

**Insertar encima la imagen de la fachada principal del edificio*

LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE

Propiedad:

Fecha:

Localidad:

Provincia:

Nombre del técnico

Arquitecto colegiado COAM XXXXX

ÍNDICE

1. Datos generales

- a. Identificación del edificio
- b. Datos urbanísticos
- c. Propietario/representante legal de la propiedad
- d. Técnico redactor del libro

BLOQUE I

I.1 Documentación del edificio y su estado de conservación

(Anexos I, II, III y IV)

I.2 Manual de uso, conservación y mantenimiento

- a. Instrucciones de uso y funcionamiento del edificio
- b. Plan de conservación y mantenimiento
- c. Registro de incidencias y operaciones de mantenimiento
- d. Contratos de mantenimiento
- e. Registro de actuaciones en el edificio
- f. Recomendaciones de utilización y buenas prácticas

BLOQUE II

II.1 Potencial de mejora de las prestaciones del edificio

- a. CTE DB SUA - Seguridad de Utilización y accesibilidad
- b. CTE DB SI - Protección contra incendios
- c. CTE DB HS - Salubridad
- d. CTE DB HE - Ahorro energético
- e. CTE DB HR - Protección contra el ruido
- f. Otros

II.2 Plan de Actuaciones para la Renovación del Edificio

- a. Intervenciones propuestas
- b. Optimización por simultaneidad de las medidas
- c. Programación y priorización de las intervenciones

RESUMEN DEL LIBRO PARA PROPIETARIOS

ANEXOS

0.- DATOS GENERALES

A. Identificación del edificio

- Referencia/a catastral/es:** *Insertar el texto*
- Dirección:** *Insertar el texto*
- Localidad:** *Insertar el texto*
- Municipio:** *Insertar el texto*
- Tipo de edificio:** Unifamiliar
 Bloque de viviendas

Listado de unidades de ocupación que conforman el edificio:

PLANTA BAJA Y SÓTANO

Insertar el texto

PLANTAS POR ENCIMA DE LA BAJA

Insertar el texto

UNIDADES CATASTRALES EN EL EDIFICIO

Insertar tabla con las referencias catastrales de la finca

Superficie construida sobre rasante (excluida la planta baja de otros usos compatibles):

Superficie construida Uso Vivienda (registrado como tal) sobre rasante:

Plano de emplazamiento

**Insertar la imagen correspondiente al plano catastral y la ortofotografía aérea, marcando el edificio en objeto del documento el texto*

B. Datos urbanísticos

Planeamiento en vigor: *Insertar el texto*

Clasificación: *Insertar el texto*

Ordenanza: *Insertar el texto*

Nivel de protección: *Insertar el texto*

Elementos protegidos: *Insertar el texto*

**Añadir en caso de edificio protegido:*

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS DE LA FINCA

Insertar imágenes de los elementos protegidos de la finca

FICHA DE PROTECCIÓN

Insertar la ficha en caso tenerla a disposición o ficha municipal donde aparezcan los elementos protegidos

C. Propietario/representante legal de la propiedad

DATOS DE LA PROPIEDAD/COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Nombre/Razón social: *Insertar el texto*

DNI/CIF: *Insertar el texto*

Dirección: *Insertar el texto*

Municipio: *Insertar el texto*

Localidad: *Insertar el texto*

Comunidad Autónoma: *Insertar el texto*

LISTADO DE PROPIETARIOS QUE CONSTITUYEN LA COMUNIDAD

Insertar la tabla con la relación de pisos, los propietarios de cada uno y el coeficiente de participación (la suma de todos los porcentajes debe de dar el 100%).

DATOS DEL REPRESENTANTE

Nombre/Razón social: *Insertar el texto*

DNI/CIF: *Insertar el texto*

Dirección: *Insertar el texto*

Municipio: *Insertar el texto*

Teléfono: *Insertar el texto*

Correo electrónico: *Insertar el texto*

D. Técnico redactor del libro

Nombre/Razón social: *Insertar el texto*

DNI/CIF: *Insertar el texto*

Titulación: *Insertar el texto*

Colegio Oficial: *Insertar el texto*

Dirección: *Insertar el texto*

Municipio: *Insertar el texto*

Datos de contacto: *Insertar el texto*

Correo electrónico: *Insertar el texto*

LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE (LEEx)

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

BLOQUE I

BLOQUE I

I.1 DOCUMENTACIÓN DEL LIBRO DEL EDIFICIO Y SU ESTADO DE CONSERVACIÓN

I.2 MANUAL DE USO, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

I.1.- DOCUMENTACIÓN DEL EDIFICIO Y SU ESTADO DE CONSERVACIÓN

a) ITE, IEE o instrumento análogo

** Insertar el Informe de Inspección Técnica de Edificios (ITE), o bien el Informe de Evaluación del Edificio (IEE) o instrumento análogo, suscrito por técnico 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. Se recomienda incluir en este apartado la portada, el justificante de registro o similar y adjuntar al final del LEE un Anexo con el documento completo.*

RESULTADOS DEL IEE VIGENTE DEL EDIFICIO REFERIDO

Valoración del estado de conservación de CIMENTACIÓN: FAVORABLE/DESFAVORABLE

**En caso de ser desfavorable insertar los puntos donde se encuentran los defectos*

Valoración del estado de conservación de ESTRUCTURA: FAVORABLE/DESFAVORABLE

**En caso de ser desfavorable insertar los puntos donde se encuentran los defectos*

Valoración del estado de conservación de FACHADAS Y MEDIANERIAS: FAVORABLE/DESFAVORABLE

**En caso de ser desfavorable insertar los puntos donde se encuentran los defectos*

Valoración del estado de conservación de CUBIERTAS Y AZOTEAS: FAVORABLE/DESFAVORABLE

**En caso de ser desfavorable insertar los puntos donde se encuentran los defectos*

Valoración del estado de conservación de INSTALACIONES: FAVORABLE/DESFAVORABLE

**En caso de ser desfavorable insertar los puntos donde se encuentran los defectos*

**En caso de ser favorable, y para edificios anteriores a 1980, deberá justificarse que se ha comprobado el adecuado estado tanto de la red de abastecimiento de agua (acreditando que la salubridad del agua de consumo humano está garantizada, según lo dispuesto en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro) como de la red de saneamiento y evacuación del edificio:*

De acuerdo al artº 40 del RD 3/2023, de 10 de enero, es responsabilidad del propietario/CCPP garantizar la calidad del agua de consumo desde la acometida del edificio. En el momento de la inspección se deberá comprobar e informar de lo siguiente:

- El depósito interior (caso de que exista) se sitúa por encima del nivel del alcantarillado, estando siempre tapado y dotado de un sistema de desagüe que permita su vaciado total, limpieza y desinfección. En cualquier caso, no existen tuberías de la red de saneamiento interior por encima de los depósitos interiores o en un radio de 2 metros de los mismos. En el caso que estén situados al aire libre deberán estar protegidos y aislados térmicamente.*
- La instalación interior aparece en buenas condiciones: la CCPP cuenta con un plan de vigilancia regular se ha comprobado durante la inspección el estado de la estructura del depósito interior, elementos de cierre, valvulería, canalizaciones e instalación en general; (en caso de no contar con plan de vigilancia y mantenimiento recomendar su necesidad).*
- Si el edificio cuenta con un grifo de muestreo en la tubería de entrada a la edificación, justo tras el contador general del edificio, con el fin de que si aparece cualquier incidencia que pueda afectar a la calidad del agua de consumo, se pueda tomar una muestra de agua en dicho grifo con el fin de dirimir si la responsabilidad es del gestor (Canal de Isabel II) o del propietario de la instalación interior.*

- *En caso de incidencias en cualquiera de los puntos anteriores se deberán proponer medidas correctoras en el plan de actuaciones.*

Existencia de peligro inminente para las personas: SI/NO

Valoración final del estado de CONSERVACIÓN del edificio: FAVORABLE/DESFAVORABLE

Valoración final de las condiciones básicas de Accesibilidad del edificio en el IEE

En este punto se deberá incorporar la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, estableciendo, de manera específica, tal como se recoge en el punto siguiente, si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

En el IEE:

De manera específica se deberá justificar, cuando sea el caso, el coste estimado de las obras relativas a la instalación del ascensor, y se deberá justificar su clasificación como un ajuste no razonable por motivos económicos.

Se deberá analizar los ajustes razonables en relación con la accesibilidad exterior y en plantas del edificio: en el caso de que no sea posible sustituir el ascensor actual por uno accesible (recomendamos acotar hueco en planta) se deberá justificar si su sustitución por uno de dimensiones de cabina descritas en el DA-DBSUA/2 constituye un ajuste razonable.

Se deberá incluir en el IEE la valoración de la actuación tendente a hacer accesibles los mecanismos de las zonas comunes.

Cuando los hubiere, se debe evaluar si es ajuste razonable o no la eliminación de la barrera arquitectónica que supone:

- *El escalón de acceso al portal.*
- *Los escalones del interior del portal y la rampa no accesible.*

EL EDIFICIO SATISFACE/NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD, SIENDO/NO SIENDO SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES en materia de accesibilidad

** Eliminar la opción que no corresponda en cada uno de los apartados*

b) Certificado de Eficiencia Energética

** Insertar el Certificado de Eficiencia Energética firmado por el técnico competente, registrado y vigente correspondiente al estado actual del edificio en el momento de la redacción del Libro del edificio existente. Se recomienda incluir en este apartado la etiqueta energética y adjuntar al final del LEE un Anexo con el Certificado de Eficiencia Energética completo.*

Si los datos del CEE que se ha utilizado para la realización del Libro del Edificio Existente, difieren de los datos incluidos en el IEE, se deberá justificar en este punto dicha variación.

ES IMPORTANTE RECALCAR QUE TODOS LOS CERRAMIENTOS OPACOS QUE PERMITAN LA OPCIÓN DE DESCRIBIR MEDIANTE PROPIEDADES CONOCIDAS DEBEN DE TENERLAS INCLUIDAS DE ESTE MODO

c) Documentación complementaria

** 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, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

a) Instrucciones de uso y funcionamiento del edificio

**A continuación, se muestra un texto genérico con instrucciones de uso y funcionamiento que deberá ser adaptado a las características del edificio en cuestión.*

Se incluyen instrucciones y recomendaciones para garantizar el correcto mantenimiento del edificio, así como el buen uso de los espacios privativos y comunes, elementos constructivos e instalaciones que contribuyan a lograr un uso adecuado del edificio.

Las instrucciones de uso y funcionamiento son indicaciones encaminadas a conseguir, entre otros, los siguientes objetivos:

- Evitar la aparición de patologías derivadas de un inadecuado uso.
- Mejorar el confort, la salubridad y la seguridad.
- Promover el ahorro de agua y energía, y no contaminar.

Con el fin de salvaguardar las condiciones de seguridad y salud, de mantener la validez de las autorizaciones, licencias, calificaciones otorgadas y las garantías contratadas en las pólizas de seguros correspondientes, los espacios y dependencias integrados en una edificación de vivienda no deberán destinarse para usos distintos de los que tuvieran asignados por el proyecto.

Para cualquier cambio de uso o modificación de las dotaciones, elementos de construcción e instalaciones, será necesario contar, previamente, con el asesoramiento e informes técnicos pertinentes sin perjuicio de solicitar las licencias y autorizaciones correspondientes, y de la comunicación a la compañía de seguros.

En cualquier caso, el usuario de la vivienda ha de asumir la responsabilidad derivada de los daños provocada por un uso indebido. Las garantías con que cuente el edificio no cubren, entre otros, los daños causados por el mal uso ni por modificaciones u obras realizadas después de la recepción.

Las instrucciones de mantenimiento van encaminadas a conocer las operaciones que periódicamente se precisan acometer en el edificio para preservar la funcionalidad y estética del mismo durante la vida útil para la que el edificio se ha proyectado.

Las operaciones de mantenimiento se definen mediante verbos como limpiar, comprobar, reparar, reponer, prever la periodicidad con que se han de llevar a cabo estas operaciones, prever los medios para que estas operaciones se lleven a cabo, y acreditar documentalmente en el Libro o dossier del edificio que tales operaciones se han cumplido en el período previsto.

Las operaciones de mantenimiento, por tanto, trascienden de limitarse a arreglar lo que se rompe o a arreglar lo que se ha dejado estropear, precisando, pues, interesarse por conocer el inmueble adquirido, apreciar lo común como propio, dispensar un trato cuidadoso, organizar lo que se precisa mantener cada año, reflejándolo en un presupuesto, y, por último, acreditar lo hecho durante el ejercicio objeto de la programación, de lo que ha de quedar constancia en el Libro del Edificio, que es dossier que engrosará periódicamente el usuario con estas operaciones.

1.1.- Espacios privativos

La vivienda integra un conjunto de espacios privados en los que se desarrolla la vida familiar. Cada uno de esos espacios tiene entidad propia y ha sido diseñado para cumplir funciones específicas y bien diferenciadas que deben ser respetadas para evitar desórdenes en lo construido derivados de un mal uso. Las instrucciones de mantenimiento para estos espacios privativos quedan reflejadas en el Plan de Mantenimiento del presente manual.

Dormitorios

- Para dormir satisfactoriamente es importante mantener un control lumínico y sonoro, así como condiciones ambientales adecuadas en las habitaciones destinadas a este uso.
- Diseñadas para acoger a un determinado número de personas, pueden ver afectada su salubridad y confort si se rebasa ese número.
- Los dormitorios deben ventilarse diariamente para renovar la totalidad del aire que contienen. Es aconsejable realizar esta operación por las mañanas y durante un tiempo de 30 minutos.

