



GUIA DE APARTAMENTOS PARA PROPIETARIOS Y GERENTES

380 Oak Avenue, Greenfield, CA 93927 (831) 674-5484

INDRODUCCION Y PROPOSITO

El departamento de Bomberos de Greenfield (GFD) ha desarrollado este guía para ayudar a los propietarios y administradores de apartamentos a mantener buenas practicas de seguridad contra incendios y de vida. La Sección 13146.2 del Código de Salud y Seguridad del Estado de California requiere que cada departamento de bomberos de la ciudad o del condado inspeccione las ocupaciones familiares múltiples (3 unidades o más) anualmente. Una vez finalizado el proceso de inspección, se emitirá un certificado de autorización contra incendios valido por un año.

En este guía, encontrara una lista de elementos específicos que se verificaran durante la inspección. Varios elementos reflejan posibles peligros, tanto dentro como fuera de la estructura. Las infracciones notadas se revisarán con el propietario/gerente, quien debe corregir las infracciones. El tiempo dado para corregir la infracción dependerá de las circunstancias y la gravedad de la infracción y del peligro que crea.

Al usar este guía, los propietarios/administradores comprenderán mejor las preocupaciones que puede causar incendios de parte del departamento y ayudarlos a garantizar que su propiedad sea segura contra incendios. Nuestro objetivo es trabajar con los propietarios/ administradores de apartamentos para ayudarlos a mantener una propiedad segura y habitable. Si tiene alguna pregunta, llámenos al (813) 674-8425.

TABLA DE CONTENIDO

Introducción y propósito	2
Tabla de contenido	3
Requerimientos generales	
Identificación de dirección	5
Alarmas de humo	5
Alarmas de monóxido de carbono	5
Contenedores de basura	5
Caja de llaves con seguro	5
Limpieza	5
Parillas	6
Lavandería	6
Cables de extensión	6
Paneles de control eléctrico	6
Requisitos de salida	
Salidas	7
Señales de salida	7
Tipo de cerraduras y pestillos	7
Extintores de fuego portátiles	
Tipo de extintor	8
Localización del extintor	8

Mantenimiento del extintor 8

Sistemas de protección contra incendios

Alarmas de incendio 9

Sistemas automáticos de rociadores contra incendios 9

Sistemas de tubos verticales 9

Conexiones del departamento de bomberos 9

Hidrantes de fuego 9

Requisitos Generales

Identificación de direcciones – Las direcciones de las calles y los números o letras de los edificios individuales a menudo son difíciles de ver para el personal de emergencia mientras responda a una emergencia. La visibilidad puede resultar especialmente difícil por la noche. Se requiere que los números de dirección estén colocados en esa posición, para que sean fáciles de ver desde la calle o en frente de la propiedad. Los números de dirección deben tener un mínimo diez centímetros de alto y su color debe contrastar con el fondo.

Detectores de humo – Cada unidad de vivienda existente deberá contar con detectores de humo en todas las áreas requeridas para incluir:

En cada dormitorio.

- Fuera de cada área separada para dormir en las inmediaciones de los dormitorios.
- En cada piso adicional de la vivienda, incluidos los sótanos y áticos habitables, pero sin incluir los espacios de acceso y los áticos inhabitables.

Alarmas de monóxido de carbono – Cada unidad de vivienda existente deberá contar con alarmas de monóxido de carbono en todas las áreas requeridas para incluir:

- Fuera del área de dormir de cada unidad de vivienda separada en las inmediaciones del dormitorio(s).
- En todos los niveles de una unidad de vivienda, incluidos los sótanos.

Contenedores de basura – Los incendios de contenedores de basura en complejos de apartamentos son comunes y pueden ser muy peligrosos si se extienden a edificios o vehículos adyacentes. Mantener la tapa cerrada y mantener una distancia segura de las paredes o voladizo cercanos evita la propagación del fuego. Los contenedores de basura o contenedores con una capacidad total superior a 1,5 yardas cúbicas no deben almacenarse a menos de 5 pies de paredes, aberturas o aleros combustibles del techo.

