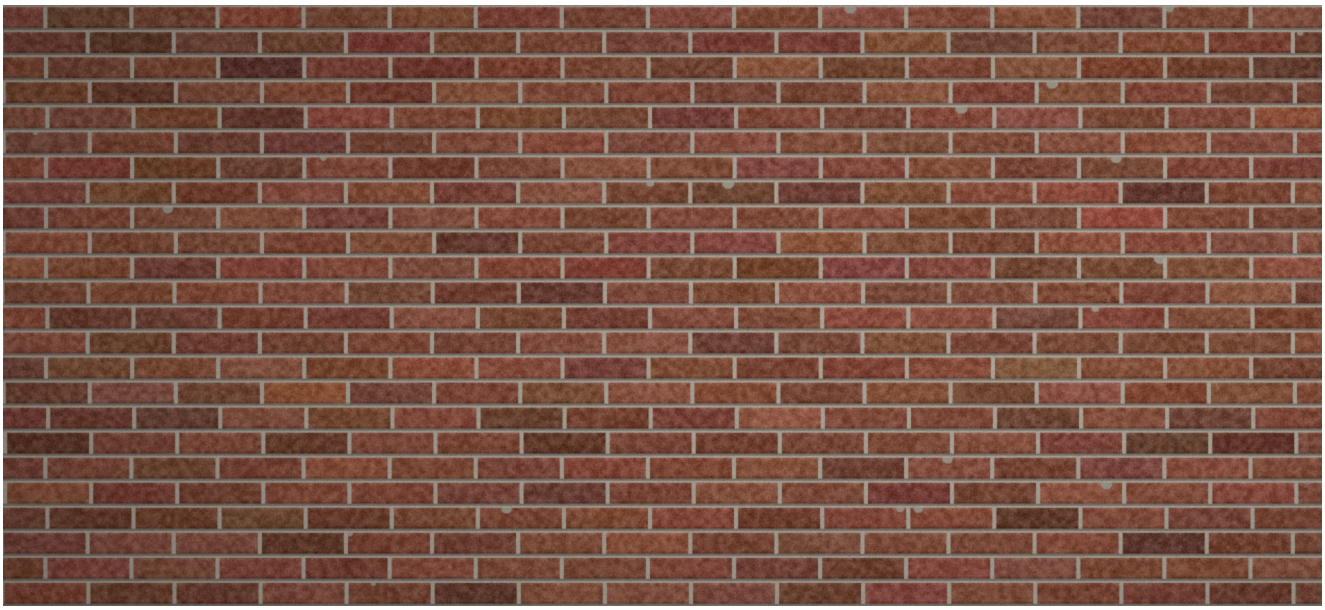
RD 853/2021 · ANEXO I

Libro del Edificio *Existente*

CALLE PINTOR ALMAZÁN 18 · 28045 Madrid



DIRECCIÓN	CALLE PINTOR ALMAZÁN 18
LOCALIDAD - MUNICIPIO	Madrid
COMUNIDAD AUTÓNOMA	Comunidad de Madrid
REFERENCIA CATASTRAL	1234501VK4712N
TÉCNICO REDACTOR	ANDRÉS MARTÍN LOZANO
FECHA	22/10/2026

LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE PARA LA REHABILITACIÓN

ÍNDICE

0. DATOS GENERALES

1. BLOQUE I

I.1 Documentación del edificio y su estado de conservación

a) ITE, IEE o instrumento análogo

b) Certificado de eficiencia energética

c) Documentación complementaria

I.2 Manual de uso 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

2. BLOQUE II

II.1 Potencial de mejora de las prestaciones del edificio

II.2 Plan de actuaciones para la renovación del edificio

3. RESUMEN DEL LIBRO PARA LOS PROPIETARIOS

ANEXOS

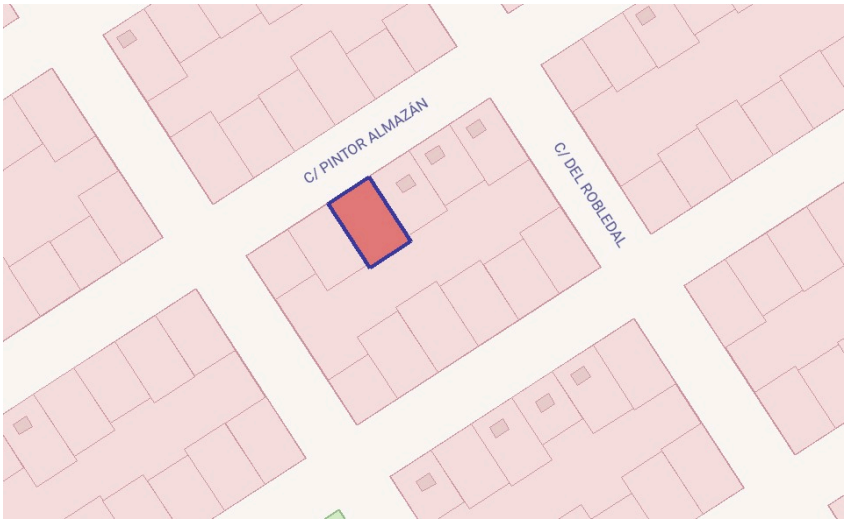
00

DATOS GENERALES

Se recogen los datos de identificación del edificio, su situación urbanística y registral y los agentes que han intervenido o intervienen en su construcción, uso y mantenimiento. Estos datos deben actualizarse cuando cambien la propiedad, el administrador o las empresas de mantenimiento.

A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

REFERENCIA/S CATASTRAL/ES	1234501VK4712N
LOCALIDAD	Madrid
MUNICIPIO	Madrid
COMUNIDAD AUTÓNOMA	Comunidad de Madrid
TIPO DE EDIFICIO	Plurifamiliar



Plano de emplazamiento

FECHAS

INICIO MANTENIMIENTO	01/01/2026
LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN	Concedida el 14/04/1959 (cédula de habitabilidad del mismo año)

RÉGIMEN DE PROPIEDAD

TIPO DE RÉGIMEN	Comunidad de propietarios
ESTRUCTURA DE DIVISIÓN Y ESTATUTOS	División horizontal en 10 viviendas (bajo a cuarta, izquierda y derecha); estatutos de 1959

DATOS REGISTRALES

TOMO	FOLIO	LIBRO	Nº FINCA
1.834	112	1.021	48.562

B. DATOS URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO EN VIGOR	PGOUM
CLASIFICACIÓN	Urbano
ORDENANZA	NZ4
ELEMENTOS PROTEGIDOS	Ninguno

C. PROPIETARIO / REPRESENTANTE LEGAL DE LA PROPIEDAD

PROPIEDAD

TITULAR	Comunidad de propietarios Pintor Almazán 18
NIF	H12345678
DIRECCIÓN	Calle Pintor Almazán 18, 28045

PERSONA FÍSICA

NOMBRE	Carmen
APELLIDOS	Ortega Bravo
EN CONDICIÓN DE	Presidenta de la Comunidad de Propietarios Pintor Almazán 18
DNI/OTRO	12345678Z
DIRECCIÓN	Calle Pintor Almazán 18, 28045
MUNICIPIO	Madrid
COMUNIDAD AUTÓNOMA	Comunidad de Madrid
MAIL	contacto@estudio-ejemplo.es
TELÉFONO	910000000
% DE PARTICIPACIÓN	10,10 %

D. TÉCNICO REDACTOR DEL LIBRO

PERSONA FÍSICA

NOMBRE	ANDRÉS
APELLIDOS	MARTÍN LOZANO
DNI/OTRO	87654321X
TITULACIÓN	Arquitecto
COLEGIACIÓN	Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM)
NÚMERO DE COLEGIADO	30418
DIRECCIÓN	CL Río Alberche 7, 28045
MUNICIPIO	Madrid
COMUNIDAD AUTÓNOMA	Comunidad de Madrid
MAIL	contacto@estudio-ejemplo.es
TELÉFONO	910000000

E. AGENTES

INSTALADORES

TIPO INSTALACIÓN	INSTALADOR	FECHA VENCIMIENTO	TIPO GARANTÍA
Gas natural (instalación receptora común)	Gasinstal Centro, S.L.	15/03/2027	Garantía de instalación
Electricidad de zonas comunes	Electromontajes Sur, S.L.	20/06/2027	Certificado de instalación (BIE)
Portero automático	Telecom Portal, S.L.	10/02/2027	Garantía comercial (2 años)

CONSTRUCTORES

CONSTRUCTOR	DIRECCIÓN
Construcciones Peñarrubia, S.A. (construcción original, 1958)	Empresa extinguida; sin domicilio actual
Reformas Alberche, S.L. (renovación de bajantes, 1998)	C/ de la Encina Baja 22, 28041 Madrid

SUMINISTRADORES

SUMINISTRADOR	PRODUCTO	TIPO GARANTÍA	FECHA VENCIMIENTO
Distribuidora de gas de la zona	Gas natural canalizado	Contrato de suministro	Indefinido
Comercializadora eléctrica	Electricidad zonas comunes	Contrato de suministro	31/12/2027

OTROS AGENTES

NOMBRE	DESCRIPCIÓN
Administración de Fincas Arroyo, S.L.	Administrador de la comunidad de propietarios
Mantenimientos Integrales Sur, S.L.	Limpieza y mantenimiento de zonas comunes
Andrés Martín Lozano, arquitecto	Técnico redactor de la IEE, del CEE y del Libro del Edificio

F. GARANTÍAS / CARGAS

GARANTÍAS

COMPAÑÍAS	Nº DE PÓLIZA	FECHA	TOMADOR	TIPO GARANTÍA
Seguros Alameda	CM-2026-004518	01/01/2026	Comunidad de propietarios	Multirriesgo de comunidades

CARGAS

TIPO DE CARGA	REFERENCIA
Sin cargas inscritas sobre los elementos comunes	Nota simple registral de 02/09/2026

REGÍMENES ESPECIALES

TIPO DE RÉGIMEN	REFERENCIA
Ninguno (vivienda libre)	No aplica

RELACIÓN DE UNIDADES DE OCUPACIÓN

UNIDAD DE OCUPACIÓN	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	USO
Vivienda Bajo izquierda	9,60 %	Residencial vivienda
Vivienda Bajo derecha	9,60 %	Residencial vivienda
Vivienda 1º izquierda	10,10 %	Residencial vivienda
Vivienda 1º derecha	10,10 %	Residencial vivienda
Vivienda 2º izquierda	10,10 %	Residencial vivienda
Vivienda 2º derecha	10,10 %	Residencial vivienda
Vivienda 3º izquierda	10,10 %	Residencial vivienda
Vivienda 3º derecha	10,10 %	Residencial vivienda
Vivienda 4º izquierda	10,10 %	Residencial vivienda
Vivienda 4º derecha	10,10 %	Residencial vivienda

01

BLOQUE I

I.1 DOCUMENTACIÓN DEL EDIFICIO Y SU ESTADO DE CONSERVACIÓN

Este apartado reúne la documentación técnica disponible del edificio: el informe de inspección técnica o de evaluación (ITE o IEE), el certificado de eficiencia energética y cualquier otra documentación complementaria. Constituye la base del diagnóstico y del plan de actuaciones.

a) ITE, IEE o instrumento análogo

Los datos proceden del Informe de Evaluación del Edificio, que valora el estado de conservación, las condiciones básicas de accesibilidad y la eficiencia energética del inmueble.

A. DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Nº ALTURAS DEL EDIFICIO SOBRE RASANTE	5
Nº ALTURAS DEL EDIFICIO BAJO RASANTE	0
Nº DE ASCENSORES	0
Nº DE ESCALERAS	1
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1958
AÑO DE ÚLTIMA REHABILITACIÓN	1998 (renovación de bajantes)
Nº DE VIVIENDAS EN EDIFICIO	10
Nº DE VIVIENDAS POR PLANTA	2
Nº DE APARCAMIENTOS EN EDIFICIO	0
Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EDIFICIO	0
Nº DE LOCALES EN EDIFICIO	0
Nº DE LOCALES COMUNES EN EDIFICIO	1 (cuarto de contadores)
SUPERFICIE DE PARCELA	100,00 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	601,00 m²
OTRO ELEMENTO DESTACABLE	Patio de luces interior compartido con la finca colindante
OBSERVACIONES	Portal y escalera únicos de acceso a las 10 viviendas

Edificio de uso residencial vivienda colectiva construido en 1958, con 5 plantas sobre rasante y una altura de 17,00 m. Alberga 10 viviendas de 50,30 m² de superficie media. Superficie construida de 601,00 m² sobre una parcela de 100,00 m². Normativa térmica de referencia en el momento de la construcción: Anterior.

B. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS, FOTOGRAFÍA DE LAS FACHADAS



FOTO 1 · FACHADA A CALLE



FOTO 2 · PATIO DE LUCES



FOTO 3 · PATIO DE LUCES

C. DESCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO

Cimentación y estructura

CIMENTACIÓN

> Cimentación superficial de zapatas corridas bajo muros de carga y zapatas aisladas de hormigón armado bajo pilares.

ESTRUCTURA

> Estructura vertical de muros de carga de fábrica de ladrillo macizo y pilares de hormigón armado, y estructura horizontal de forjados unidireccionales de viguetas de hormigón y bovedilla cerámica. La cubierta se resuelve con estructura de madera.

