

LLIBRE DE L'EDIFICI I PROGRAMA DE CONSERVACIÓ

Resum informatiu del DECRET 206/1992, d'1 de setembre, pel qual es regula el Llibre de l'Edifici (DOGC núm. 1654, de 7 d'octubre de 1992), i es crea el Programa per a la revisió de l'estat de conservació dels edificis d'habitatges.

1. Objectiu.

Aquest Decret té per objecte establir mesures d'ordenació i foment per tal de conèixer l'estat de conservació del parc d'edificis existents i de facilitar el compliment de les obligacions de conservació establertes per la legislació vigent, així com, amb la mateixa finalitat, establir mecanismes de col·laboració entre les administracions i amb les organitzacions professionals.

2. Llibre de l'edifici.

El Llibre de l'edifici és el document que n'acredita les característiques principals, el seu estat de conservació i el dota de les instruccions d'ús i del Pla de manteniment.

Té l'objectiu de que els seus propietaris o usuaris tinguin coneixement de les seves característiques físiques i jurídiques. Aquest document és vital a fi d'assolir el termini de la vida útil pel qual s'ha projectat, a la vegada que dona les pautes per a la seva correcta conservació, ús i manteniment. També és el registre de la gestió i dels controls tècnics periòdics obligatoris. [Informe tècnic ITE i Certificat d'aptitud.](#)

3. Quins edificis han de tenir Llibre de l'edifici i Programa de manteniment.

Amb l'aparició de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE) i del Real Decreto 314/2006 per el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), l'obligatorietat de lliurar a l'adquirent – sigui en propietat horitzontal o vertical - el Llibre de l'edifici i Programa de manteniment s'ha estès a tots els edificis de nova planta o be de rehabilitació integral, dintre i fora de Catalunya.

S'entén per a rehabilitació integral; Les obres d'ampliació, modificació, reforma o rehabilitació que alterin la configuració arquitectònica dels edificis amb caràcter d'intervenció total o parcial. Que variïn la configuració parcial o total de la composició general exterior o tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici.

4. Contingut del Llibre de l'edifici.

El Llibre de l'Edifici estarà constituït pels documents següents:

- a. Quadern de registre, que ha de constar dels capítols següents:
 - Dades inicials de l'edifici.
 - Registre d'incidències.
 - Registre d'operacions de manteniment i reparacions.
- b. Document d'Especificacions tècniques de l'edifici (DET), signat pel tècnic competent i que ha d'incloure els punts següents:
 - Descripció.

- Plànols a escala, com a mínim a escala 1:100, de les plantes, els alçats i les seccions de l'estat final de l'edifici.
 - Plànols de fonamentació i de l'estructura, com a mínim a escala 1:100, amb els corresponents detalls constructius.
 - Esquemes dels principals materials i les solucions emprats en la construcció de les xarxes d'instal·lacions i dels sistemes de seguretat.
 - Pla de manteniment. Instruccions d'ús i manteniment de l'edificació.
- c. Arxiu de documents. Constarà dels documents següents:
- Les llicències en què s'empara la construcció de l'edifici i les que faculden l'ocupació general de l'habitatge i el funcionament d'instal·lacions comunes, amb especificació de la data de la seva concessió o sol·licitud.
 - El certificat de final d'obra de la construcció.
 - L'escriptura pública de declaració d'obra nova.
 - Els documents acreditatius de la garantia atorgada pel promotor.
 - Els documents de la garantia d'instal·lacions de les parts comunes de l'edifici.
 - Les pòlisses d'assegurances.
 - L'escriptura de divisió en règim de propietat horitzontal i els estatuts de la comunitat de propietaris, si escau.
 - Les cèdules de declaració de règims jurídics especials, si escau.
 - Els documents en els quals constin les càrregues reals existents en l'edifici, si escau.
 - Els documents que complementin dades que hagin de figurar en el quadern de registre.
 - Els documents acreditatius dels ajuts i beneficis atorgats a l'edifici.
 - Els documents que justifiquin la realització d'operacions de reparació, manteniment i rehabilitació de caràcter obligatori.

CONVENI DE COL·LABORACIÓ

Construcció i Control S.L.P. ha estudiat tres tipus de proposta de conveni amb l'objectiu de donar el servei adequat a la Propietat o a la Comunitat de propietaris perquè puguin donar resposta al compliment del DECRET 206/1992 d'1 de setembre, pel qual es regula el Llibre de l'Edifici.

PROPOSTA I: Obra nova i/o rehabilitació integral. Llibre de l'edifici i Programa de manteniment.

1. Auditoria de la documentació del Llibre de l'edifici i Programa de manteniment, redactat per la Direcció facultativa de les obres.
 - a. Quadern de registre.
 - b. Document d'Especificacions tècniques de l'edifici (DET).
 - c. Arxiu de documents.
2. Informe de no conformitats, recomanacions, esmenes i ampliació, si és el cas, del Llibre de l'edifici i del Programa de manteniment preventiu.
3. Revisió correcció i informe final positiu d'auditoria.

PROPOSTA II: Edificis **amb** Llibre de l'edifici i Programa de manteniment. Inspecció anual.

1. Anàlisi de resultats del Programa de manteniment realitzat.
2. Revisió de l'edifici, avaluació, proposta tècnica i planificació del Pla de manteniment. Proposta de programació econòmica anual.
3. Actualització del Llibre de l'edifici. Anàlisi i modificacions.
 - a. Quadern de registre.
 - b. Document d'Especificacions tècniques de l'edifici (DET).
 - c. Arxiu de documents.
4. Programació desenal de la Inspecció tècnica de l'edifici, ITE.

PROPOSTA III: Edificis **sense** Llibre de l'edifici ni Programa de manteniment. Inspecció anual.

1. Anàlisi de resultats del Programa de manteniment realitzat.
2. Revisió de l'edifici, avaluació, proposta tècnica i planificació del Pla de manteniment. Proposta de programació econòmica anual.
3. Redacció del Pla de manteniment preventiu.
4. Registre d'incidències i d'operacions de manteniment i reparacions.
5. Arxiu de documents.
6. Programació desenal de la Inspecció tècnica de l'edifici, ITE.