



ANEXO I

Información mínima Libro del edificio existente para la rehabilitación

I. Datos Generales:

A. Identificación del edificio.

- i. Referencia/s catastral/es.
- ii. Localización (dirección, municipio, plano de emplazamiento y geolocalización).
- iii. Tipo de edificio (unifamiliar/plurifamiliar).

B. Datos urbanísticos.

- i. Planeamiento en vigor.
- ii. Clasificación.
- iii. Ordenanza.
- iv. Elementos protegidos.

C. Propietario/representante legal de la propiedad.

- Si es persona física: nombre, apellidos, DNI/NIE, dirección, municipio, comunidad autónoma, correo electrónico, teléfono, % de participación.
- Si es persona jurídica: razón social, tipo (SLP, SA, etc.), NIF, dirección, municipio, comunidad autónoma, correo electrónico, teléfono, % de participación.

D. Técnico redactor del Libro.

- Si es persona física: nombre, apellidos, DNI/NIE, titulación, Colegio, número de colegiado, dirección, municipio, comunidad autónoma, correo electrónico, teléfono.
- Si es persona jurídica: razón social, tipo (SLP, SA, etc.), NIF, titulación del técnico redactor, Colegio, número de colegiado, nombre y apellidos del técnico redactor, dirección, municipio, comunidad autónoma, correo electrónico, teléfono.

BLOQUE I

I.1. Documentación del edificio y su estado de conservación.

a) 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 particular por el Decreto n.º 80 de 2 de noviembre de 2001, por el que se regula el libro del edificio en la Región de Murcia y Decreto n.º 34/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Región de Murcia, siempre que recoja los siguientes contenidos mínimos:

A. Datos generales del edificio:

- i. Parcela (superficie).



- ii. Edificio (tipología, superficie construida, altura, año de construcción, año de la última rehabilitación, documentación gráfica: planos y fotografías).
- iii. Número de plantas (sobre rasante, bajo rasante) y usos secundarios.
- iv. Viviendas (número en el edificio y por planta, superficie).
- v. Local/es (número, superficie, locales comunes).
- vi. Aparcamientos (número, superficie, número de plazas).
- vii. Núcleos de comunicación vertical (número de escaleras, número de ascensores).
- viii. Archivos gráficos: se incluirá, al menos, plano de emplazamiento y fotografía de la fachada o fachadas.
- ix. Usos y superficies pormenorizados.
- x. Otro elemento destacable.

B. Documentación administrativa (licencias o expedientes).

C. Descripción de los sistemas constructivos del edificio:

- i. Cimentación.
- ii. Estructura.
- iii. Cerramientos verticales y cubiertas (fachada principal, otras fachadas, fachadas a patios, medianeras, carpintería y vidrios en huecos, azotea, cubierta plana, cubierta inclinada, soleras).
- iv. Instalaciones (aparatos elevadores, protección contra el rayo, protección contra incendios, sistema de ventilación y renovación de aire, instalaciones de protección contra el radón, suministro de agua, evacuación de aguas, instalaciones de calefacción y refrigeración, agua caliente sanitaria, instalaciones de gases combustibles o gasóleo, instalación eléctrica, ITC, instalación de telecomunicaciones).

D. Estado de conservación:

- i. Datos generales de la inspección.
- ii. Histórico de inspecciones previas. Documentación disponible sobre el estado de conservación del edificio.
- iii. Valoración del estado de conservación del edificio: cimentación, estructura, cerramientos verticales y cubiertas e instalaciones.
- iv. Existencia de peligro inminente.
- v. Valoración final del estado de conservación del edificio.
- vi. Descripción de las deficiencias de conservación del edificio.
- vii. Documentación disponible sobre las instalaciones comunes del edificio.



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

b) Certificado de eficiencia energética del edificio existente en su estado actual, con el contenido requerido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, firmado por técnico competente y registrado en el registro de la Dirección General de Energía y Actividad Industrial y Minera de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

c) Adicionalmente, se podrá incluir toda la documentación complementaria relevante y disponible que pueda ser recopilada para la descripción del edificio y sus condiciones, como puede ser información gráfica o descriptiva, modelo del edificio (bim/digital twin), planos y secciones, auditorías, informes específicos, etc.