Salón

- Prestar especial atención a la disposición del mobiliario.
- Cuidar el nivel de iluminación (diurna y nocturna) para evitar el cansancio de los ojos, especialmente en zonas que requieran una atención visual cercana y prolongada.
- Mantener especial precaución con el nivel de ruidos generados en esta estancia. No se deben producir molestias a las viviendas colindantes.
- Ventilar con frecuencia.

Cocina

- Mantener una buena iluminación en todo el recinto.
- Debido a la actividad que aquí se desarrolla, la cocina es la habitación de la vivienda donde se producen más humos y gases, y se generan más desperdicios. Unos y otros son causa de malos olores.
- Para evitarlo:
 - Ventilar constantemente este recinto y mantenga el extractor de humos en correctas condiciones de funcionamiento.
 - Ventilar los armarios, alhacenas o despensas, donde se guardan los alimentos.
 - Retirar los residuos generados con una frecuencia adecuada.
 - Eliminar la grasa y/o suciedad que se pueda acumular en rincones menos accesibles.

Se debe mantener una buena ventilación debido a la posible aparición de condensaciones como consecuencia de la formación de vapor de agua resultante del cocinado.

Cuarto de baño

En este recinto el consumo de agua, tanto fría como caliente, es considerable. En consecuencia:

- Evitar el derroche de agua en todos los aparatos.
- Vigilar el funcionamiento de la cisterna del inodoro.
- Cerrar completamente los grifos después de su utilización.

El ambiente húmedo del recinto puede producir humedades de condensación. Para evitarlas, o atenuarlas:

- Facilitar la correcta ventilación del recinto.
- Secar los grifos, mobiliario y paredes cuanto antes.
- El contacto del agua con suelos y paredes propicia la aparición de humedades de filtración.

Al objeto de evitarlas:

- Vigilar las fisuras de los revestimientos de suelos y paredes y procure tener bien selladas las uniones entre aparatos, suelos y paredes.
- Procurar secar cuanto antes el suelo mojado.

Para la limpieza de aparatos sanitarios y grifería se recomienda el empleo de agua y jabón. No utilice productos abrasivos.

No manipular aparatos eléctricos (como máquinas de afeitar, secadores de pelo, etc.) con las manos mojadas, ni estando dentro de la bañera o bajo la ducha, ni cerca de un chorro de agua.

Los aparatos sanitarios del cuarto de baño están instalados para cumplir con la función que tienen asignada y no deben ser utilizados para otros menesteres.

Tendedero

La función de lavado puede realizarse en nuestros días en máquinas lavadoras movidas por energía eléctrica.

El secado puede hacerse mediante:

- Máquinas secadoras.
- Tendido de ropa, generalmente al exterior

En el primer caso, se produce importante cantidad de vapor de agua y para evitar condensaciones, el recinto donde estuviera la secadora deberá ventilarse convenientemente.

Si la ropa se tiende al exterior, procure hacerlo de forma que el agua desprendida no moleste a vecinos ni viandantes.

Armarios

Aunque nos referimos especialmente a los llamados armarios empotrados, la mayor parte de las siguientes recomendaciones serán igualmente útiles para el caso de armarios - mueble.

- Todos los armarios necesitan una buena ventilación. En especial, los destinados a almacenar alimentos si son cerrados y no se procura su frecuente aireación, se convertirán en un foco de putrefacción y malos olores.
- No almacenar sustancias nocivas y peligrosas.
- Los medicamentos deben guardarse en lugar fresco.

Balcones y terrazas

- Deberá evitarse la acumulación de enseres y la utilización de los balcones o terrazas como almacén o trastero.
- Por su ubicación en la fachada y, a pesar del uso privativo para cada vivienda, las terrazas y balcones tienen la consideración de elementos comunes del edificio salvo en el caso de viviendas unifamiliares.

En consecuencia:

- No realizar reformas, añadidos o sustitución de elementos, salvo acuerdo pleno de la comunidad y con la previa autorización del organismo competente del Ayuntamiento de la localidad.
- Extremar las medidas de precaución para evitar caídas al vacío, y las de objetos que supongan un peligro para los viandantes y otros perjuicios o molestias.

Por ello:

- No colocar mesas, butacas, jardineras y otros elementos decorativos que faciliten la escalada de la barandilla.
- No situar las macetas «por fuera» de la barandilla, ni en lugares en que no queden protegidas contra la caída.
- Evitar el riego en horas inadecuadas.

1.2.- Espacios comunes

A continuación, se desarrollan pormenorizadamente las condiciones de uso y mantenimiento para los siguientes elementos comunes:

- Portal y Escalera
- Ascensor

Portal y escalera

- No dejar objetos (carritos, bicicletas, etc.) ni añadir objetos que dificulten una evacuación del edificio (maceteros, etc.)
- No golpear peldaños y barandillas al transitar con objetos pesados. No obturar los huecos de ventilación e iluminación.
- No almacenar objetos en los cuartos de las instalaciones.
- No manipular elementos de la instalación de señalización de emergencia, por el usuario.
- No manipular elementos de la instalación del video-portero o portero electrónico, por el usuario.

Cabe destacar la necesidad de realizar, para la buena conservación de los siguientes elementos:

- Inspección periódica de pavimentos, revestimientos, pasamanos y puertas por técnico cualificado.
- Operaciones periódicas de rejuntado, abrillantado y pulido de los pavimentos.
- Operaciones de comprobación de fijaciones de aplacados, repaso y pintado de paredes.
- Revisión periódica del estado y conservación de los falsos techos y sus fijaciones.
- Inspección periódica del estado de los pasamanos de la escalera.
- Revisión de fijaciones de los buzones.
- Revisar punto de toma de agua y desagüe de vertido de aguas de limpieza en cuartos de limpieza.
- Revisión del estado de hojas, guías, herrajes y mecanismos por técnico cualificado.

- Repaso y pintura o barniz de los diferentes acabados.
- Limpieza de terminales interiores con paño humedecido con agua jabonosa.
- Dar aviso a empresas cualificadas ante cualquier problema de funcionamiento o anomalía detectada.

Ascensor

- No utilizarlo como montacargas.
- No superar el aforo máximo de la cabina.
- No maltratar la botonera y los acabados.
- No permitir el acceso al cuarto de instalaciones a personas ajenas a los técnicos de mantenimiento.
- No obstruir las guías de la puerta.
- No obstaculizar el cierre de la puerta.
- No tratar de salir si el ascensor queda parado a mitad de planta.

Además, se establece lo siguiente:

- Limpieza de cabina: Cada mes, como mínimo. A cargo del usuario/personal de limpieza.
- Renovación del alumbrado de cabina cuando se agote su vida media o útil.
- Limpieza y revisión del foso (impermeabilización, corrosión...): Cada año. Por técnico cualificado.
- Revisión de puertas de acceso, cable de tracción, mecanismo de freno, grupo tractor, topes elásticos, amortiguadores, alarma y parada de emergencia; contrapeso (en caso de ascensor eléctrico), circuitos eléctricos de seguridad, señalización y maniobra, hueco del ascensor, cuarto de máquinas: Cada mes, o según contrato de mantenimiento con empresa autorizada. A cargo de técnico especialista.
- Reparación y repintado de puertas de planta: Cada 5 años. Por técnico cualificado.
- Revisión de ascensor por Entidad de Inspección y Control: cada 5 años.

Es preceptivo tener contrato de mantenimiento firmado con una empresa inscrita en el Registro de Empresas Conservadoras.

El acceso al cuarto de máquinas está limitado a la persona encargada del servicio y al personal especializado de la empresa conservadora.

Obligatoriamente los ascensores llevan en el interior de la cabina un dispositivo de comunicación bidireccional entre la cabina y la central del servicio de mantenimiento de la empresa conservadora.

1.3.- Otras actividades

Tanto el edificio en sus zonas comunes como el interior de las viviendas reclaman otras atenciones que han de serle prestadas de forma generalizada y sin demasiada diferenciación según los espacios que las necesitan.

Limpieza

La limpieza, propiamente dicha, de la vivienda como local habitado constituye una actividad esencial para el mantenimiento de la higiene en niveles aceptables.

El polvo es un elemento perjudicial para las personas, para los muebles y para los componentes del edificio, por la facilidad con que penetra y se deposita en todas partes.

Puede hacer enfermar a las personas (alergias, etc.), afean el mobiliario y deteriorar los aparatos. Así pues:

- El polvo debe eliminarse tan frecuentemente como sea necesario.
- El agua interviene en la mayor parte de los procesos de limpieza; pero debe utilizarse con prudencia ya que algunos materiales o productos utilizados en la construcción de la vivienda se deterioran con el uso abusivo de agua y otros ni siquiera admiten un grado mínimo de humedad.
- Además, debe moderarse el consumo de un bien tan escaso como el agua, y para ello:
 - No utilice una cantidad excesiva de agua en el fregado de los suelos y, si fuera posible, séquelos inmediatamente.
 - Evite los baldeos.
- Respecto de la utilización de detergentes y abrasivos se advierte que:
 - Pueden ser peligrosos para la salud, y ser el origen de muchos accidentes domésticos, por lo que su elección debe ser hecha con prudencia y conocimiento del producto. Los daños que pudieran producirse en aparatos sanitarios, griferías, mecanismos de electricidad, pavimentos y revestimientos, etc., podrían ser irreversibles, de no ser los adecuados.
 - Es conveniente elegir detergentes líquidos, que no suelen llevar fosfatos. Estas sustancias son muy contaminantes para el agua de nuestros ríos.
- Se recomienda el uso de las bayetas ecológicas existentes en el mercado, para la limpieza.

Recogida de residuos

Las basuras, desperdicios o residuos, han sido y serán un asunto problemático para el correcto funcionamiento de la vivienda. Son un permanente foco de malos olores y de putrefacción. Su volumen es nada despreciable. Su manipulación, generalmente desagradable. El recinto más "productor" es la cocina.

- Utilice bolsas de plástico para los desechos sólidos (evite los líquidos) y ciérrelos de forma adecuada. Sáquelas diariamente de su vivienda.
- Cada persona genera un kilo de basura al día, pero el 90 % puede ser reciclada. A pesar de ello:
- Debe intentar reducir la basura al máximo, centrándose en reducir, reutilizar y reciclar.
- Poco a poco se va imponiendo la necesidad de seleccionar estos desechos según distintos tipos para proceder luego al reciclaje de sus productos y contribuir a la mejora del medioambiente. La colaboración en tal sentido de los usuarios de vivienda que generan estos desperdicios hace aconsejable que, si fuera posible:
- Disponga de varios recipientes para recoger las basuras de forma selectiva, separando la basura orgánica de la apta para ser reciclada (latas, plásticos, bricks, papel o vidrio).
- Las basuras, recogidas en bolsas, se llevan directamente al contenedor en la vía pública o se depositan en el lugar asignado por la Comunidad para este fin, desde donde se trasladarán, posteriormente, a aquellos contenedores.
- Utilice los distintos contenedores adecuadamente al fin previsto (desperdicios, vidrios, papel, etc.).
- Limpie frecuentemente con productos desinfectantes los recipientes donde se hayan recogido las bolsas de basura.
- Si en su Comunidad hay un recinto destinado a cuarto de basuras, se recomienda, no sólo su frecuente limpieza, sino, con una cierta periodicidad, desinsectar y desratizar por empresa especializada.

- Los desechos de muebles (camas, sillas, etc.), máquinas (electrodomésticos, por ejemplo) o ajuar doméstico (colchones, etc.) se depositarán en los contenedores destinados a tal fin o se avisará para su recogida a los servicios municipales correspondientes.

2.- ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

**En este apartado se incorporan tablas que pueden resultar innecesarias para la tipología o características del edificio sobre el que se redacta el libro. Es labor del técnico eliminar, modificar o incorporar las tablas y la información según su criterio.*

Conocer los límites de utilización de los elementos constructivos del edificio evita riesgos y posibles deterioros. A continuación, se desarrollan pormenorizadamente las condiciones de uso y mantenimiento de los siguientes elementos:

- Cimentaciones
- Estructuras
- Fachadas
- Divisiones interiores
- Cubiertas
- Revestimientos y acabados

2.1.- Cimentaciones

Por medio de este elemento se tramiten las cargas del edificio al terreno, por lo que, será recomendable advertir de su importancia para en caso de detectar alguna modificación o lesión, consultar con un técnico competente.

** Incluir el texto relativo a las instrucciones de uso, conservación y mantenimiento correspondientes*

NORMAS DE MANTENIMIENTO

	Periodicidad	Descripción de la medida
Limpieza	Cada mes	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada año	<i>* Incluir texto aquí</i>
Inspección	Cada mes	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada año	<i>* Incluir texto aquí</i>
Reposición	Cada mes	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada año	<i>* Incluir texto aquí</i>

2.2.- Estructuras

Es el elemento portante del edificio, que traslada las cargas a la cimentación. Deberán darse instrucciones para evitar modificaciones en caso de intervenciones, así como evitar concentraciones de sobrecargas de uso no previstas.

** Incluir el texto relativo a las instrucciones de uso, conservación y mantenimiento correspondientes*

NORMAS DE MANTENIMIENTO

	Periodicidad	Descripción de la medida
Limpieza	Cada mes	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada año	* <i>Incluir texto aquí</i>
Inspección	Cada mes	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada año	* <i>Incluir texto aquí</i>
Reposición	Cada mes	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada año	* <i>Incluir texto aquí</i>

2.3.- Fachadas

Los cerramientos cubren exteriormente la estructura, definen el volumen y proporcionan una protección térmica y acústica, resguardando de los agentes atmosféricos. Se informará de las limitaciones legales para hacer un uso particular de este elemento común, como apertura de huecos, cambio de carpinterías, etc.