Cerramientos verticales y cubiertas

FACHADA PRINCIPAL

> Superficie de 203,20 m², con acabado revestido en un 15 % y visto en un 85 %. Hoja de ladrillo macizo cara vista de un pie, cámara sin aislar y tabique interior. Según el CEE, los muros (462,91 m²) presentan U = 1,42 W/m²K, valores propios de

cerramientos sin aislamiento térmico. Se consideran 530,2 m lineales de puentes térmicos.

OTRAS FACHADAS

Superficie de 259,12 m², acabado revestido en un 100 % y visto en un 0 %.

CARPINTERÍA Y VIDRIOS EN HUECOS

Huecos con una superficie de 69,93 m² (15,00 % de la fachada). Carpintería predominante: aluminio; vidrio: doble. El certificado energético asigna a los huecos U = 5,70 W/m²K.

CUBIERTA INCLINADA

Cubierta inclinada de 124,30 m² de teja curva sobre tablero y estructura de madera. En el CEE presenta U = 1,99 W/m²K.

Instalaciones y eficiencia energética

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

El edificio no dispone de instalaciones de protección contra incendios en zonas comunes.

INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

Instalaciones individuales de calefacción: caldera de gas canalizado (100 %). Refrigeración individual en el 65 % de las viviendas, con 9 unidades exteriores en fachada. Sistemas considerados en el certificado energético: BOMBA DE CALOR: bomba de calor, electricidad, rendimiento estacional 130 %; Calefacción y ACS: caldera estándar, gas natural, rendimiento estacional 73 %.

AGUA CALIENTE SANITARIA

Instalaciones individuales de agua caliente sanitaria: gas canalizado (100 %). Sistemas considerados en el certificado energético: Calefacción y ACS: caldera estándar, gas natural, rendimiento estacional 73 %.

PROTECCIÓN CONTRA EL RAYO

El edificio no dispone de protección frente al rayo.

INSTALACIONES DE GASES COMBUSTIBLES O GASÓLEOS

El edificio dispone de instalación de gas natural canalizado, con contadores centralizados en fachada y montantes por patio.

SANEAMIENTO

Red de saneamiento unitaria, con bajantes de PVC (renovadas en 1998) y colectores enterrados de gres.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Abastecimiento de agua desde la red municipal con contadores divisionarios centralizados en batería en el portal y montantes de cobre por el patio de luces.

ELECTRICIDAD

Instalación eléctrica con centralización de contadores en el portal; instalación de zonas comunes en estado aceptable.

VENTILACIÓN

> Ventilación de cuartos húmedos mediante conductos individuales tipo shunt con salida por cubierta y ventanas a patio.

TELECOMUNICACIONES

> Instalación de telecomunicaciones (antena colectiva de radio y televisión, telefonía) sin ICT; acceso de fibra por fachada.

D. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Documentación disponible sobre el estado de conservación del edificio

COMENTARIO	NOMBRE ARCHIVO
IEE (Informe de Evaluación del Edificio) 10/09/2026	1234501VK4712N.iee

Histórico de inspecciones

TIPO INSPECCIÓN	Inspección anterior
FECHA	08/05/2024
TÉCNICO	Laura Gómez Ferrer, arquitecta
RESULTADO	FAVORABLE
GRADO DE EJECUCIÓN Y EFECTIVIDAD DE LAS OBRAS DERIVADAS DE LA INSPECCIÓN	No se derivaron obras de la inspección (resultado favorable)
OBSERVACIONES	Nº de registro: 20240000000

TIPO INSPECCIÓN	IEE (Informe de Evaluación del Edificio)
FECHA	10/09/2026
TÉCNICO	ANDRÉS MARTÍN LOZANO
RESULTADO	Estado de conservación desfavorable (desfavorable en fachadas y medianeras, cubiertas y azoteas). No satisface las condiciones básicas de accesibilidad.
GRADO DE EJECUCIÓN Y EFECTIVIDAD DE LAS OBRAS DERIVADAS DE LA INSPECCIÓN	Obras pendientes de ejecución; programadas en la combinación 1 del plan de actuaciones (2027)
OBSERVACIONES	Las deficiencias deben subsanarse en el plazo fijado en el informe

Valoración del estado de conservación del edificio

CIMENTACIÓN	Favorable
ESTRUCTURA	Favorable
FACHADAS Y MEDIANERAS	Desfavorable
CUBIERTAS Y AZOTEAS	Desfavorable
INSTALACIONES COMUNES	Favorable

01 Cimentación	02 Estructura	03 Fachadas y medianeras	04 Cubiertas y azoteas	05 Instalaciones comunes	VALORACIÓN FINAL
Favorable	Favorable	Desfavorable	Desfavorable	Favorable	Desfavorable
					3 favorables · 2 desfavorables

Estado de conservación del edificio

EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE	No
DESCRIPCIÓN DEL PELIGRO	No se aprecia peligro inminente; se recomienda balizar la acera bajo los balcones afectados
VALORACIÓN FINAL DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO	Desfavorable
DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO	Desprendimientos en fábrica de ladrillo, frentes de balcones y defensas de terrazas; humedades en galerías y filtraciones en la cubierta inclinada (ver tabla de deficiencias)

SISTEMA	DEFICIENCIA	LOCALIZACIÓN	GRAVEDAD
Fachadas y medianeras	Degradación, erosión y/o riesgo de desprendimiento de los materiales de la fábrica de cerramiento. Fachadas exteriores del edificio, principalmente en paños de ladrillo cara vista y en frentes y cantos de balcones.. Se observan zonas puntuales de deterioro en la fábrica de ladrillo cara vista, con pérdida de material y degradación de juntas, así como deterioro y posibles desprendimientos del revestimiento de enfoscado en frentes y cantos de balcones. El estado observado puede provocar la caída de fragmentos hacia zonas de tránsito, por lo que se considera necesaria su revisión y subsanación.. Inspección visual desde las zonas accesibles y desde la vía pública. No se han realizado catas ni ensayos específicos.. Se recomienda realizar una revisión detallada de las fachadas mediante medios auxiliares adecuados, comprobando la estabilidad y adherencia de las piezas y revestimientos. Deberán sanearse y retirarse los elementos inestables, reparar las juntas y piezas deterioradas y reponer los revestimientos afectados. Hasta la ejecución de las reparaciones deberán adoptarse las medidas preventivas necesarias en las zonas con riesgo de desprendimiento.	Fachadas exteriores del edificio, principalmente en paños de ladrillo cara vista y en frentes y cantos de balcones.	Importante
Fachadas y medianeras	Humedades y presencia de moho en cerramiento de galería. Interior de vivienda, galería cerrada de fachada. Especialmente en encuentros de techo con carpinterías exteriores y paramentos laterales. En la vivienda del segundo derecha y tercero derecha.. Se observan manchas de humedad y proliferación superficial de moho, principalmente en los encuentros del techo con las carpinterías y cerramientos exteriores, así como afecciones puntuales en paramentos verticales. La patología puede estar relacionada con condensaciones superficiales derivadas de puentes térmicos y/o con posibles deficiencias de estanqueidad en los encuentros exteriores, sin que mediante inspección exclusivamente visual pueda determinarse con precisión su origen.. Inspección visual de las zonas interiores accesibles. No se han realizado catas, mediciones de humedad ni ensayos específicos.. Se recomienda revisar desde el exterior los encuentros de fachada, balcones, carpinterías, sellados, vierteaguas y elementos de evacuación de agua próximos a la zona afectada, así como comprobar las condiciones de ventilación y posibles puentes térmicos. Una vez determinado y corregido el origen de la humedad, deberán sanearse y repararse los revestimientos interiores afectados.	Interior de vivienda, galería cerrada de fachada. Especialmente en encuentros de techo con carpinterías exteriores y paramentos laterales. En la vivienda del segundo derecha y tercero derecha.	Leve

SISTEMA	DEFICIENCIA	LOCALIZACIÓN	GRAVEDAD
Fachadas y medianeras	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Defensas como: barandillas, antepechos, petos, balaustradas, vallas, rejas, cierres de seguridad, etc.. Terraza de vivienda en planta cuarta izquierda y tercero izquierda, en borde exterior de fachada a vía pública.. Se observa deterioro del frente y borde perimetral de la terraza, con pérdida y disgregación puntual de material de revestimiento y mortero, así como corrosión de la barandilla metálica, especialmente en sus encuentros y puntos de anclaje al soporte. El estado observado puede favorecer nuevos desprendimientos hacia la vía pública y requiere comprobar la adecuada estabilidad y fijación de los elementos de protección.. nspección visual desde la terraza y zonas accesibles. No se han realizado catas, ensayos de adherencia ni comprobaciones mecánicas de los anclajes.. Se recomienda revisar detalladamente el frente de terraza y los elementos de protección, retirando las partes sueltas o inestables, saneando y reconstruyendo las zonas deterioradas y comprobando el estado de los anclajes de la barandilla. Los elementos metálicos deberán limpiarse y tratarse frente a la corrosión, reparándose o sustituyéndose aquellos que presenten pérdida de sección o fijación insuficiente. Hasta su reparación deberán adoptarse las medidas preventivas que resulten necesarias.	Terraza de vivienda en planta cuarta izquierda y tercero izquierda, en borde exterior de fachada a vía pública.	Importante
Fachadas y medianeras	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Elementos de fachada como: aleros, cornisas, voladizos, miradores, etc.. Intradós y bordes del balcón/voladizo de vivienda en planta segunda izquierda.. Se observan fisuras, abombamientos y pérdida puntual de adherencia del revestimiento en el intradós del balcón, con desconchados localizados y deterioro en los encuentros y bordes exteriores. El estado observado puede evolucionar y provocar desprendimientos de fragmentos.. Inspección visual desde las zonas accesibles. No se han realizado catas ni ensayos de adherencia.. Se recomienda comprobar la extensión real de las zonas con pérdida de adherencia mediante revisión próxima con medios auxiliares, procediendo al saneado de revestimientos sueltos, reparación de fisuras y reposición del acabado. En caso de detectarse corrosión de armaduras o elementos metálicos, deberán sanearse y protegerse previamente.	Intradós y bordes del balcón/voladizo de vivienda en planta segunda izquierda.	Importante
Fachadas y medianeras	Deterioro y levantamiento del pavimento de terraza. Pavimento de terraza de vivienda en planta tercera izquierda.. Se observan fisuras, apertura de juntas, levantamientos y pérdida de planeidad en varias piezas del pavimento cerámico de la terraza, compatibles con movimientos del soporte y/o pérdida de adherencia. También se observan deterioros puntuales en los encuentros perimetrales.. Inspección visual desde la propia terraza. No se han realizado catas ni ensayos específicos.. Se recomienda comprobar el estado del pavimento, soporte e impermeabilización, retirando y reponiendo las piezas sueltas o deterioradas y revisando los encuentros perimetrales para evitar posibles entradas de agua.	Pavimento de terraza de vivienda en planta tercera izquierda.	Leve

SISTEMA	DEFICIENCIA	LOCALIZACIÓN	GRAVEDAD
Cubiertas y azoteas	Humedades y deterioro puntual en estructura y tablero de cubierta. Bajo cubierta, en estructura de madera y tablero/soporte inferior de la cubierta inclinada.. Se observan manchas y alteraciones superficiales compatibles con presencia de humedad en determinados puntos del tablero y encuentros con los elementos de madera de la cubierta. No se aprecian visualmente deformaciones relevantes ni pérdida evidente de sección resistente, si bien resulta necesario comprobar el origen de la humedad y el estado de conservación de los elementos afectados.. Inspección visual desde el espacio bajo cubierta. No se han realizado catas, mediciones de humedad ni ensayos sobre la madera.. Se recomienda revisar exteriormente la cobertura, encuentros, remates y posibles puntos de entrada de agua, así como comprobar el estado de la estructura de madera en las zonas afectadas. En caso de detectarse humedad activa, pudrición, ataque xilófago o pérdida de sección, deberán realizarse las reparaciones y tratamientos necesarios.	Bajo cubierta, en estructura de madera y tablero/soporte inferior de la cubierta inclinada.	Importante

Condiciones básicas de accesibilidad

SATISFACE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD	No
ÁMBITOS CON DEFICIENCIAS	Accesibilidad exterior al edificio, Accesibilidad en las plantas, Mecanismos
VIVIENDAS SIN ITINERARIO ACCESIBLE	10
PERSONAS CON DISCAPACIDAD O MAYORES DE 70 AÑOS	1

En el acceso exterior existe la posibilidad de mejorar las condiciones de accesibilidad mediante la ejecución de un rebaje aproximado de 5 cm, que permitiría disponer de un itinerario accesible hasta las viviendas situadas en planta baja. Esta actuación no permitiría, sin embargo, resolver la accesibilidad al resto de plantas, al no resultar viable la instalación de ascensor o plataforma elevadora por las limitaciones dimensionales y de configuración del edificio.

El edificio carece de ascensor y la comunicación vertical entre plantas se realiza exclusivamente mediante escalera. Los espacios comunes son de dimensiones muy reducidas y no permiten, en ningún caso, la implantación de un ascensor accesible. Tampoco es posible ampliar el núcleo de comunicación hacia los patios ni hacia la fachada principal, al encontrarse el edificio limitado por la finca colindante y por la alineación existente. Por tanto, se considera técnicamente inviable disponer, en la configuración actual del edificio, de un itinerario accesible entre plantas mediante ascensor o rampa. Se encuentran afectadas 10 viviendas. No procede. El edificio existente no dispone de viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas legalmente exigibles.