I.2. Manual de uso y mantenimiento.

Incluirá la documentación básica para describir las actuaciones necesarias para garantizar el mantenimiento del edificio, así como su adecuada utilización, con el siguiente contenido mínimo:

a) **Instrucciones de uso y funcionamiento del edificio** incorporando, en su caso, limitaciones de uso (cubiertas o azoteas transitables o no transitables, protecciones,...), condiciones de uso de instalaciones comunes, etc.

Comprenderá las instrucciones, recomendaciones y condiciones para el uso de:

- i. Los espacios privativos (dormitorios, salón, cocina, baño, balcones, terrazas, garaje, trastero, etc.) y comunes (portal, escaleras, patios, jardines, piscinas, aparcamientos, etc.).
- ii. Otras actividades (productos de limpieza perjudiciales para la salud y el medio ambiente, recogida y evacuación de residuos, etc.).
- iii. Elementos constructivos (cimentación, estructura, fachadas, divisiones interiores, revestimientos y acabados, y cubiertas).
- iv. Instalaciones (aparatos elevadores, protección contra el rayo, protección contra incendios, instalación de ventilación, calefacción, refrigeración y ACS, instalación de protección contra el radón, suministro y evacuación de aguas, instalación de gases combustibles o gasóleo, instalación eléctrica, ITC, instalación de telecomunicaciones, portero automático, etc.).

Se recogerán las descripciones y definiciones de los elementos y componentes de los mismos, las limitaciones de uso y prohibiciones correspondientes, las precauciones y previsiones a tener en cuenta, los productos recomendados para la limpieza de determinados elementos, y en suma, todos aquellos consejos de interés que contribuyan a lograr un uso adecuado del edificio, incluyendo buenas prácticas de utilización, así como documentación gráfica de ayuda que pueda disponerse en lugares visibles del edificio.

b) **Plan de conservación y mantenimiento**, distinguiendo entre el:

- i. Plan de conservación de los elementos constructivos del edificio (periodicidad de mantenimiento, reposición, incidencias, acopios necesarios...). Se incluirán las fichas de mantenimiento preventivo para tener un control del edificio. Las operaciones de mantenimiento preventivo que aparezcan en la ficha deberán incluir un responsable de su ejecución y la periodicidad con la que debe realizarse.



- ii. Plan de mantenimiento de las instalaciones (periodicidad de mantenimiento, revisiones, reposición, incidencias, inspecciones técnicas...). Entre las instalaciones se incluyen: aparatos elevadores, puesta a tierra y sistema de protección contra el rayo, protección contra incendios, instalaciones de calefacción, refrigeración, ventilación y ACS, instalaciones o sistemas de protección frente al radón, suministro y evacuación de aguas, instalaciones eléctricas de baja tensión, instalación solar fotovoltaica y solar térmica, etc.

En las intervenciones de mantenimiento se cumplirá la normativa vigente en materia de seguridad en el trabajo, especialmente en los trabajos que se realicen en cubierta, donde el riesgo de caída es elevado. Cuando para la realización de estos trabajos tenga 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.

c) Registro de incidencias y operaciones de mantenimiento.

- i. Incidencias: se detallarán las incidencias administrativas y técnicas que afectan al edificio íntegramente y su correcto uso y funcionamiento: inspecciones e informes (ITE, IEE, etc.), cambios de titularidad de la propiedad del edificio, cambios en los órganos de la comunidad de propietarios, reformas, rehabilitaciones, cambios de uso y modificaciones que afecten a su estado inicial, ayudas y beneficios, seguros contratados.
- ii. Operaciones de mantenimiento: se anotarán las operaciones de mantenimiento y rehabilitación que se realicen durante la vida útil del edificio. En particular, se incluirá un registro de operaciones de mantenimiento e inspecciones realizadas (indicando descripción, empresa, fecha y posibles incidencias) y un registro de operaciones de reparación (debidas a defectos en la construcción o instalaciones, natural deterioro por envejecimiento o cualquier otra causa).

d) Contratos de mantenimiento, si los hubiera.

