**LLIBRE DE L’EDIFICI**

MANUAL DE L'HABITATGE

$adreca$

$codi\_postal$ $poblacio$

$provincia$

**Índex de continguts**

PLÀNOLS 4

Plànol de l'habitatge 5

Plànols dels elements privatius 6

INSTRUCCIONS D'ÚS I FUNCIONAMENT DE L'HABITATGE 7

GARANTIES I MANUALS DE FUNCIONAMENT 20

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.

# Plànols 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 FUNCIONAMENT DE L'HABITATGE

## Estructura

**Instruccions d’ús:**

Les humitats persistents als elements estructurals tenen un efecte nefast sobre la conservació de l’estructura. Cal reparar-les immediatament.

Si s’han de penjar objectes (quadres, prestatgeries, mobles o lluminàries) als elements estructurals cal utilitzar tacs i cargols adequats per al material de base.

Els elements que formen part de l’estructura de l’edifici, parets de càrrega incloses, no es poden alterar sense el control del Tècnic de Capçalera. Aquesta prescripció inclou la realització de regates a les parets de càrrega i l’obertura de passos per a la redistribució d’espais interiors.

Durant la vida útil de l’edifici poden aparèixer símptomes de lesions a l’estructura o als elements en contacte amb ella. En general, aquests defectes poden tenir caràcter greu. En aquests casos, és necessari que el vostre Tècnic de Capçalera analitzi les lesions detectades, en determini la importància i, si escau, decideixi la necessitat d’una intervenció.

Relació orientativa de símptomes de lesions amb repercussió possible sobre l’estructura:

* Deformacions: desploms de parets, façanes i pilars.
* Fissures i esquerdes: a parets, façanes i pilars.
* Taques d'òxid en elements metàl·lics.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_estructura$

## Tancaments verticals

**Instruccions d’ús:**

Les façanes separen l’habitatge de l’ambient exterior, per aquest motiu, han de complir importants exigències d’aïllament respecte del fred o la calor, el soroll, l’entrada d’aire i d’humitat, la resistència, la seguretat al robatori, etc.

La façana constitueix la imatge externa de la casa i dels seus ocupants, conforma el carrer i, per tant, configura l’aspecte de la nostra ciutat. Per això, no pot alterar-se (tancar balcons amb vidre, obrir noves obertures, instal·lar tendals o rètols no apropiats) sense tenir en compte les ordenances municipals i l’aprovació de la Comunitat de Propietaris.

Els acabats de la façana acostumen a ser uns dels punts més fràgils de l’edifici ja que estan en contacte directe amb la intempèrie. D’altra banda, el que inicialment potser només és brutícia o una degradació de la imatge estètica de la façana, es pot convertir en un perill, ja que qualsevol despreniment cauria directament sobre el carrer.

Els aplacats de pedra natural s’embruten amb molta facilitat depenent de la porositat de la pedra. Consulteu al vostre Tècnic de Capçalera la possibilitat d’aplicar un producte protector incolor.

Les parets mitgeres són aquelles que separen l’edifici dels edificis veïns. Quan no hi hagi edificis veïns o siguin més baixos, les mitgeres quedaran a la vista i hauran d’estar protegides com si fossin façanes.

Als balcons i les galeries no s’han de col·locar càrregues pesades, com ara jardineres o materials emmagatzemats. També s’hauria d’evitar que l’aigua que s’utilitza per regar regalimi per la façana.

Les finestres i balcons exteriors són elements comuns de l’edifici, tot i que el seu ús sigui majoritàriament privat. Qualsevol modificació de la seva imatge exterior (incloent-hi el canvi de perfileria) haurà de ser aprovada per la Comunitat de Propietaris. Tanmateix, la neteja i el manteniment correspon als usuaris dels habitatges.

No es recolzaran, sobre les finestres i balcons, elements de subjecció de bastides, politges per aixecar càrregues o mobles, mecanismes de neteja exteriors o d’altres objectes que els puguin malmetre.

No s’han de donar cops forts a les finestres. D’altra banda, les finestres poden aconseguir una alta estanquitat a l’aire i al soroll amb la col·locació de ribets especialment concebuts per aquesta finalitat.

Els vidres s’hauran de netejar amb aigua sabonosa, preferentment tèbia, i posteriorment s’assecaran. No s’han de fregar amb draps secs, ja que el vidre es ratllaria.

