

# PROPOSTES PER MILLORA

## LA CONSERVACIÓ I MANTENIMENT DE L'EDIFICI, LES ASSIGNATURES PENDENTS

**La manca de conservació i manteniment és la causa de la majoria de les lesions que apareixen als edificis d'habitatges.**

En realitat, a la majoria d'edificis d'habitatges no es realitza cap tasca de conservació o manteniment, si no que es realitzen obres de rehabilitació molt costoses per corregir lesions produïdes per aquesta mancança.

**Les comunitats de propietaris han de ser conscients que invertir en manteniment i conservació reduirà considerablement les despeses que els genera no fer-ho.**

Per tal de poder programar en el temps les tasques de conservació oportunes, la comunitat de veïns ha d'utilitzar el Manual d'ús i Manteniment de l'edifici.

Els edificis construïts després de 1999, han de disposar d'un Llibre de l'Edifici on s'inclou un Manual d'ús i Manteniment. En la resta de casos, la comunitat habitualment no en disposa.

Des d'un punt de vista legal, la conservació i manteniment dels edificis es regula a partir de la Llei d'ordenació de

l'edificació i les disposicions posteriors que l'han desenvolupat, especialment el Codi Tècnic de l'edificació.

La complexitat dels treballs de manteniment d'un edifici i el cost dels mateixos, està en funció dels materials i sistemes constructius que el conformen, de la seva antiguitat, la seva situació geogràfica, del tipus d'instal·lacions, etc. És per això que **per poder dur a terme un correcte manteniment del nostre edifici és molt important, en primer lloc, demanar l'assessorament d'un tècnic de manteniment, un aparellador.**

El tècnic de manteniment és un professional especialitzat en construcció que realitzarà les inspeccions i planificarà econòmicament i temporalment les obres que l'edifici requereixi. És una figura relativament moderna la qual **sorgeix fruit de la cada vegada major complexitat de les operacions de manteniment que la llei exigeix.**

**El manual d'ús i manteniment de l'edifici** forma part del Llibre de l'edifici i recull la planificació de les operacions que s'han de dur a terme a les seves instal·lacions i els seus espais annexes de forma periòdica, per tal de conservar-lo en un estat òptim.

Habitualment el conformen les ope-

racions de manteniment preventiu i el substitutiu.

**El manteniment preventiu** recull les operacions que s'han de realitzar de manera periòdica, ja siguin normatives o recomanades, amb l'objectiu de mantenir els elements en les condicions de disseny, intentant evitar que es degradin amb el pas del temps provocant despeses majors, accidents per una disminució de la seguretat, o que tinguin una aparença de deixadesa. Inclou també un calendari amb la distribució d'aquestes operacions, la valoració econòmica i les condicions per a realitzar la seva contractació.

**El manteniment substitutiu** es refereix a l'esgotament de la vida útil dels elements que conformen l'edifici i les seves instal·lacions, i cal substituir-los. Es preveu quan caldria realitzar aquestes substitucions i s'estima el seu cost. L'objectiu és programar-les en el temps des d'un punt de vista econòmic i d'afectació al propietari de l'immoble.

**Les comunitats de veïns han de considerar que si es fa un bon manteniment preventiu, la vida útil dels diferents elements s'allargarà, obtenint un major rendiment d'aquests.**

En aquesta línia i per tal d'implantar

### EN RELACIÓ AL MANTENIMENT, LES COMUNITATS ESTAN OBLIGADES A:

Conservar en bon estat l'edificació mitjançant un adequat ús i manteniment, així com rebre, conservar i transmetre la documentació de l'obra executada, les assegurances i garanties amb que aquesta compti

Utilitzar de forma adequada l'edifici, les seves instal·lacions i els seus espais annexos de conformitat amb les instruccions d'ús i manteniment, contingudes en la documentació de l'obra executada

Comunicar al tècnic de manteniment qualsevol anomalia



# AR EL NOSTRE HABITATGE

un sistema periòdic de revisió d'edificis d'habitatges, **la Generalitat de Catalunya ha establert un sistema de revisió i un calendari per la Inspecció Tècnica dels Edificis, la ITE.**

**La ITE, la Inspecció Tècnica d'Edificis**, valora l'estat general de conservació en funció d'una inspecció visual del sistema estructural, les façanes, els patis i l'estat de les instal·lacions.