Es importante contar con empresas especializadas para la correcta supervisión y gestión de las instalaciones del edificio. Se deberá tener un registro de los contratos de mantenimiento indicando los siguientes datos: finalidad del contrato, fecha, vigencia, empresa o profesional contratado (nombre, NIF, domicilio y teléfono).

Las instalaciones sujetas a inspección obligatoria dependen de normativas nacionales, autonómicas y municipales. Algunas de las obligaciones más generalizadas son las siguientes: los aparatos elevadores, depósitos y conducciones de gasóleo hasta la instalación térmica, depósitos de GLP (incluido propano y butano) y la instalación receptora de gas, instalaciones térmicas del edificio, red de suministro de agua, instalaciones eléctricas de baja tensión, instalaciones de protección contra incendios.

e) Registro de actuaciones en el edificio.

Se recomienda indicar los siguientes datos, según corresponda: descripción de la actuación, proyecto y dirección de obra (titulación, NIF, fecha de contrato y nº. de referencias del visado colegial), fecha de licencia municipal de obras (nº. de referencia del expediente administrativo), fecha del certificado final de obras, constructor (denominación, NIF, domicilio y teléfono), garantías de la rehabilitación (garante, NIF, fecha de vencimiento), ayudas públicas (descripción, cuantía, entidad concedente, documento de concesión y nº. de referencia del expediente administrativo).



También se deben indicar orientaciones y recomendaciones básicas a tener en cuenta para realizar obras de reforma y reparación durante el periodo de vida del edificio, comprendiendo consejos sobre medidas previsoras y de aprovisionamiento, precauciones y prohibiciones, medidas de seguridad y salud en el trabajo e información sobre las exigencias técnicas y administrativas requeridas para cada tipo de obra.

f) **Recomendaciones de utilización y buenas prácticas:** incorporando advertencias y consejos relativos a las distintas viviendas del edificio en función de sus especiales características derivadas de su orientación, condiciones de ventilación, ubicación en el edificio, acabados, etc., que puedan servir como referencia cuando se vayan a realizar actuaciones de forma individual o privativa (sustitución de ventanas, instalación de protecciones solares, aislamiento térmico o acústico de elementos individuales, modificaciones en acabados de suelos que afecten al aislamiento acústico para poder evitar ruidos de impacto en otras viviendas, etc.). Se podrán aportar referencias a guías de conservación y mantenimiento existentes.

BLOQUE II

II.1.Potencial de mejora de las prestaciones del edificio.

Se realizará el estudio del potencial de mejora del edificio partiendo del análisis de sus prestaciones en relación con los requisitos básicos definidos en la LOE. Complementariamente, el informe podrá contener también un diagnóstico sobre otras exigencias como digitalización, sostenibilidad, ciclo de vida, etc.

A. Seguridad de uso y accesibilidad:

i. Condiciones funcionales del edificio.

- Condiciones establecidas en el CTE: 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.

ii. Dotación de elementos accesibles.

- Condiciones establecidas en el CTE: Adecuación de los siguientes elementos: pavimentos frente al riesgo de tropiezo o con las condiciones de accesibilidad, puertas frente al riesgo de impacto, atrapamiento, aprisionamiento y con las condiciones de accesibilidad, acristalamientos frente al riesgo en su limpieza y la rotura en condiciones de seguridad, barreras de protección frente al riesgo de caída, escaleras y rampas frente al riesgo de caída y con las condiciones de accesibilidad, piscinas frente al riesgo de ahogamiento, sistema de protección frente a la caída del rayo, elementos accesibles (como mecanismos accesibles y servicios higiénicos).
- Otras condiciones: adecuación de los siguientes elementos: pavimentos frente al riesgo de resbalamiento o de tropiezo debido a escalones aislados, entrada accesible al vaso de piscina.

iii. Dotación y características de la información y la señalización de elementos accesibles.





- Condiciones establecidas en el CTE: Señalización de los siguientes elementos: acristalamientos frente al riesgo de impacto, aparcamientos frente al riesgo de atropello, elementos accesibles.
- Otras condiciones: Señalización de advertencia de elementos que puedan causar caídas, impacto, atropello, ahogamiento, etc. y no lleguen a cumplir los requisitos reglamentarios.

iv. Valoración y evaluación del potencial de mejora: para las zonas comunes se incluirán medidas para mejorar las prestaciones de seguridad de utilización y accesibilidad que se hayan detectado y para las que se pueda proponer una solución. Se indicará beneficios para los usuarios y nivel de complejidad y coste que suponen (en rango de coste).

