

Guia de manteniment

1.- El manteniment a càrrec dels propietaris o usuaris.

Una part de les operacions de manteniment necessàries per a conservar l'edifici en bones condicions d'ús i funcionament, com que són molt senzilles, poden ser fetes sense cap dificultat pels mateixos usuaris.

Es necessari que, si el propietari d'un habitatge el cedeix en ús a una altra persona, li transmeti les instruccions sobre les operacions de manteniment que han d'anar al seu càrrec.

Moltes d'aquestes operacions no tenen una periodicitat específica sinó que cal fer-les segons l'ús que es dona i si apareixen símptomes sobre la necessitat d'executar-les, com és el cas del greixatge dels metàl·lics de les portes i finestres si van durs o grinyoles. Si hi ha algun dubte al respecte és convenient demanar consell a un professional.

Operacions de manteniment que han de fer els mateixos propietaris o usuaris.

Les operacions de manteniment que normalment van a càrrec dels usuaris es relacionen en el capítol "Us i funcionament de l'edificació" d'aquest manual. Són les següents:

- Els elements estructurals superficials s'han de mantenir netes i lliures d'herbes, evitant especialment l'acumulació de fulles o brossa als morrons dels desguassos.
- Els ferratges de les portes i de les finestres s'han de greixar periòdicament perquè funcionin amb suavitat.
- Les canaleres i forats de recollida i sortida d'aigua de les finestres i de les balconeres han de mantenir-se nets.
- Les cintes de les persianes enrotllables s'han de revisar cada tres anys i canviar-les si mostren signes de trencament.
- Els elements pintat o envernissats s'han de repintar d'una manera periòdica. Les superfícies pintades a la cola s'han de repintar cada 3 anys. Les superfícies amb pintura plàstica cada 5 anys. Les superfícies interiors pintades a l'esmail cada 5 anys. Els envernissats interiors cada 5 anys. Els envernissats dels parquets cada 5 anys. Els envernissats exteriors cada 5 anys.

- El manteniment de la instal·lació d'aigua a partir del comptador - no tan sols des de la clau de pas de l'habitatge- va a càrrec de cadascun dels usuaris abonats.
- Els grups de pressió s'han de revisar periòdicament segons les indicacions del fabricant. Si el grup de pressió disposa d'un dipòsit de pressió cal que cada 6 mesos - o abans si s'observa un augment notable del nivell d'aigua quan s'atura o s'engega la bomba- es buidi completament.
- S'han de revisar i, si és el cas, canviar les juntures de goma o estopada de les aixetes cada 2 anys o després d'un llarg període de no ser posades en funcionament.
- Els dipòsits d'aigua s'han de netejar periòdicament segons les indicacions del mateix fabricant.
- Els escalfadors d'aigua s'han de revisar periòdicament segons les indicacions del mateix fabricant.
- El manteniment de la instal·lació elèctrica a partir del comptador - i no tan sols des del quadre general d'entrada a l'habitatge- va a càrrec de cadascun dels usuaris abonats.
- Els cremadors dels aparells que funcionen amb gas s'han de mantenir nets.
- Cada quatre anys l'usuari ha d'encarregar a una empresa instal·ladora de gas autoritzada una revisió general d'entrada a l'habitatge- va a càrrec de cadascun dels usuaris abonats.
- Cal seguir les instruccions de manteniment dels aparells de gas que proporcionen els seus fabricants.
- Les cambres de descàrrega, les boneres, els pericons i els morrions han de mantenir-se nets.
- Els sifons s'han de revisar periòdicament per a comprovar que estan nets i no hi ha manca d'aigua.
- Les fosses sèptiques i els pous de decantació i digestió s'han de netejar periòdicament d'acord amb l'ús de l'habitatge i del dimensionat de les esmentades instal·lacions. Es recomanable fer-ho cada ... anys.
- Cal seguir les instruccions de manteniment de la instal·lació de calefacció proporcionades pels seus fabricants.