Las distintas plantas se comunican exclusivamente mediante escalera, sin disponer de ascensor ni rampa accesible. Una vez alcanzado cada rellano, el acceso a las viviendas se realiza a la misma cota, sin desniveles adicionales. No existen zonas de uso comunitario específicas en las plantas de vivienda. No procede. El edificio existente no dispone de viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas legalmente exigibles.

Los interruptores (telefonillos) están a una altura mayor de 1.20m

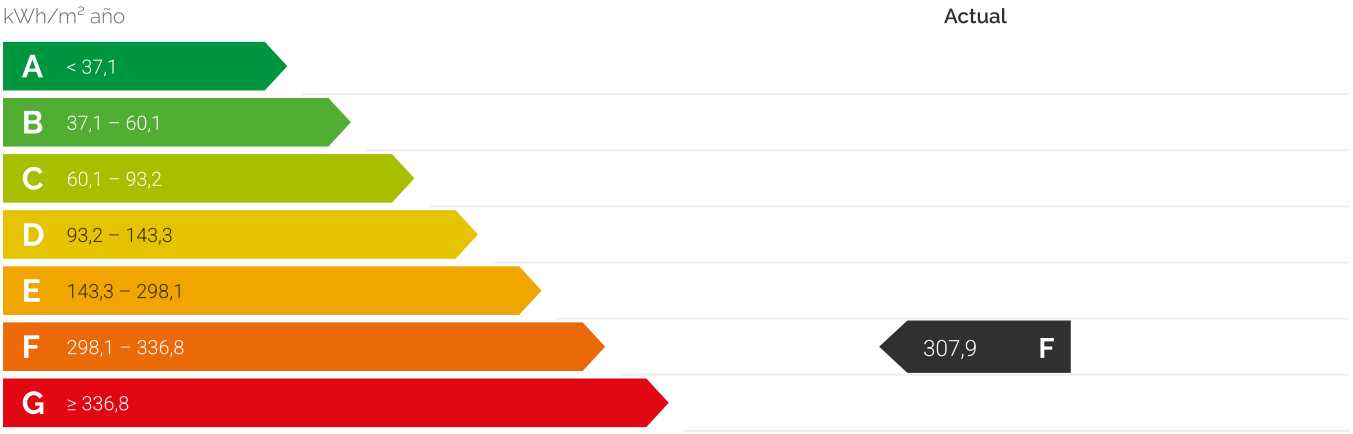
AJUSTE RAZONABLE	COSTE	AYUDA OFICIAL
Adecuación del acceso al edificio mediante eliminación del resalto existente. Rebaje del escalón situado en el umbral de acceso, de aproximadamente 5 cm de altura, mediante desmontaje y adaptación de la pieza de piedra existente o colocación de una nueva pieza, regularizando el encuentro con la acera y el pavimento interior para obtener un acceso continuo y sin resaltes. Se incluirán remates laterales, sellados y reposición de los acabados afectados. Esta actuación permitiría mejorar el itinerario accesible hasta las viviendas situadas en planta baja.	750 €	—
Adecuación/reubicación del telefonillo a altura accesible	350 €	—

b) Certificado de eficiencia energética

El certificado de eficiencia energética califica el edificio en una escala de A (más eficiente) a G (menos eficiente) según dos indicadores principales: el consumo de energía primaria no renovable y las emisiones de CO_2, ambos por metro cuadrado de superficie habitable y año. La demanda de calefacción y refrigeración refleja la calidad de la envolvente térmica, con independencia de las instalaciones.

Consumo de energía primaria no renovable

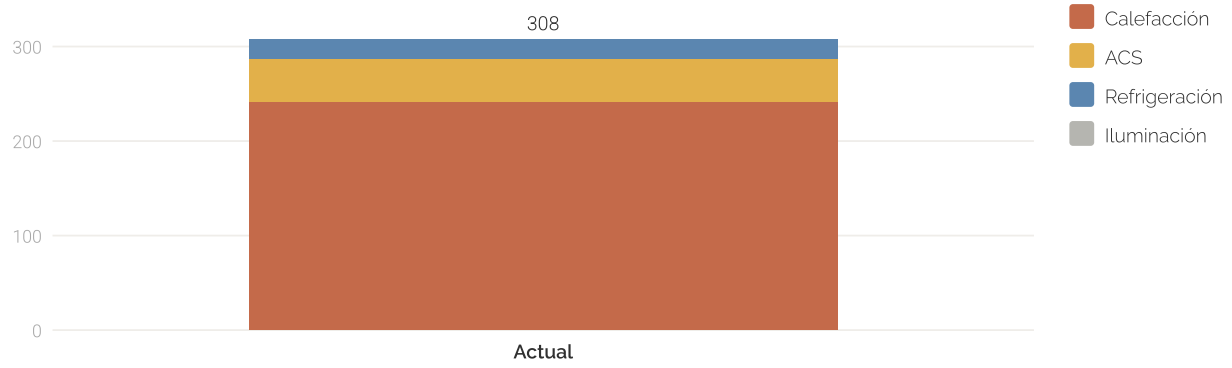
kWh/m² año



Escala de calificación del certificado energético (CEE). Marcador negro: estado actual; blanco: estado tras el plan.

INDICADOR	VALOR	CALIFICACIÓN
Indicador global emisiones ($kgCO_2/m^2$ año)	60,50	E
Emisiones calefacción ($kgCO_2/m^2$ año)	47,21	
Emisiones refrigeración ($kgCO_2/m^2$ año)	3,48	
Emisiones ACS ($kgCO_2/m^2$ año)	9,80	
Demanda global de calefacción (kWh/m² año)	152,41	F
Demanda global de refrigeración (kWh/m² año)	17,08	D
Consumo global de energía primaria no renovable (kWh/m² año)	307,92	F
Energía primaria calefacción (kWh/m² año)	241,06	
Energía primaria refrigeración (kWh/m² año)	20,57	
Energía primaria ACS (kWh/m² año)	46,29	
Observaciones	Certificados registrados en el Registro de CEE de la Comunidad de Madrid (nº 2026/000000)	

Energía primaria no renovable por servicio (kWh/m² año)



Documentación

COMENTARIO	NOMBRE ARCHIVO
CEE estado actual 09/09/2026 (CE3X · CEXv2.3)	CP 2026_000 PINTOR ALMAZAN 18 CEE PREVIO.xml
CEE estado reformado 09/09/2026 (CE3X · CEXv2.3)	CP 2026_000 PINTOR ALMAZAN 18 CEE POSTERIOR.xml
Certificado de eficiencia energética firmado	CP-2026_000-PINTOR-ALMAZAN-18-CEE-PREVIO-CORREGIDO_signed.pdf

c) Documentación complementaria

OBSERVACIONES	Se incorporan planos de estado actual, nota simple registral y estatutos de la comunidad

El manual de uso y mantenimiento recoge las instrucciones para utilizar correctamente el edificio y las operaciones necesarias para conservarlo. Su cumplimiento es una obligación de los propietarios (artículo 8 de la Parte I del CTE y legislación de ordenación de la edificación) y permite prolongar la vida útil del edificio y evitar reparaciones costosas.

a) Instrucciones de uso y funcionamiento del edificio

1. ESPACIOS

El uso adecuado de los espacios mejora el confort de los usuarios, evita el deterioro del edificio y aumenta la seguridad, reduciendo los gastos de mantenimiento y el impacto ambiental.

ESPACIOS PRIVATIVOS

Dormitorio

> Ventile la estancia a diario durante al menos diez minutos. Sitúe la iluminación y los interruptores al alcance desde la cama. Mantenga el suelo libre de cables y objetos que provoquen tropiezos. No utilice estufas de combustión ni deje aparatos de calefacción encendidos durante la noche. Proteja los enchufes y retire objetos pequeños o frágiles en dormitorios infantiles. No fume en la cama.

ESPACIOS PRIVATIVOS

Cocina

> Limpie con frecuencia los filtros de la campana extractora. Mantenga los aparatos eléctricos alejados del fregadero y desconéctelos antes de limpiarlos. No sobrecargue los enchufes con ladrones. Coloque los mangos de los recipientes hacia el interior y no deje fuegos encendidos sin vigilancia. Guarde los productos de limpieza fuera del alcance de los niños. No obstruya las rejillas de entrada y salida de aire, imprescindibles en cocinas con aparatos de gas.

ESPACIOS PRIVATIVOS

Baños

> Ventile tras cada ducha para evitar condensaciones y mohos. Coloque superficies antideslizantes en bañeras y platos de ducha y, si es necesario, asideros. No utilice aparatos eléctricos con las manos mojadas ni cerca del agua. No instale estufas de gas en el baño. Repase periódicamente el sellado de bañeras, platos y lavabos para evitar filtraciones a la vivienda inferior.

ESPACIOS PRIVATIVOS

Balcones y terrazas

> Mantenga limpios los desagües. No apoye elementos pesados ni jardineras sobre las barandillas o el canto del voladizo. No coloque muebles que permitan a los niños trepar a la barandilla. No convierta la terraza en almacén ni la cierre sin licencia. Comunique a la comunidad cualquier fisura, óxido o desprendimiento en el frente del balcón.

ESPACIOS COMUNES

Portal

> Mantenga el portal iluminado y libre de obstáculos. Retire de inmediato el agua o los líquidos derramados y utilice productos de limpieza antideslizantes. Mantenga cerrada la puerta de acceso. Revise periódicamente el estado del pavimento, el portero automático y la iluminación.

ESPACIOS COMUNES

Escaleras

> Mantenga las escaleras libres de objetos y bien iluminadas en todo su recorrido. Use el pasamanos, en especial niños y personas mayores. Evite abrillantar en exceso los peldaños. Compruebe que barandillas y pasamanos están firmes. No bloquee las puertas de la escalera ni almacene objetos en rellanos.

ESPACIOS COMUNES

Patios

> Mantenga limpios sumideros y desagües. No acumule objetos ni materiales combustibles. Compruebe periódicamente el estado del pavimento, bajantes y revestimientos de las fachadas al patio. Las unidades exteriores de climatización y tendederos se instalarán según las normas de la comunidad.

ESPACIOS COMUNES

Cubierta y azotea

> El acceso a la cubierta queda restringido al personal de mantenimiento con medios de protección frente a caídas. No instale antenas, equipos ni elementos sin autorización de la comunidad y sin reponer la impermeabilización.

ESPACIOS COMUNES

Trasteros y cuartos de instalaciones

> No almacene productos inflamables ni tóxicos. Mantenga cerrados y despejados los cuartos de contadores, calderas y telecomunicaciones; no los utilice como almacén.

ESPACIOS COMUNES

Garaje

> Respete la velocidad y los sentidos de circulación. No almacene objetos en las plazas. Mantenga libres las rejillas de ventilación, los extintores y los recorridos de evacuación. No arranque vehículos con la puerta del garaje cerrada sin ventilación mecánica en funcionamiento.

2. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

Es conveniente conocer los límites de utilización de los elementos constructivos del edificio para evitar riesgos y deterioros. Para cada elemento se indican las precauciones, prescripciones y prohibiciones de uso y las operaciones de mantenimiento a cargo del usuario y de profesionales.

CIMENTACIONES

- Juntas en losas, soleras y muros de cimentación
- Cimentación superficial de zapatas de hormigón armado
- Muro de contención de hormigón armado

ESTRUCTURAS

- Estructura vertical de pilares de hormigón armado

FACHADAS

- Fachada de fábrica de ladrillo visto
- Fachada revestida con enfoscado, monocapa o pintura
- Juntas de dilatación en fachada
- Carpintería exterior de aluminio
- Puertas exteriores y de portal de acero
- Acristalamiento de vidrio simple o doble
- Persianas enrollables y capialzados
- Barandillas y rejas metálicas
- Albardillas, vierteaguas y remates
- Balcones, cornisas y voladizos

CUBIERTAS

- Cubierta inclinada con cobertura de teja
- Canalones y bajantes de pluviales
- Cumbreras, limatesas y limahoyas

PARTICIONES

- Tabiquería interior de ladrillo
- Puertas interiores de madera

REVESTIMIENTOS

- Enfoscados de mortero
- Guarnecidos y enlucidos de yeso
- Pintura plástica
- Alicatados cerámicos
- Pavimentos cerámicos
- Solados, rodapiés y peldaños de terrazo

CIMENTACIONES

JUNTAS EN LOSAS, SOLERAS Y MUROS DE CIMENTACIÓN

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Revisar su estado tras periodos prolongados de lluvia o fugas de agua.

PRESCRIPCIONES

- El sellado se repondrá con un producto compatible con el existente que garantice la estanqueidad.

PROHIBICIONES

- Introducir objetos rígidos en las juntas.
- Eliminar o cubrir las juntas con revestimientos rígidos.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Inspección visual de juntas accesibles tras la temporada de lluvias.

PROFESIONAL

- Limpieza de la junta, retirada del sellado deteriorado y aplicación de nuevo sellado.

CALENDARIO

- Inspección del estado de las juntas: cada 5 años (profesional).

