



ANNEX INFORMATIU LE

Informació mínima del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació

En aquest annex es relacionen els continguts mínims del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació als efectes del Reial decret 853/2021, de 5 d'octubre.

0. Dades generales

A. Identificació de l'edifici

- i. Referència/es cadastral/s.
- ii. Localització (adreça; municipi; comunitat autònoma; plànol d'emplaçament).
- iii. Tipus d'edifici (unifamiliar/plurifamiliar).

B. Dades urbanístiques

C. Propietari o propietària/representant legal de la propietat

- i. Nom i llinatges/raó social.
- ii. NIF.
- iii. Domicili (adreça; municipi; comunitat autònoma).

D. Tècnic/a redactor/a del llibre

- i. Nom i llinatges/raó social.
- ii. NIF.
- iii. Domicili (adreça; municipi; comunitat autònoma).
- iv. Titulació.
- v. Col·legiació (col·legi professional; núm. col·legiat/ada).

Bloc I

I.1 Documentació de l'edifici i estat de conservació

- a) L'informe d'inspecció tècnica d'edificis (ITE) o bé l'informe d'avaluació de l'edifici (IEE) o instrument anàleg, subscrit per tècnic o tècnica competent, emplenat i tramitat d'acord amb el que estableix la normativa que li sigui

d'aplicació, i vigent (o actualitzat, si fos necessari) de conformitat amb aquesta.

Quan no hi hagi en el municipi o la comunitat autònoma un model per a l'avaluació de la conservació de l'edifici desenvolupat en la normativa respectiva, s'haurà d'elaborar un informe que contengui, almenys, els apartats següents:

A. Dades generals de l'edifici

- i. Parcel·la (superfície).
- ii. Edifici (tipologia; superfície construïda; altura; any de construcció; documentació gràfica: plànols i fotografies).
- iii. Nombre de plantes (sobre rasant; baix rasant) i usos secundaris.
- iv. Habitatges (nombre; superfície).
- v. Locals (nombre; superfície).
- vi. Aparcament (superfície; nombre de places).
- vii. Nuclis de comunicació vertical (nombre; amb/sense ascensor).
- viii. Arxius gràfics: s'ha d'incloure, almenys, plànol d'emplaçament i fotografia de la façana o façanes.

B. Documentació administrativa (llicències o expedients)

C. Descripció dels sistemes constructius de l'edifici

- i. Fonaments
- ii. Estructura
- iii. Tancaments verticals i cobertes
- iv. Instal·lacions

D. Estat de conservació

- i. Dades generals de la inspecció.
- ii. Històric d'inspeccions prèvies.
- iii. Valoració de l'estat de conservació de l'edifici:
 - Fonaments.
 - Estructura.
 - Tancaments verticals i cobertes.
 - Instal·lacions.
- iv. Existència de perill imminent.
- v. Valoració final de l'estat de conservació de l'edifici.
- vi. Descripció de las deficiències de conservació de l'edifici.
- vii. Documentació disponible sobre les instal·lacions comunes de l'edifici.

En els casos en què la informació que aportin l'ITE, l'IEE o instrument anàleg només cobreixi parcialment aquests continguts, s'ha d'incorporar directament i s'ha de formalitzar la resta.

- b) Certificat d'eficiència Energètica signat pel tècnic o tècnica competent, registrat i vigent, corresponent a l'estat actual de l'edifici en el moment de la redacció del llibre de l'edifici existent.
- c) Addicionalment, es pot incloure tota la documentació complementària disponible que pugui recopilar-se per a la descripció de l'edifici i les condicions d'aquest que es consideri rellevant, com poden ser: informació gràfica o descriptiva, model de l'edifici (bim/digital twin), plànols i seccions, auditories, informes específics, etc.