Caja de llaves con seguro – Una caja de llaves con seguro también conocida como (caja de Knox), es un artículo especial que almacena de forma segura las llaves a las que puede acceder el departamento de bomberos durante una emergencia. Si tiene una caja de llaves con seguro, es importante asegurarse de que las llaves almacenadas en ella estén actualizadas. Si ha cambiado las cerraduras durante el año, debe tener un nuevo juego de llaves lista para entregárselo al departamento de bomberos durante su inspección anual. Si desea una caja de llaves con cerradura, pregunte al departamento de bomberos como comprar una y ellos le proporcionarán la información.

Limpieza – Las áreas dentro y fuera del edificio y las unidades de alquiler deben mantenerse libres de materiales combustibles acumulados. Esto reduce la posibilidad de propagación del fuego y facilita las maniobras de los bomberos si se le llama a una emergencia en su propiedad.

Parillas – Las parillas y otros dispositivos para cocinar al aire libre no deben almacenarse en balcones comunes que se usen para salir o cerca de paredes y voladizos combustibles. Además, nunca deben usarse dentro de garajes o áreas habitables. También se recomienda que no se utilicen en balcones o terrazas. Asegurarse de que sus inquilinos sepan como deshacerse de las cenizas correctamente y sepan donde acceder a un extintor de incendios si es necesario.

Lavandería - Una lavandería es otra área de riesgo de incendio. La pelusa y los desechos combustibles pueden acumularse detrás de la secadora y pueden encenderse cuando se calientan. Como propietario / administrador de la propiedad, puede hacer lo siguiente para mantener sus salas de lavandería a salvo de incendios:

- Indique a sus inquilinos que limpien los filtros de pelusa de la secadora después de cada uso.
- Las rejillas de ventilación de la secadora deben ser continuas hacia el exterior.
- Limpie los motores de la secadora y la lavadora según sea necesario para eliminar la grasa y acumulación de pelusa.
- Los respiradores de gas para calentadores de agua y secadores deben mantenerse en buen estado y ser continuos hacia el exterior.

Cables de extensión – Los cables de extensión nunca deben usarse como sustituto del cableado permanente. Además, nunca deben colocarse debajo de revestimientos de piso, atravesar paredes o techos y / o debajo de pisos. Todos los cables de extensión deben estar listados por UL y vienen con fusibles o disyuntores. Los cables de extensión nunca deben ser modificados o alterados de ninguna manera de su diseño original por el fabricante.

Panales de control eléctrico – Se requiere proporcionar y mantener un mínimo de treinta (30) pulgadas de área de acceso sin obstrucciones frente a los paneles de control eléctrico para permitir el acceso de emergencia.

EXCEPCION: Donde los paneles de control eléctrico estén ubicados en apartamentos individuales.

Las puertas de las salas de paneles eléctricos deben estar claramente marcadas con un letrero claramente visibles y legible que indique CUARTO ELECTRICO u otra redacción aprobada.

Los medios de desconexión para cada servicio, alimentador o circuito derivado que se origina en un tablero o el tablero de distribución estarán marcados de manera legible y duradera para indicar su propósito, a menos que dicho propósito sea claramente evidente. Por ejemplo, un panel eléctrico principal de un complejo de apartamentos debe tener el número de unidad o la letra en la parte frontal de la caja del panel o interruptor. Este etiquetado acelera la capacidad del personal de emergencia para cerrar los circuitos apropiados. Las desconexiones eléctricas del equipo también deben estar claramente etiquetadas en cuanto al equipo al que sirven; es decir, UNIDAD DE REFRIGERACIÓN o UNIDAD DE AIRE ACONDICIONADO.

Requisitos de salida

Una salida es un medio de salida continuo y sin obstáculos a una vía pública, e incluye pasillos, puertas, entradas, portones, balcones de salida exterior, rampas, escaleras, recintos a prueba de humo, salidas horizontales, pasillos de salida, patios de salida y canchas.