- Si la instal·lació de calefacció consta d'una caldera i de radiadors d'aigua, aquests s'han de purgar periòdicament per a treure l'aire del seu interior i un cop l'any, preferentment abans de la seva entrada en funcionament, s'han de repassar les juntures de connexió dels tubs.
- Les xemeneies de les llars de foc en ús s'han de netejar segons el seu grau d'utilització.
- Cal seguir les instruccions de manteniment dels fabricants dels aparells d'aire condicionat i del seu instal·lador.
- Cal seguir les instruccions de manteniment dels fabricants dels aparells d'extracció mecànica.
- La instal·lació de dipòsits de combustibles líquids s'ha de conservar en condicions reglamentàries. Es recomanable subscriure un contracte de manteniment amb un instal·lador autoritzat.
- Cal seguir les instruccions de manteniment donades pel fabricant del porter electrònic.

Operacions de manteniment que poden ser realitzades també pels mateixos propietaris o usuaris.

- Les operacions de mantenint que afectin a un sol habitatge i que, segons el capítol següent, han de ser executades per operaris que no cal que siguin especialistes, també les poder dur a terme els mateixos propietaris o usuaris.

2.- El manteniment a càrrec d'operaris.

Les operacions de manteniment d'aquest capítol han de ser executades per operaris professionals amb una determinada periodicitat i amb independència de les incidències que s'hagin produït.

La propietat de l'edifici ha d'encarregar-se que s'executin realment aquestes operacions. Certes operacions poden exigir que la seva execució vagi a càrrec d'especialistes, unes altres no. Les operacions que afectin un sol habitatge i que no hagin de ser executades per un especialista poden ser fetes pels mateixos propietaris o usuaris.

Si en una operació d'inspecció o de revisió es detecta algun element en mal estat, cal reparar-lo.

Operacions de manteniment.

Les operacions que cal executar i la seva periodicitat vénen determinades per disposicions legals, per prescripció dels tècnics directors de les obres de construcció de l'edificació, o bé pels que durant el temps facin inspeccions per vigilar el seu bon estat.

Operacions de manteniment legalment obligatòries.

Les operacions de manteniment obligatòries per disposicions legals actualment vigents són les següents:

a) Instal·lació de gas.

- Cada quatre anys, a cada habitatge i local, una empresa instal·ladora de gas autoritzada ha de fer una revisió general de la instal·lació corresponent des del comptador fins als aparells. L'empresa ha d'estendre el certificat oficial corresponent.
- Cada quatre anys, una empresa instal·ladora de gas autoritzada ha de fer una revisió general de la instal·lació comunitària de l'edifici, compresa entre la clau de l'edifici i els comptadors. L'empresa ha d'estendre el certificat oficial corresponent.
- Si l'edifici té instal·lat un dipòsit de gas propà cal subscriure un contracte de manteniment amb una empresa instal·ladora i disposar d'un llibre de manteniment.
- Si el dipòsit de propà no té protecció catòdica, cada dos anys una EIC (entitat d'inspecció i control concessionària de la Generalitat de Catalunya) ha de fer una revisió de la instal·lació i cada 10 anys, una prova de pressió del dipòsit. S'han d'estendre actes de les revisions.

- Si el dipòsit de propà té protecció catòdica, cada quatre anys una EIC ha de fer una revisió de la instal·lació i cada 12 anys, una prova de pressió del dipòsit. S'han d'estendre actes de les revisions.

b) Calefacció i aigua calenta sanitària.

- Si hi ha caldera de calefacció o aigua calenta sanitària comunitària, s'han de fer les operacions següents:
- Caldera de potència superior a 100 KW: revisió anual a càrrec d'un mantenidor autoritzat. S'ha de disposar d'un llibre de manteniment. Es recomana subscriure un contracte de manteniment amb un mantenidor autoritzat.
- Caldera de potència inferior a 100 KW: revisió anual a càrrec d'un mantenidor autoritzat que ha d'estendre un certificat que no cal lliurar a l'Administració.

c) Ascensors.