OBSERVACIONES

- El edificio carece de sótano; no se identifican juntas accesibles en la cimentación.

CIMENTACIONES

CIMENTACIÓN SUPERFICIAL DE ZAPATAS DE HORMIGÓN ARMADO

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Reparar con rapidez cualquier fuga de las redes de saneamiento o abastecimiento próximas a la cimentación.
- Comunicar a un técnico competente cualquier daño observado tras excavaciones u obras en parcelas colindantes.

PRESCRIPCIONES

- Cualquier modificación de cargas o del uso del edificio requerirá un estudio técnico previo.

PROHIBICIONES

- Excavar junto a las zapatas sin estudio técnico.
- Aumentar las cargas previstas sin comprobación estructural.
- Almacenar productos agresivos para el hormigón en contacto con la cimentación.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Mantener el entorno de la cimentación en las condiciones originales.
- Comunicar la aparición de fisuras, asientos o ruidos anómalos.

PROFESIONAL

- Revisión periódica del conjunto cimentación-estructura y dictamen sobre la necesidad de estudios de mayor detalle.

CALENDARIO

- Inspección del conjunto estructural de cimentación: cada 5 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Sin asientos ni fisuras atribuibles a la cimentación en la IEE de 2026 (valoración favorable).

CIMENTACIONES

MURO DE CONTENCIÓN DE HORMIGÓN ARMADO

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Mantener libres los drenajes.
- Reparar las fugas de redes próximas.

PRESCRIPCIONES

- Las reparaciones del hormigón se harán con morteros de reparación estructural.

PROHIBICIONES

- Realizar perforaciones o anclajes sin estudio técnico.
- Adosar cargas no previstas en coronación.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Vigilar la aparición de humedades, fisuras o manchas de óxido.

PROFESIONAL

- Revisión del hormigón, juntas, armaduras vistas y drenajes.

CALENDARIO

- Inspección del conjunto estructural: cada 5 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Elemento no presente (sin plantas bajo rasante); la ficha se mantiene a efectos informativos.

ESTRUCTURAS

ESTRUCTURA VERTICAL DE PILARES DE HORMIGÓN ARMADO

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Proteger los pilares de impactos en zonas de aparcamiento o paso de vehículos.
- Comunicar cualquier fisura, desconchón o mancha de óxido.

PRESCRIPCIONES

- Toda intervención sobre pilares requiere proyecto y dirección técnica.

PROHIBICIONES

- Picar, perforar o rozar los pilares.
- Eliminar o debilitar pilares en reformas de locales o viviendas.
- Colgar cargas no previstas.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Vigilancia de fisuras, desprendimientos del recubrimiento y manchas de óxido.

PROFESIONAL

- Inspección de fisuras y deformaciones. Ensayos de resistencia y carbonatación si se aprecian síntomas.

CALENDARIO

- Análisis de fisuras y deformaciones: cada 5 años (profesional).
- Análisis de resistencia y carbonatación: cada 10 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Estructura valorada como favorable en la IEE; vigilar los recubrimientos de los pilares de planta baja.

FACHADAS

FACHADA DE FÁBRICA DE LADRILLO VISTO

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Vigilar la aparición de fisuras, eflorescencias y desprendimientos.
- Controlar humedades en el entorno de bajantes y canalones.

PRESCRIPCIONES

- La limpieza se realizará con procedimientos que no dañen la pieza ni el llagueado.

PROHIBICIONES

- Anclar elementos pesados sin comprobación del soporte.
- Abrir huecos o modificar la fachada sin licencia.
- Limpiar con chorro abrasivo o ácidos no diluidos.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Inspección visual de fisuras, manchas y piezas sueltas.

PROFESIONAL

- Reparación de llagueado, sustitución de piezas y limpieza de la fábrica.

CALENDARIO

- Inspección para detectar fisuras y desprendimientos: cada 5 años (profesional).
- Limpieza de la fábrica: cada 10 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Erosión y pérdida de llagueado detectadas en la IEE; reparación prevista en la medida nº 1 (2027).

FACHADAS

FACHADA REVESTIDA CON ENFOSCADO, MONOCAPA O PINTURA

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Vigilar abombamientos, fisuras y desprendimientos del revestimiento.

PRESCRIPCIONES

- Las reparaciones se harán con materiales compatibles con el revestimiento existente.

PROHIBICIONES

- Anclar elementos sobre el revestimiento sin llegar al soporte.
- Pintar con productos que impidan la transpiración del cerramiento.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Inspección visual de fisuras, manchas y desconchones.

PROFESIONAL

- Reparación de fisuras y zonas desprendidas; repintado.

CALENDARIO

- Inspección del revestimiento: cada 3 años (profesional).
- Repintado o renovación del acabado: cada 10 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Corresponde a las fachadas al patio de luces (259 m²) y a frentes y cantos de balcones.

FACHADAS

JUNTAS DE DILATACIÓN EN FACHADA

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Vigilar la pérdida de elasticidad o desprendimiento del sellado.

PRESCRIPCIONES

- El relleno se repondrá con material elástico compatible.

PROHIBICIONES

- Rellenar las juntas con morteros u otros materiales rígidos.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Inspección visual del sellado.

PROFESIONAL

- Limpieza y reposición del sellado de juntas.

CALENDARIO

- Inspección del estado del relleno: cada 5 años (profesional).
- Limpieza de la junta: cada 7 años (profesional).
- Reposición del sellado: cada 10 años (profesional).

OBSERVACIONES

- No se aprecian juntas de dilatación ejecutadas en las fachadas del edificio.

FACHADAS

CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Evitar golpes y rozaduras en perfiles y herrajes.
- Mantener limpios los carriles y los orificios de desagüe.

PRESCRIPCIONES

- Limpiar con agua y jabón neutro, sin productos abrasivos.

PROHIBICIONES

- Apoyar elementos de elevación sobre la carpintería.
- Modificar la carpintería sin respetar la estética de la fachada.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Limpieza de perfiles, carriles y desagües.
- Comprobación del cierre y de los herrajes.

PROFESIONAL

- Revisión de herrajes, juntas de estanqueidad y sellado perimetral.

CALENDARIO

- Limpieza de perfiles y desagües: cada año (usuario).
- Comprobación de cierres y funcionamiento: cada año (usuario).
- Revisión de juntas y sellado perimetral: cada 3 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Carpinterías de aluminio sin rotura de puente térmico; sustitución prevista en la medida nº 5.

FACHADAS

PUERTAS EXTERIORES Y DE PORTAL DE ACERO

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Evitar golpes y cierres bruscos.

PRESCRIPCIONES

- Engrasar bisagras y cerraduras con productos adecuados.

PROHIBICIONES

- Colgar pesos de las hojas.
- Anular el cierre automático o el retenedor.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Limpieza y comprobación del cierre.

PROFESIONAL

- Revisión de bisagras, cierrapuertas y cerraduras; repintado.

CALENDARIO

- Limpieza: cada año (usuario).
- Revisión y engrase de herrajes: cada año (profesional).
- Repintado: cada 4 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Puerta de portal con cierre automático; revisar el umbral tras el rebaje del acceso (medida nº 6).

FACHADAS

ACRISTALAMIENTO DE VIDRIO SIMPLE O DOBLE

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Evitar golpes y cambios bruscos de temperatura.

PRESCRIPCIONES

- Limpiar con agua y productos no abrasivos.

PROHIBICIONES

- Pegar adhesivos o láminas no compatibles en vidrios dobles.
- Apoyar objetos sobre los vidrios.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Limpieza interior y exterior.

PROFESIONAL

- Revisión del sellado y sustitución de vidrios rotos o con condensación interior.

CALENDARIO

- Limpieza: cada año (usuario).
- Inspección de roturas y sellado: cada 3 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Predomina el doble acristalamiento; revisar sellados en las galerías con humedades (2º y 3º dcha.).

FACHADAS

PERSIANAS ENROLLABLES Y CAPIALZADOS

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- No forzar las lamas ni la cinta cuando haya bloqueos.

PRESCRIPCIONES

- Mantener cerrados y estancos los registros de capialzados.

PROHIBICIONES

- Forzar el mecanismo.
- Colgar objetos de las lamas.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Limpieza de lamas y guías.

PROFESIONAL

- Revisión de cintas, ejes y motores; aislamiento del cajón.

CALENDARIO

- Limpieza de lamas y guías: cada año (usuario).
- Revisión de mecanismos: cada 3 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Cajones de persiana sin aislamiento; se recomienda aislarlos al sustituir las carpinterías.

FACHADAS

BARANDILLAS Y REJAS METÁLICAS

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Vigilar la oxidación y el estado de los anclajes.

PRESCRIPCIONES

- Repintar con imprimación antioxidante cuando se aprecie corrosión.

PROHIBICIONES

- Apoyar o colgar cargas.
- Utilizarlas como apoyo para andamios o poleas.
- Colocar elementos que faciliten la escalada.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Limpieza y comprobación visual de anclajes.

PROFESIONAL

- Revisión de anclajes y repintado.

CALENDARIO

- Limpieza: cada año (usuario).
- Inspección de anclajes y repintado: cada 3 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Corrosión en los anclajes de las barandillas de 3º y 4º izquierda (IEE 2026); reparación urgente.

FACHADAS

ALBARDILLAS, VIERTEAGUAS Y REMATES

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Comprobar que no hay piezas sueltas o fisuradas.

PRESCRIPCIONES

- Mantener el goterón y el sellado en buen estado.

PROHIBICIONES

- Apoyar macetas u objetos sobre los remates.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Limpieza e inspección visual.

PROFESIONAL

- Reposición de piezas y sellado.

CALENDARIO

- Limpieza: cada año (usuario).
- Inspección de desperfectos: cada 5 años (profesional).
- Reparación de desperfectos: cada 7 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Revisar vierteaguas y goterones en el entorno de las galerías afectadas por humedades.

FACHADAS

BALCONES, CORNISAS Y VOLADIZOS

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Vigilar desprendimientos del canto, óxido en armaduras y fisuras.

PRESCRIPCIONES

- Mantener la impermeabilización y la pendiente hacia el exterior.

PROHIBICIONES

- Sobrecargar balcones con jardineras o elementos pesados.
- Cerrar terrazas sin licencia.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Limpieza y comprobación de desagües y goterones.

PROFESIONAL

- Inspección de cantos, armaduras y frentes; reparación de hormigón.

CALENDARIO

- Limpieza de desagües: cada año (usuario).
- Inspección de frentes y armaduras: cada 3 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Desconchados en el intradós del balcón de 2º izquierda; balizar la acera hasta su reparación.

CUBIERTAS

CUBIERTA INCLINADA CON COBERTURA DE TEJA

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- El acceso se hará solo por personal cualificado y con medios de protección contra caídas.
- Retirar vegetación y acumulaciones en limahoyas.

PRESCRIPCIONES

- Las tejas rotas se sustituirán por otras de las mismas características.

PROHIBICIONES

- Transitar sobre la cobertura sin medios de seguridad.
- Instalar antenas o equipos sin reponer la estanqueidad.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Comunicar goteras, tejas desplazadas o manchas en techos bajo cubierta.

PROFESIONAL

- Revisión de la cobertura, reposición de piezas, limpieza de canalones y limas.

CALENDARIO

- Limpieza de canalones, limas y desagües: cada año (profesional).
- Comprobación de estanqueidad de faldones: cada 2 años (profesional).
- Revisión general de la cobertura: cada 3 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Humedades en tablero y estructura de madera (IEE 2026); retejado previsto en la medida nº 2.

CUBIERTAS

CANALONES Y BAJANTES DE PLUVIALES

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Retirar hojas y suciedad antes de la temporada de lluvias.

PRESCRIPCIONES

- Las piezas se sustituirán por otras del mismo material para evitar pares galvánicos.

PROHIBICIONES

- Verter residuos o escombros en canalones.
- Usarlos como apoyo de escaleras.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Comunicar desbordamientos o goteos.

PROFESIONAL

- Limpieza, revisión de uniones y soportes, prueba de estanqueidad.

CALENDARIO

- Limpieza y retirada de vegetación: cada año (profesional).
- Inspección visual: cada 2 años (profesional).
- Prueba de estanqueidad: cada 5 años (profesional).
- Revisión de oxidaciones y pérdida de elasticidad: cada 10 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Comprobar la estanqueidad de canalones durante el retejado y sustituir las piezas deterioradas.

CUBIERTAS

CUMBRERAS, LIMATESAS Y LIMAHOYAS

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Retirar vegetación y materiales acumulados.

PRESCRIPCIONES

- Las piezas se recibirán o fijarán como las originales.

PROHIBICIONES

- Transitar sobre las limas.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- No se prevén operaciones por el usuario.

PROFESIONAL

- Revisión de fijaciones y solapes; prueba de estanqueidad.

CALENDARIO

- Limpieza de limas: cada año (profesional).
- Revisión de anclajes y solapes: cada 2 años (profesional).
- Prueba de estanqueidad: cada 5 años (profesional).

OBSERVACIONES

- La renovación de cumbreras y limas está incluida en el retejado de la cubierta (medida nº 2).

PARTICIONES

TABIQUERÍA INTERIOR DE LADRILLO

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Comunicar fisuras o desplomes.

PRESCRIPCIONES

- Los cuelgues pesados se fijarán con tacos adecuados.

