



# tempio<sup>®</sup>

Manual de limpieza y mantenimiento  
para fachada ventilada



---

**SISTEMAS DE FACHADA VENTILADA FK, FS, HIGH PROFILE PIECES, BAGUETTES**

---

[www.tempio.es](http://www.tempio.es)

## Manual de limpieza y mantenimiento para fachada ventilada

El Manual de limpieza y mantenimiento le permitirá gestionar y preservar el edificio con mayor eficacia. En el presente documento podrá encontrar las correspondientes instrucciones de uso, las inspecciones a realizar en el futuro y las diferentes operaciones de mantenimiento. Es de suponer que los Servicios Técnicos de cada proyecto en particular tendrán sus propios programas de mantenimiento que serán, sin duda alguna, mucho más adecuados que los expresados a continuación.

## ÍNDICE

1. INSTRUCCIONES DE USO .....	3
2. OPERACIONES A REALIZAR .....	3
3. PROCEDIMIENTO DE LIMPIEZA EN HÚMEDO DE FACHADAS .....	4
4. SUSTITUCIÓN DE PIEZAS .....	5
5. SUCIEDAD DEBIDO AL DESALOJO DE LA EXTRACCIÓN DEL AGUA .....	7
6. AMPLIACIONES .....	7

## 1\_INSTRUCCIONES DE USO

Los acabados de la fachada acostumbran a ser uno de los puntos más frágiles del edificio ya que están en contacto directo con la intemperie. Por otro lado, lo que inicialmente puede ser sólo suciedad o una degradación de la imagen estética de la fachada puede convertirse en un peligro, ya que cualquier desprendimiento caería directamente sobre la calle.

### FACHADA NATURAL

Se ensucia con facilidad dependiendo de la porosidad de la pieza. Consulte a su Técnico la posibilidad de aplicar un producto protector incoloro. A veces, pueden aparecer grandes manchas blancas de sales de la misma agua utilizada que se pueden cepillar con una disolución de agua con vinagre.

---

### FACHADA ESMALTADA

Se puede limpiar con agua caliente. En casos de suciedad persistente puede realizarse una limpieza como se detalla en el apartado Procedimiento de limpieza en húmedo de fachadas. Debe vigilarse que no existan piezas agrietadas, ya que pueden desprenderse con facilidad.

## 2\_OPERACIONES A REALIZAR

### A INSPECCIONAR

Cada 2 años	Inspección de la sujeción de los aplacados de la fachada y del agarre del mortero (en el caso de aplacados).
Cada 5 años	Inspección de la sujeción metálica de los aplacados de la fachada.
Cada 10 años	Inspección general de los acabados de la fachada.

---

### A LIMPIAR

Cada 10 años	Limpieza del alicatado de piezas cerámicas de la fachada.
Cada 10 años	Limpieza del aplacado con paneles ligeros de la fachada.

### tempio

### 3\_PROCEDIMIENTO DE LIMPIEZA EN FACHADAS

#### PARA LA LIMPIEZA CAUSADA POR LA POLUCIÓN

Dependiendo de la zona donde se encuentra el edificio, la suciedad causada por la contaminación puede aparecer, sobre todo, causada por los gases peligrosos. Las baldosas de cerámica de Cerámica Mayor tienen una baja absorción para la contaminación y ésta no penetra en la pieza, sólo se queda en la superficie. En ese caso, la limpieza se realiza con agua a presión sin ningún tipo de disolvente industrial. La frecuencia de esta limpieza dependerá del nivel de suciedad. Se estima que entre 5 a 10 años si la contaminación no es demasiado alta, y más de 2 años, si la contaminación es alta.

---

#### PARA LA LIMPIEZA EN HÚMEDO DE FACHADAS

Cabe tener en cuenta los siguientes parámetros:

##### Temperatura del agua

La temperatura del agua es un factor importante a la hora de disolver la suciedad de las fachadas. En la actualidad se proyecta vapor, no agua líquida (ya sea fría o caliente). Esto contribuye significativamente a la limpieza. Sin embargo, la temperatura facilita las reacciones químicas de la contaminación y del material base, sobre todo en el proceso de desecación, que puede ser lento.