- El manteniment de la instal·lació d'ascensors ha d'anar a càrrec d'una empresa especialitzada mitjançant un contracte.
- Una persona ha de ser responsable del funcionament de la instal·lació. Normalment és el President de la Comunitat de propietaris o el conserge.
- Una EIC ha de fer una revisió periòdica dels ascensors. Cada quatre anys, si l'edifici té més de 20 habitatges o són més de quatre les plantes servides per un ascensor. Cada sis anys, en edificis de 20 o menys habitatges o fins a quatre plantes servides.

d) Instal·lacions de protecció contra incendis.

- Els extintors s'han de revisar cada any per un instal·lador o un mantenidor autoritzat amb el qual és recomanable subscriure un contracte de manteniment. Cada cinc anys els ha de retirar una EIC, el seu fabricant o un recarregador autoritzat. Els extintors no poden tenir més de vint anys d'antiguitat.

e) Grups de pressió.

- Els grups de pressió s'han de revisar periòdicament seguint les instruccions del fabricant. Si el grup de pressió disposa d'un dipòsit de pressió caldrà buidar-lo cada sis mesos, o abans, si s'observa un augment notable del nivell d'aigua quan s'atura o s'engega la bomba.

Operacions de manteniment prescrites per la direcció facultativa de les obres de construcció de l'edifici.

Segons les característiques de l'edifici, i la situació i condicions en què es troba, es prescriu que, per conservar-lo en bon estat d'ús i funcionament, s'han d'executar les operacions de manteniment que es detallen a continuació. Si en una operació d'inspecció o de revisió es detecta algun element en mal estat cal efectuar-ne la reparació. En la llista s'indiquen també les operacions que han de ser efectuades per un operari especialitzat.

A càrrec de personal no especialitzat:

- Neteja dels desguassos de drenatge dels murs de contenció: cada 2
- Neteja i inspecció de la coberta, incloent-hi juntures, canals, desguassos i boneres: cada 1 any.
- Neteja de les boneres, dels sifons i dels pericons de la xarxa de sanejament: cada 1 any
- Neteja dels dipòsits de l'aigua: cada 1 any
- Inspecció de l'estat de la subjecció de l'antena de TV: cada 2 anys
- Inspecció de les pintures a l'exterior: cada 2 anys

A càrrec de personal especialitzat:

- Desinfecció de les cambres i conductes d'escombreries: cada 1 any
- Neteja de fosses sèptiques i pous de decantació i digestió: cada any
- Inspecció general de fissures i humitats: cada 2 anys
- Revisió de les juntures exteriors de la façana: cada 2 anys
- Inspecció dels baixants de la xarxa de sanejament: cada 2 anys
- Inspecció dels aplacats i dels elements sortints i decoratius de la façana: cada 2 anys
- Inspecció de la instal·lació del parallamps: cada 4 anys
- Inspecció de la instal·lació de l'antena de TV: cada 4 anys
- Revisió de la caldera de la calefacció: cada 1 any
- Revisió de l'escalfador de l'aigua calenta: cada 1 any
- Revisió de les columnes seques: cada 1 any
- Revisió de les boques d'incendi i equips de mànega: cada 1 any
- Revisió de la instal·lació de detecció i alarma: cada 1 any
- Revisió de l'enllumenat d'emergència: cada 1 any
- Operacions diverses.

Manteniment de la instal·lació d'aigua calenta sanitària, Per buidar el circuit primari tancat que es distribueix per un recinte comunitari dels replans de planta pis s'ha disposat un desaigüe de 25 mm connectat a la xarxa de recollida d'aigües general de l'edifici. És important que aquest desaigüe resti desconnectat a la xarxa d'instal·lació solar i només es connecti en cas d'ús.

3.- Les reposicions.

