**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 9

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:**

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:**

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:**

$operacions\_tancaments$

## Terrats i terrasses

**Instruccions d’ús:**

Els terrats i terrasses s'han de mantenir nets 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.

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.

Els terrats 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.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_terrats$

GARANTIES I MANUALS DE FUNCIONAMENT