



ANEXO INFORMATIVO LE

Información mínima del libro del edificio existente para la rehabilitación

En este anexo se relacionan los contenidos mínimos del libro del edificio existente para la rehabilitación a los efectos del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

0. Datos generales

A. Identificación del edificio

- i. Referencia/s catastral/es.
- ii. Localización (dirección; municipio; comunidad autónoma; plano de emplazamiento).
- iii. Tipo edificio (unifamiliar/plurifamiliar).

B. Datos urbanísticos

C. Propietario o propietaria/representante legal de la propiedad

- i. Nombre y apellidos/razón social.
- ii. NIF.
- iii. Domicilio (dirección; municipio; comunidad autónoma).

D. Técnico/a redactor/a del libro

- i. Nombre y apellidos/razón social.
- ii. NIF.
- iii. Domicilio (dirección; municipio; comunidad autónoma).
- iv. Titulación.
- v. Colegiación (colegio profesional; n.º colegiado/a).

Bloque I

I.1 Documentación del edificio y su estado de conservación

- a) El informe de inspección técnica de edificios (ITE) o bien el informe de evaluación del edificio (IEE) o instrumento análogo, suscrito por técnico o técnica competente, cumplimentado y tramitado de acuerdo con lo

establecido en la normativa que le sea de aplicación, y vigente (o actualizado, si fuera necesario) de conformidad con la misma.

Cuando no exista en el municipio o la comunidad autónoma un modelo para la evaluación de la conservación del edificio desarrollado en la respectiva normativa, se deberá elaborar un informe que contenga, al menos, los siguientes apartados:

A. Datos generales del edificio

- i. Parcela (superficie).
- ii. Edificio (tipología; superficie construida; altura; año de construcción; documentación gráfica: planos y fotografías).
- iii. Número de plantas (sobre rasante; bajo rasante) y usos secundarios
- iv. Viviendas (número; superficie).
- v. Locales (número; superficie).
- vi. Aparcamiento (superficie; número de plazas).
- vii. Núcleos de comunicación vertical (número; con/sin ascensor).
- viii. Archivos gráficos: se incluirá, al menos, plano de emplazamiento y fotografía de la fachada o fachadas.

B. Documentación administrativa (licencias o expedientes)

C. Descripción de los sistemas constructivos del edificio

- i. Cimentación.
- ii. Estructura.
- iii. Cerramientos verticales y cubiertas.
- iv. Instalaciones.

D. Estado de conservación

- i. Datos generales de la inspección.
- ii. Histórico de inspecciones previas.
- iii. Valoración del estado de conservación del edificio:
 - Cimentación.
 - Estructura.
 - Cerramientos verticales y cubiertas.
 - Instalaciones.
- iv. Existencia de peligro inminente.
- v. Valoración final del estado de conservación del edificio.
- vi. Descripción de las deficiencias de conservación del edificio.
- vii. Documentación disponible sobre las instalaciones comunes del edificio.

En los casos en que la información que aporten la ITE, el IEE o instrumento análogo solo cubra parcialmente estos contenidos, se incorporará directamente y se cumplimentará el resto.

- b) Certificado de eficiencia energética firmado por el técnico o técnica competente, registrado y vigente, correspondiente al estado actual del edificio en el momento de la redacción del libro del edificio existente.
- c) Adicionalmente, se podrá incluir toda la documentación complementaria disponible que pueda ser recopilada para la descripción del edificio y sus condiciones que se considere relevante, como pueden ser: información gráfica o descriptiva, modelo del edificio (bim/digital twin), planos y secciones, auditorías, informes específicos, etc.

I.2 Manual de uso y mantenimiento

Incluirá la documentación básica para describir las actuaciones necesarias para garantizar el mantenimiento del edificio, así como su adecuada utilización. Contendrá al menos los siguientes apartados:

- a) Instrucciones de uso y funcionamiento del edificio, incorporando, en su caso, limitaciones de uso (cubiertas o azoteas transitables o no transitables, protecciones, etc.), condiciones de uso de las instalaciones comunes, etc.
- b) Plan de conservación y mantenimiento, distinguiendo entre el plan de conservación de los elementos constructivos del edificio (periodicidad de mantenimiento, reposición, incidencias, acopios necesarios, etc.) y el plan de mantenimiento de las instalaciones (periodicidad de mantenimiento, revisiones, reposición, incidencias, inspecciones técnicas, etc.).
- c) Registro de incidencias y operaciones de mantenimiento.
- d) Contratos de mantenimiento, si los hubiera.
- e) Registro de actuaciones en el edificio.
- b) Recomendaciones de utilización y buenas prácticas: se incorporarán advertencias y consejos relativos a las distintas viviendas del edificio en función de sus especiales características derivadas de su orientación, condiciones de ventilación, su ubicación en el edificio, sus acabados, etc., que puedan servir como referencia cuando se vayan a realizar actuaciones de forma individual o privativa (sustitución de ventanas, instalación de protecciones solares, aislamiento térmico o acústico de elementos individuales, modificaciones en acabados de suelos que afecten al

aislamiento acústico por poder evitar ruidos de impacto en otras viviendas, etc.). Se podrán aportar referencias a guías de conservación y mantenimiento existentes.

Bloque II

II.1 Potencial de mejora de las prestaciones del edificio

Se realizará el estudio del potencial de mejora del edificio partiendo del análisis de sus prestaciones en relación con los requisitos básicos definidos en la LOE.

Complementariamente, el informe podrá contener también un diagnóstico sobre otras exigencias como digitalización, sostenibilidad, ciclo de vida, etc.