Amb independència de la vida útil global de l'edifici, alguns dels seus components la tenen molt més curta i, per tant, s'han de reposar periòdicament. Els components amb una vida útil no superior als 10 anys es detallen a continuació, amb l'expressió del seu termini:

Impermeabilització de la coberta: 10 anys
Pintura plàstica: 5 anys
Pintura a la cola: 3 anys
Pintura a l'esmalt interior: 5 anys
Pintura a l'esmalt exterior: 3 anys
Vernissos interiors sense desgast al fregament: 5 anys
Encalat: 5 anys
Juntures de silicona: 5 anys
Antena TV: 10 anys
Aixetes: 10 anys
Juntures de goma de les aixetes: 2 anys
Aparells de cuina: 10 anys
Calderes: 10 anys
Escalfadors d'aigua: 10 anys
Extractors: 10 anys
Persianes de PVC o de fusta: 10 anys
Cintes de les persianes enrotllables: 5 anys
Aparells de comunicació: 10 anys

4.-Operacions que poden fer directament els propietaris o usuaris.

Operacions per fer segons de l'estat del component edificatori i del seu ús:

- Repintar els elements estructurals superficials.
- Netejar les terrasses.
- Greixar les ferramentes de portes i finestres.
- Netejar les canals i forats de recollida i sortida d'aigua de finestres i balcons.
- Netejar els cremadors dels aparells que funcionen amb gas.
- Netejar les xemeneies de les llars de foc en ús.
- Netejar els dipòsits d'aigua.
- Purgar els radiadors.

Operacions per fer cada any:

- Repassar els junts de connexió dels tubs de la calefacció.

Operacions per fer cada dos anys:

- Revisar i, si és el cas, canviar els junts de goma o estopa de les aixetes.
- Revisar les cintes de les persianes enrotllables.

Operacions per fer cada quatre anys:

- Encàrrec a una empresa instal·ladora de gas autoritzada d'una revisió general de la seva instal·lació de gas, des del comptador fins als aparells.

Operacions per fer en altres terminis:

5.- Operacions a càrrec d'operaris i tècnics.

| Persona que ha d'efectuar l'operació. | En períodes inferiors a l'any | Cada any | Cada 2 anys | Després de 2 anys i abans de 3 a partir del final de les obres | Cada 4 anys | Cada 5 anys | Cada 6 anys | Cada 10 anys |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--|--|------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| Empresa instal. gas autoritzada | | | | | * Revisió general | | | |
| EIC | | | Revisió dip. propà s.p.t. | | * Revisió ascensor (1) *Revisió dip. propà a.p.t. | *Prova, press. Extintor (3) | * Revisió ascensor (2) | *Prova pressió dipos. propà (4) |
| Empresa instal. Autoritzada | | * Revisió caldera comunitària | | | | | | |
| Empresa instal. Ascensors | * Greixatge i altres revis. | | | | | | | |
| Recarregador Autoritzat | | * Verificació extintors | | | | *Prova pressió extintors (3) | | |
| Fabricant extintor Incendis | | | | | | *Prova pressió extintors (3) | | |
| Personal especialitzat divers | *Buidat dipòs. grup pressió | | | | | | | |
| Personal no Especialitzat | | | | | | | | |
| Tècnic qualitat | | | | Inspecció tec. general edific. | | | | Inspecció tec. general edific. |

Observacions

Aquest quadre del pla de manteniment a càrrec d'operaris i tècnics no inclou les operacions que han d'executar els mateixos usuaris.

Les operacions marcades amb (*) són de compliment obligat per la normativa vigent.

- (1) Si l'edifici té més de 20 habitatges o són més de 4 plantes servides.
- (2) En els altres casos.
- (3) Aquesta operació pot ser realitzada indistintament per una E.I.C, per un recarregador autoritzat o pel fabricant.
- (4) Si el dipòsit té protecció catòdica cada 12 anys.