I.2 Manual d'ús i manteniment

Ha d'incloure la documentació bàsica per descriure les actuacions necessàries per garantir el manteniment de l'edifici, així com la utilització adequada. Ha de contenir almenys els apartats següents:

- a) Instruccions d'ús i funcionament de l'edifici, que ha d'incorporar, si escau, limitacions d'ús (cobertes o terrats transitables o no transitables, proteccions, etc.), condicions d'ús de les instal·lacions comunes, etc.
- b) Pla de conservació i manteniment, que ha de distingir entre el pla de conservació dels elements constructius de l'edifici (periodicitat de manteniment, reposició, incidències, apilaments necessaris, etc.) i el pla de manteniment de les instal·lacions (periodicitat de manteniment, revisions, reposició, incidències, inspeccions tècniques, etc.).
- c) Registre d'incidències i operacions de manteniment.
- d) Contractes de manteniment, si n'hi ha.
- e) Registre d'actuacions en l'edifici.
- f) Recomanacions d'utilització i bones pràctiques: s'han d'incorporar advertiments i consells relatius als diferents habitatges de l'edifici en funció de les característiques especials derivades de l'orientació, condicions de ventilació, la ubicació en l'edifici, els acabats, etc., que puguin servir com a referència quan s'hagin de dur a terme actuacions de forma individual o privativa (substitució de finestres, instal·lació de proteccions solars, aïllament tèrmic o acústic d'elements individuals, modificacions en acabats de sòls que afecten l'aïllament acústic per poder evitar renous d'impacte en

altres habitatges, etc.). Es poden aportar referències a guies de conservació i manteniment existents.

Bloc II

II.1 Potencial de millora de les prestacions de l'edifici

S'ha de fer l'estudi del potencial de millora de l'edifici començant per l'anàlisi de les prestacions amb relació als requisits bàsics definits en la LOE.

Complementàriament, l'informe pot contenir també un diagnòstic sobre altres exigències com digitalització, sostenibilitat, cicle de vida, etc.

A. Seguretat d'utilització i accessibilitat

- i. Condicions funcionals de l'edifici.
- ii. Dotació d'elements.
- iii. Dotació i característiques de la informació i la senyalització.
- iv. Valoració i avaluació del potencial de millora.

B. Seguretat contra incendis

- i. Condicions d'evacuació de l'edifici.
- ii. Condicions per limitar el desenvolupament i propagació d'incendi (interiorment i exterior).
- iii. Condicions de las instal·lacions de protecció contra incendis: adequació i manteniment. Equips de detecció, alarma i extinció.
- iv. Valoració i avaluació del potencial de millora.

C. Habitabilitat: salubritat

- i. Condiciones de ventilació (garatges, sales comunes, sales instal·lacions, habitatges, lavabos, etc.).
- ii. Condicions del sistema de recollida de residus.
- iii. Mesures de protecció si l'edifici està en zona de risc por radó.
- iv. Sistemes d'estalvi d'aigua.
- v. Valoració i avaluació del potencial de millora.

D. Habitabilitat: eficiència energètica

- i. Certificació de eficiència energètica de l'edifici.
- ii. Documentació complementària: anàlisi del comportament energètic en condicions reals (no normalitzades) de l'edifici; proves específiques com termografies o assajos d'estanquitat a l'aire, etc.
- iii. Valoració i avaluació del potencial de millora.

E. Habitabilitat: protecció contra el renou

- i. Condicions de protecció davant el renou interior i exterior.
- ii. Condicions de protecció davant els renous d'instal·lacions (ascensor, màquines en cobertes, façanes o patis, xarxes d'aigua, sanitaris, etc.), i de recintes d'activitats a l'edifici confrontants amb els habitatges.
- iii. Valoració i avaluació del potencial de millora.

F. Altres: detecció de presència d'amiant per eliminar-lo; deficiències de les cobertes que puguin afectar la seguretat de les persones que facin treballs de reparació, manteniment i inspecció sobre aquestes; digitalització, monitoratge, sostenibilitat i cicle de vida, etc.

