

Introducción

Los sistemas de recubrimiento de cubiertas de tránsito peatonal Neogard están diseñadas para ser de larga duración y brindar un servicio óptimo por muchos años. Las buenas prácticas de mantenimiento general y el mantenimiento preventivo garantizarán que el sistema continúe funcionando de la manera prevista. Neogard recomienda firmemente retener al aplicador del sistema de recubrimiento original para las inspecciones, las reparaciones y la limpieza a fin de simplificar los problemas de garantía que surjan de las alteraciones o reparaciones.

Conozca su sistema de recubrimiento de cubiertas

Familiarícese con el tipo de sistema de recubrimiento de cubiertas que esté instalado en sus instalaciones. Los uretanos aromáticos, alifáticos y poliurea, así como los recubrimientos de acrílico, satisfacen distintas demandas y requieren productos diferentes para las reparaciones menores. Arme un archivo del sistema de recubrimiento de cubiertas que incluya los datos del producto, una copia de los informes de inspección anteriores y la información de contacto del aplicador del recubrimiento de cubiertas original y Neogard. Algunas causas comunes de daños en los sistemas de recubrimiento de cubiertas de tránsito peatonal son las siguientes:

- Abrir las instalaciones para permitir el tráfico antes de curar el sistema correctamente.
- Arrastrar objetos pesados de concreto o metal por el sistema de recubrimiento.
- Materiales y métodos de limpieza inadecuados.
- Muebles con bordes afilados. Los muebles deben tener puntas de plástico o caucho en la parte inferior de las patas.
- Roturas excesivas en el concreto estructural.
- Daños causados por equipos de extracción de nieve suministrados de manera inadecuada.

Mantenimiento general

Control del hielo y extracción de nieve

- Las montañas de hielo deben controlarse o eliminarse con materiales antihielo.
- El equipo de extracción de nieve debe tener neumáticos de caucho. Las hojas quitanieves deben tener protección, puntas de caucho o pequeños esquíes para evitar que se produzcan roturas en el sistema de recubrimiento de cubiertas. El uso de hojas de metal sin protección, inevitablemente, daña el sistema de recubrimiento de cubiertas.
- Se recomiendan sopladores de nieve con hojas de caucho y cepillos para barrer nieve en vez de equipos de extracción de gran tamaño.
- Las grandes pilas de nieve pueden ejercer una carga excesiva sobre la superficie de la cubierta estructural y sobrepasar la capacidad de carga diseñada, lo que puede provocar roturas o daños estructurales importantes. Las grandes pilas de nieve deben quitarse inmediatamente.

Limpieza del sistema de recubrimiento de cubiertas de tránsito peatonal

El uso previsto del sistema de recubrimiento de cubiertas hará que la frecuencia de la limpieza sea variable. Neogard recomienda las siguientes prácticas de limpieza:

- Barra periódicamente la superficie para eliminar la tierra que puede provocar una abrasión excesiva y desgastar la superficie del recubrimiento de forma prematura.
- Quite el pegamento con una espátula.
- Friegue la cubierta completa con un detergente sin espuma (limpiador biodegradable Neogard 8500) y agua; luego, enjuague con abundante agua limpia. Nunca limpie la superficie del recubrimiento con disolventes, lejías, alcohol ni químicos agresivos.
- Eche agua en toda la cubierta con una manguera para eliminar los residuos e inspeccionar la cubierta en caso de agujeros, cortes y roturas en el sistema de recubrimiento.
- Si se requiere lavado a presión, debe aplicarse una presión baja de 600 psi a 800 psi para limpiar el recubrimiento. Las presiones más altas pueden dañar la superficie del recubrimiento. Puede aplicarse un lavado a presión caliente, pero la temperatura no debe superar los 180°F/82°C y la presión debe ser de 600 psi a 800 psi. Use presión sin dejar marcas y mangueras de agua en todos los equipos de lavado, y proteja la superficie de recubrimiento colocando plexiglás debajo del equipo de lavado a presión. No intente quitar el pegamento con una lavadora a presión. Si coloca la punta de la lavadora a presión directamente sobre el pegamento, se dañará la superficie del recubrimiento.

Mantenimiento preventivo

Los procedimientos de mantenimiento preventivo deben incluir *inspecciones físicas* y una *limpieza periódica*.