PROHIBICIONES

- Abrir rozas horizontales profundas.
- Demoler tabiques sin comprobar si colaboran estructuralmente.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Vigilancia de fisuras.

PROFESIONAL

- Revisión de fisuras y desplomes.

CALENDARIO

- Revisión de fisuras y desplomes: cada 10 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Elemento privativo; comunicar a la comunidad cualquier fisura que pueda tener origen estructural.

PARTICIONES

PUERTAS INTERIORES DE MADERA

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Evitar golpes y humedades.

PRESCRIPCIONES

- Engrasar bisagras y cerraduras.

PROHIBICIONES

- Colgar pesos de las hojas.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Limpieza y engrase de herrajes.

PROFESIONAL

- Revisión de herrajes, cierres y ajuste de hojas.

CALENDARIO

- Engrase de herrajes: cada 2 años (usuario).
- Revisión del estado y de los cierres: cada 5 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Elemento privativo de cada vivienda; mantenimiento a cargo de los propietarios.

REVESTIMIENTOS

ENFOSCADOS DE MORTERO

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Vigilar fisuras, abombamientos y humedades.

PRESCRIPCIONES

- Las reparaciones se harán con morteros compatibles.

PROHIBICIONES

- Anclar elementos pesados al enfoscado.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Inspección visual.

PROFESIONAL

- Reparación de fisuras y desprendimientos.

CALENDARIO

- Comprobación de erosión, fisuras, desprendimientos y humedades: cada 3 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Revisar especialmente los enfoscados de frentes de forjado y cantos de balcones.

REVESTIMIENTOS

GUARNECIDOS Y ENLUCIDOS DE YESO

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Evitar humedades y golpes.

PRESCRIPCIONES

- Reparar con yeso de las mismas características.

PROHIBICIONES

- Exponerlos a humedad continua.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Inspección visual de fisuras y manchas.

PROFESIONAL

- Reparación de desperfectos.

CALENDARIO

- Inspección de anomalías: cada año (usuario).
- Reparación de desperfectos: cada 10 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Sanear los revestimientos con moho solo después de corregir el origen de la humedad.

REVESTIMIENTOS

PINTURA PLÁSTICA

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Limpiar con agua y jabón neutro.

PRESCRIPCIONES

- Repintar con pintura compatible.

PROHIBICIONES

- Usar disolventes o abrasivos.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Limpieza.

PROFESIONAL

- Repintado.

CALENDARIO

- Inspección de desperfectos: cada 3 años (usuario).
- Repintado: cada 7 años (profesional).

OBSERVACIONES

- En galerías con condensaciones, emplear pintura antimoho transpirable tras el saneado.

REVESTIMIENTOS

ALICATADOS CERÁMICOS

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Vigilar piezas sueltas y juntas deterioradas.

PRESCRIPCIONES

- Rejuntar con material adecuado al uso.

PROHIBICIONES

- Golpear las piezas.
- Usar productos ácidos.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Limpieza.

PROFESIONAL

- Reposición de piezas y rejuntado.

CALENDARIO

- Revisión de juntas y piezas: cada 5 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Elemento privativo; revisar especialmente el sellado de bañeras y platos de ducha.

REVESTIMIENTOS

PAVIMENTOS CERÁMICOS

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Evitar golpes con objetos pesados.
- Retirar de inmediato los derrames.

PRESCRIPCIONES

- Las piezas rotas se sustituirán por otras iguales.

PROHIBICIONES

- Usar productos ácidos o abrasivos.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Limpieza con agua y detergente neutro.

PROFESIONAL

- Revisión del pavimento y reconstrucción de juntas.

CALENDARIO

- Inspección del pavimento y juntas: cada 5 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Pavimento de la terraza de 3º izquierda levantado (IEE 2026); revisar soporte e impermeabilización.

REVESTIMIENTOS

SOLADOS, RODAPIÉS Y PELDAÑOS DE TERRAZO

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Evitar el arrastre de objetos pesados.

PRESCRIPCIONES

- Pulir y abrillantar con medios adecuados.

PROHIBICIONES

- Usar productos ácidos.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Limpieza y encerado.

PROFESIONAL

- Abrillantado; pulido; revisión de fisuras y piezas sueltas.

CALENDARIO

- Limpieza y encerado: cada año (usuario).
- Abrillantado y revisión de piezas: cada 2 años (profesional).
- Pulido: cada 7 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Peldaños y rellanos de la escalera común; evitar abrillantados que los hagan resbaladizos.

3. INSTALACIONES

Las instalaciones proporcionan los servicios necesarios al edificio y a las viviendas. Las instrucciones de uso están orientadas a su correcto funcionamiento y a un uso responsable que permita reducir el consumo. Las intervenciones sobre instalaciones reguladas deben realizarlas empresas habilitadas.

SANEAMIENTO

- Bajantes de aguas residuales y pluviales
- Colectores suspendidos o enterrados
- Arquetas y pozos de registro
- Sifones, botes sifónicos y desagües
- Sumideros y calderetas
- Ventilación de la red de saneamiento

FONTANERÍA

- Acometida, contadores y batería de contadores
- Red de distribución de agua fría y caliente
- Llaves de corte
- Grifería
- Aparatos sanitarios
- Válvulas y dispositivos especiales (reductoras, retención, filtros)

ELECTRICIDAD

- Caja general de protección, línea general y centralización de contadores
- Cuadros de mando y protección (diferenciales y magnetotérmicos)
- Circuitos interiores, mecanismos y tomas de corriente
- Puesta a tierra
- Alumbrado de zonas comunes y temporizadores

CALEFACCIÓN Y ACS

- Calderas individuales de gas
- Radiadores de agua y llaves
- Bomba de calor aerotérmica
- Chimeneas y conductos de evacuación de humos
- Termostatos y programadores

GAS

- Instalación receptora de gas (acometida, contadores, llaves y tuberías)
- Aparatos de gas (cocinas, estufas y calentadores)

CLIMATIZACIÓN

- Equipos de climatización individuales (sistemas partidos)

VENTILACIÓN

- Conductos de ventilación (shunt o individuales)
- Extractores y ventilación mecánica

TELECOMUNICACIONES

- Captación de radio y televisión, cabecera y red de distribución
- Telefonía y banda ancha
- Portero o videoportero electrónico

ILUMINACIÓN

- Luminarias y lámparas

SANEAMIENTO

BAJANTES DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- No verter aceites, grasas, toallitas ni sólidos.

PRESCRIPCIONES

- Las reparaciones se harán con material compatible.

PROHIBICIONES

- Verter productos corrosivos o sólidos.
- Conectar aparatos sin sifón.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Comunicar ruidos, olores o humedades.

PROFESIONAL

- Comprobación de juntas y uniones; limpieza.

CALENDARIO

- Comprobación visual de juntas: cada año (profesional).
- Limpieza y reparación de desperfectos: cada 10 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Bajantes de PVC renovadas en 1998; comprobar las uniones de los tramos vistos del patio.

SANEAMIENTO

COLECTORES SUSPENDIDOS O ENTERRADOS

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Comunicar olores, manchas o hundimientos del pavimento.

PRESCRIPCIONES

- Mantener registros accesibles.

PROHIBICIONES

- Verter sólidos o productos corrosivos.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- No se prevén operaciones por el usuario.

PROFESIONAL

- Revisión de juntas, soportes y registros; limpieza.

CALENDARIO

- Revisión de juntas, registros y soportes: cada año (profesional).
- Limpieza y reparación de desperfectos: cada 10 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Colectores enterrados de gres bajo el portal, registrables desde la arqueta general.

SANEAMIENTO

ARQUETAS Y POZOS DE REGISTRO

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Mantener las tapas accesibles y cerradas.

PRESCRIPCIONES

- Limpiar las arquetas sumidero periódicamente.

PROHIBICIONES

- Cubrir las tapas con pavimento.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- No se prevén operaciones por el usuario.

PROFESIONAL

- Limpieza y revisión de juntas.

CALENDARIO

- Limpieza de arquetas sumidero: cada año (profesional).
- Revisión de juntas y registros: cada año (profesional).
- Limpieza general y reparación: cada 10 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Arqueta general registrable en el portal; mantener la tapa accesible y sin pavimentar.

SANEAMIENTO

SIFONES, BOTES SIFÓNICOS Y DESAGÜES

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Mantener los sifones con agua (abrir grifos en aparatos poco usados).

PRESCRIPCIONES

- Limpiar con productos no agresivos.

PROHIBICIONES

- Verter productos corrosivos.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Limpieza de sifones y comprobación de olores.

PROFESIONAL

- Revisión de juntas y desatascos.

CALENDARIO

- Limpieza de sifones: cada año (usuario).
- Revisión de juntas: cada año (profesional).

OBSERVACIONES

- Elemento privativo; mantener con agua los sifones de los aparatos poco utilizados.

SANEAMIENTO

SUMIDEROS Y CALDERETAS

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Mantener las rejillas limpias.

PRESCRIPCIONES

- Reponer las rejillas dañadas.

PROHIBICIONES

- Retirar las rejillas.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Limpieza de rejillas.

PROFESIONAL

- Revisión y limpieza de calderetas.

CALENDARIO

- Revisión y limpieza: cada año (profesional).

OBSERVACIONES

- Limpiar los sumideros del patio de luces, donde se acumulan restos de los tendederos.

SANEAMIENTO

VENTILACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Mantener libres las salidas en cubierta.

PRESCRIPCIONES

- Reponer los sombreretes deteriorados.

PROHIBICIONES

- Obstruir las salidas.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- No se prevén operaciones por el usuario.

PROFESIONAL

- Revisión de la conducción y de las salidas.

CALENDARIO

- Revisión y limpieza: cada año (profesional).

OBSERVACIONES

- Salidas de ventilación en cubierta; reponer los sombreretes durante el retejado.

FONTANERÍA

ACOMETIDA, CONTADORES Y BATERÍA DE CONTADORES

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Mantener el cuarto de contadores ventilado, limpio y accesible.

PRESCRIPCIONES

- Las manipulaciones serán realizadas por la compañía o instalador autorizado.

PROHIBICIONES

- Manipular los precintos.
- Usar el cuarto como almacén.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Comprobar que no hay fugas.

PROFESIONAL

- Revisión de válvulas, filtros y estanqueidad.

CALENDARIO

- Limpieza de filtros: cada 2 años (profesional).
- Revisión del cuarto y la batería: cada 5 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Batería de contadores divisionarios centralizada en el portal.

FONTANERÍA

RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA FRÍA Y CALIENTE

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Cerrar la llave de paso en ausencias prolongadas.
- Comunicar manchas de humedad.

PRESCRIPCIONES

- Las reparaciones mantendrán el material o uno compatible.

PROHIBICIONES

- Empotrar o modificar tuberías sin instalador.
- Usar las tuberías como toma de tierra.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Comprobar ausencia de fugas y goteos.

PROFESIONAL

- Revisión completa de la instalación y prueba de estanqueidad.

CALENDARIO

- Revisión de la instalación: cada 2 años (profesional).
- Prueba de estanqueidad y funcionamiento: cada 4 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Montantes comunes de cobre; las redes interiores son privativas de cada vivienda.

FONTANERÍA

LLAVES DE CORTE

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Accionarlas periódicamente para evitar agarrotamientos.

PRESCRIPCIONES

- Sustituir las que no cierren completamente.

PROHIBICIONES

- Forzar las llaves.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Abrir y cerrar las llaves; comprobar goteos.

PROFESIONAL

- Sustitución de juntas y llaves defectuosas.

CALENDARIO

- Verificación de juntas y goteos: cada año (usuario).

OBSERVACIONES

- Llaves de corte generales en la batería de contadores y a la entrada de cada vivienda.

FONTANERÍA

GRIFERÍA

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Limpiar los aireadores de cal.

PRESCRIPCIONES

- Sustituir juntas y cartuchos desgastados.

PROHIBICIONES

- Forzar los mandos.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Descalcificación de aireadores; comprobación de goteos.

PROFESIONAL

- Sustitución de cartuchos y juntas.

CALENDARIO

- Descalcificar aireadores: cada año (usuario).

OBSERVACIONES

- Elemento privativo; se recomienda grifería con aireadores para reducir el consumo de agua.

FONTANERÍA

APARATOS SANITARIOS

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Evitar golpes y productos abrasivos.

PRESCRIPCIONES

- Rejuntar las bases con silicona sanitaria.

PROHIBICIONES

- Subirse sobre los aparatos.
- Verter productos agresivos.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Limpieza y comprobación de la superficie.

PROFESIONAL

- Rejuntado de bases y revisión de fijaciones.

CALENDARIO

- Comprobación del estado: cada año (usuario).
- Rejuntado de bases: cada 5 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Elemento privativo de cada vivienda.

FONTANERÍA

VÁLVULAS Y DISPOSITIVOS ESPECIALES (REDUCTORAS, RETENCIÓN, FILTROS)

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Comprobar la presión de servicio.

PRESCRIPCIONES

- Mantenimiento por instalador autorizado.

PROHIBICIONES

- Manipular la regulación.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- No se prevén operaciones por el usuario.

PROFESIONAL

- Limpieza de filtros, comprobación de funcionamiento y estanqueidad.