Com a resultat, s'ha d'elaborar un informe del potencial de millora, amb les conclusions derivades de l'anàlisi elaborat, tenint en compte tant l'estat de conservació com el diagnòstic del potencial de millora òptim, amb vistes a plantejar les intervencions tècniques i econòmicament viables que siguin més adequades per a l'edifici en el pla d'actuacions per renovar l'edifici.

L'informe del potencial de millora determina la capacitat màxima viable d'actuació sobre l'edifici, amb independència dels nivells de les exigències reglamentàries, de forma que es plantegi el major increment possible de les prestacions amb vistes a aprofitar tots els beneficis (estalvi d'energia, millora de l'habitabilitat i el confort, millora de les condicions d'utilització i accessibilitat, incorporació d'avenços tecnològics, etc.).

Específicament, en matèria energètica, en l'informe s'han d'establir les possibilitats de reducció de la demanda energètica de l'edifici mitjançant la intervenció en l'envolupant (pèrdues per transmissió) i en la ventilació, així com la millora de l'eficiència energètica de les instal·lacions, la incorporació de mesures de control o monitoratge i l'ús d'energies renovables.

II.2 Pla d'Actuacions per a la Renovació de l'Edifici

El Pla d'Actuacions per a la Renovació de l'Edifici comprèn la descripció de les distintes actuacions o fases establertes, considerant en tot cas el caràcter global de l'edifici.

Per això, les millores de les distintes prestacions de l'edifici han de plantejar-se per evitar que es produeixin minves de qualitat en interferir en elements o condicions que afecten la resta de les prestacions (criteri de no empitjorament).

S'ha d'establir una programació i prioritització d'aquestes actuacions, s'ha de plantejar una obra completa única o bé una obra per fases que es puguin

executar de forma independent, i considerar las sinergies i interaccions entre actuacions que permetin facilitar-ne la realització i afavoreixin la reducció de costos i de terminis d'execució.

Així mateix, s'ha d'establir un cronograma i, amb caràcter orientatiu, la valoració econòmica prevista (rangs d'imports) tant per cada fase com per al total de la intervenció.

En qualsevol cas, el Pla d'Actuacions ha d'incloure específicament:

- Si escau, les actuacions prèvies o urgents (conservació/reparació de danys patologies) que s'hagin de fer.
- Si escau, indicacions per racionalitzar l'ús i la gestió de l'edifici fins que es puguin fer les obres o actuacions de rehabilitació o renovació de l'edifici.
- Las mesures o conjunts de mesures que permetran assolir un estalvi tècnic i econòmicament viable en consum d'energia primària no renovable (Cep,nren) superior al 30 %, i indicar l'estalvi estimat en cada cas. La prioritització d'actuacions ha de tenir en compte mesures o conjunts de mesures, almenys, per a cada un dels tres nivells següents: reducció del consum d'energia primària no renovable entre el 30 % i el 45 %, entre el 45 % i el 60 %, i superior al 60 %. En caso que no sigui possible assolir un estalvi en Cep,nren superior al 30 %, ha de justificar-se aquesta impossibilitat, així com el valor màxim d'estalvi possible estimat.
- Per a cada mesura o conjunt de mesures proposades, s'ha d'indicar la reducció estimada del consum d'energia final (per vector energètic) total i per serveis, així com l'ús d'energies renovables.
- Les mesures o conjunts de mesures proposades han de tenir en compte la forma d'ocupació i l'ús de l'espai, així com la participació de les persones usuàries.
- Una valoració qualitativa o quantitativa (quan sigui possible) de les millores sobre la resta de les prestacions de l'edifici, com la qualitat ambiental interior, les condicions de seguretat (d'ús o en cas d'incendi) o l'accessibilitat.
- S'han de descriure, com a informació a l'usuari, els avantatges pretesos amb la millora de les diferents prestacions derivada de l'execució de l'actuació o actuacions proposades.