**LLIBRE DE L’EDIFICI**

$adreca$

$codi\_postal$ $poblacio$

$provincia$

**Índex de continguts**

DADES D'IDENTIFICACIÓ DE L'EDIFICI 4

INSTRUCCIONS D'ÚS I MANTENIMENT DE L'EDIFICI 7

Instruccions d'ús i manteniment 8

Documents de substitució, modificació o ampliació de les instruccions d'ús i manteniment per incidències produïdes 15

Recomanacions per emergències 16

ARXIU DE DOCUMENTS 19

REGISTRE D'INCIDÈNCIES 20

DADES D'IDENTIFICACIÓ DE L'EDIFICI

## Dades d’identificació

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Adreça:  $adreca\_edifici$ | | |
| Codi postal:  $codi\_postal\_edifici$ | Municipi:  $poblacio\_edifici$ | Província:  $provincia\_edifici$ |
| Referència cadastral:  $referencia\_cadastral$ | |  |

**Fotografia de la façana**

**Plànol d’emplaçament**

INSTRUCCIONS D'ÚS I MANTENIMENT DE L'EDIFICI

# Instruccions d'ús i manteniment

## Fonaments

**Instruccions d’ús:**

Durant la vida de l’edifici poden produir-se lesions en els fonaments, les soleres i en els murs enterrats, que normalment obtindran la qualificació d’important. Aquestes lesions poden ser degudes, per exemple, a assentaments, moviments de terres, obres, corrents d’aigua subterrànies, etc. En aquests casos, cal que un tècnic especialista realitzi un informe sobre les lesions detectades, en el qual en determinarà la gravetat i les intervencions a realitzar.

Les lesions en els fonaments no poden ser apreciades directament; es detecten per lesions que apareixen en altres elements constructius, que normalment són les parets.

La humitat directa, que pot provenir del subsòl, s’ha de corregir de forma urgent per evitar la degradació dels elements constructius que hi estan en contacte.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_fonaments$

## Estructura

**Instruccions d’ús:**

Els elements estructurals com són pilars, bigues, parets o els mateixos sostres que formen cadascuna de les plantes de l’edifici en constitueixen l’esquelet de suport, i per aquest motiu no s’hi poden fer ni obres ni modificacions que els afectin. Tampoc no poden modificar-se altres elements estructurals com ara els balcons, les marquesines o les escales. Si cal fer alguna intervenció sobre aquests elements és necessari que un tècnic competent n'assumeixi la responsabilitat, i si és el cas s’ha de disposar d’una autorització fefaent de la Propietat. Recordem que les obres que afecten l’estructura d’un immoble han de disposar d’un projecte tècnic signat i visat, en el seu cas, per un tècnic competent i d’una llicència municipal.

També serà necessària la intervenció d’un tècnic en el cas de voler dur a terme una redistribució d'espais interiors per canvi d'envans i per obertura de passos, així com la realització de regates a les parets de càrrega.

S’ha d’anar en compte de no sobrecarregar l’estructura de l’edifici doncs pot ser causa de l’aparició de patologies. Es tindrà la precaució de situar els elements més pesats, o susceptibles d’admetre les càrregues més pesades, a prop de columnes, pilars o parets de càrrega i en la mesura del possible s’evitaran les càrregues puntuals elevades. Així mateix, determinats canvis d'ús també poden ser origen de sobrecàrregues, per aquest motiu aquestes actuacions s’han de consultar a un tècnic competent.

Si de les necessitats de càrrega o de la col·locació d’aparells concrets es preveu que poden resultar sobrecàrregues elevades, caldrà que un tècnic n’estudiï la viabilitat.

Les humitats són unes de les principals causes de deteriorament de l’estructura dels edificis i, en els casos més greus, poden arribar a comprometre la seguretat de l’immoble i dels ocupants. Per aquest motiu, si es detecta alguna humitat es prendran ràpidament les mesures correctores oportunes, i si és el cas s’avisarà del fet a la Propietat. En els materials d’origen ceràmic i en els formigons es vigilarà l’aparició d’eflorescències i taques. En els elements d'acer, l'existència de les oxidacions.

S’han de vigilar els símptomes de deteriorament que puguin aparèixer sobre les estructures de fusta com poden ser la presència de fongs, de paràsits com ara tèrmits o corcs, podriments, etc.

S’han de vigilar els símptomes de deteriorament que puguin aparèixer sobre les estructures metàl·liques com ara les taques de rovell, sulfatacions, podriments, etc.

Si s’observen altres lesions estructurals com ara deformacions, fissures, esquerdes o degradacions dels materials, cal prendre immediatament les oportunes mesures correctores.