A les persianes enrotllables de PVC, s’ha d’evitar forçar les lamel·les quan perdin l’horitzontalitat o es quedin encallades a les guies. S’ha de netejar amb detergents no alcalins i aigua calenta. Cal utilitzar un drap suau o una esponja.

Una manca d’aïllament tèrmic pot ser la causa de l’existència d’humitats de condensació. El Tècnic de Capçalera haurà d’analitzar els símptomes adequadament per tal de determinar possibles defectes a l’aïllament tèrmic.

Si l’aïllament tèrmic es mulla, perd la seva efectivitat. Per tant, s’ha d’evitar qualsevol tipus d’humitat que el pugui afectar.

El soroll es transmet per l’aire o per mitjà dels materials de l’edifici. Pot provenir del carrer o de l’interior de la casa. El soroll del carrer es pot reduir mitjançant finestres amb doble vidre o dobles finestres. El soroll de les persones es pot reduir amb la col·locació de materials aïllants o absorbents acústics a parets i sostres.

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:**

$operacions\_tancaments$

## Terrats i terrasses

**Instruccions d’ús:**

Els terrats I terrasses s’han de mantenir nets 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. S’evitarà l’emmagatzematge de materials, mobles, etc., i l’abocament de productes químics agressius com ara olis, dissolvents o lleixiu.

Si s’instal·len noves antenes, equips d’aire condicionat o, en general, aparells que requereixin ser fixats al terrat, 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.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_terrats$

## Sanejament

**Instruccions d'ús:**

La xarxa de sanejament es compon bàsicament d’elements i conductes de desguàs dels aparells de cada planta i d’alguns recintes de l’edifici, que connecten amb la xarxa de sanejament vertical (baixants) i amb els claveguerons, pericons, col·lectors, etc., fins a la xarxa municipal o un altre sistema autoritzat.

A la xarxa de sanejament és molt important conservar la instal·lació neta i lliure de dipòsits. Es pot aconseguir amb un manteniment reduït basat en una utilització adequada i en uns hàbits higiènics correctes per part dels usuaris.

La xarxa d'evacuació d'aigua, sobretot l'inodor, no es pot utilitzar com a abocador de deixalles. No s’hi poden llençar plàstics, cotó, gomes, compreses, fulles d'afaitar, bastonets, etc. Les substàncies i els elements anteriors, per si mateixos o combinats, poden taponar o, fins i tot, destruir per procediments físics o reaccions químiques les conduccions i/o els seus elements, produint-se vessaments pudents com ara fuites, taques, etc.

S'han de revisar amb freqüència els sifons de les buneres i comprovar que no els falti aigua, per tal d'evitar que les olors de la xarxa surtin a l'exterior.

Per desembussar els conductes no es poden utilitzar àcids o productes que perjudiquin els desguassos. S'utilitzaran sempre detergents biodegradables per tal d'evitar la creació d'escumes que petrifiquin dins dels sifons i dels pericons de l'edifici. Tampoc s'abocaran aigües que continguin olis, colorants permanents o substàncies tòxiques. Com a exemple, un litre d'oli mineral contamina 10.000 litres d'aigua.

Qualsevol modificació a la instal·lació o a les condicions d'ús que puguin alterar el normal funcionament serà feta mitjançant un estudi previ i sota la direcció del vostre Tècnic de Capçalera.

Les possibles fuites es localitzaran i repararan al més aviat possible.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_sanejament$

## Subministrament d'aigua

**Instruccions d'ús:**

Responsabilitats:

El manteniment de la instal·lació a partir del comptador (no només des de la clau de pas de l'habitatge) és a càrrec de cadascun dels usuaris. El manteniment de les instal·lacions situades entre la clau de pas de l'edifici i els comptadors correspon al propietari de l'immoble o a la Comunitat de Propietaris.

La cambra de comptadors serà accessible només per al porter o vigilant i el personal de la companyia subministradora o de manteniment. Cal vigilar que les reixes de ventilació no estiguin obstruïdes, així com també l’accés a la cambra.

Precaucions:

Es recomana tancar la clau de pas de l'habitatge en cas d'absència prolongada. Si l'absència ha estat molt llarga s'han de revisar els junts abans d'obrir la clau de pas.

Totes les fuites o defectes de funcionament a les conduccions, els accessoris o els equips es repararan immediatament.

Totes les canalitzacions metàl·liques es connectaran a la xarxa de posada a terra. És prohibit d’utilitzar les canonades com a elements de contacte de les instal·lacions elèctriques amb el terra.

Per desembussar canonades, no s’han d’utilitzar objectes punyents que puguin perforar-les.