CALENDARIO

- Comprobación de funcionamiento y limpieza de filtros: cada año (profesional).
- Limpieza de dispositivos con corte de suministro: cada 2 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Comprobar la válvula reductora de presión de la acometida general.

ELECTRICIDAD

CAJA GENERAL DE PROTECCIÓN, LÍNEA GENERAL Y CENTRALIZACIÓN DE CONTADORES

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Mantener el cuarto de contadores cerrado, ventilado y libre de objetos.

PRESCRIPCIONES

- Cualquier intervención la realizará una empresa instaladora autorizada.

PROHIBICIONES

- Manipular la caja general de protección o los contadores.
- Almacenar objetos en el cuarto.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Comprobar que el recinto está cerrado y en buen estado.

PROFESIONAL

- Revisión de conexiones, protecciones y estado general (ITC-BT-05).

CALENDARIO

- Revisión del recinto y conexiones: cada 2 años (profesional).
- Inspección periódica cuando sea preceptiva: cada 5 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Centralización en cuarto del portal; mantener el recinto cerrado y libre de objetos.

ELECTRICIDAD

CUADROS DE MANDO Y PROTECCIÓN (DIFERENCIALES Y MAGNETOTÉRMICOS)

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Pulsar el botón de prueba de los diferenciales periódicamente.

PRESCRIPCIONES

- Las protecciones se dimensionarán según el REBT.

PROHIBICIONES

- Puentear o sustituir protecciones por otras de mayor calibre.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Prueba de los interruptores diferenciales.

PROFESIONAL

- Revisión del cuadro, aprietes y protecciones.

CALENDARIO

- Prueba de diferenciales: cada año (usuario).
- Revisión del cuadro y los interruptores: cada 2 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Elemento privativo; cada vivienda dispone de su cuadro general de mando y protección.

ELECTRICIDAD

CIRCUITOS INTERIORES, MECANISMOS Y TOMAS DE CORRIENTE

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Desconectar el circuito antes de manipular mecanismos.
- No sobrecargar las tomas con ladrones.

PRESCRIPCIONES

- Las ampliaciones las realizará un instalador autorizado.

PROHIBICIONES

- Manipular la instalación con tensión.
- Conectar aparatos de potencia superior a la del circuito.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Revisión visual de mecanismos y enchufes.

PROFESIONAL

- Revisión general y medida del aislamiento entre conductores.

CALENDARIO

- Comprobación del aislamiento entre conductores: cada 5 años (profesional).
- Revisión general de la instalación: cada 10 años (profesional).

OBSERVACIONES

- En viviendas sin reformar, revisar las instalaciones anteriores al REBT vigente.

ELECTRICIDAD

PUESTA A TIERRA

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- No desconectar conductores de protección.

PRESCRIPCIONES

- Medición por instalador autorizado.

PROHIBICIONES

- Eliminar la conexión a tierra de aparatos o enchufes.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- No se prevén operaciones por el usuario.

PROFESIONAL

- Medición de la resistencia de tierra en la época más seca.

CALENDARIO

- Medición de la resistencia de tierra: cada año (profesional).
- Revisión de conexiones: cada 5 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Verificar la continuidad de la red de tierra en la próxima revisión de la instalación común.

ELECTRICIDAD

ALUMBRADO DE ZONAS COMUNES Y TEMPORIZADORES

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Comunicar puntos de luz averiados.

PRESCRIPCIONES

- Sustituir lámparas por otras de bajo consumo.

PROHIBICIONES

- Manipular los temporizadores o detectores.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Comunicar averías.

PROFESIONAL

- Revisión de luminarias, detectores y temporizadores.

CALENDARIO

- Revisión del alumbrado común: cada año (profesional).

OBSERVACIONES

- Portal y escalera con temporizador; se recomienda sustituirlo por LED con detector de presencia.

CALEFACCIÓN Y ACS

CALDERAS INDIVIDUALES DE GAS

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Mantener libres las rejillas de ventilación del local.
- Comprobar la presión del circuito.

PRESCRIPCIONES

- Mantenimiento por empresa habilitada según el RITE.

PROHIBICIONES

- Obstruir rejillas o conductos de evacuación.
- Manipular la caldera sin cualificación.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Comprobación de la presión y del funcionamiento.

PROFESIONAL

- Limpieza, revisión de la combustión y de la evacuación de humos (RITE IT 3).

CALENDARIO

- Comprobación de presión: cada año (usuario).
- Revisión y limpieza de la caldera: cada 2 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Calderas individuales (rendimiento 73 %); valorar su sustitución por equipos de condensación.

CALEFACCIÓN Y ACS

RADIADORES DE AGUA Y LLAVES

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Purgar el aire al inicio de la temporada.

PRESCRIPCIONES

- Llaves termostáticas para regular por estancia.

PROHIBICIONES

- Cubrir los radiadores.
- Cerrar todas las llaves de una instalación con caldera en marcha.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Purgado y comprobación de llaves.

PROFESIONAL

- Revisión de llaves, detentores y estanqueidad.

CALENDARIO

- Purgado y regulación: cada año (usuario).
- Revisión de llaves y purgadores: cada año (profesional).

OBSERVACIONES

- Instalación privativa; se recomienda instalar válvulas termostáticas.

CALEFACCIÓN Y ACS

BOMBA DE CALOR AEROTÉRMICA

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Mantener despejada la unidad exterior.

PRESCRIPCIONES

- Mantenimiento por empresa habilitada (gases fluorados).

PROHIBICIONES

- Obstruir la unidad exterior.
- Manipular el circuito frigorífico.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Limpieza exterior y de filtros accesibles.

PROFESIONAL

- Revisión del circuito, presiones, control y desinfección del acumulador.

CALENDARIO

- Limpieza exterior y de filtros: cada año (usuario).
- Revisión del equipo: cada año (profesional).

OBSERVACIONES

- Equipos individuales en el 65 % de las viviendas, con 9 unidades exteriores en fachada.

CALEFACCIÓN Y ACS

CHIMENEAS Y CONDUCTOS DE EVACUACIÓN DE HUMOS

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Mantener libres las salidas.

PRESCRIPCIONES

- Conductos estancos y adecuados al aparato.

PROHIBICIONES

- Conectar varios aparatos a un conducto no preparado.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Comprobación visual del tiro.

PROFESIONAL

- Inspección y limpieza de conductos.

CALENDARIO

- Inspección: cada año (profesional).
- Limpieza: cada 10 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Comprobar la evacuación de los productos de combustión de las calderas individuales.

CALEFACCIÓN Y ACS

TERMOSTATOS Y PROGRAMADORES

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Ajustar las consignas: 19-21 °C en invierno.

PRESCRIPCIONES

- Sustituir pilas cuando proceda.

PROHIBICIONES

- Ubicar el termostato junto a fuentes de calor.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Comprobación de horarios y consignas.

PROFESIONAL

- Revisión de sondas y programación.

CALENDARIO

- Comprobación de la programación: cada año (usuario).

OBSERVACIONES

- Elemento privativo; programar consignas de 19-21 °C en invierno.

GAS

INSTALACIÓN RECEPTORA DE GAS (ACOMETIDA, CONTADORES, LLAVES Y TUBERÍAS)

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Mantener ventilados los recintos de contadores.
- Ante olor a gas: cerrar la llave, ventilar y no accionar interruptores.

PRESCRIPCIONES

- Inspección periódica por la distribuidora cada 5 años (RD 919/2006).

PROHIBICIONES

- Manipular la instalación sin empresa habilitada.
- Obstruir rejillas de ventilación.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Comprobar el estado de las llaves de corte.

PROFESIONAL

- Revisión de estanqueidad, llaves y contadores.

CALENDARIO

- Revisión de llaves de corte: cada 2 años (profesional).
- Inspección periódica de la instalación: cada 5 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Contadores centralizados en armario de fachada; montantes vistos por el patio de luces.

GAS

APARATOS DE GAS (COCINAS, ESTUFAS Y CALENTADORES)

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Ventilar el local durante su uso.
- Revisar la fecha de caducidad de los tubos flexibles.

PRESCRIPCIONES

- Los aparatos se conectarán por personal habilitado.

PROHIBICIONES

- Usar estufas de gas en dormitorios o baños.
- Obstruir rejillas.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Comprobar la llama y el estado del tubo flexible.

PROFESIONAL

- Revisión de aparatos y conexiones.

CALENDARIO

- Revisión de aparatos: cada año (profesional).
- Sustitución del tubo flexible: cada 5 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Elemento privativo; comprobar la caducidad de los tubos flexibles de las cocinas.

CLIMATIZACIÓN

EQUIPOS DE CLIMATIZACIÓN INDIVIDUALES (SISTEMAS PARTIDOS)

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Mantener las consignas en 26 °C en verano.
- Limpiar filtros periódicamente.

PRESCRIPCIONES

- Las unidades exteriores se ubicarán según las normas de la comunidad y la ordenanza municipal.

PROHIBICIONES

- Instalar unidades en fachada sin autorización.
- Verter condensados a la vía pública.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Limpieza de filtros y rejillas.

PROFESIONAL

- Revisión del circuito, refrigerante y desagüe de condensados.

CALENDARIO

- Limpieza de filtros: cada año (usuario).
- Revisión del sistema: cada 2 años (profesional).

OBSERVACIONES

- 9 unidades exteriores en fachada; ordenar su ubicación al ejecutar el SATE (medida nº 3).

VENTILACIÓN

CONDUCTOS DE VENTILACIÓN (SHUNT O INDIVIDUALES)

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Mantener las rejillas libres.

PRESCRIPCIONES

- Conductos estancos y con salida por cubierta.

PROHIBICIONES

- Conectar extractores a conductos de ventilación natural.
- Obstruir rejillas.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Limpieza de rejillas.

PROFESIONAL

- Comprobación de estanqueidad y limpieza de conductos.

CALENDARIO

- Limpieza de rejillas: cada año (usuario).
- Comprobación de estanqueidad: cada 5 años (profesional).

OBSERVACIONES

- Conductos individuales tipo shunt con salida por cubierta.

VENTILACIÓN

EXTRACTORES Y VENTILACIÓN MECÁNICA

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Limpiar filtros de campanas y extractores.

PRESCRIPCIONES

- Sustituir filtros según el fabricante.

PROHIBICIONES

- Anular la extracción.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Limpieza o sustitución de filtros.

PROFESIONAL

- Revisión de motores y conductos.

CALENDARIO

- Limpieza o sustitución de filtros: cada año (usuario).
- Revisión del equipo: cada 2 años (profesional).

OBSERVACIONES

- No conectar extractores a los conductos de ventilación natural existentes.

TELECOMUNICACIONES

CAPTACIÓN DE RADIO Y TELEVISIÓN, CABECERA Y RED DE DISTRIBUCIÓN

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- No manipular la cabecera ni los amplificadores.

PRESCRIPCIONES

- Intervenciones por instalador de telecomunicaciones.

PROHIBICIONES

- Instalar antenas individuales sin autorización de la comunidad.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Comunicar pérdidas de señal.

PROFESIONAL

- Revisión de mástiles, anclajes, niveles de señal y sintonía.

CALENDARIO

- Revisión del sistema de captación y anclajes: cada año (profesional).
- Revisión de niveles de señal: cada año (profesional).

OBSERVACIONES

- Antena colectiva en cubierta; revisar los anclajes del mástil durante el retejado.

TELECOMUNICACIONES

TELEFONÍA Y BANDA ANCHA

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Mantener cerrados los registros.

PRESCRIPCIONES

- Intervenciones por instalador de telecomunicaciones.

PROHIBICIONES

- Manipular el registro principal.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- No se prevén operaciones por el usuario.

PROFESIONAL

- Revisión de registros y canalizaciones.

CALENDARIO

- Revisión general: cada año (profesional).

OBSERVACIONES

- Acceso de fibra óptica por fachada; ordenar el cableado al ejecutar las obras de fachada.

TELECOMUNICACIONES

PORTERO O VIDEOPORTERO ELECTRÓNICO

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Evitar golpes en la placa de calle.

PRESCRIPCIONES

- Reparaciones por instalador.

PROHIBICIONES

- Manipular la placa o la fuente de alimentación.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Comunicar fallos de funcionamiento.

PROFESIONAL

- Revisión general y ajustes.

CALENDARIO

- Revisión de la instalación: cada año (profesional).

OBSERVACIONES

- Placa de calle a más de 1,20 m de altura; reubicación prevista en la medida nº 7.

ILUMINACIÓN

LUMINARIAS Y LÁMPARAS

USO DEL ELEMENTO

PRECAUCIONES

- Desconectar antes de manipular.

PRESCRIPCIONES

- Sustituir por lámparas LED de bajo consumo.

PROHIBICIONES

- Instalar lámparas de potencia superior a la admitida.

MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO

USUARIO

- Limpieza de luminarias.

PROFESIONAL

- Revisión de equipos de encendido.

CALENDARIO

- Limpieza: cada año (usuario).
- Revisión de equipos de encendido: cada 2 años (profesional).