* *Incluir el texto relativo a las instrucciones de uso, conservación y mantenimiento correspondientes*

NORMAS DE MANTENIMIENTO

	Periodicidad	Descripción de la medida
Limpieza	Cada mes	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada año	* <i>Incluir texto aquí</i>
Inspección	Cada mes	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada año	* <i>Incluir texto aquí</i>
Reposición	Cada mes	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada año	* <i>Incluir texto aquí</i>

2.4.- Divisiones interiores

Estos elementos merecen especial atención respecto a sus características de aislamiento acústico y como delimitadores de sectores de protección contra incendios.

* *Incluir el texto relativo a las instrucciones de uso, conservación y mantenimiento correspondientes*

NORMAS DE MANTENIMIENTO

	Periodicidad	Descripción de la medida
Limpieza	Cada mes	* Incluir texto aquí
	Cada trimestre	* Incluir texto aquí
	Cada año	* Incluir texto aquí
Inspección	Cada mes	* Incluir texto aquí
	Cada trimestre	* Incluir texto aquí
	Cada año	* Incluir texto aquí
Reposición	Cada mes	* Incluir texto aquí
	Cada trimestre	* Incluir texto aquí
	Cada año	* Incluir texto aquí

2.5.- Cubiertas

Estas solo pueden ser usadas con la finalidad con las que ha sido construidas. Por eso, será importante remarcar que un uso indebido puede afectar al buen funcionamiento e impermeabilidad.

* Incluir el texto relativo a las instrucciones de uso, conservación y mantenimiento correspondientes

NORMAS DE MANTENIMIENTO

	Periodicidad	Descripción de la medida
Limpieza	Cada mes	* Incluir texto aquí
	Cada trimestre	* Incluir texto aquí
	Cada año	* Incluir texto aquí
Inspección	Cada mes	* Incluir texto aquí
	Cada trimestre	* Incluir texto aquí
	Cada año	* Incluir texto aquí
Reposición	Cada mes	* Incluir texto aquí
	Cada trimestre	* Incluir texto aquí
	Cada año	* Incluir texto aquí

2.6.- Revestimientos y acabados

Se indicarán las recomendaciones de uso, conservación y mantenimiento para los revestimientos verticales, suelos, techos, pinturas, barnices u otros acabados.

* Incluir el texto relativo a las instrucciones de uso, conservación y mantenimiento correspondientes

NORMAS DE MANTENIMIENTO

	Periodicidad	Descripción de la medida
Limpieza	Cada mes	* Incluir texto aquí
	Cada trimestre	* Incluir texto aquí
	Cada año	* Incluir texto aquí
Inspección	Cada mes	* Incluir texto aquí
	Cada trimestre	* Incluir texto aquí
	Cada año	* Incluir texto aquí
Reposición	Cada mes	* Incluir texto aquí
	Cada trimestre	* Incluir texto aquí
	Cada año	* Incluir texto aquí

3.- INSTALACIONES

**En este apartado se incorporan tablas que pueden resultar innecesarias para la tipología o características del edificio sobre el que se redacta el libro, es labor del técnico eliminar, modificar o incorporar las tablas y la información según su criterio.*

Este tipo de infraestructura proporciona los servicios necesarios a la vivienda. Por tanto, las instrucciones de uso recomendadas están orientadas a un correcto funcionamiento de las instalaciones, así como un uso responsable que permita reducir el consumo en el edificio. Las instalaciones sobre las que se indican las condiciones de uso, conservación y mantenimiento son las siguientes:

- Ascensores
- Protección contra el rayo
- Protección Contra Incendio (PCI)
- Instalación de ventilación
- Instalación de protección frente al radón
- Instalaciones de Fontanería (suministro de agua)
- Instalaciones de Saneamiento (evacuación de agua)
- Instalaciones de climatización/calefacción/refrigeración
- Instalaciones de gases combustibles o gasóleo
- Instalaciones de Electricidad
- Instalaciones de Telefonía, Televisión y Portero Electrónico

3.1.- Ascensores

La revisión de la instalación deberá realizarse a cargo de una empresa autorizada que dispondrá de un libro de registro de las revisiones que se lleven a cabo. En estas revisiones se dedicará especial atención a los elementos de seguridad del aparato, el buen funcionamiento y la seguridad de las personas.

** Incluir el texto relativo a las instrucciones de uso, conservación y mantenimiento correspondientes*

NORMAS DE MANTENIMIENTO

	Periodicidad	Descripción de la medida
Limpieza	Cada mes	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada año	<i>* Incluir texto aquí</i>
Inspección	Cada mes	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada año	<i>* Incluir texto aquí</i>
Reposición	Cada mes	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada año	<i>* Incluir texto aquí</i>

3.2.- Protección contra el rayo

Estas instalaciones tienen por objetivo proteger a los usuarios de corrientes de fuga o descargas atmosféricas, derivando las mismas al terreno, se debe vigilar que no haya modificaciones o alteraciones en las mismas, así como revisar periódicamente la continuidad de los conductores, el estado de conservación en general de la instalación y la conexión a tierra junto con su resistencia.

** Incluir el texto relativo a las instrucciones de uso, conservación y mantenimiento correspondientes*

NORMAS DE MANTENIMIENTO

	Periodicidad	Descripción de la medida
Limpieza	Cada mes	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada año	* <i>Incluir texto aquí</i>
Inspección	Cada mes	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada año	* <i>Incluir texto aquí</i>
Reposición	Cada mes	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada año	* <i>Incluir texto aquí</i>

3.3.- Protección Contra Incendio (PCI)

Se procederá a la revisión y comprobación de la accesibilidad, señalización y conservación de todos los sistemas de protección contra incendios.

* *Incluir el texto relativo a las instrucciones de uso, conservación y mantenimiento correspondientes*

NORMAS DE MANTENIMIENTO

	Periodicidad	Descripción de la medida
Limpieza	Cada mes	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada año	* <i>Incluir texto aquí</i>
Inspección	Cada mes	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada año	* <i>Incluir texto aquí</i>
Reposición	Cada mes	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada año	* <i>Incluir texto aquí</i>

3.4.- Instalación de ventilación

* *Incluir el texto relativo a las instrucciones de uso, conservación y mantenimiento correspondientes*

NORMAS DE MANTENIMIENTO

	Periodicidad	Descripción de la medida
Limpieza	Cada mes	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada año	* <i>Incluir texto aquí</i>
Inspección	Cada mes	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada año	* <i>Incluir texto aquí</i>
Reposición	Cada mes	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	* <i>Incluir texto aquí</i>
	Cada año	* <i>Incluir texto aquí</i>

3.5.- Instalación de protección frente al radón

**Si el edificio cuenta con estos sistemas, deberá comprobarse que se realizan las operaciones específicas de su plan de mantenimiento y, al menos, las descritas en el DB HS6 Protección frente a la exposición al radón del CTE.*

** Incluir el texto relativo a las instrucciones de uso, conservación y mantenimiento correspondientes*

NORMAS DE MANTENIMIENTO

	Periodicidad	Descripción de la medida
Limpieza	Cada mes	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada año	<i>* Incluir texto aquí</i>
Inspección	Cada mes	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada año	<i>* Incluir texto aquí</i>
Reposición	Cada mes	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada año	<i>* Incluir texto aquí</i>

3.6.- Instalaciones de Fontanería (suministro de agua)

Los equipos que necesiten operaciones periódicas de mantenimiento tales como elementos de medida, control protección y maniobra, así como válvulas, unidades terminales, etc., estarán situados en espacios que permitan su accesibilidad.

Se deberá prever tanto en la programación como en su presupuesto, la contratación del mantenimiento de estas instalaciones a un instalador autorizado.

** Incluir el texto relativo a las instrucciones de uso, conservación y mantenimiento correspondientes*

NORMAS DE MANTENIMIENTO

	Periodicidad	Descripción de la medida
Limpieza	Cada mes	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada año	<i>* Incluir texto aquí</i>
Inspección	Cada mes	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada año	<i>* Incluir texto aquí</i>
Reposición	Cada mes	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada año	<i>* Incluir texto aquí</i>

3.7.- Instalaciones de Saneamiento (evacuación de agua)

**Las instrucciones de mantenimiento se realizarán según la periodicidad de revisión de las instalaciones. Estas pueden ser la revisión de sifones, válvulas, sumideros, colectores suspendidos, arquetas, etc. Cada una tendrán su plazo de revisión según corresponda.*

** Incluir el texto relativo a las instrucciones de uso, conservación y mantenimiento correspondientes*

NORMAS DE MANTENIMIENTO

	Periodicidad	Descripción de la medida
Limpieza	Cada mes	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada año	<i>* Incluir texto aquí</i>
Inspección	Cada mes	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada año	<i>* Incluir texto aquí</i>
Reposición	Cada mes	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada año	<i>* Incluir texto aquí</i>

3.8.- Instalaciones de climatización/calefacción/refrigeración

El mantenimiento de las instalaciones de calefacción, refrigeración, ventilación y producción de agua caliente sanitaria será realizado correctamente de acuerdo con las exigencias del Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE). En el mantenimiento de los sistemas de ventilación de edificios de viviendas, aparcamientos y garajes deberán realizarse las operaciones establecidas en el DB HS3 Calidad del aire interior del Código Técnico de la Edificación (CTE). Todas las operaciones de mantenimiento deberán ser recogidas en un registro que formará parte del Libro del Edificio. Estas operaciones deberán conservarse durante el tiempo preceptivo y será la empresa mantenedora la encargada de confeccionar el registro y anotaciones en el mismo.

** Incluir el texto relativo a las instrucciones de uso, conservación y mantenimiento correspondientes*

NORMAS DE MANTENIMIENTO

	Periodicidad	Descripción de la medida
Limpieza	Cada mes	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada año	<i>* Incluir texto aquí</i>
Inspección	Cada mes	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada año	<i>* Incluir texto aquí</i>
Reposición	Cada mes	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada trimestre	<i>* Incluir texto aquí</i>
	Cada año	<i>* Incluir texto aquí</i>

3.9.- Instalaciones de gases combustibles o gasóleo

* Incluir el texto relativo a las instrucciones de uso, conservación y mantenimiento correspondientes

NORMAS DE MANTENIMIENTO

	Periodicidad	Descripción de la medida
Limpieza	Cada mes	* Incluir texto aquí
	Cada trimestre	* Incluir texto aquí
	Cada año	* Incluir texto aquí
Inspección	Cada mes	* Incluir texto aquí
	Cada trimestre	* Incluir texto aquí
	Cada año	* Incluir texto aquí
Reposición	Cada mes	* Incluir texto aquí
	Cada trimestre	* Incluir texto aquí
	Cada año	* Incluir texto aquí

3.10.- Instalaciones de Electricidad

Las actuaciones de mantenimiento sobre las instalaciones eléctricas de baja tensión serán las indicadas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, REBT y otras normas de índole autonómico o municipal para los correspondientes al edificio. Las operaciones de modificación, reparación o mantenimiento deberán ser ejecutadas siempre por una empresa instaladora autorizada.

* Incluir el texto relativo a las instrucciones de uso, conservación y mantenimiento correspondientes

NORMAS DE MANTENIMIENTO

	Periodicidad	Descripción de la medida
Limpieza	Cada mes	* Incluir texto aquí
	Cada trimestre	* Incluir texto aquí
	Cada año	* Incluir texto aquí
Inspección	Cada mes	* Incluir texto aquí
	Cada trimestre	* Incluir texto aquí
	Cada año	* Incluir texto aquí
Reposición	Cada mes	* Incluir texto aquí
	Cada trimestre	* Incluir texto aquí
	Cada año	* Incluir texto aquí

3.11.- Instalaciones de Telefonía, Televisión y Portero Electrónico

* Incluir el texto relativo a las instrucciones de uso, conservación y mantenimiento correspondientes

NORMAS DE MANTENIMIENTO

	Periodicidad	Descripción de la medida
Limpieza	Cada mes	* Incluir texto aquí
	Cada trimestre	* Incluir texto aquí
	Cada año	* Incluir texto aquí
Inspección	Cada mes	* Incluir texto aquí
	Cada trimestre	* Incluir texto aquí
	Cada año	* Incluir texto aquí
Reposición	Cada mes	* Incluir texto aquí
	Cada trimestre	* Incluir texto aquí
	Cada año	* Incluir texto aquí

b) Plan de conservación y mantenimiento

Los trabajos y actuaciones de mantenimiento son todas aquellas acciones encaminadas a la conservación física y funcional de un edificio a lo largo de su ciclo de vida útil.

Mantener, en general, significa conservar y también mejorar las prestaciones originales de un elemento, máquina, instalación o edificio a lo largo del tiempo. El mantenimiento preventivo tiene la posibilidad de ser programado en el tiempo y, por tanto, evaluado económicamente. Está destinado, como su nombre indica, a la prevención, teniendo como objetivo el control a priori de las deficiencias y problemas que se puedan plantear en el edificio debidas al uso natural del mismo. Son operaciones típicas de este tipo de mantenimiento las inspecciones y revisiones periódicas, la puesta en marcha y parada de ciertas instalaciones, la limpieza técnica e higiénica, las operaciones de entretenimiento y manutención y las sustituciones de pequeños elementos fungibles.

