona de butano.
- > No almacene productos inflamables.



# ESPACIOS COMUNES

El buen uso y mantenimiento de la casa permite  
evitar el deterioro, mejorar la seguridad, cuidar  
el impacto ambiental y reducir los gastos.



Las zonas comunes son espacios que debe de cuidar cada vecino porque todos hacen uso de ellas. Por ello, pedimos sobre todo:

- > Utilizarlos sin dificultar ni impedir el uso por los demás convecinos.
- > Cuidarlos como si fueran de su exclusiva propiedad.
- > Respetar a todos los vecinos y trabajadores de la urbanización como un miembro de la familia.

## **EN CASA**

Hay que resaltar la importancia de cuidar cada persona su casa para prevenir y evitar daños o molestias a los vecinos y al personal. Para ello anotamos las siguientes recomendaciones:

- > Adoptar, sin reservas, todas las medidas de prevención de incendios que le sean recomendadas.
- > Mantener en perfecto estado de funcionamiento las instalaciones y, especialmente, las de gas y electricidad, cuya utilización descuidada conduce a peligrosas consecuencias (incendios y explosiones).
- > Evitar atascos de tuberías, fugas de agua, descuidos (grifos abiertos, tapones de los desagües, baldeos de suelos, etc), pues pueden generar daños a los pisos de al lado y a los inferiores.
- > Al deshacerse de los residuos, utilizar bolsas cerradas y evitar el derramamiento de líquidos al moverlas. Cuando se llevan las bolsas hasta los contenedores públicos hay que depositarlas en el interior del contenedor y nunca en el suelo, pues pueden suponer un obstáculo para otras persona y pueden atraer animales.
- > Evitar actividades que puedan resultar molestas para otros vecinos, especialmente en las horas habituales de sueño, es necesario para tener una buena convivencia y garantizar la salud de mayores y pequeños. En los casos en que haya una celebración, hay que procurar hacerlo sin resultar muy molesto para los demás vecinos. Moderando la música,, los

horarios, el volumen de las conversaciones (sobre todo en las terrazas y en horas de sueño).

> La ropa se debe tender en los espacios destinados a ello. Se ha de evitar hacerlo en las ventanas, vayas o muros de las terrazas que den a la vía pública o a zonas comunes y, evidentemente, nunca en zonas comunes como las barandillas de los pasillos.

> Siempre que haya que sacudirse una alfombra hay que asegurarse de que se hace en lugar y momento en el que no moleste a nadie.

> ¡Cuidado con los animales! Todos los vecinos que tienen animales en casa deben asegurarse de adiestrarlos para evitar que su conducta infiera en los vecinos (como ladridos constantes o en horas de sueño), dañe las zonas comunes o pueda suponer un peligro para las personas u otros animales. Dentro de la urbanización los perros deben ir siempre con correa y, si hiciera sus necesidades en algún espacio común, es obligatorio recogerlo y/o limpiarlo.

> Hay que procurar evitar los portazos, además de molestar a los demás, pueden producirse averías, roturas y desperfectos en la casa.

## **GARAJES**

Los garajes son zonas comunes cuyo mantenimiento es responsabilidad de la propiedad, sin embargo, el mantenimiento y cuidado de las instalaciones es responsabilidad de todos los inquilinos.

Es importante destacar que en este espacio hay que mantener medidas de seguridad para los vehículos y viandantes que puedan transitar o estar estacionados en todo momento. Por ello, es necesario cumplir las siguientes recomendaciones:

> El aparcamiento debe hacerse, exclusivamente, en las plazas señaladas para tal fin y de forma que no se impida o dificulte el uso del garaje por los otros convecinos.

> En todo momento, hay que mantener expeditas las vías de entrada y salida del garaje. Esta recomendación se hace extensiva al acceso desde la vía pública.

El mantenimiento de un bajo nivel de gases es un aspecto esencial para el buen funcionamiento del garaje.

Así pues:

- > No obstruya ni obstaculice el sistema de ventilación.
- > Mantenga encendido el motor de su automóvil, dentro del garaje, el menor tiempo posible. La acumulación de gases por una combustión defectuosa es altamente peligrosa.

Por motivos de seguridad y para evitar los riesgos derivados de posibles incendios y explosiones.

Se recomienda:

- > Mantener limpio el garaje. Eliminar la presencia de grasas, aceites y combustibles derramados, en su plaza.
- > No almacenar productos inflamables, como neumáticos, latas de aceite, de gasolina, etc.
- > No fumar ni encender fósforos u otro tipo de llamas.

## **CORREDORES, PASARELAS Y ESCALERAS**

Para todos estos espacios son de interés las siguientes recomendaciones:

> No obstaculizar la circulación colocando objetos que puedan estorbar el paso de las personas, ello puede generar accidentes o, en caso de emergencia y necesaria evacuación del edificio, podría tener graves consecuencias.