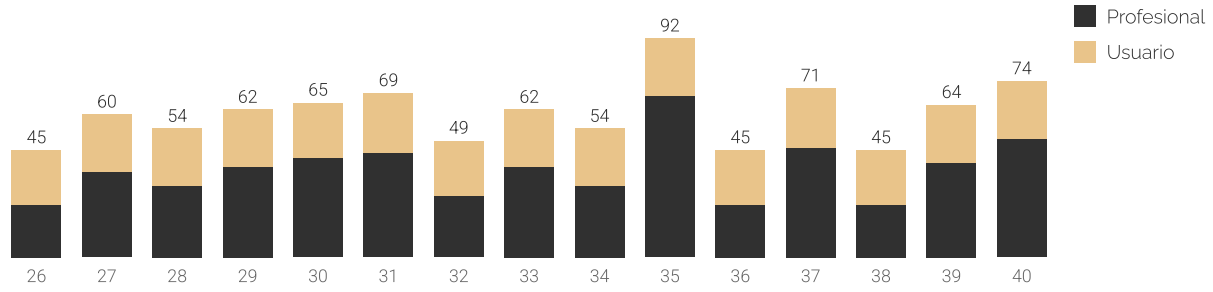
OBSERVACIONES

- Sustituir progresivamente las lámparas existentes por LED de bajo consumo.

b) Plan de conservación y mantenimiento

Las operaciones de mantenimiento son las acciones encaminadas a conservar física y funcionalmente el edificio a lo largo de su vida útil. El mantenimiento preventivo puede programarse en el tiempo y valorarse económicamente; permite controlar los deterioros debidos al uso, al desgaste normal o al fin de la vida útil de los elementos. El mantenimiento correctivo comprende las reparaciones o sustituciones necesarias ante situaciones no previstas. En todas las intervenciones se cumplirá la normativa de seguridad y salud en el trabajo, con especial atención a los trabajos en cubierta y fachada, donde se dispondrán las protecciones individuales y colectivas necesarias frente al riesgo de caída.

Operaciones programadas por año



Años 2026–2040. Los años con más operaciones coinciden con las revisiones quinquenales y decenales.

1. PLAN DE CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO

CIMENTACIONES	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
JUNTAS EN LOSAS, SOLERAS Y MUROS DE CIMENTACIÓN															
Inspección del estado de las juntas P					x					x					x
CIMENTACIÓN SUPERFICIAL DE ZAPATAS DE HORMIGÓN ARMADO															
Inspección del conjunto estructural de cimentación P					x					x					x
MURO DE CONTENCIÓN DE HORMIGÓN ARMADO															
Inspección del conjunto estructural P					x					x					x

ESTRUCTURAS	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
ESTRUCTURA VERTICAL DE PILARES DE HORMIGÓN ARMADO															
Análisis de fisuras y deformaciones P					x					x					x
Análisis de resistencia y carbonatación P										x					

FACHADAS	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
FACHADA DE FÁBRICA DE LADRILLO VISTO															
Inspección para detectar fisuras y desprendimientos P					x					x					x
Limpieza de la fábrica P										x					
FACHADA REVESTIDA CON ENFOSCADO, MONOCAPA O PINTURA															
Inspección del revestimiento P			x			x			x			x			x
Repintado o renovación del acabado P										x					
JUNTAS DE DILATACIÓN EN FACHADA															
Inspección del estado del relleno P					x					x					x
Limpieza de la junta P							x							x	
Reposición del sellado P										x					
CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO															
Limpieza de perfiles y desagües U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Comprobación de cierres y funcionamiento U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Revisión de juntas y sellado perimetral P			x			x			x			x			x
PUERTAS EXTERIORES Y DE PORTAL DE ACERO															
Limpieza U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Revisión y engrase de herrajes P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Repintado P				x				x				x			
ACRISTALAMIENTO DE VIDRIO SIMPLE O DOBLE															
Limpieza U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Inspección de roturas y sellado P			x			x			x			x			x
PERSIANAS ENROLLABLES Y CAPIALZADOS															
Limpieza de lamas y guías U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Revisión de mecanismos P			x			x			x			x			x
BARANDILLAS Y REJAS METÁLICAS															
Limpieza U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Inspección de anclajes y repintado P			x			x			x			x			x
ALBARDILLAS, VIERTEAGUAS Y REMATES															
Limpieza U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Inspección de desperfectos P					x					x					x
Reparación de desperfectos P							x							x	
BALCONES, CORNISAS Y VOLADIZOS															
Limpieza de desagües U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Inspección de frentes y armaduras P			x			x			x			x			x

CUBIERTAS	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
CUBIERTA INCLINADA CON COBERTURA DE TEJA															
Limpieza de canalones, limas y desagües P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Comprobación de estanqueidad de faldones P		x		x		x		x		x		x		x	
Revisión general de la cobertura P			x			x			x			x			x
CANALONES Y BAJANTES DE PLUVIALES															
Limpieza y retirada de vegetación P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Inspección visual P		x		x		x		x		x		x		x	
Prueba de estanqueidad P					x					x					x
Revisión de oxidaciones y pérdida de elasticidad P										x					
CUMBRERAS, LIMATESAS Y LIMAHOYAS															
Limpieza de limas P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Revisión de anclajes y solapes P		x		x		x		x		x		x		x	
Prueba de estanqueidad P					x					x					x

PARTICIONES	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
TABIQUERÍA INTERIOR DE LADRILLO															
Revisión de fisuras y desplomes P										x					
PUERTAS INTERIORES DE MADERA															
Engrase de herrajes U		x		x		x		x		x		x		x	
Revisión del estado y de los cierres P					x					x					x

REVESTIMIENTOS	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
ENFOSCADOS DE MORTERO															
Comprobación de erosión, fisuras, desprendimientos y humedades P			x			x			x			x			x
GUARNECIDOS Y ENLUCIDOS DE YESO															
Inspección de anomalías U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Reparación de desperfectos P										x					
PINTURA PLÁSTICA															
Inspección de desperfectos U			x			x			x			x			x
Repintado P							x							x	
ALICATADOS CERÁMICOS															
Revisión de juntas y piezas P					x					x					x
PAVIMENTOS CERÁMICOS															
Inspección del pavimento y juntas P					x					x					x
SOLADOS, RODAPIÉS Y PELDAÑOS DE TERRAZO															
Limpieza y encerado U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Abrillantado y revisión de piezas P		x		x		x		x		x		x		x	
Pulido P							x							x	

2. PLAN DE MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DEL EDIFICIO

SANEAMIENTO	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
BAJANTES DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES															
Comprobación visual de juntas P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Limpieza y reparación de desperfectos P										x					
COLECTORES SUSPENDIDOS O ENTERRADOS															
Revisión de juntas, registros y soportes P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Limpieza y reparación de desperfectos P										x					
ARQUETAS Y POZOS DE REGISTRO															
Limpieza de arquetas sumidero P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Revisión de juntas y registros P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Limpieza general y reparación P										x					
SIFONES, BOTES SIFÓNICOS Y DESAGÜES															
Limpieza de sifones U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Revisión de juntas P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
SUMIDEROS Y CALDERETAS															
Revisión y limpieza P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
VENTILACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO															
Revisión y limpieza P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

FONTANERÍA	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
ACOMETIDA, CONTADORES Y BATERÍA DE CONTADORES															
Limpieza de filtros P		x		x		x		x		x		x		x	
Revisión del cuarto y la batería P					x					x					x
RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA FRÍA Y CALIENTE															
Revisión de la instalación P		x		x		x		x		x		x		x	
Prueba de estanqueidad y funcionamiento P				x				x				x			
LLAVES DE CORTE															
Verificación de juntas y goteos U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
GRIFERÍA															
Descalcificar aireadores U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
APARATOS SANITARIOS															
Comprobación del estado U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rejuntado de bases P					x					x					x
VÁLVULAS Y DISPOSITIVOS ESPECIALES (REDUCTORAS, RETENCIÓN, FILTROS)															
Comprobación de funcionamiento y limpieza de filtros P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Limpieza de dispositivos con corte de suministro P		x		x		x		x		x		x		x	

ELECTRICIDAD	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
CAJA GENERAL DE PROTECCIÓN, LÍNEA GENERAL Y CENTRALIZACIÓN DE CONTADORES															
Revisión del recinto y conexiones P		x		x		x		x		x		x		x	
Inspección periódica cuando sea preceptiva P					x					x					x
CUADROS DE MANDO Y PROTECCIÓN (DIFERENCIALES Y MAGNETOTÉRMICOS)															
Prueba de diferenciales U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Revisión del cuadro y los interruptores P		x		x		x		x		x		x		x	
CIRCUITOS INTERIORES, MECANISMOS Y TOMAS DE CORRIENTE															
Comprobación del aislamiento entre conductores P					x					x					x
Revisión general de la instalación P										x					
PUESTA A TIERRA															
Medición de la resistencia de tierra P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Revisión de conexiones P					x					x					x
ALUMBRADO DE ZONAS COMUNES Y TEMPORIZADORES															
Revisión del alumbrado común P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

CALEFACCIÓN Y ACS	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
CALDERAS INDIVIDUALES DE GAS															
Comprobación de presión U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Revisión y limpieza de la caldera P		x		x		x		x		x		x		x	
RADIADORES DE AGUA Y LLAVES															
Purgado y regulación U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Revisión de llaves y purgadores P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
BOMBA DE CALOR AEROTÉRMICA															
Limpieza exterior y de filtros U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Revisión del equipo P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
CHIMENEAS Y CONDUCTOS DE EVACUACIÓN DE HUMOS															
Inspección P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Limpieza P										x					
TERMOSTATOS Y PROGRAMADORES															
Comprobación de la programación U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

GAS	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
INSTALACIÓN RECEPTORA DE GAS (ACOMETIDA, CONTADORES, LLAVES Y TUBERÍAS)															
Revisión de llaves de corte P		x		x		x		x		x		x		x	
Inspección periódica de la instalación P					x					x					x
APARATOS DE GAS (COCINAS, ESTUFAS Y CALENTADORES)															
Revisión de aparatos P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Sustitución del tubo flexible P					x					x					x

CLIMATIZACIÓN	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
EQUIPOS DE CLIMATIZACIÓN INDIVIDUALES (SISTEMAS PARTIDOS)															
Limpieza de filtros U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Revisión del sistema P		x		x		x		x		x		x		x	

VENTILACIÓN	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
CONDUCTOS DE VENTILACIÓN (SHUNT O INDIVIDUALES)															
Limpieza de rejillas U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Comprobación de estanqueidad P					x					x					x
EXTRACTORES Y VENTILACIÓN MECÁNICA															
Limpieza o sustitución de filtros U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Revisión del equipo P		x		x		x		x		x		x		x	

TELECOMUNICACIONES	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
CAPTACIÓN DE RADIO Y TELEVISIÓN, CABECERA Y RED DE DISTRIBUCIÓN															
Revisión del sistema de captación y anclajes P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Revisión de niveles de señal P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
TELEFONÍA Y BANDA ANCHA															
Revisión general P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
PORTERO O VIDEOPORTERO ELECTRÓNICO															
Revisión de la instalación P	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

ILUMINACIÓN	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
LUMINARIAS Y LÁMPARAS															
Limpieza U	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Revisión de equipos de encendido P		x		x		x		x		x		x		x	

U: operación a cargo del usuario o de la comunidad. P: operación a realizar por profesional o empresa habilitada.

c) Registro de incidencias y operaciones de mantenimiento

La comunidad de propietarios debe anotar las incidencias detectadas y las operaciones de reparación realizadas, con su fecha y la empresa o profesional que las ejecuta. Este registro facilita las inspecciones periódicas y justifica el mantenimiento ante seguros y administraciones.

1. REGISTRO DE INCIDENCIAS

FECHA	DESCRIPCIÓN DE LA INCIDENCIA	LOCALIZACIÓN	ACTUACIÓN REALIZADA
10/09/2026	Riesgo de desprendimiento en balcones	Fachada principal	Balizamiento de la acera
10/09/2026	Humedades en tablero bajo cubierta	Bajo cubierta	Pendiente (medida nº 2)

2. OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

Registro de operaciones de reparación

DESCRIPCIÓN DE LA REPARACIÓN	FECHA DE REALIZACIÓN	POSIBLES INCIDENCIAS	EMPRESA O PROFESIONAL QUE LO EFECTÚA
Retirada de fragmentos sueltos del balcón	15/09/2026	Sin incidencias	Mant. Integrales Sur, S.L.
Limpieza de canalones y sumideros	01/10/2026	Sin incidencias	Mant. Integrales Sur, S.L.

d) Contratos de mantenimiento

Determinadas instalaciones requieren, por reglamento, un contrato con empresa mantenedora o conservadora habilitada e inspecciones periódicas por organismo de control. Se relacionan los contratos previstos para este edificio.

CONTRATO DE MANTENIMIENTO	TIPO DE INSPECCIÓN	FECHA
Inspección periódica de la instalación receptora de gas	Cada 5 años por la empresa distribuidora	Próxima: 03/2027
Revisión de la instalación eléctrica de zonas comunes	Revisión periódica por empresa instaladora autorizada	Próxima: 06/2027

e) Registro de actuaciones en el edificio

Conforme al artículo 8 de la Parte I del Código Técnico de la Edificación, a lo largo de la vida útil del edificio deben documentarse todas las intervenciones de reparación, reforma o rehabilitación que se realicen sobre él, incorporándolas al libro del edificio.

