



# Estalvia Energia!

Programa d'Estalvi Energètic  
i Pobresa Energètica



Diputació de Girona  
Habitatge

**[Guia per al manteniment  
de les comunitats  
de veïns i veïnes]**

## ÍNDEX

ÍNDEX.....	2
Programa de Coneixement del Parc.....	3
Introducció .....	3
ÍNDEX: Fitxes de manteniment de la comunitat de veïns i veïnes .....	4
Envolupant.....	4
Instal·lacions .....	4

## Programa de Coneixement del Parc

### Introducció

Dins del Programa de Coneixement del Parc es valora com un aspecte indispensable el manteniment preventiu i correctiu de les comunitats de veïns i veïnes per afavorint un estat de conservació digne de l'edifici. Tot seguit presentarem actuacions per facilitar aquesta tasca.

Els principals objectius de la present guia són:

- Conscienciar els usuaris dels habitatges de la necessitat de dur a terme inspeccions i actuacions preventives de manteniment.
- Informar de les inspeccions de manteniment obligatòries i d'altres de voluntàries però recomanables.

La guia està formada per fitxes de manteniment dels elements que, per les seves característiques, necessiten un manteniment adequat, com, per exemple, les instal·lacions i l'envolupant, ja que les seves patologies o el seu mal funcionament afecten la salubritat, la seguretat, el consum energètic i el medi ambient.

## ÍNDEX: Fitxes de manteniment de la comunitat de veïns i veïnes

### Envolupant

Coberta.....	5
Façana .....	6
Murs i terres en contacte amb el terreny.....	7
Mitgeres.....	8
Interior edifici .....	10

### Instal·lacions

Porter electrònic.....	11
Electricitat .....	12
Ascensors.....	14
Aigua i sanejament .....	15
Protecció contra incendis.....	16
Gas natural i gas de ciutat .....	19

## PROGRAMA DE CONEIXEMENT DEL PARC

### FITXA DE MANTENIMENT DE LA COMUNITAT DE VEÏNS I VEÏNES

**Família**  
Envolupant

**Element**  
Coberta

**Descripció de l'element**

La coberta és l'element constructiu que protegeix els edificis per la part superior i, per extensió, l'estructura que sustenta aquesta coberta.

La coberta presenta punts singulars, com xemeneies, xunts, claraboies, baranes i juntes de dilatació.

**Foto**



#### Inspeccions i actuacions obligatòries

Element	Inspecció/actuació	Qui	Període
General	Inspecció visual	Tècnic/a qualificat/da	Informe d'inspecció tècnica


#### Inspeccions i actuacions recomanades

Element	Inspecció/actuació	Qui	Període
Boneres	Neteja i comprovació del bon funcionament	Usuari i/o tècnic/a qualificat/da	Anual
Acabats	Comprovació de l'estat de conservació dels acabats i de la trobada amb elements sobresortints	Tècnic/a qualificat/da	Bianual
Punts singulars	Comprovació de l'estat de conservació de xemeneies, xunts, baranes, juntes de dilatació i claraboies	Tècnic/a qualificat/da	Bianual
	Renovació del material de segellament de les juntes de dilatació	Professional qualificat/da	Quan es detecti deteriorament

**Consideracions:**

S'evitarà la col·locació d'elements sobre la coberta que puguin danyar la capa impermeabilitzant.

**FITXA DE MANTENIMENT DE LA COMUNITAT DE VEÏNS I VEÏNES**

<b>Família</b> Envolupant	<b>Element</b> Façana
<b>Descripció de l'element</b>  Són tancaments verticals que separen l'exterior de la zona habitable de l'edifici i les zones comunes.  Les façanes tenen finestres, portes i alguns punts singulars com voladissos, cornises, contorns de finestres i juntes de dilatació.	<b>Foto</b> 

**Inspeccions i actuacions obligatòries**

Element	Inspecció/actuació	Qui	Període
General	Inspecció visual	Tècnic/a qualificat/da	Informe d'inspecció tècnica

### Inspeccions i actuacions recomanades

Element	Inspecció/actuació	Qui	Període
Revestiment	Comprovació de l'estat de conservació del revestiment	Tècnic/a qualificat/da	Cada tres anys
	Si té cambra d'aire i està ventilada, caldrà comprovar si les obertures de ventilació estan netes	Tècnic/a qualificat/da	Cada tres anys
Punts singulars	Comprovació de l'existència de fissures o esquerdes	Tècnic/a qualificat/da	Cada tres anys
	Comprovació de l'estat de la junta de dilatació	Tècnic/a qualificat/da	Cada tres anys
	Renovació del material de segellament de les juntes de dilatació	Empresa qualificada	Quan s'observi deteriorament
	Revisió de l'estat dels elements de fusta	Tècnic/a qualificat/da	Cada tres anys
Baranes	Revisió de l'estat de conservació de les baranes i els seus ancoratges	Tècnic/a qualificat/da	Cada tres anys
Obertures	Comprovació de l'estat de conservació del segellament entre la fusteria i els vidres, brancals i dentells	Tècnic/a qualificat/da	Cada tres anys o abans