El mantenimiento corrector comprende aquellas operaciones necesarias para hacer frente a situaciones inesperadas, es decir, no previstas ni previsibles. Las reparaciones y sustituciones físicas y/o funcionales son operaciones típicas de este tipo de mantenimiento.

Con vistas a facilitar las operaciones y trabajos de mantenimiento y conservación y ahorrar tiempo y dinero, se recomienda adoptar medidas previsoras como disponer de determinados recambios o repuestos para posibles sustituciones o reposiciones y conservar los catálogos, datos de materiales utilizados y documentación técnica final de la obra ejecutada.

Este Plan de conservación y mantenimiento se divide a su vez en:

- Plan de conservación de elementos constructivos del edificio
- Plan de mantenimiento de las instalaciones del edificio.

1.- PLAN DE CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO

**En este apartado se incorporan tablas que pueden resultar innecesarias para la tipología o características del edificio sobre el que se redacta el libro, es labor del técnico eliminar, modificar o incorporar las tablas y la información según su criterio.*

En este capítulo se incluyen las fichas de las operaciones de mantenimiento preventivo controlado del edificio. En las intervenciones de mantenimiento se cumplirá la normativa vigente en materia de seguridad en el trabajo.

Las fichas se agrupan, en primer lugar, por subsistemas, y para cada subsistema en las identificaciones definidas para cada uno de ellos. Las operaciones de mantenimiento preventivo que aparezcan en cada ficha son las que la Propiedad controla directamente su ejecución. En el listado que se adjunta, para cada operación se determina: el responsable de su ejecución (Responsable) y la frecuencia con que debe realizarse (Periodicidad).

Además, deberá tenerse en cuenta la siguiente nomenclatura que designa al responsable:

O	Operario
E	Especialista
E	Empresa
E	Especializada
T	Técnico
I	Inspector
U	Usuario

Cimentación

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Estructura: Obra de fábrica

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Estructura: Muros y paredes de hormigón

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Estructura: Pilares de hormigón in situ

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Estructura: Jácenas de hormigón in situ

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Estructura: Forjados unidireccionales de hormigón

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Estructura: Losas de hormigón

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Estructura: Rampas de hormigón

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Estructura: Marquesinas de hormigón

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Suelos

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Cubiertas planas: Azoteas/transitables/intransitables

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
* Incluir texto aquí			
* Incluir texto aquí			

En particular se cumplirá la normativa vigente en materia de seguridad en el trabajo en los trabajos que se realicen en cubierta, donde el riesgo de caída es elevado. Para ello se dispondrán de las protecciones individuales y/o colectivas necesarias para suprimir el riesgo (puede consultarse el Informe de la Comisión Nacional de Seguridad y Salud en el Trabajo sobre «Trabajos de reparación y mantenimiento en cubiertas»).

Además, cabe destacar que cuando para la realización de estos trabajos tengan que intervenir más de una empresa o una empresa y un trabajador autónomo, será necesaria la intervención de un Coordinador de Seguridad y Salud según el Real Decreto 1627/1997.

Cubiertas inclinadas: Azoteas/intransitables/tejadós

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
* Incluir texto aquí			
* Incluir texto aquí			

Elementos singulares: Chimeneas

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
* Incluir texto aquí			
* Incluir texto aquí			

Acabados exteriores: Revestimientos continuos

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
* Incluir texto aquí			
* Incluir texto aquí			

Acabados exteriores: Enfoscado y pintado

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
* Incluir texto aquí			
* Incluir texto aquí			

Acabados exteriores: Revestimiento de placas

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
* Incluir texto aquí			
* Incluir texto aquí			

Acabados exteriores: Piedra natural

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Aberturas

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Carpinterías exteriores

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Persianas

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Barandillas de obra

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Barandillas ligeras

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Vierteaguas

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Acabados interiores: Pavimentos de piedra

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Acabados interiores: Pavimentos

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Acabados interiores: Revestimientos verticales

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Acabados interiores: Falsos techos y revestimientos horizontales

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Barandillas interiores de escaleras

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Carpinterías interiores

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Buzones

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

2.- PLAN DE CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO

**En este apartado se incorporan tablas que pueden resultar innecesarias para la tipología o características del edificio sobre el que se redacta el libro. Es labor del técnico eliminar, modificar o incorporar las tablas y la información según su criterio.*

Los equipos que necesiten operaciones periódicas de mantenimiento tales como elementos de medida, control protección y maniobra, así como válvulas, unidades terminales, etc... estarán situados en espacios que permitan su accesibilidad. Se deberá prever tanto en la programación como en su presupuesto, la contratación del mantenimiento de estas instalaciones a un instalador autorizado.

En este capítulo se incluyen las fichas de las operaciones de mantenimiento preventivo controlado del edificio. En las intervenciones de mantenimiento se cumplirá la normativa vigente en materia de seguridad en el trabajo.

Red de suministro y distribución de agua

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Las actuaciones de mantenimiento sobre las instalaciones eléctricas de baja tensión serán las indicadas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, REBT y otras normas de índole autonómico o municipal para los correspondientes al edificio. Las operaciones de modificación, reparación o mantenimiento deberán ser ejecutadas siempre por una empresa instaladora autorizada.

Instalación eléctrica

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Instalación de iluminación

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Alumbrado de uso comunitario

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Las instrucciones de mantenimiento se realizarán según la periodicidad de revisión de las instalaciones. Estas pueden ser la revisión de sifones, válvulas, sumideros, colectores suspendidos, arquetas, etc. Cada una tendrán su plazo de revisión según corresponda.

Instalación de evacuación de aguas

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

El mantenimiento de las instalaciones de calefacción, refrigeración y producción de agua caliente sanitaria será realizado correctamente de acuerdo con las exigencias del Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE). Todas las operaciones de mantenimiento deberán ser recogidas en un registro que formará parte de este Libro del Edificio. Estas operaciones deberán conservarse durante el tiempo preceptivo y será la

Instalación de climatización

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Instalación de calefacción

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Instalación de refrigeración

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Instalación de ACS

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Sistemas de ventilación natural

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Sistemas de ventilación híbrida

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Sistemas de ventilación mecánica

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Instalación de Protección Contra Incendios

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Sistemas de elevación: Ascensores y plataformas elevadoras

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Instalaciones audiovisuales: Portero electrónico

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Instalaciones audiovisuales: Sistema de audio

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Instalaciones audiovisuales: Telefonía

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Instalaciones audiovisuales: Televisión

Operación	Responsable	Periodicidad	Obligatorio / Recomendado
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

c) Registro de incidencias y operaciones de mantenimiento

**En este apartado se incorporan tablas que pueden resultar innecesarias para la tipología o características del edificio sobre el que se redacta el libro. Es labor del técnico eliminar, modificar o incorporar las tablas y la información según su criterio.*

1.- INCIDENCIAS

Se detallan, si procede, las incidencias administrativas y técnicas que afectan al edificio íntegramente y su correcto uso y funcionamiento. En particular, las relacionadas con:

- Inspecciones e informes (ITE, IEE, etc.)
- Los cambios de titularidad de la propiedad del edificio (Propiedad vertical)
- Los cambios en los órganos de la comunidad de propietarios (Propiedad horizontal)
- Reformas, rehabilitaciones, cambios de uso y aquellas modificaciones que afecten a su estado inicial.
- Ayudas y beneficios
- Seguros contratados (que afecten al edificio y a las partes comunes)

Registro de inspecciones e informes (ITE, IEE, revisiones técnicas de instalaciones, etc.)

** Deberá quedar constancia de que están en vigor todas las revisiones técnicas de las instalaciones o elementos comunes que cuentan con dicha obligación (por normativa sectorial). En caso de que no estén al día estas revisiones obligatorias el técnico redactor deberá dejar constancia de ello indicando al propietario tal obligación y su periodicidad.*

Fecha de inspección	Nombre del inspector	Titulación	Fecha de la siguiente inspección
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			
<i>* Incluir texto aquí</i>			

Cambios en los órganos de la Comunidad de Propietarios

Miembro del órgano de la Comunidad de Propietarios	Fecha de la Junta de la Comunidad
<i>* Incluir texto aquí</i>	
<i>* Incluir texto aquí</i>	
<i>* Incluir texto aquí</i>	

Reformas, rehabilitaciones, cambios de uso y obras en general que modifiquen el estado inicial

Fecha	Empresa	Descripción de los trabajos realizados
<i>* Incluir texto aquí</i>		
<i>* Incluir texto aquí</i>		
<i>* Incluir texto aquí</i>		

Ayudas y beneficios

Fecha	Ayuda	Descripción de la ayuda
<i>* Incluir texto aquí</i>		
<i>* Incluir texto aquí</i>		
<i>* Incluir texto aquí</i>		

Seguros contratados (de edificio y partes comunes)

Fecha	Empresa aseguradora	Descripción del seguro contratado
* Incluir texto aquí		
* Incluir texto aquí		
* Incluir texto aquí		

Otros

Fecha	Incidencia	Descripción de la incidencia
* Incluir texto aquí		
* Incluir texto aquí		
* Incluir texto aquí		

2.- OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

En esta parte del registro se anotarán las operaciones de mantenimiento y rehabilitación que se realicen durante la vida útil del edificio que deban hacerse constar en el libro. Se deberá dejar constancia de las operaciones de mantenimiento que se lleven a cabo, así como de las inspecciones realizadas.

Según lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, CTE, Capítulo 2, art.8 Condiciones del Edificio, para la buena conservación del edificio se deberá documentar a lo largo de la vida útil del edificio todas las intervenciones, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación realizadas sobre el mismo.

Registro de contratos de mantenimiento

** Además de incluir aquí la descripción de los contratos deberá aportarse copia de los mismos en el apartado de anexos. En caso de que la comunidad de propietarios no aporte los contratos deberá incluirse la tabla vacía y un texto que haga referencia a la negativa de entregarlo de la propiedad y a los servicios que deberían tener contratados.*

Finalidad del contrato	Fecha	Vigencia	Empresa o profesional contratado
* Incluir texto aquí			Nombre/ R. Social: NIF: Domicilio: Datos de contacto:
* Incluir texto aquí			Nombre/ R. Social: NIF: Domicilio: Datos de contacto:
* Incluir texto aquí			Nombre/ R. Social: NIF: Domicilio: Datos de contacto:

Registro de operaciones de reparación

**Si no existe un registro en la Comunidad de Propietarios de las operaciones de reparación deberá dejarse constancia de ello en este apartado y recordar la necesidad de mantener este registro a partir de la entrega del documento.*

Descripción de la operación	Fecha de ejecución	Garantías de la reparación	Empresa o profesional contratado
<i>* Incluir texto aquí</i>			Nombre/ R. Social: NIF: Domicilio: Datos de contacto:
<i>* Incluir texto aquí</i>			Nombre/ R. Social: NIF: Domicilio: Datos de contacto:
<i>* Incluir texto aquí</i>			Nombre/ R. Social: NIF: Domicilio: Datos de contacto:

Registro de operaciones de rehabilitación

**Cómo mínimo deberán incluirse los proyectos de rehabilitación redactados y que acompañen a este documento y aquellas actuaciones que hayan sido llevadas a cabo a partir de una Orden de Ejecución.*

Descripción: <i>* Incluir texto aquí</i>					
Autoría del proyecto	Nombre y apellidos / Razón social <i>* Incluir texto aquí</i>	Titulación <i>* Incluir texto aquí</i>	NIF <i>* Incluir texto aquí</i>	Fecha del contrato <i>* Incluir texto aquí</i>	Referencia visado colegial (nº expediente) <i>* Incluir texto aquí</i>
Dirección facultativa	Nombre y apellidos / Razón social <i>* Incluir texto aquí</i>	Titulación <i>* Incluir texto aquí</i>	NIF <i>* Incluir texto aquí</i>	Fecha del contrato <i>* Incluir texto aquí</i>	Referencia visado colegial (nº expediente) <i>* Incluir texto aquí</i>
Empresa constructora	Razón social <i>* Incluir texto aquí</i>	Domicilio <i>* Incluir texto aquí</i>	NIF <i>* Incluir texto aquí</i>	Datos de contacto <i>* Incluir texto aquí</i>	
Licencia municipal	Tipo de licencia (LO/DR) <i>* Incluir texto aquí</i>	Fecha de concesión <i>* Incluir texto aquí</i>	Número de referencia del expediente <i>* Incluir texto aquí</i>		
Garantías de rehabilitación	Garante <i>* Incluir texto aquí</i>	NIF <i>* Incluir texto aquí</i>	Fecha de vencimiento <i>* Incluir texto aquí</i>		
Ayudas públicas	Descripción <i>* Incluir texto aquí</i>	Cuantía <i>* Incluir texto aquí</i>	Entidad concesora <i>* Incluir texto aquí</i>	Documento concesión <i>* Incluir texto aquí</i>	Número de referencia administrativo <i>* Incluir texto aquí</i>

Registro de operaciones de mantenimiento

**En este apartado se incorpora una tabla que pueden incluir campos innecesarios para la tipología o características del edificio sobre el que se redacta el libro, es labor del técnico eliminar, modificar o incorporar los campos y la información según su criterio.*

Contrato de mantenimiento	Tipo de inspección	Fecha de inspección
Ascensores		
* Incluir texto aquí		
* Incluir texto aquí		
Instalaciones eléctricas de baja tensión		
* Incluir texto aquí		
* Incluir texto aquí		
Instalaciones de protección contra incendios		
* Incluir texto aquí		
* Incluir texto aquí		
Instalaciones térmicas		
* Incluir texto aquí		
* Incluir texto aquí		
Puertas automáticas		
* Incluir texto aquí		
* Incluir texto aquí		
Piscinas		
* Incluir texto aquí		
* Incluir texto aquí		
Otros		
* Incluir texto aquí		
* Incluir texto aquí		

Recomendaciones de utilización y buenas prácticas

Las características propias del edificio relativas a su ubicación y orientación, condiciones de ventilación, acabados, puedan servir de referencia para cuando se vayan a realizar las actuaciones de forma individual, tales como cambios de ventanas, aislamiento térmico, modificación de acabados para el aislamiento acústico, renovación de instalaciones y en definitiva todas aquellas características técnicas del edificio que pueden beneficiar el confort y la salud de las personas que lo habitan.