Tipo de cerradura o pestillo

Las puertas de salida comunes deben poder abrirse desde el interior sin el uso de una llave ni ningún conocimiento o esfuerzo especial. Los pestillos, en las puertas de salida comunes, están permitidos si el pestillo se activa con un solo movimiento del dispositivo de liberación del pestillo.

Los herrajes antipánico, cuando se instalen, deberán montarse a una altura de no menos de 30 pulgadas ni más de 44 pulgadas sobre el piso. La fuerza de desenganche no debe exceder las 15 libras cuando se aplica en la dirección del recorrido de salida.

Algunos complejos de apartamentos tienen salas de usos múltiples, salas de reuniones, áreas de recepción, etc. Si la carga de ocupación de dichas salas supera las 50 personas, se requiere hardware antipánico. Estas puertas de salida deben girar en la dirección del recorrido de salida, pero las puertas también pueden abrirse (acción doble). Si la carga de ocupantes supera las 100 personas, las puertas de salida deben girar en la dirección del recorrido de salida únicamente y **no pueden ser de doble acción**.

Obstrucciones

Las salidas requeridas no deben estar obstruidas y deben estar libres de cualquier material o materia donde su presencia obstruya o haga que la salida sea peligrosa. No se colocarán obstáculos en el ancho requerido de la salida. En la mayoría de los casos, el ancho de salida sin obstrucciones mínimo requerido es de 44 pulgadas.

Señales de salida

Se deben instalar letreros de salida en las puertas de salida requeridas o en el cambio de dirección en un pasillo y donde sea necesario para indicar claramente la dirección de salida. Las señales de salida deben estar bien iluminadas y por lo menos 5 pulgadas de alto. La iluminación normal de los pasillos cumple con el requisito mínimo de esta sección si la iluminación se mantiene encendida.

Los letreros de salida iluminados, cuando estén instalados, se mantendrán en condiciones operativas e iluminados en todo momento. Los letreros de salida iluminados que están equipados con sistemas de respaldo de batería de emergencia deben estar en condiciones operativas en todo momento y probados todos los meses.

Extintores de fuego portátiles

Mantenimiento del extintor

El jefe de bomberos del estado de California requiere que todos los extintores de incendios portátiles sean revisados anualmente por una compañía autorizada por el jefe de bomberos del estado, después de su uso o cuando el medidor indique recarga.

Se colocará una etiqueta aprobada en el extintor que indique el sello del Jefe de Bomberos del Estado, el número de registro de la empresa con licencia, el nombre de la persona que realiza el servicio y la fecha en que se le dio servicio al extintor.

Ubicación y montaje

Se requiere que los complejos de apartamentos mantengan extintores con una clasificación mínima de 2A: 10BC accesible a todos los apartamentos y áreas de uso asociadas. Los extintores deben tener un espaciado máximo que no exceda los 75 pies de distancia de viaje y deben montarse a lo largo de rutas de salida normales de viaje en áreas comunes como pasillos, cuartos de lavado, salas de recreación y lugares de reunión.

Los extintores de incendios deben estar ubicados de manera visible y fácilmente accesibles a lo largo de los caminos normales de recorrido de salida. Deben montarse en la pared a una altura de no menos de 4 pulgadas ni más de 5 pies. Cuando los extintores no sean visibles desde la habitación o el área de uso, se deben instalar letreros para indicar la ubicación.

Los complejos de apartamentos con cocinas comerciales deben mantener un incendio del 40 BC extintor además de un sistema automático fijo de protección contra incendios para campana y conducto protección.

Sistemas de protección contra incendios

Alarmas contraincendios

Todas las partes de cualquier sistema de alarma contra incendios se mantendrán en condiciones operativas en todo momento. Los componentes del sistema de alarma se probarán de acuerdo con las normas aplicables. El dueño de la propiedad deberá proporcionar documentación al departamento de bomberos de las pruebas anuales.

Sistemas automáticos de rociadores contra incendios

Todos los sistemas de rociadores automáticos se mantendrán en condiciones operativas en todo momento.