En cas de baixes temperatures, s’ha de deixar córrer l’aigua per les canonades per tal d’evitar que es geli l’aigua al seu interior.

El correcte funcionament de la xarxa d’aigua calenta és un dels factors que influeixen més decididament en l’estalvi d’energia, per aquest motiu ha de ser objecte d’una atenció més gran per obtenir un rendiment energètic òptim.

A la revisió general s’ha de comprovar l’estat de l’aïllament i la senyalització de la xarxa d’aigua, l’estanquitat de les unions i els junts, i el correcte funcionament de les claus de pas i vàlvules, i cal verificar la possibilitat de tancament total o parcial de la xarxa.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_aigua$

## Instal·lació elèctrica

**Instruccions d'ús**

La instal·lació elèctrica està formada pel comptador, per la derivació individual, pel quadre general de comandament i protecció i pels circuits de distribució interior. Al mateix temps, el quadre general de comandament i protecció està format per un interruptor de control de potència (ICP), un interruptor diferencial (ID) i els petits interruptors automàtics (PIA).

L’ICP és el mecanisme que controla la potència que subministra la xarxa de companyia. L’ICP desconnecta la instal·lació quan la potència consumida és superior a la contractada o bé quan es produeix un curtcircuit (contacte directe entre dos fils conductors) i el PIA del seu circuit no es dispara prèviament.

L’interruptor diferencial (ID) protegeix contra les fuites accidentals de corrent com, per exemple, les que es produeixen quan es toca amb el dit un endoll o quan un fil elèctric toca una canonada d’aigua o la carcassa de la rentadora. L’interruptor diferencial (ID) és indispensable per tal d’evitar accidents. Sempre que es produeix una fuita salta l’interruptor.

Cada circuit de distribució interior té assignat un PIA que salta quan el consum del circuit és superior al previst. Aquest interruptor protegeix contra els curtcircuits i les sobrecàrregues.

Responsabilitats

El manteniment de la instal·lació elèctrica a partir del comptador (i no només des del quadre general d’entrada a l’habitatge) és a càrrec de cadascun dels usuaris.

El manteniment de la instal·lació entre la caixa general de protecció i els comptadors correspon al propietari de l’immoble o a la Comunitat de Propietaris. Tot i que la instal·lació elèctrica té desgasts molt petits, difícils d’apreciar, és convenient fer revisions periòdiques per tal de comprovar el bon funcionament dels mecanismes i l’estat del cablejat, de les connexions i de l’aïllament. A la revisió general de la instal·lació elèctrica s’ha de verificar la canalització de les derivacions individuals comprovant l’estat dels conductes, fixacions, aïllament i tapes de registre, i verificar l’absència d’humitat.

La cambra de comptadors serà accessible només per al porter o vigilant, i el personal de la companyia subministradora o de manteniment. S’ha de vigilar que les reixes de ventilació no estiguin obstruïdes, així com també l’accés a la cambra.

Precaucions

Les instal·lacions elèctriques s’han d’utilitzar amb precaució pel perill que comporten. Està prohibit manipular els circuits i els quadres generals, aquestes operacions han de ser efectuades exclusivament per personal especialista.

No s’ha de permetre als nens manipular els aparells elèctrics quan estiguin endollats i, en general, s’ha d’evitar manipular-los amb les mans humides. S’ha de tenir especial cura en les instal·lacions de banys i cuines (locals humits).

No es poden connectar als endolls aparells de potència superior a la prevista o diversos aparells que, en conjunt, tinguin una potència superior. Si s’aprecia un escalfament dels cables o dels endolls connectats a un determinat punt, s’han de desconnectar. És símptoma que la instal·lació està sobrecarregada o no està preparada per tal de rebre l’aparell. Les clavilles dels endolls han d’estar ben cargolades per tal d’evitar que facin espurnes. Les connexions dolentes originen escalfaments que poden generar un incendi.

És recomanable tancar l’interruptor de control de potència (ICP) de l’habitatge en cas d’absència prolongada. Si es deixa el frigorífic en funcionament, no és possible desconnectar l’interruptor de control de potència, però sí tancar els petits interruptors automàtics d’altres circuits.

Periòdicament, és recomanable prémer el botó de prova del diferencial (ID), el qual ha de desconnectar tota la instal·lació. Si no la desconnecta, el quadre no ofereix protecció i caldrà avisar l’instal·lador.