### FITXA DE MANTENIMENT DE LA COMUNITAT DE VEÏNS I VEÏNES

**Família**  
Envolupant

**Element**  
Murs i terres en contacte amb el terreny

**Descripció de l'element**

Aquests elements separen l'edifici del terreny. Normalment acostumen a formar part de l'edifici.

**Foto**



### Inspeccions i actuacions obligatòries

Element	Inspecció/actuació	Qui	Període
General	Inspecció visual	Tècnic/a qualificat/da	Informe d'inspecció tècnica


### Inspeccions i actuacions recomanades

Element	Inspecció/actuació	Qui	Període
Murs i soleres	Inspecció visual per detectar possibles fissures o esquerdes, taques d'òxid, humitats, etc.	Tècnic/a qualificat/da	Cada cinc anys
Juntes de dilatació	Comprovació de l'estat de conservació del segellament de les juntes de dilatació	Tècnic/a qualificat/da	Cada tres anys
	Renovació del material de segellament de les juntes de dilatació	Empresa qualificada	Quan es detectin símptomes de deteriorament

### Consideracions

No es faran grans forats sense consultar-ho prèviament amb el tècnic o tècnica, ja que es tracta d'elements estructurals.

## FITXA DE MANTENIMENT DE LA COMUNITAT DE VEÏNS I VEÏNES

<b>Família</b> Envolupant	<b>Element</b> Mitgeres
<b>Descripció de l'element</b>  Tancaments verticals que separen l'interior d'un edifici d'un altre edifici.  En alguns edificis antics les mitgeres són murs de càrrega que formen part de l'estructura de l'edifici.	<b>Foto</b> 



**Inspeccions i actuacions obligatòries**

Element	Inspecció/actuació	Qui	Període
General	Inspecció visual	Tècnic/a qualificat/da	Informe d'inspecció tècnica

**Inspeccions i actuacions recomanades**

Element	Inspecció/actuació	Qui	Període
General	Inspecció de l'estat de conservació del revestiment de la paret per comprovar si hi ha fissures o esquerdes, humitats o desprendiments	Tècnic/a qualificat/da	Cada cinc anys

**Consideracions**

No es faran grans forats sense consultar-ho prèviament amb el tècnic o tècnica, ja que es tracta d'elements estructurals.

## FITXA DE MANTENIMENT DE LA COMUNITAT DE VEÏNS I VEÏNES

**Família**  
General

**Element**  
Interior edifici

### Descripció de l'element

En un edifici trobem zones comunitàries i zones privades (habitatges).

Els habitatges estan separats per envans, la separació entre plantes es fa amb forjats (element estructural) i la comunicació entre plantes, amb escales i/o ascensor.

### Foto



### Inspeccions i actuacions obligatòries

Element	Inspecció/actuació	Qui	Període
General	Inspecció visual	Tècnic/a qualificat/da	Informe d'inspecció tècnica

### Inspeccions i actuacions recomanades

Element	Inspecció/actuació	Qui	Període
Revestiments continus	Observació per detectar una lesió i estudi de la causa	Tècnic/a qualificat/da	Bianual
Enrajolats	Observació per detectar una lesió i estudi de la causa	Tècnic/a qualificat/da	Bianual
	Revisió de les juntes entre les rajoles	Tècnic/a qualificat/da	Bianual
	Inspecció de la subjecció de les rajoles	Tècnic/a qualificat/da	Anual
Paviments	Observació per detectar una lesió i estudi de la causa	Tècnic/a qualificat/da	Bianual
Falsos sostres	Inspecció general de l'estat de conservació i detecció de patologies	Tècnic/a qualificat/da	Cada cinc anys
Portes automàtiques	Operacions de manteniment d'acord amb el manual d'usuari facilitat pel fabricant	Empresa qualificada	D'acord amb el manual d'usuari
Baranes	Inspecció de l'estat dels punts d'ancoratge i de l'estat de conservació en general	Tècnic/a qualificat/da	Cada tres anys

### Consideracions

Es recomana ventilar l'interior dels pisos i les zones comunes periòdicament.  
No s'han de penjar elements pesants dels falsos sostres.