A. Seguridad de utilización y accesibilidad

- i. Condiciones funcionales del edificio.
- ii. Dotación de elementos.
- iii. Dotación y características de la información y la señalización.
- iv. Valoración y evaluación del potencial de mejora.

B. Seguridad contra incendios

- i. Condiciones de evacuación del edificio.
- ii. Condiciones para limitar el desarrollo y propagación de incendio (interior y exteriormente).
- iii. Condiciones de las instalaciones de protección contra incendios: adecuación y mantenimiento. Equipos de detección, alarma y extinción.
- iv. Valoración y evaluación del potencial de mejora.

C. Habitabilidad: salubridad

- i. Condiciones de ventilación (garajes, salas comunes, salas instalaciones, viviendas, aseos, etc.).
- ii. Condiciones del sistema de recogida de residuos.
- iii. Medidas de protección si el edificio está en zona de riesgo por radón,
- iv. Sistemas de ahorro de agua.
- v. Valoración y evaluación del potencial de mejora.

D. Habitabilidad: eficiencia energética

- i. Certificación de eficiencia energética del edificio.
- ii. Documentación complementaria: análisis del comportamiento energético en condiciones reales (no normalizadas) del edificio; pruebas específicas como termografías o ensayos de estanqueidad al aire, etc.
- iii. Valoración y evaluación del potencial de mejora.

E. Habitabilidad: protección contra el ruido

- i. Condiciones de protección frente al ruido interior y exterior.
- ii. Condiciones de protección frente a los ruidos de instalaciones (ascensor, máquinas en cubiertas, fachadas o patios, redes de agua, sanitarios, etc.), y de recintos de actividades en el edificio colindantes con las viviendas.
- iii. Valoración y evaluación del potencial de mejora.

F. Otros: detección de presencia de amianto para su eliminación; deficiencias de las cubiertas que pudieran afectar a la seguridad de las personas que realicen trabajos de reparación, mantenimiento e inspección sobre las mismas; digitalización, monitorización, sostenibilidad y ciclo de vida, etc.

Como resultado, se elaborará un informe del potencial de mejora, con las conclusiones derivadas del análisis realizado, teniendo en cuenta tanto su estado de conservación como el diagnóstico de su óptimo potencial de mejora, con vistas a plantear las intervenciones técnica y económicamente viables que sean más adecuadas para el edificio en el plan de actuaciones para la renovación del edificio.

El informe del potencial de mejora determinará la máxima capacidad viable de actuación sobre el edificio, con independencia de los niveles de las exigencias reglamentarias, de forma que se plantee el mayor incremento posible de sus prestaciones con vistas a aprovechar todos sus beneficios (ahorro de energía, mejora de la habitabilidad y el confort, mejora de las condiciones de utilización y accesibilidad, incorporación de avances tecnológicos, etc.).

Específicamente, en materia energética, en el informe se establecerán las posibilidades de reducción de la demanda energética del edificio mediante la intervención en la envolvente (pérdidas por transmisión) y en la ventilación, así como la mejora de la eficiencia energética de las instalaciones, la incorporación de medidas de control o monitorización y el uso de energías renovables.

II.2 Plan de Actuaciones para la Renovación del Edificio

El Plan de Actuaciones para la Renovación del Edificio comprenderá la descripción de las distintas actuaciones o fases establecidas, considerando en todo caso el carácter global del edificio.

Para ello, las mejoras de las distintas prestaciones del edificio deberán plantearse evitando que se produzcan mermas de calidad al interferir en elementos o condiciones que afectan al resto de las prestaciones (criterio de no empeoramiento).

Se establecerá una programación y priorización de esas actuaciones, planteando una obra completa única o bien una obra por fases que se pudieran ejecutar de forma independiente, considerando las sinergias e interacciones entre actuaciones que permitan facilitar su realización y favorecer la reducción de costes y de plazos de ejecución.

Asimismo, se establecerá un cronograma y, con carácter orientativo, la valoración económica prevista (rangos de importes) tanto para cada fase como para el total de la intervención.

En cualquier caso, el Plan de Actuaciones deberá incluir específicamente:

- En su caso, las actuaciones previas o urgentes (conservación/reparación de daños y patologías) que deban realizarse.
- En su caso, indicaciones para la racionalización del uso y la gestión del edificio hasta que se puedan hacer las obras o actuaciones de rehabilitación o renovación del edificio.
- Las medidas o conjuntos de medidas que permitirán alcanzar un ahorro técnica y económicamente viable en consumo de energía primaria no renovable (Cep,nren) superior al 30 %, indicando el ahorro estimado en cada caso. La priorización de actuaciones tendrá en cuenta medidas o conjuntos de medidas, al menos, para cada uno de los tres niveles siguientes: reducción del consumo de energía primaria no renovable entre el 30 % y el 45 %, entre el 45 % y el 60 %, y superior al 60 %. En caso de que no sea posible alcanzar un ahorro en Cep,nren superior al 30 %, deberá justificarse dicha imposibilidad, así como el valor máximo de ahorro posible estimado.
- Para cada medida o conjunto de medidas propuestas, se deberá indicar la reducción estimada del consumo de energía final (por vector energético) total y por servicios, así como el uso de energías renovables.
- Las medidas o conjuntos de medidas propuestas tendrán en cuenta la forma de ocupación y el uso del espacio, así como la propia participación de las personas usuarias.
- Una valoración cualitativa o cuantitativa (cuando sea posible) de las mejoras sobre el resto de las prestaciones del edificio, como la calidad ambiental interior, las condiciones de seguridad (de uso o en caso de incendio) o la accesibilidad.
- Se describirán, como información al usuario, las ventajas pretendidas con la mejora de las diferentes prestaciones derivada de la ejecución de la actuación o actuaciones propuestas.