B. Seguridad contra incendios.

i. Condiciones de evacuación del edificio.

- Condiciones establecidas en el CTE: grado de protección de las escaleras.

ii. Condiciones para limitar el desarrollo y propagación de incendio (interior y exteriormente).

- Condiciones establecidas en el CTE: reacción al fuego de los materiales de fachada y cubierta y de los materiales de revestimiento de las zonas comunes, compartimentación de los locales de riesgo especial.

iii. Condiciones de las instalaciones de protección contra incendios: adecuación y mantenimiento; equipos de detección, alarma y extinción.

- Condiciones establecidas en el CTE: instalaciones de protección contra incendios y su mantenimiento.

iv. Valoración y evaluación del potencial de mejora: para las zonas comunes se incluirán medidas para mejorar las prestaciones de seguridad en caso de incendio que se hayan detectado y para las que se pueda proponer una solución. Se indicará beneficios para los usuarios y nivel de complejidad y coste que suponen (en rango de coste).

C. Salubridad.

i. Condiciones de ventilación (garajes, salas comunes, salas instalaciones, viviendas, aseos, etc.).

- Condiciones establecidas en el CTE: ventilación de las viviendas, sistema de ventilación del garaje, ventilación de los trasteros, ventilación del almacén de residuos.
- Otras condiciones: ventilación de las zonas comunes.

ii. Condiciones del sistema de recogida de residuos.

- Condiciones establecidas en el CTE: existencia de un almacén de contenedores de edificio para las fracciones que se recojan puerta a puerta.
- Otras condiciones: percepción de olores procedentes del almacén de contenedores.



iii. Medidas de protección si el edificio está en zona de riesgo por radón.

- Condiciones establecidas en el CTE: medidas de protección adecuadas según la zona de riesgo.

iv. Sistemas de ahorro de agua.

- Condiciones establecidas en el CTE: condiciones de suministro de agua a las viviendas, dispositivos de ahorro de agua en los grifos y cisternas de las zonas comunes de edificio, sistemas de contabilización de consumo de agua individuales, adecuación del sistema de evacuación de aguas.
- Otras condiciones: dispositivos de ahorro de agua en los puntos de consumo de agua de las viviendas, la piscina de uso colectivo cuenta con un sistema de recuperación y depuración de aguas grises para otros usos, sistemas de riego de bajo consumo (riego por goteo, sistemas inteligentes, etc.), los elementos singulares consumidores de agua (fuentes, estanques, aljibes, etc.) cuentan con un sistema de recuperación y depuración de aguas grises para otros usos.

v. Valoración y evaluación del potencial de mejora. Para las zonas comunes se incluirán medidas para mejorar las prestaciones de salubridad que se hayan detectado y para las que se pueda proponer una solución. Se indicará beneficios para los usuarios y nivel de complejidad y coste que suponen (en rango de coste).

D. Eficiencia energética:

i. Certificado de eficiencia energética suscrito por técnico competente, que incluya las actuaciones que se contemplan y realizado con el mismo programa reconocido de certificación que el utilizado para el certificado de eficiencia energética del edificio existente en su estado actual y el archivo, en formato XML, generado por el programa reconocido para la certificación de la eficiencia energética de edificios.

ii. Documentación complementaria: análisis del comportamiento energético en condiciones reales (no normalizadas) del edificio, pruebas específicas como termografías o ensayos de estanqueidad al aire, ascensor de alta eficiencia o con sistemas de ahorro energético, existencia de sistemas de control de la iluminación en zonas comunes, iluminación de bajo consumo en zonas comunes, aislamiento de tuberías, existencia de bombas de circulación de caudal variable, antigüedad de las instalaciones, contabilización del consumo, existencia de sistemas de automatización, potencial de instalación de sistemas de generación de energía de fuentes renovables, etc.

iii. Valoración y evaluación del potencial de mejora. Para las zonas comunes se incluirán medidas para mejorar las prestaciones de ahorro de energía que se hayan detectado y para las que se pueda proponer una solución. Se indicará beneficios para los usuarios y nivel de complejidad y coste que suponen (en rango de coste).