Las condiciones del edificio y de las viviendas afectan de manera directa al consumo tanto de energía como de agua, pero el uso que los propietarios hacen de las viviendas es igualmente relevante, pudiendo conseguir con hábitos correctos en aspectos como la ventilación, el aprovechamiento solar o la temperatura de consigna, ahorros muy importantes.

Algunas recomendaciones de uso en estos y otros aspectos:

CONSEJOS PREVIOS A LA REALIZACIÓN DE UNA INTERVENCIÓN INDIVIDUAL

- Es importante destacar el criterio de no empeoramiento establecido en el CTE, por lo que no se deberán reducir las condiciones preexistentes, a no ser que sean mayores a las solicitadas por el Documento Básico correspondiente.
- Se debe tener en cuenta en todo caso, que la propiedad individual de una vivienda se encuentra en un edificio colectivo por lo que cualquier intervención deberá ocasionar la menor molestia posible a los demás vecinos del edificio.

- Se recuerda la importancia de disponer de sistemas de ventilación en todos los espacios habitables que conforman la vivienda, no pudiendo haber, por ejemplo, dormitorios sin ventana o que ventilen a través de otro espacio interior.
- Se recuerda que la fachada supone un elemento común del edificio, incluso la fachada de su vivienda, por lo que deberá informar, y solicitar la autorización pertinente, de cualquier intervención en una junta de propietarios.
- En caso de sustitución de ventanas, se tendrá en cuenta tanto la transmitancia de la misma como buscar una coherencia estética con el resto de huecos de la fachada.
- Cabe la posibilidad de aislar térmicamente una vivienda de manera individual, instalando el aislamiento térmico en el interior, aunque el resultado no sea tan óptimo como en una intervención exterior. En ambos casos, los valores de comportamiento térmico de la fachada obtenida tras la incorporación del aislamiento deberán ajustarse a lo que establece la normativa.
- Se deberá tener especial precaución y atención a su resistencia al fuego en caso de instalar materiales combustibles tales como forrados de madera, telas, papel pintado o materiales plásticos como revestimientos en el interior de las viviendas.

CONSEJOS PRÁCTICOS PARA EL AISLAMIENTO DE NUESTRA CASA

- Si va a construir o rehabilitar una casa no escatime en aislamiento para todos los cerramientos exteriores. Ahorrará dinero en climatización y ganará en confort.
- Instale ventanas con doble cristal, o doble ventana, y carpinterías con rotura de puente térmico.
- Procure que los cajetines de sus persianas no tengan rendijas y estén convenientemente aislados
- Detecte las corrientes de aire con algo tan sencillo como una vela encendida. En un día de mucho viento, sujétela junto a ventanas, puertas o cualquier otro lugar por donde pueda pasar aire del exterior. Si la llama oscila habrá localizado un punto donde se producen infiltraciones de aire.
- Disminuya las infiltraciones de aire de puertas y ventanas, tapando las rendijas con medios sencillos y baratos como la silicona, la masilla o el burlete.
- Cierre el tiro de la chimenea cuando no la esté usando.

Las condiciones del edificio y de las viviendas afectan de manera directa al consumo tanto de energía como de agua, pero el uso que los propietarios hacen de las viviendas es igualmente relevante, pudiendo conseguir con hábitos correctos en aspectos como la ventilación, el aprovechamiento solar o la temperatura de confort, ahorros muy importantes.

En este sentido se hace referencia y se recomienda consultar la Guía Práctica de la Energía. Consumo eficiente y responsable, publicada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

CONSEJOS PRÁCTICOS PARA AHORRAR ENERGÍA Y DINERO EN CALEFACCIÓN

- Una temperatura de 21°C es suficiente para mantener el confort de una vivienda.
- Apague la calefacción mientras duerme y por la mañana espere a ventilar la casa y cerrar las ventanas para encenderla.
- Ahorre entre un 8 y un 13% de energía colocando válvulas termostáticas en radiadores o termostatos programables, son además soluciones asequibles y fáciles de colocar.
- Reduzca la posición del termostato a 15°C (posición “economía” de algunos termostatos), si se ausenta por unas horas.
- No espere a que se estropee el equipo: el mantenimiento adecuado de la caldera individual le ahorrará hasta un 15% de energía.
- Cuando los radiadores están sucios, el aire contenido en su interior dificulta la transmisión de calor desde el agua caliente al exterior. Este aire debe purgarse al menos una vez al año, al iniciar

la temporada de calefacción. En el momento que deje de salir aire y comience a salir sólo agua, estará limpio.

- No deben cubrirse los radiadores ni poner ningún objeto al lado, porque se dificultará la adecuada difusión del aire caliente.
- Para ventilar completamente una habitación es suficiente con abrir las ventanas alrededor de 10 minutos: no se necesita más tiempo para renovar el aire.
- Cierre las persianas y cortinas por la noche: evitará importantes pérdidas de calor

CONSEJOS PRÁCTICOS PARA AHORRAR AGUA CALIENTE Y ENERGÍA.

- Los sistemas con acumulación de agua caliente son más eficaces que los sistemas de producción instantánea y sin acumulación.
- Es muy importante que los depósitos acumuladores y las tuberías de distribución de agua caliente estén bien aislados.
- Racionalice el consumo de agua y no deje los grifos abiertos inútilmente (en el afeitado, en el cepillado de dientes).
- Tenga en cuenta que una ducha consume del orden de cuatro veces menos agua y energía que un baño.
- Los goteos y fugas de los grifos pueden suponer una pérdida de 100 litros de agua al mes, ¡evítelos!
- Emplee cabezales de ducha de bajo consumo, disfrutará de un aseo cómodo, gastando la mitad de agua y, por tanto, de energía.
- Coloque reductores de caudal (aireadores) en los grifos.
- Ahorre entre un 4 y un 6% de energía con los reguladores de temperatura con termostato.
- Una temperatura entre 30°C y 35°C es suficiente para sentirse cómodo en el aseo personal.
- Si todavía tiene grifos independientes para el agua fría y caliente, cámbielos por un único grifo de mezcla (monomando).
- Los sistemas de doble pulsador o de descarga parcial para la cisterna del inodoro ahorran una gran cantidad de agua.

A continuación, se muestra un listado de los posibles trabajos a realizar y la tipología con la que se corresponde cada uno de ellos, así como las advertencias y consejos para llevarlos a cabo y la guía de referencia.

Tipología	Tipo de actuación	Advertencias y consejos	Guía de referencia
* Incluir texto aquí			
* Incluir texto aquí			
* Incluir texto aquí			
* Incluir texto aquí			
* Incluir texto aquí			
* Incluir texto aquí			
* Incluir texto aquí			
* Incluir texto aquí			
* Incluir texto aquí			
* Incluir texto aquí			
* Incluir texto aquí			
* Incluir texto aquí			
* Incluir texto aquí			

BLOQUE II

II.1 POTENCIAL DE MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO

CTE DB SUA - Seguridad de utilización y accesibilidad

CTE DB SI - Seguridad Contra Incendios

CTE DB HS - Salubridad

CTE DB HE - Eficiencia energética

CTE DB HR - Protección contra el ruido

Otros

II.2 PLAN DE ACTUACIONES PARA LA RENOVACIÓN DEL EDIFICIO

Intervenciones propuestas

Optimización por simultaneidad de las medidas

Programación y priorización de las intervenciones

II.1.- POTENCIAL DE MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO

Se emite en este bloque un informe que evalúa el nivel de prestaciones del edificio en relación con aquellas prestaciones de calidad que debería tener el edificio si éste fuese nuevo. Complementariamente, el informe podrá contener también un diagnóstico sobre otros aspectos como la digitalización, sostenibilidad, ciclo de vida, etc.

En cada requisito se identifican en primer lugar las condiciones relacionadas con las establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE). En cualquier caso, se observará el principio de no empeoramiento, según el cual una intervención no puede reducir las prestaciones existentes que sean inferiores a las establecidas en el CTE, ni reducir las prestaciones existentes que sean superiores por debajo de lo establecido en el CTE.

También se analizan, cuando sea pertinente, el nivel de prestación del edificio en relación con otras condiciones de ese requisito que no son aplicables, en este caso, o que no tienen reflejo en la reglamentación actual, pero que supondrían mejoras razonables para la comunidad.

En general estas recomendaciones van encaminadas a la mejora de los elementos comunes de los edificios de vivienda, ya que las actuaciones que se plantean en el plan de actuación serán obras generales acometidas por la comunidad. Sin embargo, conviene tener en cuenta la existencia de mejora de las viviendas (cambio de ventanas, instalaciones interiores, condiciones acústicas, adaptación de la vivienda a la accesibilidad, etc.) que también pueden estar financiadas a nivel de vivienda y que corresponderían con actuaciones individuales de los propietarios cuando decidan hacer reformas en sus viviendas.

**En lo que sigue el alcance del análisis deberá referirse, al menos a los aspectos reseñados. Su no inclusión puede ser objeto de requerimiento en el expediente de subvención.*

CTE DB SUA – SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

**Deberá acompañarse este punto del Estudio de Potencial de Mejora con planos, al menos de planta de acceso al inmueble desde la vía pública y de zonas comunes, dónde se representen las medidas propuestas en materia de accesibilidad. Los planos podrán incluirse al final de este punto o como anexo al LEE.*

Condiciones funcionales del edificio

Se analizan a continuación las condiciones funcionales del edificio en relación a las exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad recogidas en el CTE DB SUA. Se atenderá a la correcta adecuación de las zonas de circulación frente al riesgo de impacto con elementos fijos, volados o practicables al de vehículos en movimiento, frente a daños a las personas como consecuencia de una iluminación inadecuada y dotación de itinerarios accesibles, incluyendo rampas accesibles o ascensores accesibles si son necesarios para superar desniveles

CTE DB SUA 1: Seguridad frente al riesgo de caídas

Se limitará el riesgo de que los usuarios sufran caídas, para lo cual los suelos serán adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad. Así mismo, se limitará el riesgo de caídas en huecos, en cambios de nivel y en escaleras y rampas, facilitándose la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad.

CTE DB SUA 1.1: Resbaladidad de los suelos

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

**Por ejemplo: El suelo del portal es bastante pulido, con lo que podría presentar algún problema de deslizamiento al estar cerca de las entradas.*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB SUA 1.2: Discontinuidades en el pavimento

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB SUA 1.3: Desniveles

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB SUA 1.4: Escaleras y rampas

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

**Por ejemplo: La escalera solo tiene pasamanos en el lado interior aunque su anchura es superior a 1,20m.*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB SUA 1.5: Limpieza de acristalamientos exteriores

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB SUA 2: Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento

Se limitará el riesgo de que los usuarios puedan sufrir impacto o atrapamiento con elementos fijos o practicables del edificio.

CTE DB SUA 2.1: Impacto

Evaluación

* *Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

* *Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB SUA 2.2: Atrapamiento

Evaluación

* *Insertar aquí el texto sobre el punto*

**Por ejemplo: La puerta del portal es muy pesada. Exige mucha fuerza en su apertura y se cierra con fuerza una vez abierta.*

Propuesta de mejora

* *Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB SUA 3: Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos

Se limitará el riesgo de que los usuarios puedan quedar accidentalmente aprisionados en recintos.

Evaluación

* *Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

* *Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB SUA 4: Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada

Se limitará el riesgo de daños a las personas como consecuencia de una iluminación inadecuada en zonas de circulación de los edificios, tanto interiores como exteriores, incluso en caso de emergencia o de fallo del alumbrado normal.

**Se deberá justificar sobre todo el cumplimiento de lo establecido en el apartado 1 de la sección SUA 4, en relación con el alumbrado normal en las zonas de circulación, y de lo establecido en el apartado 2 de la sección SUA 4, en relación con el alumbrado de emergencia.*

CTE DB SUA 4.1: Alumbrado normal

Evaluación

* *Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB SUA 4.2: Alumbrado de emergencia

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB SUA 6: Seguridad frente al riesgo de ahogamiento

**Sólo para edificios que cuenten con espacios de agua (piscinas, grandes depósitos, pozos...)*

Se limitará el riesgo de caídas que puedan derivar en ahogamiento en piscinas, depósitos, pozos y similares mediante elementos que restrinjan el acceso.

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB SUA 7: Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento

Se limitará el riesgo causado por vehículos en movimiento atendiendo a los tipos de pavimento y la señalización y protección de las zonas de circulación rodada y de las personas.

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB SUA 8: Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo

Se limitará el riesgo de electrocución y de incendio causado por la acción del rayo, mediante instalaciones adecuadas de protección contra el rayo.

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB SUA 9: Accesibilidad

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad se cumplirán en general las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen el CTE.

LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE (LEEx)
DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

BLOQUE II – II.1 POTENCIAL DE MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO

**Se trasladarán a este punto los aspectos recogidos en el análisis de las condiciones básicas de accesibilidad del punto I.1.a)*

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

**Por ejemplo: El portero automático se encuentra a una altura superior a 1,20 m.*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

VALORACIÓN Y EVALUACIÓN DEL POTENCIAL DE MEJORA

En observación de las condiciones funcionales del edificio en relación a las exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad recogidas en el DB-SUA analizadas, a continuación, se incluyen las propuestas que tienen por objetivo mejorar las prestaciones de seguridad de utilización y accesibilidad, en las que se hayan encontrado deficiencias y para las que se pueda proponer una solución. Se indican las medidas propuestas, así como el beneficio que se obtendría al llevarlas a cabo y el coste y complejidad de la intervención necesaria, en el orden en el que el técnico que suscribe entiende habrían de realizarse.

En consideración de lo anterior, se incluyen en este apartado las soluciones técnicas a los incumplimientos detectados en relación con las exigencias básicas recogidas en el DB-SUA referenciadas en el IEE que podrían ser entendidas como ajustes razonables en materia de accesibilidad, según lo descrito en el artículo 2 apartado m) del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

MEDIDA	<i>* Insertar aquí el texto</i>			
DESCRIPCIÓN	<i>* Insertar aquí el texto</i>			
BENEFICIO	<i>* Insertar aquí el texto</i>			
INDICACIONES HASTA SU IMPLANTACIÓN	<i>* Insertar aquí el texto</i>			
DURACIÓN	COSTE ESTIMADO	DIFICULTAD	PRIORIDAD	FASE
<i>* Insertar aquí el texto</i>	<i>* Insertar aquí el texto</i>	<i>* Insertar aquí el texto</i>	<i>* Insertar aquí el texto</i>	<i>* Insertar aquí el texto</i>
OBSERVACIONES	<i>* Insertar aquí el texto</i>			

CTE DB SI – SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

CTE DB SI 1: Propagación interior

CTE DB SI 1.2: Locales y zonas de riesgo especial

**Incluir en este punto evaluación específica referida a trasteros, sala de calderas, cuartos de contadores de electricidad y/o cuadros generales de distribución (tabla 2.1 y 2.2 de SI1).*

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB SI 1.4: Reacción al fuego de los elementos constructivos (materiales de fachada y cubierta, revestimientos de zonas comunes)

**Es difícil evaluar esta condición sin realizar ensayos, aunque mediante inspección visual es posible detectar materiales combustibles.*

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB SI 3: Evacuación de ocupantes

CTE DB SI 3.5: Protección de las escaleras

**Se deberá analizar el cumplimiento de lo establecido en la tabla 5.1 de la Sección SI 3 en relación con el grado de protección de las escaleras. En caso de incumplimiento, deberá analizarse su cumplimiento como parte del potencial de mejora*

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB SI 3.7: Señalización de los medios de evacuación

** Se deberá justificar el cumplimiento del apartado 7 de la sección SI 3, en relación a la señalización de los medios de evacuación*

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB SI 4: Instalaciones de Protección Contra Incendios

CTE DB SI 4.1: Dotación de instalaciones de Protección Contra Incendios

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto. Referencia en tabla 1.1 del DB SI4*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB SI 4.2: Señalización de las instalaciones manuales de Protección Contra Incendios

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

VALORACIÓN Y EVALUACIÓN DEL POTENCIAL DE MEJORA

A continuación, se incluyen las propuestas que tienen por objetivo mejorar las prestaciones de seguridad en caso de incendio en las que se hayan encontrado deficiencias y para las que se pueda proponer una solución. Se indican las medidas propuestas, así como el beneficio que se obtendría al llevarlas a cabo y el coste y complejidad de la intervención necesaria.

MEDIDA	<i>* Insertar aquí el texto</i>
DESCRIPCIÓN	<i>* Insertar aquí el texto</i>
BENEFICIO	<i>* Insertar aquí el texto</i>
INDICACIONES HASTA SU IMPLANTACIÓN	<i>* Insertar aquí el texto</i>

DURACIÓN	COSTE ESTIMADO	DIFICULTAD	PRIORIDAD	FASE
<i>* Insertar aquí el texto</i>				

OBSERVACIONES	<i>* Insertar aquí el texto</i>
----------------------	---------------------------------

CTE DB HS – SALUBRIDAD

Se reducirá a límites aceptables el riesgo de que los usuarios, dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, padezcan molestias o enfermedades, así como el riesgo de que los edificios se deterioren y de que deterioren el medio ambiente en su entorno inmediato, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

CTE DB HS 3: Calidad del aire interior

Esta sección se aplica, en los edificios de viviendas, al interior de las mismas, los almacenes de residuos, los trasteros, los aparcamientos y garajes; y, en los edificios de cualquier otro uso, a los aparcamientos y los garajes. Se considera que forman parte de los aparcamientos y garajes las zonas de circulación de los vehículos.

Para locales de cualquier otro tipo se considera que se cumplen las exigencias básicas si se observan las condiciones establecidas en el RITE.

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB HS 4: Suministro de agua

Esta sección se aplica a la instalación de suministro de agua en los edificios incluidos en el ámbito de aplicación general del CTE. Las ampliaciones, modificaciones, reformas o rehabilitaciones de las instalaciones existentes se consideran incluidas cuando se amplía el número o la capacidad de los aparatos receptores existentes en la instalación.

**Se deberán analizar las condiciones de suministro de agua en cuanto a caudal y presión en los puntos de suministro, en cuanto a alteraciones de la potabilidad atribuibles a la instalación (olor, color, turbidez, etc) y en cuanto a la existencia de plomo e incluir las medidas necesarias para el cumplimiento de las exigencias del RD 3/2023 de 10 de enero por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad de agua de consumo, su control y suministro. En el caso de detectar la existencia de tuberías de plomo, deberá figurar su correcta eliminación tanto en el Estudio de Potencial de Mejora como en el Plan de Actuaciones (según el RD 3/2023 la eliminación del plomo es obligatoria e ineludible cuando se realice cualquier intervención en el edificio de rehabilitación parcial o integral). Estas medidas de conservación de las instalaciones de abastecimiento de agua deben incluirse en la Fase I del Plan de Actuaciones.*

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB HS 5: Evacuación de aguas

Esta Sección se aplica a la instalación de evacuación de aguas residuales y pluviales en los edificios incluidos en el ámbito de aplicación general del CTE. Las ampliaciones, modificaciones, reformas o rehabilitaciones de las instalaciones existentes se consideran incluidas cuando se amplía el número o la capacidad de los aparatos receptores existentes en la instalación.

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB HS 6: Protección frente a la exposición al radón

Esta sección se aplica a los edificios situados en los términos municipales incluidos en el apéndice B, en los siguientes casos:

- a) Edificios de nueva construcción
- b) Intervenciones en edificios existentes:
 - En ampliaciones, a la parte nueva
 - En cambios de uso, a todo el edificio si se trata de un cambio de uso característico o a la zona afectada, si se trata de un cambio de uso que afecta únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento
 - En obras de reforma, a la zona afectada, cuando se realicen modificaciones que permitan aumentar la protección frente al radón o alteren la protección inicial.

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

VALORACIÓN Y EVALUACIÓN DEL POTENCIAL DE MEJORA

A continuación, se incluyen las propuestas que tienen por objetivo mejorar las prestaciones de salubridad en las que se hayan encontrado deficiencias y para las que se pueda proponer una solución. Se indican las medidas propuestas, así como el beneficio que se obtendría al llevarlas a cabo y el coste y complejidad de la intervención necesaria.

MEDIDA	<i>* Insertar aquí el texto</i>		
DESCRIPCIÓN	<i>* Insertar aquí el texto</i>		
NORMATIVA DE REFERENCIA	<i>* Insertar aquí el texto</i>		
BENEFICIO	<i>* Insertar aquí el texto</i>		
VENTAJAS PARA EL USUARIO	<i>* Insertar aquí el texto</i>		
INDICACIONES HASTA SU IMPLANTACIÓN	<i>* Insertar aquí el texto</i>		
TIPOLOGÍA DE LA MEDIDA	<i>* Insertar aquí el texto</i>	ALCANCE DE LAS OBRAS	<i>* Insertar aquí el texto</i>

LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE (LEEx)
DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

BLOQUE II – II.1 POTENCIAL DE MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO

DURACIÓN	COSTE ESTIMADO	DIFICULTAD	PRIORIDAD	FASE
<i>* Insertar aquí el texto</i>				
OBSERVACIONES	<i>* Insertar aquí el texto</i>			

CTE DB HE – AHORRO DE ENERGÍA

Conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir, asimismo, que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

**Deberá acompañarse este punto del Estudio de Potencial de Mejora con planos, dónde se representen las medidas propuestas en materia de mejora de la eficiencia energética (por ejemplo, plano de cubierta con la ubicación de placas solares o plataformas de instalaciones). Los planos podrán incluirse al final de este punto o como anexo al LEE.*

CTE DB HE 0: Limitación del consumo energético

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB HE 1: Condiciones para el control de la demanda energética

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB HE 2: Condiciones de las instalaciones térmicas

Las instalaciones térmicas de las que dispongan los edificios serán apropiadas para lograr el bienestar térmico de sus ocupantes. Esta exigencia se desarrolla actualmente en el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), y su aplicación quedará definida en el proyecto del edificio.

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB HE 3: Condiciones de las instalaciones de iluminación

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB HE 4: Contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de ACS

**En edificios existentes con una demanda de ACS > 100 l/d (y sobre los que se vaya a realizar una “reforma integral”) deberá justificarse el cumplimiento de la Sección HE4 en relación a la contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de ACS.*

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB HE 5: Generación mínima de energía eléctrica procedente de fuentes renovables

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

CTE DB HE 6: Dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

VALORACIÓN Y EVALUACIÓN DEL POTENCIAL DE MEJORA

La evaluación del potencial de mejora y la valoración de recomendaciones de eficiencia energética relativas a la envolvente, se centrarán principalmente en 4 categorías:

- Aislamiento de la envolvente térmica.
- Hermeticidad/estanqueidad de la envolvente térmica.
- Calidad de las soluciones constructivas de huecos (carpinterías).
- Protecciones solares de huecos.

A continuación, se incluyen las propuestas que tienen por objetivo mejorar las prestaciones de ahorro de energía en las que se hayan encontrado deficiencias y para las que se pueda proponer una solución. Se indican las medidas propuestas, así como el beneficio que se obtendría al llevarlas a cabo y el coste y complejidad de la intervención necesaria.

LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE (LEEx)
DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

BLOQUE II – II.1 POTENCIAL DE MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO

**Al menos deberán proponerse medidas de mejora que afecten a los siguientes aspectos:*

- Minimizar las pérdidas por transmisión
- Reducción de la demanda interviniendo en la ventilación
- Mejora de la eficiencia de las instalaciones
- Incorporación de medidas de control/monitorización
- Uso de energías renovables
- Dotaciones mínimas para la infraestructura de vehículos eléctricos

MEDIDA	<i>* Insertar aquí el texto</i>			
DESCRIPCIÓN	<i>* Insertar aquí el texto</i>			
NORMATIVA DE REFERENCIA	<i>* Insertar aquí el texto</i>			
BENEFICIO	<i>* Insertar aquí el texto</i>			
VENTAJAS PARA EL USUARIO	<i>* Insertar aquí el texto</i>			
INDICACIONES HASTA SU IMPLANTACIÓN	<i>* Insertar aquí el texto</i>			
TIPOLOGÍA DE LA MEDIDA	<i>* Insertar aquí el texto</i>	ALCANCE DE LAS OBRAS	<i>* Insertar aquí el texto</i>	
DURACIÓN	COSTE ESTIMADO	DIFICULTAD	PRIORIDAD	FASE
<i>* Insertar aquí el texto</i>	<i>* Insertar aquí el texto</i>	<i>* Insertar aquí el texto</i>	<i>* Insertar aquí el texto</i>	<i>* Insertar aquí el texto</i>
OBSERVACIONES	<i>* Insertar aquí el texto</i>			

CTE DB HR – PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO

Se deberá limitar dentro de los edificios, y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

VALORACIÓN Y EVALUACIÓN DEL POTENCIAL DE MEJORA

A continuación, se incluyen las propuestas que tienen por objetivo mejorar las prestaciones de protección frente al ruido en las que se hayan encontrado deficiencias y para las que se pueda proponer una solución. Se indican las medidas propuestas, así como el beneficio que se obtendría al llevarlas a cabo y el coste y complejidad de la intervención necesaria.

MEDIDA	<i>* Insertar aquí el texto</i>		
DESCRIPCIÓN	<i>* Insertar aquí el texto</i>		
NORMATIVA DE REFERENCIA	<i>* Insertar aquí el texto</i>		
BENEFICIO	<i>* Insertar aquí el texto</i>		

LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE (LEEx)
DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

BLOQUE II – II.1 POTENCIAL DE MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO

VENTAJAS PARA EL USUARIO	<i>* Insertar aquí el texto</i>			
INDICACIONES HASTA SU IMPLANTACIÓN	<i>* Insertar aquí el texto</i>			
TIPOLOGÍA DE LA MEDIDA	<i>* Insertar aquí el texto</i>	ALCANCE DE LAS OBRAS	<i>* Insertar aquí el texto</i>	
DURACIÓN	COSTE ESTIMADO	DIFICULTAD	PRIORIDAD	FASE
<i>* Insertar aquí el texto</i>	<i>* Insertar aquí el texto</i>	<i>* Insertar aquí el texto</i>	<i>* Insertar aquí el texto</i>	<i>* Insertar aquí el texto</i>
OBSERVACIONES	<i>* Insertar aquí el texto</i>			

OTROS

Detección de presencia de amianto para su eliminación

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Deficiencias en las cubiertas que pudieran afectar a la seguridad de las personas en los trabajos de reparación, mantenimiento e inspección

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Condiciones de la instalación eléctrica

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Condiciones de la instalación de telecomunicaciones

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Digitalización, monitorización

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Sostenibilidad y ciclo de vida

Evaluación

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

Propuesta de mejora

** Insertar aquí el texto sobre el punto*

VALORACIÓN Y EVALUACIÓN DEL POTENCIAL DE MEJORA

A continuación, se incluyen las propuestas que tienen por objetivo mejorar las prestaciones de protección frente al ruido en las que se hayan encontrado deficiencias y para las que se pueda proponer una solución. Se indican las medidas propuestas, así como el beneficio que se obtendría al llevarlas a cabo y el coste y complejidad de la intervención necesaria.