## FITXA DE MANTENIMENT DE LA COMUNITAT DE VEÏNS I VEÏNES

### Família

Instal·lacions

### Element

Porter electrònic

### Descripció de l'element

Instal·lació que permet controlar l'accés a un edifici, accionant la porta general des dels diferents habitatges o locals, mitjançant un sistema de connexió per veu o càmera.

### Foto



### Inspeccions i actuacions obligatòries

Element	Inspecció/actuació	Qui	Període
General	Inspecció visual i comprovació de funcionament	Tècnic/a qualificat/da	Informe d'inspecció tècnica

### Inspeccions i actuacions recomanades

Element	Inspecció/actuació	Qui	Període
Cablejat	Comprovació de l'estat del cablejat, les connexions i la goma d'estanquitat	Empresa qualificada	Cada quatre anys
Unitats interiors	Comprovació càmera, la regulació, el so i l'obertura	Usuari	Mensual
Panys	Comprovació del funcionament d'obertura i greixatge dels panys	Usuari	Mensual
Placa	Neteja de la placa exterior	Usuari	Setmanal

### Consideracions

Cal avisar el responsable en cas de mal funcionament.

## FITXA DE MANTENIMENT DE LA COMUNITAT DE VEÏNS I VEÏNES

### Família

Instal·lacions

### Element

Electricitat

### Descripció de l'element

La instal·lació elèctrica és tot el conjunt d'aparells i de circuits associats a la producció, transformació, transmissió, distribució i utilització elèctrica.

La instal·lació de baixa tensió: s'inicia des del quadre general de protecció (CGP) de l'edifici i arriba fins a l'últim punt de distribució.

Es compon de CGP, línies de repartiment a comptadors, centralització de comptadors, línies de repartiment a quadres de maniobra i protecció, quadres de maniobra individuals i comuns, i línies de repartiment final de consum.

### Foto



### Inspeccions i actuacions obligatòries

Element	Inspecció/actuació	Qui	Període
Instal·lacions comunes de més de 100 kW (comptant la potència d'habitatges i locals)	Inspecció periòdica obligatòria	Empresa qualificada (organisme de control autoritzat)	Cada deu anys
Instal·lacions que van necessitar una inspecció inicial (locals públics, locals amb risc d'incendi, locals humits amb potències instal·lades superiors a 25 kW, piscines i instal·lacions d'enllumenat d'exterior amb potències superiors a 10 kW)	Inspecció periòdica obligatòria	Empresa qualificada (organisme de control autoritzat)	Cada cinc anys

General	Inspecció visual	Tècnic/a qualificat/da	Informe d'inspecció tècnica
---------	------------------	------------------------	-----------------------------

### Inspeccions i actuacions recomanades

Element	Inspecció/actuació	Qui	Període
Interruptors diferencials	Accionament del polsador de prova i comprovació del funcionament	Usuari	Mensual
Instal·lacions generals de comunitat	Revisió general de les instal·lacions i comprovació dels dispositius de protecció, la secció dels conductes i l'aïllament	Empresa qualificada	Cada quatre anys
Instal·lacions individuals	Revisió general de les instal·lacions i comprovació dels dispositius de protecció, la secció dels conductes i l'aïllament	Empresa qualificada	Cada quatre anys

### Normativa

Reial decret 842/2002, de 2 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament electrotècnic per a baixa tensió.


### Consideracions

Cal avisar el responsable en cas de mal funcionament.

No es pot manipular la instal·lació en cap cas.

No es poden sobrecarregar els circuits.

## FITXA DE MANTENIMENT DE LA COMUNITAT DE VEÏNS I VEÏNES

<b>Família</b> Instal·lacions	<b>Element</b> Ascensors
<b>Descripció de l'element</b>  Els ascensors elèctrics disposen d'un motor elèctric que actua sobre una politja i un sistema de cables i contrapesos que accionen la cabina i la desplacen verticalment entre unes guies.  Els ascensors hidràulics disposen d'un motor elèctric acoblat a una bomba hidràulica que acciona un pistó que desplaça la cabina verticalment entres unes guies.	<b>Foto</b>  

### Inspeccions i actuacions obligatòries

Element	Inspecció/actuació	Qui	Període
Ascensors en edificis d'habitatges amb més de quatre plantes o vint habitatges	Inspecció obligatòria oficial (IPO)	Empresa competent (organisme de control autoritzat)	Cada quatre anys
General	Inspecció visual	Tècnic/a qualificat/da	Informe d'inspecció tècnica

### Inspeccions i actuacions recomanades

Element	Inspecció/actuació	Qui	Període
General	Inspecció general i completa de tots els elements que componen la instal·lació	Tècnic/a qualificat/da	Presa de contacte amb l'edifici
Ascensors en edificis comunitaris de fins a sis parades	Inspecció i manteniment preventiu	Empresa qualificada	Cada sis setmanes

### Normativa

Reial decret 88/2013, de 8 de febrer, pel qual s'aprova la Instrucció tècnica complementària AEM 1 «Ascensors» del Reglament d'aparells d'elevació i manteniment, aprovat pel Reial decret 2291/1985, de 8 de novembre.