Inspecciones físicas

El propietario del edificio debe establecer un programa de inspección del sistema de recubrimiento de cubiertas de forma semestral. Las inspecciones deben estar en manos de personal calificado; idealmente, el aplicado del sistema de recubrimiento original, y deben definirse las zonas de desgaste excesivo o daño físico. Las inspecciones deben abarcar las siguientes zonas:

- Deben examinarse todas las juntas selladoras para verificar la correcta adhesión al sustrato, las fallas cohesivas o adhesivas y los daños físicos.
- Debe examinarse la parte inferior de la estructura para detectar posibles fugas (si corresponde).
- Deben examinarse los drenajes o imbornales para asegurarse de que no estén bloqueados o tapados.
- Deben examinarse las zonas donde haya un cambio de plano para determinar si hubo algún movimiento excesivo que haya resquebrajado el recubrimiento de la cubierta o que haya hecho que el tapajuntas perdiera sus propiedades adhesivas.
- Debe examinarse la superficie de recubrimiento de cubiertas para determinar si hay agujeros, cortes o rotures.

Nota: Además de las inspecciones programadas de forma semestral, también deben realizarse inspecciones después un evento en la nieve importante.

Limpieza periódica

Los procedimientos de limpieza inadecuados pueden dañar el sistema de recubrimiento de cubiertas. Consulte la sección Mantenimiento general que se mencionó anteriormente para ver las recomendaciones.

Reparaciones del recubrimiento de cubiertas de emergencia

Esta sección se incluye únicamente para reparaciones del sistema de recubrimiento de cubiertas de emergencia. El personal de mantenimiento del propietario puede realizar reparaciones menores. Sin embargo, le recomendamos que se comunique con el aplicador del sistema de recubrimiento de cubiertas original para que realice las reparaciones permanentes, a fin de proteger la integridad del sistema.

Para realizar una reparación de emergencia, haga lo siguiente:

1. Retire cuidadosamente el recubrimiento flojo de la zona dañada detrás del material bien adherido.
2. Humedezca un paño limpio con disolvente xileno y limpie profundamente la zona dañada y las zonas circundantes.
3. Deje que el disolvente se evapore.
4. Pueden usarse materiales a prueba de agua o un sellador de poliuretano compatible (masilla) para rellenar los desgarros o perforaciones. No use asfalto ni productos modificados.
5. Una vez finalizadas las reparaciones de emergencia, infórmeselas al aplicador del sistema de recubrimiento de cubiertas o a Neogard de inmediato.
6. Para reconocer la garantía, todas las reparaciones de emergencia deben ser inspeccionadas o reprocesadas por un aplicador de Neogard.

Reparaciones estructurales

Una firma de ingeniería estructural debe investigar las reparaciones estructurales, y deben llevarse a cabo según sus recomendaciones.

Recubrimiento final o reparaciones de las capas de terminación

Los sistemas de recubrimiento de cubiertas son sistemas de mantenimiento que se desgastan con el tiempo según el uso. Se requerirán nuevos recubrimientos de forma periódica en las zonas de mayor tráfico para mantener la integridad del material a prueba de agua. Comuníquese con el aplicador del sistema de recubrimiento original o Neogard para evaluar el sistema existente de recomendaciones para nuevos recubrimientos.

Emitido por: Hempel (USA) – Manual de mantenimiento preventivo de sistemas de recubrimientos de cubiertas de tránsito peatonal

El presente documento está destinado para uso profesional y proporciona asesoría genérica únicamente relacionada con el tema aquí mencionado. No está destinado a ser utilizado como una guía completa. El comprador/instalador deberá leer siempre las Fichas Técnicas del Producto ("FTP"), las Fichas de Datos de Seguridad y la Guía de Especificación correspondientes a los productos/sistemas aplicables. En caso de duda, póngase en contacto con su representante local de Neogard para obtener más asesoría. En la medida en que sea relevante, la exención de responsabilidad establecida en la correspondiente FTP o Guía Especificación aplica al presente documento. PreventiveMaintenancePedestrian-ESP 09012021.docx

Neogard[®], parte de Hempel
2728 Empire Central - Dallas, Texas 75235 - Teléfono (214) 353-1600 - Fax (214) 357-7532 - www.neogard.com