Además, dejar elementos en zonas comunes, obstaculicen o no el paso, es considerado una falta dentro de las normas de la comunidad.

> No arrojar papeles ni otros desperdicios al suelo, se deben utilizar las papeleras dispuestas en varios puntos de la urbanización.

> Evitar cualquier actividad que pueda manchar las paredes.

> Procurar que los niños no tomen estos espacios como lugar de juego. Son zonas donde pueden producirse accidentes con facilidad y donde pueden generar destrozos o molestias a otros vecinos.

> Evitar reuniones en estos espacios, por sus ubicaciones el sonido se amplifica y generan molestias.

## **PORTAL**

Por motivos de seguridad la puerta de acceso (del portal) debe permanecer cerrada, así como las puertas de accesos secundarios.

Pedimos también que no se abra a desconocidos, aunque sea por reparto publicitario.

## **ESCALERAS y ACCESOS**

Con el objetivo de mantener una comunidad responsable con el entorno es recomendable seguir estas fáciles indicaciones:

> Evitar pulsar sistemáticamente el botón automático de la escalera, sino solamente cuando sea necesario. Además de que aumenta la posibilidad de averías, el consumo indiscriminado de energía eléctrica es un despilfarro.

> Intentar bajar por la escalera, siempre que sea posible, en lugar de hacerlo en el ascensor. Se consigue un ahorro en el consumo de energía y, a veces también, una mejora del estado físico de las personas.

\* Salvo para personas mayores, discapacitadas o con problemas de salud.

## **ZONAS DE ESPARCIMIENTO**

Los espacios comunes destinados al recreo, descanso u ocio son siempre un buen lugar para disfrutar con los más pequeños y para la convivencia con el resto de sus vecinos.

Por ello, se deben de cuidar con especial esmero ,tanto en entorno como los objetos dispuestos en esas zonas, para el disfrute de todos. Esto refiere concretamente a: juegos infantil, pistas deportivas, área de la piscina, paseos, mobiliario (bancos, papeleras), instalaciones (iluminación, farolas, riego, etc) y todos los elementos de jardinería.

## **JARDINES**

Los árboles, plantas y flores son elementos vivos que deben preservarse para asegurar un buen estado de salud para todos y un entorno agradable. siempre en ese estado. De aquí la importancia de las labores de mantenimiento, sin olvidar que el uso adecuado es fundamental para la supervivencia de los jardines y el disfrute de su belleza.

Por ello:

> Por favor, no se deben arrancar las flores. No maltratar las plantas ni permita que los niños lo hagan.

## **PISCINAS**

En el Reglamento Sanitario de las Piscinas aplica a todas las personas que hagan uso de sus instalaciones, sean inquilinos o invitados. Estas se encontrarán siempre impresas y ubicadas en el recinto de la misma.

Es importante recordar que, por causas sanitarias o cambios de la regulación pueden aplicarse normativas extraordinarias.

Estas son algunas de las recomendaciones a la hora de acceder al recinto:

- > Es obligatorio seguir las instrucciones de los socorristas y cumplir las normativas que la comunidad tiene establecidas para el funcionamiento.
- > No se puede entrar en la zona de baño con ropa o calzado de calle.
- > Los animales no pueden entrar en el recinto, ni en el agua, por motivos de seguridad y salud.
- > Se debe utilizar la ducha antes de meterse en el agua.
- > Aunque no se debe de introducir alimentos en botellas de cristal, o elementos que puedan romperse. Utilice los recipientes destinados a desperdicios o basuras. Colabore así a mantener la limpieza.

## **OTRAS ACTIVIDADES**

La vivienda y el edificio donde se ubica reclaman otras atenciones que han de serle prestadas de forma generalizada y sin demasiada diferenciación según los espacios que las necesita.





# EL EDIFICIO

Fans del planeta y del consumo  
responsable de los recursos.



## SANEAMIENTO

Los **inodoros** tienen cisterna de doble descarga y de porcelana vitrificada, las bañeras son en chapa de acero esmaltada, y los platos de ducha de cerámica. La **grifería** de las viviendas es cromada con sistema de accionamiento monomando y reductores de caudal que disminuyen en un 30-40% del consumo de agua.

La instalación de **saneamiento** tiene la correcta estructura para la gestión de aguas residuales de los hogares y de las instalaciones del complejo, la cual acomete sobre la red general. Las tuberías confluyen en arquetas y se dispone de registros a pie de bajante para facilitar la accesibilidad a la limpieza de la red y otras operaciones.

Las arquetas de los garajes están preparadas con filtros separadores de aceite, grasa u otros vertidos que entren en contacto con el agua. Estos filtros evitan que los residuos de los motores contaminen la red general de aguas residuales y no se pueda reusar para otros fines.

