

ROCIADORES CONTRA INCENDIOS DE TUBERIA SECA - MANTENIMIENTO SEMANAL

Sistemas de rociadores de tubería seca se utilizan en áreas de un edificio donde se requiere la protección de rociadores, pero es probable que estos sistemas se expongan a la congelación. Como en los áticos, vestíbulos, marquesinas exteriores, y áreas similares. Si no está seguro si usted tiene un sistema de rociadores de tubería seca consulte con su Reporte Anual de Inspecciones de Sistemas de Rociadores o póngase en contacto con su Representante de Servicio al Cliente de Telgian para que le ayuden.

Los sistemas de rociadores de tubería seca funcionan similar a los sistemas de rociadores de tubería "húmeda"; Sin embargo, los sistemas de tubería seca están presurizados con aire en lugar de agua bajo circunstancias normales dentro de la sección de la tubería que está expuesta a condiciones de congelación. En estos sistemas secos, cuando se produce un incendio una "válvula de tubería seca" funciona y permite que el agua entre en el sistema, reemplace el aire, y descargue agua sobre el fuego.

Los sistemas de tuberías secas son muy eficaz y fiable en su sistema de protección contra incendios, **sin embargo se requiere mantenimiento adicional. Además de las inspecciones periódicas realizadas por Telgian, se requiere atención adicional por parte suya para eliminar agua acumulada en el sistema que pueda congelarse. Esta agua es de la condensación y el drenaje del agua dentro del sistema. Cuando esta agua atrapada se congela dentro del sistema de riego, el resultado suele ser costoso debido a daños que sufre la tubería y / o daños que sufra la propiedad.**

Para facilitar el drenaje del agua de los sistemas de rociadores secos, la mayoría de estos sistemas tienen desagües que se llaman "bandejas de goteo" (también conocidos como "los drenajes auxiliares", "patas de goteo" o "bandeja para drenaje de condensación"). Bandejas de goteo consisten de dos válvulas de 1 pulgada de medida con un tubo corto de 2 pulgadas de medida ubicado entre las dos válvulas (vea la foto). Estas son instaladas para recoger el agua que entra en el sistema y proporcionar una manera fácil para que se desagüe el agua. Las bandejas de goteo están normalmente ubicados en las partes más bajas del sistema, o donde pueden ocurrir cambios de elevación de tuberías. **TOME EN CUENTA DE QUE PUEDE HABER VARIAS BANDEJAS DE GOTEO Y TODAS DEBEN DE SER DRENADAS.**



La extracción de agua de un sistema de tubería seca es muy importante para tener un buen programa de mantenimiento. El no mantener el sistema de tubería seca libre de agua puede provocar daños y reparaciones costosas tanto para el sistema como para el edificio. Se debe de implementar un programa de supervisión que supervise las condiciones del sistema y el funcionamiento de los drenajes auxiliares. Drenajes auxiliares deben hacerse diariamente hasta varios días después de que el sistema haiga sido inspeccionado o activado hasta que el sistema ya no descargue agua de la válvula de drenaje. Después de esto se podría disminuir la frecuencia a intervalos de una semana o más, dependiendo del volumen de agua descargada. Del mismo modo, cuando se esté preparando para el tiempo de frío, los desagües auxiliares deben ser operados diariamente y dependiendo que tanta agua se haiga acumulado se puede disminuir la frecuencia de la operación. En muchos casos, la frecuencia de la operación se puede reducir significativamente si el sistema se muestra estar completamente seco.

Un sistema de apertura rápida, si acaso está instalada, debe removerse temporalmente de servicio antes de drenar los puntos bajos.

RECUERDE QUE TODAS LAS BANDEJAS DE GOTEO DEBEN DE SER DRENADAS RUTINARIAMENTE DURANTE LOS MESES DE OTONO Y INVIERNO, AUN CUANDO NO ENCUENTRE AGUA REGULARMENTE.

Manera de Drenar La Bandeja de Goteo

1. Localice todas las bandejas de goteo por todo el edificio, recuerde que puede haber múltiples bandejas de goteo en cada área mencionada anteriormente.
2. Si está instalada, quite temporalmente el sistema de apertura rápida.
3. A cada bandeja de goteo, cierre ambas válvulas de la bandeja de goteo (esto es si acaso no está ya cerrado).

Mantenimiento de Rociadores Contra Incendios de Tubería Seca

4. Quite el tapón de la válvula del fondo, si acaso tiene tal tapón, y proporcione un recipiente adecuado para capturar el agua drenada. (Nota: El tapón quizá no se encuentre si la bandeja de goteo se desagüe al exterior del edificio)
5. Abra la válvula superior lentamente a la posición completamente abierta y manténela abierta por 10 segundos. (Nota: Si las válvulas no funcionan o están atoradas, contacte a su Representante de Telgian para asistencia)

***** ADVERTENCIA: NUNCA ABRA A LA MISMA VEZ LA VÁLVULA SUPERIOR Y LA VÁLVULA INFERIOR. PODRIA PRENDER LA VÁLVULA DE SECO *****

6. Cierre la válvula de la parte superior.
7. Abra la válvula del fondo, despacio, y vea si se descarga agua. Nota: Hay algunas bandejas de goteo donde no se puede ver el punto de descarga, así que permita que el agua drene por aproximadamente 10 segundos.
8. Cierre la válvula de fondo.
9. Si encuentra agua cuando hace paso #7, repita pasos # 5 al #8 hasta que ya no salga agua.
10. Cuando esté completamente drenado, cierre la válvula del fondo, y lentamente abra la válvula superior y vuelva a colocar el tapón (si acaso tiene tapón) para poner en servicio una vez más la bandeja de goteo.
11. Si está instalado, restaure el sistema de apertura rápida para que se ponga en servicio otra vez.

Consejo Practico: Si acaso no se puede observar las bandejas de goteo que desagüen el agua (es decir, la descarga se encuentra en la parte exterior de la pared del edificio), una segunda persona puede ser útil para que vea el desagüe y vea cuando deja de correr agua. Otra alternativa es colocar un pequeño recipiente debajo del drenaje y vaciarlo después de que sigas las instrucciones del número 8 hasta de que deje de salir agua y no se encuentre ni una gota de agua en el recipiente. En algunas áreas, un recipiente puede ser útil para evitar daño de agua a las áreas vecinas o para evitar que el agua se derrame en una zona de tráfico.

Normas de la NFPA requieren que las bandejas de goteo dentro de los edificios deben de ser identificadas para que sea más fácil para los propietarios de edificios y personal de mantenimiento para cuidar adecuadamente de ellas según sea necesario. Esta información se le presenta aquí para su uso / beneficio y Telgian recomienda altamente que se proporcionen estos letreros e identificaciones para simplificar este proceso en el futuro.

4.1.7 Ubicación de la Válvula. *Se identificará la ubicación de las válvulas de cierre.*

4.1.8 Letrero de Información.

4.1.8.1 *Un letrero permanente de metal o plástico rígido se colocará sobre el elevador de control de sistema que suministra un bucle de anticongelante, sistema de tubería seca, sistema de pre-acción, o de la válvula de control del sistema auxiliar.*

4.1.8.2 *Cada letrero debe de ser asegurado con un cable resistente a la corrosión, cadena, u otros medios aprobados e indicará por lo menos la siguiente información:*

(1) Ubicación de la zona atendida por el sistema

(2) Ubicación de los desagües y drenajes auxiliares de bajo punto de los sistemas de tubería seca y sistemas de pre-acción

(3) La presencia y la ubicación de anticongelante u otros sistemas auxiliares

(4) La presencia y la ubicación(s) de cinta de termoencogible