MEDIDA	<i>* Insertar aquí el texto</i>			
DESCRIPCIÓN	<i>* Insertar aquí el texto</i>			
NORMATIVA DE REFERENCIA	<i>* Insertar aquí el texto</i>			
BENEFICIO	<i>* Insertar aquí el texto</i>			
VENTAJAS PARA EL USUARIO	<i>* Insertar aquí el texto</i>			
INDICACIONES HASTA SU IMPLANTACIÓN	<i>* Insertar aquí el texto</i>			
TIPOLOGÍA DE LA MEDIDA	<i>* Insertar aquí el texto</i>	ALCANCE DE LAS OBRAS	<i>* Insertar aquí el texto</i>	
DURACIÓN	COSTE ESTIMADO	DIFICULTAD	PRIORIDAD	FASE
<i>* Insertar aquí el texto</i>	<i>* Insertar aquí el texto</i>	<i>* Insertar aquí el texto</i>	<i>* Insertar aquí el texto</i>	<i>* Insertar aquí el texto</i>
OBSERVACIONES	<i>* Insertar aquí el texto</i>			

II.2.- PLAN DE ACTUACIONES PARA LA RENOVACIÓN DEL EDIFICIO

En este Plan de Actuaciones se incluye una propuesta de intervenciones, técnica y económicamente viables, ordenadas por “medidas”, según la información recogida en el Informe de Potencial de Mejora.

**Deberán incluirse en el Plan de Actuaciones todas las medidas propuestas en el Informe de Potencial de Mejora de las prestaciones del edificio (priorizando su ejecución para lograr un óptimo nivel de mejora). En la Fase I del Plan de Actuaciones deberán incluirse al menos las siguientes medidas:*

- *Medidas de ejecución obligatoria según el IEE en relación con su estado de conservación y las exigencias básicas definidas en el DB-SUA (o ajustes razonables del DA DB-SUA/2)*
- *Medidas referidas al cumplimiento del DB-SI 4 (instalaciones de protección contra incendios)*
- *Medidas de eliminación de elementos constructivos que supongan riesgos por exposición al plomo o al amianto.*
- *Medidas de eficiencia energética.*

Las mejoras de las distintas prestaciones del edificio se plantean bajo el criterio de no empeoramiento, es decir, sin que se interfiera en elementos que provoquen una merma de calidad en ellos, o, sobre condiciones que afecten al resto de prestaciones.

Se tendrá en cuenta la inclusión prioritaria de las medidas para la subsanación de deficiencias observadas del estado de conservación.

Las intervenciones, excluyendo las destinadas a alcanzar las exigencias básicas recogidas en el DB-SUA, permiten tres niveles de mejora:

- Reducción del consumo de energía primaria entre el 30-45%
- Entre el 45-60%
- Superior al 60%

Ejecutándose por fases o de manera simultánea se estima en todos los casos el coste de la intervención mediante un rango aproximado. Estos dos factores, alcance y simultaneidad, se presentan como parámetros básicos de decisión para el usuario, puesto que determinarán los plazos y el presupuesto.

Para cada medida propuesta, entre otros datos, se indica también en cuál de los siguientes rangos se estima que se sitúa el coste de la medida:

1. < 500 €
2. 500€ - 1.000€
3. 1.000€ - 10.000€
4. 10.000€ - 25.000€
5. 25.000€ - 50.000€
6. 50.000€ - 100.000€
7. >100.000€

** En caso de existir algún tipo de protección que interfiera en la viabilidad urbanística del plan de actuaciones para la renovación del edificio será necesario indicarlo, haciendo referencia a la ficha.*

INTERVENCIÓNES PROPUESTAS

**Se deberá elegir en cada medida la afección de la intervención.*

Medida nº1	Descripción
Carácter urgente	* Insertar aquí el texto
Tipo de intervención	
Indicaciones hasta su implantación	
Afección. La intervención afecta a mejora de:	<input type="checkbox"/> ENVOLVENTE TÉRMICA <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Mejora de la transmitancia térmica de fachadas/muros y medianeras<input type="checkbox"/> Mejora de la transmitancia térmica de suelos<input type="checkbox"/> Mejora de la transmitancia térmica de cubiertas o espacios abuhardillados<input type="checkbox"/> Mejora de la transmitancia térmica de los huecos<input type="checkbox"/> Instalación de dispositivos de sombreado en huecos y fachadas o elementos que permitan mejorar la protección contra la radiación solar en verano<input type="checkbox"/> Otras soluciones
	<input type="checkbox"/> INSTALACIONES <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Sustitución de equipos generadores por otros más eficientes<input type="checkbox"/> Incorporación de aislamiento térmico en las tuberías de distribución<input type="checkbox"/> Instalación de válvulas de equilibrado, válvulas de caudal variable y/o contadores de calor/repartidores de coste<input type="checkbox"/> Instalación de medidas de mejora en el sistema de iluminación (detectores de presencia, luminarias más eficientes, etc...)<input type="checkbox"/> Incorporación de equipos de recuperación de energía térmica (detectores de presencia, luminarias más eficientes, etc...)<input type="checkbox"/> Incorporación de fuentes de energía renovables para mejora de la eficiencia energética del edificio<input type="checkbox"/> Otras soluciones
	<input type="checkbox"/> ESTRUCTURA
	<input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD Y/O SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN
	<input type="checkbox"/> SALUBRIDAD
	<input type="checkbox"/> PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO
	<input type="checkbox"/> PROTECCIÓN FRENTE A INCENDIOS

LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE (LEEx)
DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

BLOQUE II – II.2 PLAN DE ACTUACIONES PARA LA RENOVACIÓN DEL EDIFICIO

	Gas	Petróleo	Electricidad	TOTAL AHORRO Cep.nren
Reducción estimada del consumo de energía final (por vector energético)	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto
	Calefacción/refrigeración	Iluminación	C. Eléctrico General	
Reducción estimada del consumo de energía final (por servicio)	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto
Aportación por energías renovables	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto
Totales	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto
Alcance de las obras, molestias a usuarios, etc...	* Insertar aquí el texto			
Mejora de las prestaciones del edificio	* Insertar aquí el texto			
Ventajas para el usuario	* Insertar aquí el texto			
Coste aproximado	* Insertar aquí el texto			
Duración de las obras	* Insertar aquí el texto			

LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE (LEEx)
DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

BLOQUE II – II.2 PLAN DE ACTUACIONES PARA LA RENOVACIÓN DEL EDIFICIO

**Se deberá elegir en cada medida la afección de la intervención.*

Medida nº2	Descripción
Carácter urgente	<i>* Insertar aquí el texto</i>
Tipo de intervención	
Indicaciones hasta su implantación	
Afección. La intervención afecta a mejora de:	<input type="checkbox"/> ENVOLVENTE TÉRMICA <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Mejora de la transmitancia térmica de fachadas/muros y medianeras<input type="checkbox"/> Mejora de la transmitancia térmica de suelos<input type="checkbox"/> Mejora de la transmitancia térmica de cubiertas o espacios abuhardillados<input type="checkbox"/> Mejora de la transmitancia térmica de los huecos<input type="checkbox"/> Instalación de dispositivos de sombreado en huecos y fachadas o elementos que permitan mejorar la protección contra la radiación solar en verano<input type="checkbox"/> Otras soluciones
	<input type="checkbox"/> INSTALACIONES <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Sustitución de equipos generadores por otros más eficientes<input type="checkbox"/> Incorporación de aislamiento térmico en las tuberías de distribución<input type="checkbox"/> Instalación de válvulas de equilibrado, válvulas de caudal variable y/o contadores de calor/repartidores de coste<input type="checkbox"/> Instalación de medidas de mejora en el sistema de iluminación (detectores de presencia, luminarias más eficientes, etc...)<input type="checkbox"/> Incorporación de equipos de recuperación de energía térmica (detectores de presencia, luminarias más eficientes, etc...)<input type="checkbox"/> Incorporación de fuentes de energía renovables para mejora de la eficiencia energética del edificio<input type="checkbox"/> Otras soluciones
	<input type="checkbox"/> ESTRUCTURA
	<input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD Y/O SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN
	<input type="checkbox"/> SALUBRIDAD
	<input type="checkbox"/> PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO
	<input type="checkbox"/> PROTECCIÓN FRENTE A INCENDIOS

LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE (LEEx)
DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

BLOQUE II – II.2 PLAN DE ACTUACIONES PARA LA RENOVACIÓN DEL EDIFICIO

	Gas	Petróleo	Electricidad	TOTAL AHORRO Cep.nren
Reducción estimada del consumo de energía final (por vector energético)	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto
	Calefacción/refrigeración	Iluminación	C. Eléctrico General	
Reducción estimada del consumo de energía final (por servicio)	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto
Aportación por energías renovables	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto
Totales	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto
Alcance de las obras, molestias a usuarios, etc...	* Insertar aquí el texto			
Mejora de las prestaciones del edificio	* Insertar aquí el texto			
Ventajas para el usuario	* Insertar aquí el texto			
Coste aproximado	* Insertar aquí el texto			
Duración de las obras	* Insertar aquí el texto			

**Se deberá elegir en cada medida la afección de la intervención.*

Medida nº3	Descripción
Carácter urgente	<i>* Insertar aquí el texto</i>
Tipo de intervención	
Indicaciones hasta su implantación	
Afección. La intervención afecta a mejora de:	<input type="checkbox"/> ENVOLVENTE TÉRMICA <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Mejora de la transmitancia térmica de fachadas/muros y medianeras<input type="checkbox"/> Mejora de la transmitancia térmica de suelos<input type="checkbox"/> Mejora de la transmitancia térmica de cubiertas o espacios abuhardillados<input type="checkbox"/> Mejora de la transmitancia térmica de los huecos<input type="checkbox"/> Instalación de dispositivos de sombreado en huecos y fachadas o elementos que permitan mejorar la protección contra la radiación solar en verano<input type="checkbox"/> Otras soluciones
	<input type="checkbox"/> INSTALACIONES <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Sustitución de equipos generadores por otros más eficientes<input type="checkbox"/> Incorporación de aislamiento térmico en las tuberías de distribución<input type="checkbox"/> Instalación de válvulas de equilibrado, válvulas de caudal variable y/o contadores de calor/repartidores de coste<input type="checkbox"/> Instalación de medidas de mejora en el sistema de iluminación (detectores de presencia, luminarias más eficientes, etc...)<input type="checkbox"/> Incorporación de equipos de recuperación de energía térmica (detectores de presencia, luminarias más eficientes, etc...)<input type="checkbox"/> Incorporación de fuentes de energía renovables para mejora de la eficiencia energética del edificio<input type="checkbox"/> Otras soluciones
	<input type="checkbox"/> ESTRUCTURA
	<input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD Y/O SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN
	<input type="checkbox"/> SALUBRIDAD
	<input type="checkbox"/> PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO
	<input type="checkbox"/> PROTECCIÓN FRENTE A INCENDIOS

LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE (LEEx)
DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

BLOQUE II – II.2 PLAN DE ACTUACIONES PARA LA RENOVACIÓN DEL EDIFICIO

	Gas	Petróleo	Electricidad	TOTAL AHORRO Cep.nren
Reducción estimada del consumo de energía final (por vector energético)	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto
	Calefacción/refrigeración	Iluminación	C. Eléctrico General	
Reducción estimada del consumo de energía final (por servicio)	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto
Aportación por energías renovables	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto
Totales	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto
Alcance de las obras, molestias a usuarios, etc...	* Insertar aquí el texto			
Mejora de las prestaciones del edificio	* Insertar aquí el texto			
Ventajas para el usuario	* Insertar aquí el texto			
Coste aproximado	* Insertar aquí el texto			
Duración de las obras	* Insertar aquí el texto			

**Se deberá elegir en cada medida la afección de la intervención.*

Medida nº4	Descripción
Carácter urgente	<i>* Insertar aquí el texto</i>
Tipo de intervención	
Indicaciones hasta su implantación	
Afección. La intervención afecta a mejora de:	<input type="checkbox"/> ENVOLVENTE TÉRMICA <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Mejora de la transmitancia térmica de fachadas/muros y medianeras<input type="checkbox"/> Mejora de la transmitancia térmica de suelos<input type="checkbox"/> Mejora de la transmitancia térmica de cubiertas o espacios abuhardillados<input type="checkbox"/> Mejora de la transmitancia térmica de los huecos<input type="checkbox"/> Instalación de dispositivos de sombreado en huecos y fachadas o elementos que permitan mejorar la protección contra la radiación solar en verano<input type="checkbox"/> Otras soluciones
	<input type="checkbox"/> INSTALACIONES <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Sustitución de equipos generadores por otros más eficientes<input type="checkbox"/> Incorporación de aislamiento térmico en las tuberías de distribución<input type="checkbox"/> Instalación de válvulas de equilibrado, válvulas de caudal variable y/o contadores de calor/repartidores de coste<input type="checkbox"/> Instalación de medidas de mejora en el sistema de iluminación (detectores de presencia, luminarias más eficientes, etc...)<input type="checkbox"/> Incorporación de equipos de recuperación de energía térmica (detectores de presencia, luminarias más eficientes, etc...)<input type="checkbox"/> Incorporación de fuentes de energía renovables para mejora de la eficiencia energética del edificio<input type="checkbox"/> Otras soluciones
	<input type="checkbox"/> ESTRUCTURA
	<input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD Y/O SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN
	<input type="checkbox"/> SALUBRIDAD
	<input type="checkbox"/> PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO
	<input type="checkbox"/> PROTECCIÓN FRENTE A INCENDIOS

LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE (LEEx)
DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

BLOQUE II – II.2 PLAN DE ACTUACIONES PARA LA RENOVACIÓN DEL EDIFICIO

	Gas	Petróleo	Electricidad	TOTAL AHORRO Cep.nren
Reducción estimada del consumo de energía final (por vector energético)	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto
	Calefacción/refrigeración	Iluminación	C. Eléctrico General	
Reducción estimada del consumo de energía final (por servicio)	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto
Aportación por energías renovables	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto
Totales	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto	* Insertar aquí el texto
Alcance de las obras, molestias a usuarios, etc...	* Insertar aquí el texto			
Mejora de las prestaciones del edificio	* Insertar aquí el texto			
Ventajas para el usuario	* Insertar aquí el texto			
Coste aproximado	* Insertar aquí el texto			
Duración de las obras	* Insertar aquí el texto			

ESTIMACIÓN DEL RANGO DE COSTES DE LAS DIVERSAS MEDIDAS CONSIDERADAS

	Superficie del elemento (m2) / número de viviendas	Ratio de coste (€/m2 o €/viv)	Presupuesto de la medida	Rango de coste
Denominación medida 1				
Denominación medida 2				
Denominación medida 3				
Denominación medida 4				
Denominación medida 5				

OPTIMIZACIÓN POR SIMULTANEIDAD DE LAS MEDIDAS

Se evalúan las posibles ventajas de las siguientes combinaciones de intervenciones en términos de coste, reducción del consumo de energía primaria no renovable y/o la organización de las obras:

- MEDIDA 01: * *Insertar aquí el texto*
- MEDIDA 02: * *Insertar aquí el texto*
- MEDIDA 03: * *Insertar aquí el texto*
- MEDIDA 04: * *Insertar aquí el texto*

Combinación nº1	
Descripción:	* <i>Insertar aquí el texto</i>
Medidas incluidas	* <i>Insertar aquí el texto</i>
Reducción del consumo de EPNR	* <i>Insertar aquí el texto</i>
Ventajas de la simultaneidad	* <i>Insertar aquí el texto</i>
Coste aproximado	* <i>Insertar aquí el texto</i>
Duración de las obras	* <i>Insertar aquí el texto</i>
Organización de las obras	* <i>Insertar aquí el texto</i>

Combinación nº2	
Descripción:	* <i>Insertar aquí el texto</i>
Medidas incluidas	* <i>Insertar aquí el texto</i>
Reducción del consumo de EPNR	* <i>Insertar aquí el texto</i>
Ventajas de la simultaneidad	* <i>Insertar aquí el texto</i>
Coste aproximado	* <i>Insertar aquí el texto</i>
Duración de las obras	* <i>Insertar aquí el texto</i>
Organización de las obras	* <i>Insertar aquí el texto</i>

Combinación nº3	
Descripción:	* <i>Insertar aquí el texto</i>
Medidas incluidas	* <i>Insertar aquí el texto</i>
Reducción del consumo de EPNR	* <i>Insertar aquí el texto</i>
Ventajas de la simultaneidad	* <i>Insertar aquí el texto</i>
Coste aproximado	* <i>Insertar aquí el texto</i>
Duración de las obras	* <i>Insertar aquí el texto</i>
Organización de las obras	* <i>Insertar aquí el texto</i>

PROGRAMACIÓN Y PRIORIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES

Orden de prioridad de las intervenciones:

1. * Insertar aquí el texto
2. * Insertar aquí el texto
3. * Insertar aquí el texto
4. * Insertar aquí el texto
5. * Insertar aquí el texto
6. * Insertar aquí el texto

Programación de las intervenciones:

** (el siguiente listado es solo orientativo, se podrá ordenar a criterio del técnico/a redactor/a del documento)*

1. Conservación
2. Accesibilidad
3. Comportamiento energético
 - Reducción del 35% de la demanda energética anual de calefacción y refrigeración
 - Reducción del consumo de energía primaria no renovable superior al 30%
 - Reducción del consumo de energía primaria no renovable superior al 45%
 - Reducción del consumo de energía primaria no renovable superior al 60%
4. Otras prestaciones
 - Seguridad de utilización y evacuación
 - Seguridad contra incendios
 - Salubridad
 - Ahorro económico
 - Confort acústico

** (en la siguiente tabla se deberán de incluir tantas mejoras como se hayan incorporado, así como dividirlo en las fases convenientes, generando un plan de actuación por fases en el que se marquen los porcentajes de ahorro energético de cada una de las medidas)*

	FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	FASE 5
* Insertar aquí el texto					
* Insertar aquí el texto					
* Insertar aquí el texto					
* Insertar aquí el texto					
* Insertar aquí el texto					

RESUMEN DEL LIBRO PARA LOS PROPIETARIOS

Este documento, el Libro del Edificio Existente, se divide en dos bloques:

Bloque I

Se incluye el *Manual de uso, conservación y mantenimiento* del edificio que sirve como un “libro de instrucciones” para un buen uso de las viviendas y zonas comunes que componen el mismo, y que se completa con la documentación adicional relativa al edificio y al estado de conservación en el que se encuentra (Anexos I, II, III y VII). En el Anexo I (Informe de Evaluación del Edificio) se evalúa como desfavorable el estado actual de la fachada, atendiendo a los daños observados durante las inspecciones: degradación, erosión y/o riesgo de desprendimiento de los materiales de la fábrica de cerramiento, y humedades por condensación en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros.

Bloque II

Formado por el *Informe de potencial de mejora de las prestaciones del edificio*, donde se revisan las características funcionales del edificio, así como sus instalaciones y se proponen mejoras en materia de seguridad de utilización, accesibilidad, protección contra incendios, protección contra el ruido, eficiencia energética... Para cada una de esas mejoras se indica en unas tablas el coste aproximado por rangos, la complejidad de la obra y los beneficios para el usuario como consecuencia de llevar a cabo esas mejoras propuestas.

Para terminar, se incluye en este Bloque II, el *Plan de Actuaciones para la Renovación del Edificio*, en el que se profundiza en cinco propuestas de intervención, cuatro de las cuales mejorarían el comportamiento del edificio en materia de eficiencia energética.

Para mejorar la eficiencia energética de un edificio podemos intervenir sobre la envolvente térmica, la piel del edificio, compuesta por todas las superficies del edificio que están en contacto con el exterior (fachadas, cubiertas y suelos), minimizando la capacidad para transmitir el calor entre el ambiente interior y el exterior, evitando así desperdiciar energía para climatizarlo convenientemente. También podemos intervenir sobre sus instalaciones, mejorando los rendimientos de las existentes o incorporando energías renovables, de captación solar, térmica o fotovoltaica, que reduzcan los consumos de las energías convencionales. Así conseguiremos que nuestro edificio no desperdicie la energía que es necesario aportar para disponer de ambientes interiores correctamente climatizados, así como para producir Agua Caliente Sanitaria, y obtendremos niveles de confort óptimos con menores inversiones en consumo de energía.

****En caso de presentarse a ayudas correspondientes a la orden 1429/2022 introducir el siguiente texto.***

Al objeto de conseguir edificios más eficientes, existen diferentes subvenciones a nivel estatal y regional, para rehabilitar los edificios existentes, que las comunidades de propietarios pueden solicitar, siempre y cuando cumplan una serie de requisitos que garanticen una mejora mínima de la eficiencia energética del edificio. En octubre de 2021, se publicó el Real Decreto 853/2021 por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Se trata de un programa de ayudas a la rehabilitación de edificios de viviendas, dentro de la acción Next Generation EU. El 31 de mayo de 2022, se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid la Orden 1429/2022, de 27 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se convocan determinados programas de subvenciones en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y regulados en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre. Estos programas tienen por objeto, la financiación de obras o actuaciones en los edificios de uso predominante residencial en las que se obtenga una mejora acreditada de la eficiencia

LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE (LEEx)
DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

RESUMEN DEL LIBRO PARA LOS PROPIETARIOS

energética, con especial atención a la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva. Centrándonos en las ayudas de rehabilitación a nivel de edificio completo, se establecen los siguientes rangos de porcentajes de subvención sobre el coste total de la actuación:

Para un ahorro energético del 30%-45% se obtiene un 40% de subvención sobre el coste total de la actuación.

Para un ahorro energético del 45%-60% se obtiene un 65% de subvención sobre el coste total de la actuación.

Para un ahorro energético mayor del 60% se obtiene un 80% de subvención sobre el coste total de la actuación.

Para acceder a los diferentes rangos es necesario demostrar, mediante cálculos y simulaciones con programas de software específicos, el ahorro energético conseguido con la actuación. El ahorro energético se mide con la reducción de un parámetro conocido como consumo de energía primaria no renovable. Para poder optar a las ayudas además de alcanzar un ahorro en energía primaria no renovable mínimo del 30%, se debe de cumplir, para nuestra zona climática, con una reducción de la demanda global de climatización del 35%. Esta segunda condición únicamente se alcanza mejorando la envolvente térmica.

El *Plan de actuaciones para la renovación del edificio* incluido en este documento, permite alcanzar su óptimo nivel de mejora, a criterio del técnico que suscribe. Para ello, se presentan diferentes medidas valoradas económicamente siguiendo el criterio expuesto en la “Guía para la elaboración del Libro del Edificio Existente para la Rehabilitación. Instrucciones, recomendaciones, consejos y ejemplos para la justificación del anexo I del Real Decreto 853/2021”, cuya redacción fue coordinada por la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, guía que ha servido de base para el presente.

La priorización de las intervenciones propuestas, programadas por fases, aparece recogida en el epígrafe *Programación y priorización de las intervenciones* del punto “II.2 Plan de actuaciones para la renovación del edificio” del presente.

Pasada la última Inspección Técnica (**inserte año aquí*) incorporada en el Informe de Evaluación del Edificio y analizado el edificio para la redacción de este Libro del Edificio Existente (LEEx), se determina que el edificio presenta carencias/deficiencias potencialmente subsanables en:

** (en el siguiente listado se deberán de eliminar los puntos que no sean susceptibles de obras de mejora)*

- Conservación
- Accesibilidad
- Seguridad de utilización y evacuación
- Salubridad
- Protección contra incendios (propagación y extinción)
- Protección frente al ruido
- Demanda y consumo energético

Como respuesta a las mismas se propone conveniente la realización de actuaciones que, integradas en una rehabilitación energética del edificio que reduzca su demanda energética anual de calefacción y refrigeración y su consumo de energía primaria no renovable, pueda ser abordada con las máximas ayudas públicas.

LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE (LEEx)
DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

RESUMEN DEL LIBRO PARA LOS PROPIETARIOS

A continuación, se establece un listado de las actuaciones identificadas en el edificio según los siguientes puntos:

1. ACTUACIONES EN EL EDIFICIO NECESARIAS PARA LA CONSERVACIÓN
2. ACTUACIONES EN EL EDIFICIO CONVENIENTES PARA SU MÁXIMA ADECUACIÓN A LOS NIVELES DE PRESTACIONES EXIGIDOS A DÍA DE HOY POR EL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (CTE)
3. ACTUACIONES RECOMENDABLES PARA MEJORAR EL COMPORTAMIENTO ENERGÉTICO DEL EDIFICIO
4. OTRAS ACTUACIONES RECOMENDABLES

Actuaciones en el edificio necesarias para la conservación

**Insertar texto aquí*

Actuaciones en el edificio convenientes para su máxima adecuación a los niveles de prestaciones exigidos a día de hoy por el código técnico de la edificación (CTE)

**Insertar texto aquí*

Actuaciones recomendables para mejorar el comportamiento energético del edificio

**Insertar texto aquí*

Otras actuaciones recomendables

**Insertar texto aquí*

LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE (LEEx)
DIRECCIÓN DEL EDIFICIO
RESUMEN DEL LIBRO PARA LOS PROPIETARIOS

En cualquier caso, el objetivo último del presente documento es el de evaluar y promover la mejora de las características del edificio que nos ocupa para alargar su vida útil, así como mejorar su seguridad, su accesibilidad y el confort de sus usuarios en las condiciones más eficientes.

En Madrid, a XX de XXXXXXX de 20XX

Nombre del arquitecto

Arquitecto colegiado (*poner aquí colegio al que pertenece y número de colegiado*)

Visto bueno de la Comunidad de Propietarios/Propietario

Nombre o razón social

En caso de ser CCPP poner el nombre de la misma y el cargo del firmante (administrador o presidente)

Anexo I.- Informe de Evaluación del Edificio (IEE)

Anexo II.- Certificado de Eficiencia Energética del Edificio (CEE)

Anexo III.- Documentación complementaria

Anexo IV.- Contratos de mantenimiento

Anexo V.- Planos de accesibilidad

Anexo VI.- Planos de eficiencia energética

**Añadir tantos anexos como se considere necesario*