##### Presión del agua

La temperatura del agua es un factor importante a la hora de disolver la suciedad de las fachadas. En la actualidad se proyecta vapor, no agua líquida (ya sea fría o caliente). Esto contribuye significativamente a la limpieza. Sin embargo, la temperatura facilita las reacciones químicas de la contaminación y del material base, sobre todo en el proceso de desecación, que puede ser lento.

##### Métodos de secado

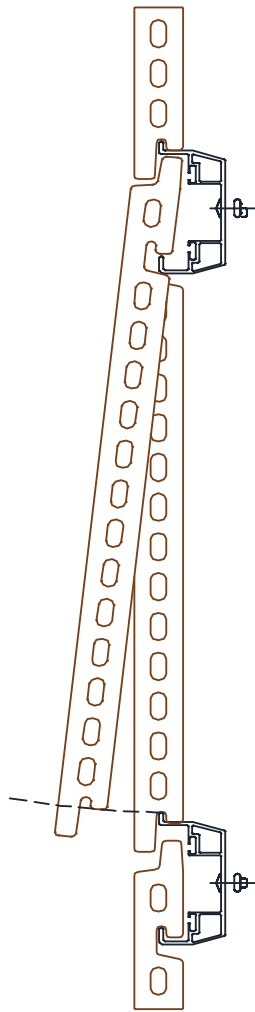
Con el fin de disminuir el alto grado de saturación de humedad y los problemas de eflorescencias que puede crear la eliminación del agua por evaporación posterior, utilizado secadores por aire caliente si fuese necesario, pero esto introduce variaciones térmicas importantes lo cual tampoco es beneficioso. Es importante asimismo mencionar el uso de un detergente que ayude a disolver la suciedad. Debe utilizarse un detergente neutro, aunque puede utilizarse cualquier detergente que se adecue tanto al tipo de suciedad que se pretende eliminar como al soporte. Existe la posibilidad de complementar la limpieza con agua descrita con un cepillado manual ejecutado con un tipo de hilatura no agresivo para el soporte.

En resumen debe comprobarse que la limpieza se produce de manera correcta, comprobando, previamente a la limpieza completa de la fachada, la efectividad de la limpieza en una pequeña zona representativa de la fachada.

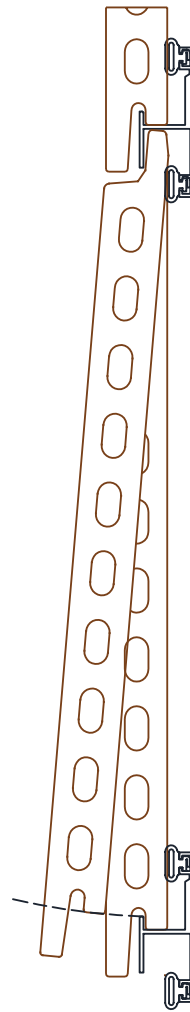
## 4\_SUSTITUCIÓN DE PIEZAS

El sistema de Cerámica Mayor permitirá sustituir una pieza cuando sea necesario. El proceso de sustitución se puede observar en las imágenes siguientes:

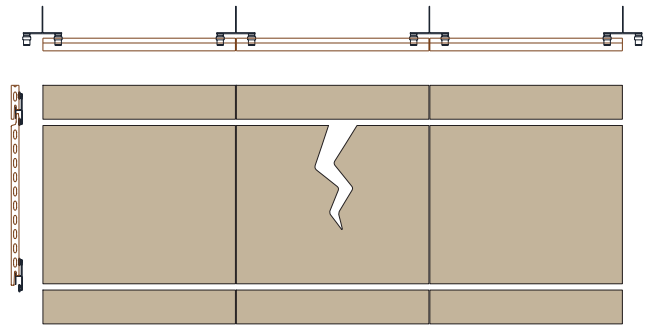
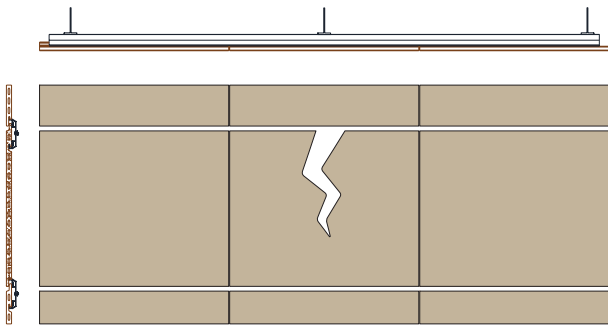
SISTEMA FK