**Les comunitats de veïns han**

**de tenir present que** s'han de sotmetre a la Inspecció Tècnica, d'Edificis obligatòriament els edificis de més d'un habitatge amb més de 45 anys d'antiguitat i, **en tots els casos, per poder accedir als ajuts a la rehabilitació que atorga la Generalitat de Catalunya.**

Si la vostra comunitat ha decidit fer obres, recordeu que per tal de poder optar a les subvencions a la rehabilitació, la Inspecció Tècnica de l'Edifici s'ha

d'haver realitzat abans del començament de les obres, en cas contrari no es podrà optar a la subvenció.

**Els professionals competents per realitzar la ITE, per capacitat tècnica tal i com indica el llei, són els APARELLADORS, ARQUITECTES TÈCNICS, ENGINYERS D'EDIFICACIÓ i ARQUITECTES. Els únics veritables especialistes en edificació.**

## EL TÈCNIC DE MANTENIMENT REALITZA LES SEGÜENTS FUNCIONS:

Si no existeix, el tècnic de manteniment redactarà el Llibre de l'Edifici i el Manual d'ús i Manteniment

Documentarà al llarg de la vida útil de l'edifici totes les intervencions, ja siguin de reparació, reforma o rehabilitació realitzades sobre el mateix, consignant-les en el Llibre de l'Edifici

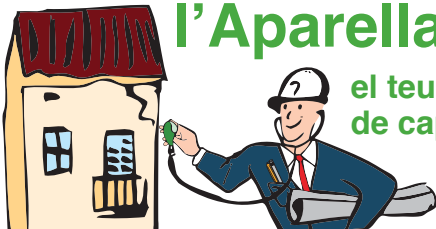
Realitzarà les inspeccions programades al pla de manteniment i conservarà la corresponent documentació que conformarà el registre de l'edifici

Durà a terme el pla de manteniment de l'edifici, gestionant i dirigint les operacions programades per al manteniment del mateix i de les seves instal·lacions

## LA SALUT DEL TEU HABITATGE, EN MANS DE TÈCNICS COL·LEGIATS

**Per què** el teu tècnic de capçalera? Perquè l'aparellador, arquitecte tècnic o enginyer d'edificació és el tècnic més proper, **especialista** en construcció, que et donarà resposta a qualsevol qüestió relacionada amb el teu edifici o habitatge.

**L'Aparellador,**  
el teu tècnic de capçalera



### Si necessiteu:

- Un certificat d'habitabilitat
- Un Test de l'Edifici (ITE), per sol·licitar una subvenció
- Un peritatge o taxació
- Donar d'alta una activitat
- Assessorament en qualitat i seguretat a les obres
- El Llibre d'ús i manteniment del vostre edifici

### Si al vostre edifici o habitatge:

- Li cal una rehabilitació
- Penseu fer-hi obres
- La façana no està en condicions
- Hi ha esquerdes, humitats o deficiències
- Cal posar-hi un ascensor
- Teniu problemes d'accessibilitat

**SAACU** SERVEI D'ATENCIÓ I ASSESSORAMENT A CONSUMIDORS I USUARIS

**EN BONES MANS:** Contacteu amb el SAACU per comptar amb els serveis de TÈCNICS COL·LEGIATS que són garantia de responsabilitat professional i seguretat jurídica. **Servei gratuït.**

Tel. 977 212 799 (ext. 3)  
a/e: info@apatgn.org  
saacu.apatgn.org  
www.apatgn.org



Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Tarragona