Llibre de l’edifici

Manual de l’habitatge

Carrer Castillejos 320, bloc 3

08026 Barcelona

Barcelona

# **PLÀNOLS**

## Plànol de l’habitatge

Un plànol a escala mínima 1:50 de l’habitatge amb l’especificació de la seva superfície útil i construïda i amb els mesuraments acreditats per tècnics competents. Si hi ha annexos, els mesuraments han de ser diferenciats. Hi han de figurar grafiats els punts de tall dels serveis de què disposa l’habitatge i els esquemes de pas de les instal·lacions.

## Plànol dels elements privatius

Plànols a escala mínima 1:100 de les plantes on estiguin els elements privatius, com garatges, trasters o altres dependències vinculades a l’habitatge.

# **INSTRUCCIONS D’ÚS I MANTENIMENT DE L’HABITATGE**

**El manteniment**

Les cases, tant en el seu conjunt com per a cadascun dels seus components, han de tenir un ús i un manteniment adequats. És per aquest motiu, que els seus propietaris i usuaris han de conèixer les seves característiques i les de les diferents parts. Una casa en bon estat ha de ser:

* Segura. La casa ens proporciona seguretat, però els edificis, a mesura que envelleixen presenten perills: el simple accident domèstic, la fuita de gas, la descàrrega elèctrica o el despreniment d’una part de la façana. Si tenim la casa en bon estat eliminem els perills i augmentem la nostra seguretat.
* Durable i econòmica. Si la casa està en bon estat dura més, envelleix més dignament i en podem gaudir molts més anys. Al mateix temps, amb un manteniment periòdic, evitem les fortes despeses que hem d’efectuar si, de sobte, cal fer reparacions importants originades per un petit problema que s’ha anat agreujant amb el temps. Tenir la casa en bon estat ens surt a compte.
* Ecològica. L’aïllament tèrmic i el bon funcionament de les instal·lacions (electricitat, gas, calefacció, aire condicionat, etc.) permeten un important estalvi energètic. Si els aparells funcionen bé, no gastem més energia del que cal i respectem el medi ambient. Una casa en bon estat és ecològica.
* Confortable. Podem gaudir d’una casa amb les màximes prestacions de totes les seves parts i instal·lacions. Podem aconseguir un nivell òptim de confort amb una temperatura i humitat adequades, un bon aïllament dels sons i una il·luminació i ventilació òptimes. Una casa en bon estat ens proporciona qualitat de vida.
* Agradable. Una casa en bon estat té millor aspecte i fa més agradables els carrers del nostre poble o ciutat.

CONÈIXER L’EDIFICI

Els nostres edificis són complexos. S’han construït per donar resposta a les necessitats de la vida diària. Cada part té una missió específica i ha de complir-la sempre.

A. L’Estructura. Suporta el pes de la casa. Té elements horitzontals (sostres), verticals (pilars o parets mestres) i soterrats (fonaments). Els sostres (el sòl que trepitgem) aguanten el seu propi pes, el dels envans, els paviments, els mobles i les persones. Els pilars o les parets de càrrega aguanten els sostres i porten els pesos als fonaments i al terreny.

B. Les Façanes. Ens protegeixen de la calor, el fred, el vent, la pluja i els sorolls. Proporcionen intimitat, i, al mateix temps, ens relacionen amb l’exterior mitjançant les finestres i els balcons.

C. La Coberta. A l’igual que la façana, protegeix dels agents atmosfèrics i aïlla de les temperatures extremes. Hi ha dos tipus de coberta: les planes o els terrats, i les inclinades o teulades.

D. Les Parets Interiors. Divideixen la casa en diferents espais, on fem les nostres activitats (dormir, cuinar, descansar, menjar, rentar). Les parets que només tenen funció divisòria s’anomenen envans. En canvi, les que suporten pes s’anomenen parets mestres.

E. Els Acabats. Donen qualitat i confort als espais interiors. Habitualment l’usuari podrà introduir els canvis o les variacions que desitgi.

F. Les Instal·lacions. Són l’equipament i la maquinària que introdueix l’energia dins l’edifici i la distribueix.

**El manual d’ús i manteniment**

El manual d’ús i manteniment forma part del Llibre de l’Edifici que es lliura al President de la Comunitat de Propietaris. Aquest manual us permetrà gestionar i mantenir l’edifici amb una eficàcia més gran. A cadascun dels capítols podreu trobar: primer, una descripció breu de cada element constructiu i, a continuació, les instruccions d’ús i les operacions de manteniment corresponents.

El control de les visites d’inspecció i de les operacions de manteniment el duu a terme el Tècnic de Capçalera, mitjançant les Fitxes de Control Anual, les quals podrà trobar arxivades al Quadern de Registre del Llibre de l’Edifici.

### Terrats i terrasses

**Descripció constructiva**

* Terrat transitable
* Impermeabilització de làmina de polietilè
* Acabat enrajolat

**Instruccions d’ús**

Cobertes planes:

Les cobertes planes s’han de mantenir netes i sense herbes, especialment les buneres, les canals i els aiguafons. És preferible no col·locar jardineres a prop dels desguassos o bé que estiguin elevades del sòl per permetre el pas de l’aigua.

Aquest tipus de coberta només ha d’utilitzar-se per a l’ús a què hagi estat projectada. En aquest sentit, s’evitarà l’emmagatzematge de materials, mobles, etc., i l’abocament de productes químics agressius com ara olis, dissolvents o lleixiu.

Si a la coberta s’hi instal·len noves antenes, equips d’aire condicionat o, en general, aparells que requereixin ser fixats, la subjecció no ha d’afectar la impermeabilització.