Per netejar els llums i les plaques dels mecanismes elèctrics s’ha de desconnectar la instal·lació elèctrica. S’han de netejar amb un drap lleugerament humit amb aigua i detergent. L’electricitat es connectarà un cop s’hagin assecat les plaques.

**Instruccions de manteniment**

$operacions\_electricitat$

## Instal·lació de gas

**Instruccions d'ús:**

Precaucions

Les canonades de gas no s’han d’utilitzar com a preses de terra d’aparells elèctrics ni tampoc per penjar objectes.

Es recomana que en absències prolongades es tanqui la clau de pas general de la instal·lació de gas de l’habitatge o local. També és convenient tancar-la durant la nit.

Els tubs flexibles de connexió del gas als aparells no hauran de tenir una longitud superior a 1,50 metres i han de portar imprès el període de vigència, que no ha d’haver caducat. És important assegurar-se que el tub flexible i les connexions de l’aparell estiguin acoblades directament i no ballin. Han de subjectar-se els extrems mitjançant unes abraçadores. No ha d’estar en contacte amb cap superfície calenta, com per exemple a prop del forn.

En cas de fuita

Si es detecta una fuita de gas, s’haurà de tancar la clau de pas general de la instal·lació del pis o local, ventilar l’espai, no encendre llumins, no prémer timbres ni commutadors elèctrics i evitar les espurnes.

Haurà d’avisar immediatament a una empresa instal·ladora de gas autoritzada o al servei d’urgències de la companyia. Sobretot, no s’han d’obrir o tancar els interruptors de llum ja que produeixen espurnes.

Responsabilitats

El manteniment de les instal·lacions situades entre la clau d’entrada de l’immoble i el comptador correspon al propietari de l’immoble o a la Comunitat de Propietaris.

La cambra de comptadors serà accessible només per al porter o vigilant, i el personal de la companyia subministradora o de manteniment. S’ha de vigilar que les reixes de ventilació no estiguin obstruïdes, així com també l’accés a la cambra.

Si es desitja donar subministrament a altres aparells diferents dels instal·lats, s’ha de demanar permís a la propietat de l’immoble o a la Comunitat de Propietaris. La instal·lació de nous aparells l’ha de fer una empresa instal·ladora de gas autoritzada.

S’han de llegir atentament les instruccions dels aparells de gas, proporcionades pels seus fabricants, abans d’utilitzar-los per primera vegada.

El grau de perillositat d’aquesta instal·lació és superior a les altres, per la qual cosa s’extremaran les mesures de seguretat.

Els titulars de les instal·lacions receptores han de poder provocar el bon estat d'ús i conservació de les instal·lacions mitjançant l'obtenció del certificat de la revisió corresponent, que hauran de presentar a requeriment de l'administració o de la persona que realitzi la revisió periòdica següent.

El gas natural és menys pesat que l’aire i, per tant, en cas de fuita es concentra a les parts altes. Són necessàries les dues escletxes de ventilació, a la part inferior i superior de la paret que doni a l’exterior d’aquella habitació on es trobi la instal·lació, per tal de crear circulació de l’aire i, per tant, no es poden tapar.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_gas$

## ACS, calefacció i refrigeració

**Instruccions d'ús:**

S’han de llegir i seguir les instruccions de la instal·lació abans de posar-la en funcionament per primera vegada.

El correcte funcionament de la instal·lació és un dels factors que influeixen més decisivament en l’estalvi d’energia, per tant s'ha de mantenir amb cura per obtenir un rendiment òptim.

Cal informar al personal de manteniment si es detecten fuites d’aigua en els aparells emissors o en les conduccions i es procedirà a la seva reparació immediata. Si és el cas s’avisarà del fet a la Propietat.

Els aparells emissors de calor no han de tapar-se amb cap moble o objecte.

Després d’una fuita de gas, no es pot encendre la calefacció fins que l’instal·lador l’hagi revisada.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_climatitzacio$

## Ventilació

**Instruccions d'ús:**

Una bona ventilació és necessària a tots els edificis. Els espais interiors dels habitatges han de ventilar-se periòdicament per tal d’evitar humitats de condensació. La ventilació s’ha de fer preferentment a hores de sol, durant 20 o 30 minuts. És millor ventilar els dormitoris a primera hora del matí. Hi ha estances que per les seves característiques necessiten més ventilació que altres, com és el cas de les cuines i els banys. Per aquest motiu, en ocasions la ventilació es fa per mitjà de conductes, i en ocasions s’utilitzen extractors per millorar-la.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_ventilacio$

GARANTIES I MANUALS DE FUNCIONAMENT