## CLIMATIZACIÓN

La instalación de climatización, calefacción y ACS se resuelve mediante un sistema de **Aerotermia** con unidades exteriores y acumuladores ubicados en la Planta Torreón. Se dispone de dos bombas de calor aerotérmicas, con potencia unitaria de 130 kW en frío y de 124,7 en calor, condensadas por aire y con grupo hidráulico incorporado. Cero emisiones de NOx.

El diseño de la envolvente térmica está adaptado a la orientación del edificio y la zona climática en la que está ubicado, permitiendo ahorrar hasta un 45% en calefacción frente a un edificio estándar de similares características.

Los emisores son Fancoils ubicados en el falso techo de uno de los baños, desde donde se distribuye a cada estancia de la casa. La producción de ACS se realiza a través de dos bombas de calor condensadas por aire, con refrigerante R410, con capacidad de producción de agua caliente sanitaria de hasta 90 °C. La potencia térmica de cada bomba es de 30 kW, lo que las capacita para una producción de entre 600 y 800 l/h, con altos niveles de eficiencia.

## VENTILACIÓN

La vivienda tiene un sistema de ventilación hidrorregulable para la extracción de aire. La admisión de aire se realiza mediante un sistema de microventilación incorporado en las carpinterías exteriores.

## CONTRAINCENDIOS

En el garaje se han instalado BIEs, grupo de presión con aljibe para la red de BI Es, extintores, sirenas, pulsadores de emergencia, detectores óptico-térmicos y luminarias de emergencia. En los cuartos de instalaciones se han instalado también extintores, luminarias de emergencia y detectores ópticos. Las zonas comunes que comunican las viviendas cuentan con extintores y luminarias de emergencia, cumpliendo así con lo estipulado en el CTE DB-SI.

## ILUMINACIÓN

Tu vivienda cuenta con luminarias LED, enchufes USB en cada estancia, y una instalación de antena colectiva TV/FM, también instalación de telecomunicaciones, videoportero automático con teléfono y tomas de TV y teléfono en salón, dormitorios y cocina.

La **luz natural** de salones, comedores y cocinas cumple con los estándares de sostenibilidad es un 50% superior a los niveles recomendados. Y la ventilación es un 20% superior a los niveles exigidos habitualmente por la normativa.

Las zonas comunes y otras áreas del edificio cuentan con luminarias LED en pasillo, portales y garaje con detectores de presencia. Y la puerta del garaje tiene un sistema de apertura automática con regulador de tiempo.

El 100% de las lámparas y luces de las zonas comunes y exteriores son de tecnología LED, con bajo consumo y alta eficiencia.

## FONTANERÍA

La instalación de agua fría y caliente se ha ejecutado con tubería de polietileno reticulado incluso piezas especiales. El suministro de AFS se ha realizado a todos los puntos necesarios según la normativa vigente. viviendas, garaje, zonas comunes, etc. Las terrazas de viviendas en Planta Baja cuentan también con grifo de AFS.

## **RIEGO Y PISCINA**

Riego por goteo para maceteros y zonas de pequeña extensión de arbustos o vegetación con plantas autóctonas con bajas exigencias hídricas. Piscina con sistema de depuración por cloro y abierta para su disfrute en periodo estival y con previa notificación.

## **DOMÓTICA**

Preinstalación de domótica en las viviendas, según la normativa municipal del ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid.

## **ELEVACIÓN / ASCENSORES**

Cada portal tiene un ascensor que comunica a todas las plantas con una capacidad máxima de 8 personas, 630kg y accesible a sillas de ruedas. Los bloques 1 y 6 tienen un ascensor adicional con capacidad para 4 personas.

Ascensores eficientes con recuperador de energía para ahorrar hasta un 79% en comparación con los ascensores del mercado

## **ACABADOS**

Las pinturas, barnices, y materiales tienen bajas emisiones de COVs (Compuestos Orgánicos Volátiles), formaldehídos y carcinógenos. Y el aislamiento de tu vivienda mejorar el confort acústico.

El diseño y acabados está orientado a la durabilidad para garantizar una optimización de

materiales y de esta forma, minimizar la frecuencia de sustitución y maximizar la optimización de los materiales.

Además, periódicamente se hace un estudio del coste de ciclo de vida para demostrar que el diseño del edificio y sus instalaciones permiten reducir el coste del ciclo de vida y maximizar el valor crítico. Y un ACV (Análisis de Ciclo de Vida) para confirmar una reducción de la huella de carbono del edificio a través del uso de materiales de bajo impacto ambiental.

**Reducimos hasta un 32% las emisiones de CO2 respecto a un edificio convencional de similares características.**

**¿Necesitas hacernos una consulta?**

**Escríbenos a través de la plataforma del inquilino que tienes siempre a tu disposición y te responderemos cuanto antes.**

En caso de emergencia llámanos al teléfono que encontrarás a continuación.

Alkira Living tfn:  
963030955

Alkira Living web:  
[www.alkiraliving.com](http://www.alkiraliving.com)



**Alkira**  
living

[www.alkiraliving.com](http://www.alkiraliving.com)