Tampoc no s’han d’utilitzar com a punts d’ancoratge de tensors, de baranes metàl·liques o d’obra, ni de conductes d’evacuació de fums existents, llevat que el Tècnic de Capçalera ho autoritzi. Si aquestes noves instal·lacions precisen d’un manteniment periòdic, es preveuran al seu entorn les proteccions adequades.

En cas que s’observin humitats als pisos sota coberta, caldrà controlar-les, ja que poden tenir un efecte negatiu sobre els elements estructurals.

Cal procurar, sempre que sigui possible, no caminar per sobre de les cobertes planes no transitables. Quan sigui necessari trepitjar-les s’ha d’anar amb molt de compte per no produir desperfectes. El personal d’inspecció, conservació o reparació estarà proveït de sabates de sola tova.

**Instruccions de manteniment**

|  |  |
| --- | --- |
| **Descripció:**  Neteja dels elements de desguàs (boneres, canalons i sobreeixidors) dels terrats transitables i comprovació del seu correcte funcionament. | |
| **Periodicitat:**  6 mesos i cada vegada que hi hagi tormentes importants | **Responsable:**  Usuari |

## Recomanacions per emergències

### Accions de cas d’incendi

* Si trobeu foc en una habitació, no s’ha d’obrir la finestra, cal tancar la porta i, si és possible, mullar-la per fora.
* S’han d’avisar tot els ocupants de l’edifici.
* Cal avisar als bombers.
* Si hi ha instal·lació de gas s’ha de procurar tancar la clau de pas. Si hi ha bombones de butà o qualsevol altre producte inflamable, s’ha d’intentar allunyar-los de la zona de l’incendi.
* Si la situació és extrema i l’evacuació difícil, s’han de tancar totes les portes entre vosaltres i el fum. Cal tapar totes les possibles entrades de fum amb roba i coixins, posats a les escletxes de les portes. Mulleu-los si teniu aigua. Busqueu una habitació sense foc, amb finestra a l’exterior i , si es pot, cal obri-la una mica, sempre amb la porta tancada.

Evacuació en cas d’incendi:

* Si l’incendi és en un pis per sobre del vostre, per regla general es pot procedir a l’evacuació.
* Mai no s’ha d’utilitzar l’ascensor.
* Si el foc es exterior a l’habitatge i a l’escala hi ha fum, cal no sortir de l’habitatge, s’han de cobrir les escletxes de la porta amb draps mullats, obrir la finestra i donar senyals de presència.
* Si s’intenta sortir d’un lloc, cal temptejar les portes amb la mà per a veure si són calentes. En cas afirmatiu no s’han d’obrir.
* No s’ha de saltar per la finestra ni despenjar-se amb llençols o flassades.
* Quan s’evacua l’edifici no s’han d’agafar pertinences i encara menys tornar a entrar-hi a buscar-ne.
* Si la via d’escapament passa per llocs on hi ha fum, cal ajupir-se i caminar a quatre grapes. A les zones baixes hi ha més oxigen i menys gasos tòxics. Cal retenir la respiració i tancar els ulls tant com es pugui.
* Llevat de casos en que sigui impossible sortir, l’evacuació sempre s’ha de fer cap avall, mai cap amunt.

### Accions en cas de fuita d’aigua

* S’ha de tancar l’aixeta de pas de l’aigua. Si la fuita te lloc abans de la aixeta de pas, aleshores s’ha de tancar l’aixeta a la sortida del comptador de l’aigua. Si la fuita es localitza abans del comptador, aleshores s’ha de tancar a clau de pas general de l’edifici i comunicar l’avaria a la companyia subministradora.
* S’ha de desconnectar la instal·lació elèctrica.
* S’ha de recollir l’aigua el més aviat possible, evitant embassaments que podrien afectar a elements de l’edifici.
* Procurar moure’s amb cura per a evitar caigudes.

### Accions en cas de fallida del subministrament elèctric

* S’ha de tancar l’interruptor general de la vivenda o local.
* S’ha de comunicar l’avaria a la companyia subministradora.

### Accions en cas de ventades

* Tancar les portes i les finestres
* Recollir i subjectar les persianes i finestrons. S’han de recollir els tendals.
* Enretirar dels llocs exposats al vent els testos o d’altres objectes que puguin caure a l’exterior.
* Després de la ventada s’ha de comprovar que no hagin quedat objectes amb risc de despreniment com ara teules, antenes, etc.

### Accions en cas d’inundació

* Taponar les portes que accedeixin al carrer.
* Desconnectar la instal·lació elèctrica
* No s’ha de frenar el pas de l’aigua, ja que aquesta es pot acumular i provocar danys estructurals a l’edifici.
* Si la situació és extrema s’han d’ocupar les parts altes de l’immoble.

### Accions en cas de gran nevada

* Comprovar que les ventilacions no quedin obturades.
* No s’ha de llençar la neu de la coberta al carrer. S’ha de desfer amb sal o potassa.
* S’han de recollir els tendals.

### 

### Accions en cas de calamarçada

* S’ha d’evitar que els canalons i les buneres quedin obstruïts.
* S’han de recollir els tendals.

### Accions en cas de tempesta

* S’han de tancar portes i finestres.
* Recollir i subjectar les persianes i finestrons.
* S’han de recollir els tendals.
* Quan acabi la tempesta s’ha de revisar el parallamps i comprovar les connexions.
* S’han de desconnectar els aparells elèctrics i l’antena de la televisió.

### Accions en cas de moviments en l’estructura

* Mantenir-se allunyat de finestres, vidres i objectes pesants que es puguin despendre.
* Protegir-se sota dels llindes de les portes o d’algun mobles sòlid com ara taules o llits.
* No s’han de fer servir els ascensors.

# **GARANTIES I MANUALS DE FUNCIONAMENT**