E. Protección contra el ruido:

i. Condiciones de protección frente al ruido interior y exterior.

- Condiciones establecidas en el CTE: índice de ruido día del edificio, percepción de ruidos molestos en viviendas provenientes del exterior, de otras viviendas, de los vehículos del garaje, etc.



ii. Condiciones de protección frente a los ruidos de instalaciones (ascensor, máquinas en cubiertas, fachadas o patios, redes de agua, sanitarios, etc.) y de recintos de actividades en el edificio colindantes con las viviendas.

- Condiciones establecidas en el CTE: Percepción de ruidos molestos en las viviendas procedentes de los recintos de instalaciones o máquinas situadas en cubiertas, terrazas, fachada, patios, etc., redes de agua, bajantes, sanitarios, etc., puertas motorizadas del garaje, ascensores o de algún otro tipo de instalación.

iii. Valoración y evaluación del potencial de mejora. Para las zonas comunes se incluirán medidas para mejorar las prestaciones de protección frente al ruido que se hayan detectado y para las que se pueda proponer una solución. Se indicará beneficios para los usuarios y nivel de complejidad y coste que suponen (en rango de coste).

F. Otros:

Sostenibilidad, digitalización, monitorización, ciclo de vida, detección de presencia de amianto para su eliminación, deficiencias de las cubiertas que pudieran afectar a la seguridad de las personas que realicen trabajos de reparación, mantenimiento e inspección sobre las mismas, condiciones de la instalación eléctrica y de telecomunicaciones, etc.

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

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

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

II.2. Plan de actuaciones para la renovación del edificio.

El Plan de actuaciones para la renovación del edificio comprenderá la descripción de las distintas actuaciones o fases establecidas, considerando en todo caso el carácter global del edificio. Para ello, las mejoras de las distintas prestaciones del edificio deberán plantearse evitando que se produzcan mermas de calidad al interferir en elementos o condiciones que afectan al resto de las prestaciones (criterio de no empeoramiento).

Se establecerá una programación y priorización de esas actuaciones como una obra completa única o bien planeada por fases que se puedan ejecutar de forma independiente, considerando las sinergias e interacciones entre actuaciones que permitan facilitar su ejecución y favorecer la





reducción de costes y de plazos de ejecución. Asimismo, se establecerá un cronograma y la valoración económica prevista (rangos de importes) para cada fase y para el total de la intervención.

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

- En su caso, las actuaciones previas o urgentes (conservación/repación de daños y patologías) que deban realizarse, la racionalización del uso y la gestión del edificio hasta que se puedan hacer las obras o actuaciones de rehabilitación o renovación del edificio.
- Las medidas o conjuntos de medidas que permitirán alcanzar un ahorro técnica y económicamente viable en consumo de energía primaria no renovable superior al 30%, indicando ahorro estimado en cada caso.

La priorización de actuaciones tendrá en cuenta medidas o conjuntos de medidas, al menos, para cada uno de los tres niveles siguientes:

Reducción del consumo de energía primaria no renovable entre el 30% y el 45%.

Reducción del consumo de energía primaria no renovable entre el 45% y el 60%.

Reducción del consumo de energía primaria no renovable superior al 60%.

En caso de que no sea posible alcanzar un ahorro en energía primaria no renovable superior al 30% deberá justificarse dicha imposibilidad, así como el valor máximo de ahorro posible estimado.

- Para cada medida o conjunto de medidas propuestas, se deberá indicar la reducción estimada del consumo de energía final (por vector energético) total y por servicios, así como el uso de energías renovables.
- Las medidas o conjuntos de medidas propuestas tendrán en cuenta la forma de ocupación y el uso del espacio, así como la propia participación de las personas usuarias.
- Una valoración cualitativa o cuantitativa, cuando sea posible, de las mejoras sobre el resto de las prestaciones del edificio como calidad ambiental interior, las condiciones de seguridad (de uso o en caso de incendio) o la accesibilidad.
- Se describirán, como información al usuario, las ventajas pretendidas con la mejora de las diferentes prestaciones derivada de la ejecución de la actuación o actuaciones propuestas.