Quan es realitzin treballs de neteja o protecció, s'estudiarà l'efecte que puguin provocar els productes utilitzats sobre els elements estructurals afectats. Sempre s'hauràn de seguir les instruccions d'ús i manteniment que faciliti el fabricant.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_estructura$

## Tancaments verticals

**Instruccions d’ús:**

Les façanes de l’edifici s'utilitzaran per a l'ús previst en el projecte, mantenint les prestacions de seguretat i salubritat específiques per a les quals s'ha construït l'edifici. A aquest efecte , les mitgeres i els tancaments dels celoberts tindràn la mateixa consideració.

En les façanes de l’edifici −principals, secundàries, celoberts i mitgeres− no es permet cap tipus d’intervenció. Tampoc no es permet la instal·lació en les façanes d’aparells d’aire condicionat, antenes, alarmes, rètols, tendals, persianes, pals, etc, tret dels llocs especialment habilitats per a aquestes funcions. Si cal fer alguna intervenció sobre aquests elements és necessari que un tècnic competent n'assumeixi la responsabilitat, i si és el cas s’ha de disposar d’una autorització fefaent de la Comunitat de propietaris. Qualsevol intervenció s’ha de fer d’acord amb les normatives tècniques vigents que li siguin aplicables, i si és el cas, amb els permisos municipals que corresponguin.

Les persianes tenen un manteniment similar als elements de les obertures dels mateixos materials.

Cal evitar de forçar els llistons de les persianes enrotllables quan perdin horitzontalitat o es quedin encallats en les guies.

Els tendals de protecció solar han de quedar recollits durant les absències prolongades. En situacions de vent fort o de nevada, també han de quedar recollits per a evitar trencaments o despreniments.

Si mai es detectés l’aparició de fissures o esquerdes, la presència d’elements mal fixats o amb perill de despreniment i caiguda, o filtracions d’aigua pels tancaments, es prendran ràpidament les mesures correctores oportunes, i si és el cas s’avisarà del fet a la Propietat.

Així mateix, per a pujar o baixar béns per la façana en operacions de mudança, s’ha de recórrer a una empresa especialitzada. Per a fer-ho no s’utilitzarà cap element que necessiti ser clavat, lligat o fixat a la façana, ni als seus components, com ara baranes, cornises i elements decoratius en general.

Els paraments exteriors poden estar revestits amb pintures i amb vernissos diferents que, a més, tenen una durada limitada, en funció, sobretot, de la seva exposició a la intempèrie i de l'ús. Cal refer aquests acabats de forma periòdica utilitzant productes apropiats, compatibles amb els existents, i aplicant-los d'acord amb les instruccions del fabricant.

Quan s’observin anomalies en els revestiments no imputables a l’ús, un tècnic especialista ha d’estudiar la causa i dictaminar-ne la gravetat, així com les reparacions a realitzar.

Cal que la subjecció dels elements pesants es faci en parets mestres o si fos el cas en els elements resistents respectant sempre les limitacions de càrrega que imposen les normes.

Mai no s’han de col·locar càrregues pesants als balcons ni a les galeries.

No es pot estendre roba a les façanes exteriors a no ser que hi hagi un lloc específic per fer-ho.

Periòdicament s’ha de comprovar que no hi ha obstacles per a la normal evacuació d’aigua de pluja en terrasses i balcons.

Les humitats en els elements de tancament acostumen a ser conseqüència de defectes o de vicis constructius, o bé de deterioraments de les solucions aplicades. També cal tenir en consideració les condicions d’utilització. Aquestes humitats s’han d’analitzar amb la màxima cura, ja que l’origen o la causa pot ser variable.

Els problemes de condensació estan en relació directa amb la producció de vapor d’aigua i de la ventilació, i s’incrementen amb l’augment de la humitat relativa ambiental per l’ús de vaporitzadors, per la concentració de persones o per l’ús d’estufes, etc. La millor prevenció és la ventilació continuada de les zones que produeixen o són afectades per la humitat.

La manca d’aïllament tèrmic pot ser la causa que hi hagi humitats de condensació; caldrà analitzar-les amb cura per determinar possibles defectes en l’aïllament tèrmic. Si aquest aïllament es mulla, llavors perd la seva efectivitat; cal, doncs, evitar tot tipus d’humitat que el pugui afectar.

El soroll es transmet per l’aire o a través dels materials. El soroll pot provenir del carrer o de l’interior de l’edifici. El que prové de l’exterior es pot reduir col·locant finestres amb doble o triple vidre o bé amb dobles finestres.

Per a les reposicions dels elements que tinguin una durada més curta que la pròpia façana (junts, proteccions, etc.) o dels tancaments de vidre, s'utilitzaran productes idèntics als existents o de característiques equivalents que no alterin les seves prestacions inicials.

Els despreniments d'elements de la façana, són un risc, tant pels usuaris com pels vianants. És responsabilitat de l'usuari, que, quan hi hagi símptomes de degradacions, bufats i/o elements trencats a les façanes, avisar ràpidament als responsables de manteniment de l'edifici perquè es prenguin les mesures oportunes. En cas de perill imminent cal avisar al Servei de Bombers.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_tancaments\_verticals$

## Cobertes

**Instruccions d’ús:**

Les cobertes s'utilitzaràn exclusivament per a l'ús previst en el projecte, de manera que mantinguin les prestacions de seguretat i salubritat específiques per a les quals s'ha construït l'edifici.