Las cercas, el terreno y otras características deben construirse y diseñarse de manera que no interfieran con el acceso del departamento de bomberos y el uso de las conexiones exteriores del departamento de bomberos.

Los sistemas de rociadores automáticos deben tener todas las válvulas de control y dispositivos de flujo de agua supervisados eléctricamente y mantenidos por una estación central de alarma aprobada.

Los dispositivos de flujo de agua y sabotaje de las válvulas de control deben ser probados cada dos meses por un representante de la Central Alarm Station.

Además, las alarmas de manipulación, todas las válvulas de control de rociadores (OS&Y y P.I.V.) e individuales se requiere que las válvulas de cierre del piso estén bloqueadas en la posición abierta. Cerraduras de ruptura y las cadenas son un método satisfactorio para bloquear las válvulas de control abiertas. Se permiten candados regulares.

Las válvulas de drenaje principal, las válvulas de control, las válvulas de prueba de los inspectores, las conexiones del departamento de bomberos, etc., deben ser accesibles y claramente identificables con respecto a su función.

La maleza, los arbustos y otras obstrucciones deben mantenerse a una distancia mínima de 36 pulgadas alrededor de todas las partes de la conexión del departamento de bomberos, válvula (s) indicadora de poste, o válvulas OS&Y para visibilidad.

Se requiere un gabinete con un stock de rociadores contra incendios de repuesto adecuados y una llave de ajuste especial para la extracción de rociadores activados.

Proporción: 300 rociadores o menos 6 de repuesto

300 – 1.000 12 de repuesto

más de 1,000 24 de repuesto

Es necesario reemplazar los rociadores automático-pintados contra incendios.

La ley estatal requiere que todos los sistemas de rociadores automáticos tengan inspecciones de mantenimiento realizado al menos trimestralmente, con pruebas de servicio al menos cada 5 años. La documentación de estas inspecciones estará disponible para el FD cuando se solicite.

Sistemas de tubo vertical

Los sistemas de tuberías verticales deben mantenerse en condiciones operativas en todo momento. La maleza, los arbustos y otras obstrucciones deben mantenerse a una distancia mínima de 36 pulgadas alrededor de todas las partes de la conexión del departamento de bomberos, conexiones de mangueras y gabinetes de mangueras para visibilidad y uso.

Las mangueras contra incendios en los gabinetes deben inspeccionarse para detectar moho, podredumbre, cortes u otros defectos que puedan causar que la manguera no funcione. Las mangueras deben colgarse correctamente y el gabinete libre de escombros. El vidrio frente a los gabinetes debe estar en su lugar y no debe estar rajado ni roto.

La ley estatal requiere que todos los sistemas de tuberías verticales se sometan a inspecciones de mantenimiento y pruebas de servicio semestrales al menos cada 5 años. La documentación de estas inspecciones estará disponible para el FD cuando se solicite.

Mantenimiento del sistema de protección contra incendios

El Código de Salud y Seguridad de California, Secciones 13195 y 13195.5 requiere que todos los sistemas de protección contra incendios de tubería fija sean mantenidos y reparados según las regulaciones establecidas por la oficina del jefe de bomberos del estado en el Título 19, código de regulaciones de California, división 1, capítulo 5.

Los inspectores del departamento de bomberos verificarán si hay una etiqueta del jefe de bomberos del estado en el sistema que indicará la fecha en que se le dio servicio al sistema, la empresa contratante y el número de licencia del jefe de bomberos del estado. Se debe enviar una copia de la certificación de la prueba de servicio a las oficinas del departamento de bomberos. También querrán verificar los registros de las fechas de mantenimiento semestral y trimestral por parte de los propietarios / gerentes.

Hidrantes de fuego

El departamento de bomberos tendrá acceso inmediato a las bocas de incendio en todo momento. La vegetación y otras obstrucciones deberán estar a un mínimo de 36 pulgadas del hidrante. Las cercas, el terreno y otras características deben construirse y diseñarse de manera que no interfieran con el acceso y el uso del hidrante por parte del departamento de bomberos.