### Consideracions

Cal avisar el responsable en cas de mal funcionament.

No es pot manipular la instal·lació en cap cas.

No es pot sobrecarregar l'ascensor.

## FITXA DE MANTENIMENT DE LA COMUNITAT DE VEÏNS I VEÏNES

### Família

Instal·lacions

### Element

D'aigua i sanejament

### Descripció de l'element

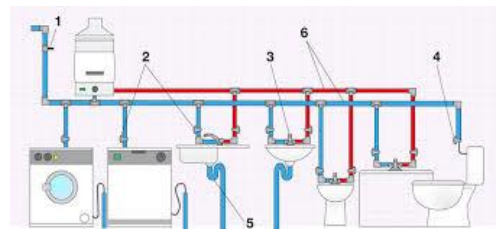
És el conjunt d'elements que conformen les xarxes de distribució i subministrament d'aigua potable a l'edifici.

La connexió de servei és propietat de la companyia subministradora

El manteniment de la instal·lació des de la clau de tall general fins a la instal·lació particular correspon a la comunitat de propietaris i propietàries.

El manteniment de la instal·lació particular correspon al propietari de cada pis.

### Foto



### Inspeccions i actuacions obligatòries

Element	Inspecció/actuació	Qui	Període
General	Inspecció general i completa de tots els elements que componen la instal·lació	Tècnic/a qualificat/da	Informe d'inspecció tècnica

### Inspeccions i actuacions recomanades

Element	Inspecció/actuació	Qui	Període
General	Revisió de les claus	Tècnic/a qualificat/da	Bianual

Connexió de servei	Revisió general de la connexió de servei i comprovació de l'existència de corrosió	Tècnic/a qualificat/da	Bianual
Xarxa d'evacuació	Inspecció general i completa de tots els elements que componen la instal·lació i comprovació del bon estat	Usuari	Anual
Arquetes	Neteja de les arquetes i inspecció visual i funcional de les claus	Empresa qualificada	Anual
Instal·lació particular	Revisió general de la instal·lació particular	Tècnic/a qualificat/da	Bianual
Sistema de control de regulació de la pressió	Inspecció dels elements, neteja i comprovació del funcionament correcte del sistema i de les possibles patologies que pugui causar	Empresa qualificada	Semestral
	Inspecció tècnica dels components de la instal·lació per assegurar-ne els valors establerts i inspecció de tots els components per determinar-ne l'estat correcte	Empresa qualificada	Anual

### Normativa

Reial decret 865/2003, de 4 de juliol, pel qual s'estableixen els criteris higienicosanitaris per a la prevenció i el control de la legionel·losi.

Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació.

## FITXA DE MANTENIMENT DE LA COMUNITAT DE VEÏNS I VEÏNES

### Família

Instal·lacions

### Element

Protecció contra incendis

### Descripció de l'element

Són elements que tenen per objectiu minimitzar els danys produïts pel foc.

Protecció passiva: asseguren una ruta d'evacuació d'emergència i estan vinculats a la resistència al foc dels elements de l'edifici.

Protecció activa: estan destinats a l'extinció del foc.

### Foto



### Inspeccions i actuacions obligatòries

Element	Inspecció/actuació	Qui	Període
---------	--------------------	-----	---------