Les cobertes, teulades, terrats i terrasses s'han de mantenir netes i sense vegetació (especialment les buneres, els morrions, les canals i els aiguafons) i no hi ha d’haver cap tipus de material o objecte que pugui convertir-se en un obstacle per al correcte desguàs de l’aigua.

En el cas d'intervencions que impliquin obres de reforma, reparació o rehabilitació de les cobertes, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, la supervisió d'un tècnic competent, el compliment de les normatives vigents i la corresponent llicència municipal.

Si s'instal·len noves antenes, equips d'aire condicionat o, en general, elements que requereixin ser fixats, la subjecció no ha d'afectar la impermeabilització. Tampoc s'han d'utilitzar les baranes metàl·liques o d'obra com a punts d'ancoratge per a fixar-hi tensors de pals, astes i similars, ni els conductes d'evacuació de fums existents.

Si a més a més, aquestes noves instal·lacions necessiten un manteniment periòdic, caldrà preveure al seu voltant les proteccions adequades per evitar danys a la impermeabilització i a l'acabat durant les operacions de manteniment.

Si s'observa humitat en els sostres i parets sota coberta es procedirà a la seva immediata reparació per a evitar efectes negatius sobre altres parts de l’edifici.

Els treballs de reparació sempre es realitzaran retirant la part malmesa per a no sobrecarregar l’estructura.

Els terrats transitables:

Els terrats transitables i les terrasses només s'han d'utilitzar per a l'ús que hagin estat projectats, i per això cal evitar d'emmagatzemar-hi materials, mobles, etc. No s’hi ha d’abocar productes químics com ara dissolvents, olis o lleixius, els quals, a més de fer malbé el paviment, poden provocar la destrucció de la impermeabilització i, per tant, poden aparèixer degoters en la planta inferior.

A les cobertes amb paviment flotant, caldrà aixecar els registres per netejar les buneres.

Els terrats no transitables:

Aquests terrats només són accessibles per al personal de manteniment de l’edifici. Quan s'hi transiti s'ha d'anar amb molt de compte per evitar que es produeixin desperfectes. S’ha de procurar circular per les zones especialment habilitades per al pas de persones.

Les teulades:

Les teulades només són accessibles per al personal de manteniment de l’edifici, que només hi podrà accedir equipat adequadament i amb les mesures de seguretat oportunes.

Als usuaris, no els és permès usar ni ocupar les golfes o espais sota coberta, ni tampoc transitar-hi. No s’autoritza l’ús d’aquests espais per a cap tipus d’emmagatzematge de materials o d’estris.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_coberta$

# Documents de substitució, modificació o ampliació de les instruccions d'ús i manteniment per incidències produïdes

# 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.

ARXIU DE DOCUMENTS

L'arxiu de documents ha de contenir els següents documents:

* Informe d’inspecció tècnica obligatòria (IITE)
* Document acreditatiu del lliurament a l’Administració de les dades bàsiques de la IITE
* El comunicat a l’ens local del municipi al qual pertany l’edifici en cas de situació de risc per a les persones
* Programa de rehabilitació que adopti les mesures correctores
* Certificats de final d’obra de totes les obres que s’executin en l’edifici
* Certificat d’aptitud
* Certificat d’eficiència energètica de l’edifici
* Instruccions o recomanacions d’ús i manteniment de l’edifici i les seves instal·lacions
* Documents que justifiquin la realització d’operacions de reparació, manteniment i rehabilitació de caràcter obligatori, així com la identificació de les empreses o professionals que les han realitzades i les garanties que s’han donat
* Pressupostos i contractes d’obres, manteniments i honoraris professionals
* Certificats d’inscripció en el Registre d’instal·lacions tècniques de seguretat industrial de Catalunya de les instal·lacions comunes de l’edifici de baixa tensió, gasos combustibles, instal·lacions petrolíferes, instal·lacions tèrmiques i d’ascensors que s’hagin realitzat
* Certificats d’inspeccions tècniques de les instal·lacions comunes sotmeses a reglamentació de seguretat industrial
* Altra documentació que sigui rellevant per al coneixement de l’estat de l’edifici i tota la documentació de què ja es disposi sobre l’edifici

REGISTRE D'INCIDÈNCIES

En el registre d'incidències hi han de constar els fets i dades següents:

* Acta de lliurament de l’edifici
* Canvis de titularitat de la propietat de l’edifici
* Reformes, rehabilitacions i canvis d’ús
* Canvis de dades inicials de l’edifici
* Ajuts i beneficis
* Assegurances
* Enunciats d’incidències