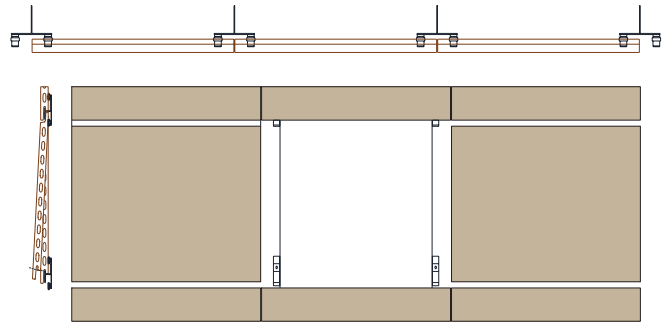
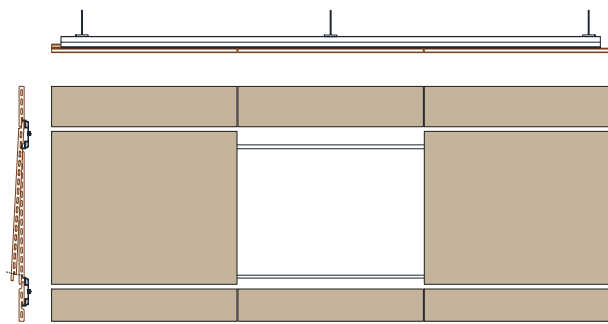
SISTEMA FS



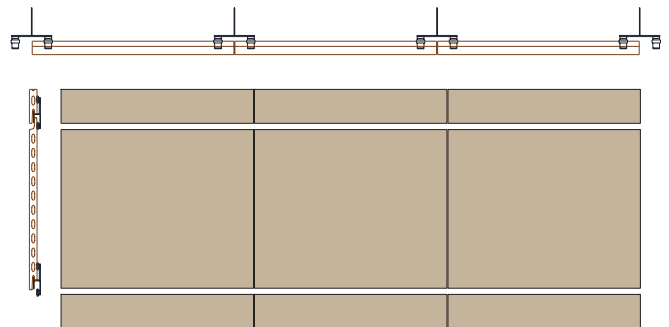
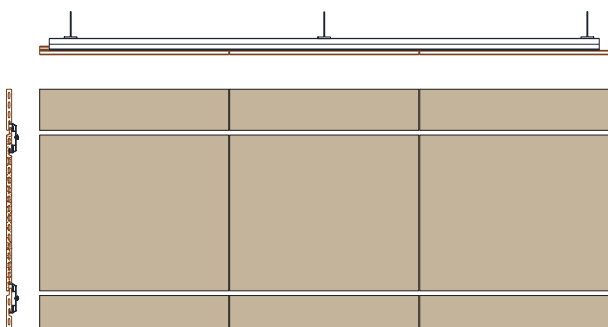
## A) LA DETECCIÓN DE LA PIEZA DAÑADA



## B) LA ELIMINACIÓN DE LA PIEZA DAÑADA



## C) LA COLOCACIÓN DE LA NUEVA PIEZA



## 5\_SUCIEDAD DEBIDO AL DESALOJO DE LA EXTRACCIÓN DEL AGUA

Sólo con el agua de lluvia las piezas se pueden limpiar fácilmente. Sin embargo, dependiendo de las características de la lluvia, la suciedad se puede acumular en los puntos especiales de la fachada, tales como marcos y las esquinas. En ese caso, si el agua que se aplica es a presión, la suciedad se eliminará fácilmente.

## 6\_AMPLIACIONES

La sub estructura utilizada con el revestimiento cerámico está diseñada para absorber la expansión debido a los ciclos de temperatura.

Cerámica Mayor ofrece un manual para la instalación del sistema para evitar cualquier expansión. Sin embargo, en caso de movimiento de las piezas, debido a las ampliaciones, por favor póngase en contacto con el departamento técnico de Cerámica Mayor.

tempio®



13/0166

Mayor  
CERÁMICA

tempio  
FACHADA VENTILADA

CERÁMICA MAYOR, S.A.

Partida Planet, s/n. 03510 Callosa d'En Sarrià (Alicante-España)

T+34 965 881 175 | [www.ceramicamayor.com](http://www.ceramicamayor.com)