General	Inspecció general i completa de tots els elements que componen la instal·lació	Tècnic/a qualificat/da	Inspecció tècnica de l'edifici
Sistema automàtic de detecció i alarma d'incendis	Comprovació del funcionament de la instal·lació i substitució dels elements que no funcionen	Empresa qualificada	Trimestral
	Manteniment d'acumuladors	Empresa qualificada	Trimestral
	Verificació integral de la instal·lació	Empresa qualificada	Anual
	Neteja de l'equip de central i dels accessoris	Empresa qualificada	Anual
Sistema manual d'alarma d'incendis	Comprovació del funcionament de la instal·lació	Empresa qualificada	Trimestral
	Manteniment dels acumuladors	Empresa qualificada	Trimestral
	Verificació integral de la instal·lació	Empresa qualificada	Anual
Extintors d'incendis	Inspecció ocular de l'estat i la pressió de l'element de les parts mecàniques	Usuari	Trimestral
	Comprovació del pes i la pressió	Empresa qualificada	Anual
	Retimbratge de l'extintor, segons la data de timbratge	Empresa qualificada	Cada cinc anys
Boques d'incendi equipades (BIE)	Comprovació per inspecció de tots els components	Usuari	Trimestral
	Comprovació del funcionament correcte i de l'estanquitat de tots els elements	Empresa qualificada	Anual
	Comprovació de la pressió de la mànega	Empresa qualificada	Cada cinc anys
Hidrants	Destapament de les sortides, greixatge de les rosques i comprovació de l'estat de les juntes dels ràcords	Usuari	Trimestral
Columna seca	Comprovació de les tapes i del funcionament correcte dels tancaments	Usuari	Semestral
	Comprovació del tancament de les claus de connexions i de l'obertura de les claus de seccionament	Usuari	Semestral
Sistemes fixos d'extinció	Comprovació del bon estat dels components del sistema	Usuari	Trimestral
	Neteja general de tots els components	Usuari	Trimestral
	Comprovació integral d'acord amb les instruccions del fabricant o instal·lador	Tècnic/a qualificat/da	Anual
	Comprovació de la instal·lació en les	Empresa	Anual

	condicions de recepció	qualificada	
Sistema d'abastiment d'aigua contra incendis	Verificació per inspecció de tots els elements	Tècnic/a qualificat/da	Trimestral
	Comprovació del funcionament automàtic i manual de la instal·lació	Usuari	Trimestral
	Accionament i greixatge de vàlvules	Usuari	Semestral
	Comprovació de l'alimentació elèctrica	Usuari	Semestral
	Manteniment de motors i bombes	Empresa qualificada	Anual
	Neteja de filtres i elements de retenció en alimentació d'aigua	Empresa qualificada	Anual
	Comprovació de l'estat de càrrega de bateries	Empresa qualificada	Anual

**Normativa**

Reial decret 2177/1996, de 4 d'octubre, pel qual s'aprova la norma bàsica de l'edificació «NBE-CPI/96: Condicions de protecció contra incendis dels edificis».

Reial decret 1942/1993, de 5 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis.


ITC MIE-AP5 sobre extintors d'incendis.

Reial decret 2060/2008, de 12 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament d'equips a pressió i les seves instruccions tècniques complementàries.

**Consideracions**

Cal assegurar la bona accessibilitat i la senyalització de tots els equips contra incendis.

## FITXA DE MANTENIMENT DE LA COMUNITAT DE VEÏNS I VEÏNES

<b>Família</b> Instal·lacions	<b>Element</b> Gas natural i gas de ciutat
<b>Descripció de l'element</b>  Són les encarregades de la distribució del gas des de la connexió de servei o el dipòsit fins als aparells de consum.	<b>Foto</b> 

### Inspeccions i actuacions obligatòries

Element	Inspecció/actuació	Qui	Període
General	Inspecció general i completa de tots els elements que componen la instal·lació	Tècnic/a qualificat/da	Inspecció tècnica de l'edifici
Instal·lacions receptores	Inspecció de la instal·lació receptora	Empresa qualificada	Cada cinc anys
Claus de pas de la connexió de servei	Comprovació de la clau de pas de la connexió de servei tant oberta com tancada	Usuari	Bianual
Tubs flexibles	Canvi de tub flexible abans de la data de caducitat (és l'usuari qui s'ha de posar en contacte amb l'empresa subministradora)	Tècnic/a qualificat/da	Bianual
Purgador	Neteja en fred del purgador	Empresa qualificada	Bianual
Claus de pas	Comprovació de les claus de pas de l'edifici i de cada habitatge	Empresa qualificada	Bianual
Canalitzacions	Realització de proves d'estanquitat	Empresa qualificada	Bianual
Regulador de pressió	Comprovació del regulador de pressió	Empresa qualificada	Cada quatre anys
Instal·lació completa	Comprovació de l'estanquitat de la xarxa de pressió de serveis i revisió completa	Empresa qualificada	Cada quatre anys
Claus de tancament	Comprovació de l'estanquitat de la clau de tancament i, en cas que estigui trencada, canvi	Empresa qualificada	Cada quatre anys

**Normativa**

Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en edificis.

**Consideracions**

L'habitació dels comptadors només ha de ser accessible per al porter o vigilant, el personal de la companyia subministradora i el personal de manteniment.