FECHA	DESCRIPCIÓN	TIPO	AGENTE	DOCUMENTO
10/09/2026	Informe de Evaluación del Edificio	Inspección técnica	ANDRÉS MARTÍN LOZANO	1234501VK4712N.iee
09/09/2026	Certificado de eficiencia energética del estado actual	Certificación energética	ANDRÉS MARTÍN LOZANO	CP 2026_000 PINTOR ALMAZAN 18 CEE PREVIO.xml

f) Recomendaciones de utilización y buenas prácticas

Se recogen recomendaciones de utilización y buenas prácticas para los propietarios y usuarios, con referencia a la normativa o guía aplicable.

TIPOLOGÍA	TIPO DE ACTUACIÓN	ADVERTENCIAS Y CONSEJOS	GUÍA DE REFERENCIA
Envolvente	Reforma de fachada o cubierta	Requiere acuerdo de la comunidad y licencia municipal. Aproveche la intervención para mejorar el aislamiento térmico (CTE DB HE 1).	CTE DB HE; Ordenanza municipal
Huecos	Sustitución de ventanas	Respete la estética de la fachada aprobada por la comunidad. Elija carpintería con rotura de puente térmico y vidrio bajo emisivo. Asegure la ventilación de la vivienda (microventilación o aireadores).	CTE DB HE 1 y DB HS 3
Instalaciones	Reformas en viviendas	No modifique elementos estructurales ni conductos comunes. Las instalaciones de gas y electricidad deben realizarlas empresas habilitadas, que emitirán el certificado correspondiente.	REBT; RD 919/2006; RITE
Climatización	Instalación de aire acondicionado	Ubique las unidades exteriores según las normas de la comunidad y la ordenanza municipal; conduzca los condensados a la red de saneamiento.	Ordenanza municipal; RITE
Energía	Uso eficiente	Ajuste el termostato a 19-21 °C en invierno y 26 °C en verano. Ventile 10 minutos al día. Use iluminación LED y electrodomésticos de alta eficiencia.	Guías IDAE
Agua	Ahorro de agua	Instale aireadores en grifos y cisternas de doble descarga. Repare las fugas de inmediato.	CTE DB HS 4
Seguridad	Uso de zonas comunes	Mantenga libres de obstáculos las vías de evacuación y los medios de extinción. No bloquee puertas resistentes al fuego.	CTE DB SI; RIPCI
Documentación	Actualización del libro	Incorpore al libro las facturas, garantías, certificados e informes de cada intervención. El administrador debe mantenerlo actualizado y a disposición de los propietarios.	CTE Parte I, art. 8; RD 853/2021

02

BLOQUE II

II.1 POTENCIAL DE MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO

Consiste en la evaluación del nivel de prestaciones del edificio en relación con las que tendría si fuese de nueva construcción. Para cada exigencia se describe la situación actual y se valoran las medidas de mejora según su beneficio, coste por vivienda y complejidad. Complementariamente se incluye un diagnóstico sobre otras exigencias como la digitalización o la sostenibilidad.

0. Estado de conservación

Se recogen las deficiencias del estado de conservación detectadas en la IEE que requieren intervención. Son actuaciones prioritarias, previas o simultáneas a las de mejora, ya que garantizan la seguridad estructural, la estanqueidad y la seguridad de las personas.

I. CONDICIONES Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Fachadas y medianeras

Degradación, erosión y/o riesgo de desprendimiento de los materiales de la fábrica de cerramiento. Fachadas exteriores del edificio, principalmente en paños de ladrillo cara vista y en frentes y cantos de balcones.. Se observan zonas puntuales de deterioro en la fábrica de ladrillo cara vista, con pérdida de material y degradación de juntas, así como deterioro y posibles desprendimientos del revestimiento de enfoscado en frentes y cantos de balcones. El estado observado puede provocar la caída de fragmentos hacia zonas de tránsito, por lo que se considera necesaria su revisión y subsanación.. Inspección visual desde las zonas accesibles y desde la vía pública. No se han realizado catas ni ensayos específicos.. Se recomienda realizar una revisión detallada de las fachadas mediante medios auxiliares adecuados, comprobando la estabilidad y adherencia de las piezas y revestimientos. Deberán sanearse y retirarse los elementos inestables, reparar las juntas y piezas deterioradas y reponer los revestimientos afectados. Hasta la ejecución de las reparaciones deberán adoptarse las medidas preventivas necesarias en las zonas con riesgo de desprendimiento. Humedades y presencia de moho en cerramiento de galería. Interior de vivienda, galería cerrada de fachada. Especialmente en encuentros de techo con carpinterías exteriores y paramentos laterales. En la vivienda del segundo derecha y tercero derecha.. Se observan manchas de humedad y proliferación superficial de moho, principalmente en los encuentros del techo con las carpinterías y cerramientos exteriores, así como afecciones puntuales en paramentos verticales. La patología puede estar relacionada con condensaciones superficiales derivadas de puentes térmicos y/o con posibles deficiencias de estanqueidad en los encuentros exteriores, sin que mediante inspección exclusivamente visual pueda determinarse con precisión su origen.. Inspección visual de las zonas interiores accesibles. No se han realizado catas, mediciones de humedad ni ensayos específicos.. Se recomienda revisar desde el exterior los encuentros de fachada, balcones, carpinterías, sellados, vierteaguas y elementos de evacuación de agua próximos a la zona afectada, así como comprobar las condiciones de ventilación y posibles puentes térmicos. Una vez determinado y corregido el origen de la humedad, deberán sanearse y repararse los revestimientos interiores afectados. Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Defensas como: barandillas, antepechos, petos, balaustradas, vallas, rejas, cierres de seguridad, etc.. Terraza de vivienda en planta cuarta izquierda y tercero izquierda, en borde exterior de fachada a vía pública.. Se observa deterioro del frente y borde perimetral de la terraza, con pérdida y disgregación puntual de material de revestimiento y mortero, así como corrosión de la barandilla metálica, especialmente en sus encuentros y puntos de anclaje al soporte. El estado observado puede favorecer nuevos desprendimientos hacia la vía pública y requiere comprobar la adecuada estabilidad y fijación de los elementos de protección.. nspección visual desde la terraza y zonas accesibles. No se han realizado catas, ensayos de adherencia ni comprobaciones mecánicas de los anclajes.. Se recomienda revisar detalladamente el frente de terraza y los elementos de protección, retirando las partes sueltas o inestables, saneando y reconstruyendo las zonas deterioradas y comprobando el estado de los anclajes de la barandilla. Los elementos metálicos

deberán limpiarse y tratarse frente a la corrosión, reparándose o sustituyéndose aquellos que presenten pérdida de sección o fijación insuficiente. Hasta su reparación deberán adoptarse las medidas preventivas que resulten necesarias. Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Elementos de fachada como: aleros, cornisas, voladizos, miradores, etc.. Intradós y bordes del balcón/voladizo de vivienda en planta segunda izquierda.. Se observan fisuras, abombamientos y pérdida puntual de adherencia del revestimiento en el intradós del balcón, con desconchados localizados y deterioro en los encuentros y bordes exteriores. El estado observado puede evolucionar y provocar desprendimientos de fragmentos.. Inspección visual desde las zonas accesibles. No se han realizado catas ni ensayos de adherencia.. Se recomienda comprobar la extensión real de las zonas con pérdida de adherencia mediante revisión próxima con medios auxiliares, procediendo al saneado de revestimientos sueltos, reparación de fisuras y reposición del acabado. En caso de detectarse corrosión de armaduras o elementos metálicos, deberán sanearse y protegerse previamente. Deterioro y levantamiento del pavimento de terraza. Pavimento de terraza de vivienda en planta tercera izquierda.. Se observan fisuras, apertura de juntas, levantamientos y pérdida de planeidad en varias piezas del pavimento cerámico de la terraza, compatibles con movimientos del soporte y/o pérdida de adherencia. También se observan deterioros puntuales en los encuentros perimetrales.. Inspección visual desde la propia terraza. No se han realizado catas ni ensayos específicos.. Se recomienda comprobar el estado del pavimento, soporte e impermeabilización, retirando y reponiendo las piezas sueltas o deterioradas y revisando los encuentros perimetrales para evitar posibles entradas de agua.

Cubiertas y azoteas

Humedades y deterioro puntual en estructura y tablero de cubierta. Bajo cubierta, en estructura de madera y tablero/soporte inferior de la cubierta inclinada.. Se observan manchas y alteraciones superficiales compatibles con presencia de humedad en determinados puntos del tablero y encuentros con los elementos de madera de la cubierta. No se aprecian visualmente deformaciones relevantes ni pérdida evidente de sección resistente, si bien resulta necesario comprobar el origen de la humedad y el estado de conservación de los elementos afectados.. Inspección visual desde el espacio bajo cubierta. No se han realizado catas, mediciones de humedad ni ensayos sobre la madera.. Se recomienda revisar exteriormente la cobertura, encuentros, remates y posibles puntos de entrada de agua, así como comprobar el estado de la estructura de madera en las zonas afectadas. En caso de detectarse humedad activa, pudrición, ataque xilófago o pérdida de sección, deberán realizarse las reparaciones y tratamientos necesarios.

—

II. VALORACIÓN Y EVALUACIÓN DEL POTENCIAL DE MEJORA

MEDIDA	DESCRIPCIÓN MEDIDA	BENEFICIO	COSTE POR VIVIENDA	COMPLEJIDAD
Reparación y rehabilitación de fachadas	Reparación de las patologías de la fachada: saneado de frentes de forjado y cantos de balcones con armaduras expuestas (pasivación y mortero de reparación estructural R4), cosido de fisuras, reposición de piezas sueltas o fisuradas, rejuntado de la fábrica, revisión y fijación de elementos salientes (cornisas, vierteaguas, barandillas) y aplicación de acabado protector transpirable. Deficiencias a subsanar según la IEE: Degradación, erosión y/o riesgo de desprendimiento de los materiales de la fábrica de cerramiento. Fachadas exteriores del edificio, principalmente en paños de ladrillo cara vista y en frentes y cantos de balcones.. Se observan zonas puntuales de deterioro en la fábrica de ladrillo cara vista, con pérdida de material y degradación de juntas, así como deterioro y posibles desprendimientos del revestimiento de enfoscado en frentes y cantos de balcones. El estado observado puede provocar la caída de fragmentos hacia zonas de tránsito, por lo que se considera necesaria su revisión y subsanación.. Inspección visual desde las zonas accesibles y desde la vía pública. No se han realizado catas ni ensayos específicos.. Se recomienda realizar una revisión detallada de las fachadas mediante medios auxiliares adecuados, comprobando la estabilidad y adherencia de las piezas y revestimientos. Deberán sanearse y retirarse los elementos inestables, reparar las juntas y piezas deterioradas y reponer los revestimientos afectados. Hasta la ejecución de las reparaciones deberán adoptarse las medidas preventivas necesarias en las zonas con riesgo de desprendimiento. Humedades y presencia de moho en cerramiento de galería. Interior de vivienda, galería cerrada de fachada. Especialmente en encuentros de techo con carpinterías exteriores y paramentos laterales. En la vivienda del segundo derecha y tercero derecha.. Se observan manchas de humedad y proliferación superficial de moho, principalmente en los encuentros del techo con las carpinterías y cerramientos exteriores, así como afecciones puntuales en paramentos verticales. La patología puede estar relacionada con condensaciones superficiales derivadas de puentes térmicos y/o con posibles deficiencias de estanqueidad en los encuentros exteriores, sin que mediante inspección exclusivamente visual pueda determinarse con precisión su origen.. Inspección visual de las zonas interiores accesibles. No se han realizado catas, mediciones de humedad ni ensayos específicos.. Se recomienda revisar desde el exterior los encuentros de fachada, balcones, carpinterías, sellados, vierteaguas y elementos de evacuación de agua próximos a la zona afectada, así como comprobar las condiciones de ventilación y posibles puentes térmicos. Una vez determinado y corregido el origen de la humedad, deberán sanearse y repararse los revestimientos interiores afectados. Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Defensas como: barandillas, antepechos, petos, balaustradas, vallas, rejas, cierres de seguridad, etc.. Terraza de vivienda en planta	Alto	1.000 € - 10.000 €	Media

MEDIDA	DESCRIPCIÓN MEDIDA	BENEFICIO	COSTE POR VIVIENDA	COMPLEJIDAD
	cuarta izquierda y tercero izquierda, en borde exterior de fachada a vía pública.. Se observa deterioro del frente y borde perimetral de la terraza, con pérdida y disgregación puntual de material de revestimiento y mortero, así como corrosión de la barandilla metálica, especialmente en sus encuentros y puntos de anclaje al soporte. El estado observado puede favorecer nuevos desprendimientos hacia la vía pública y requiere comprobar la adecuada estabilidad y fijación de los elementos de protección.. nspección visual desde la terraza y zonas accesibles. No se han realizado catas, ensayos de adherencia ni comprobaciones mecánicas de los anclajes.. Se recomienda revisar detalladamente el frente de terraza y los elementos de protección, retirando las partes sueltas o inestables, saneando y reconstruyendo las zonas deterioradas y comprobando el estado de los anclajes de la barandilla. Los elementos metálicos deberán limpiarse y tratarse frente a la corrosión, reparándose o sustituyéndose aquellos que presenten pérdida de sección o fijación insuficiente. Hasta su reparación deberán adoptarse las medidas preventivas que resulten necesarias. Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Elementos de fachada como: aleros, cornisas, voladizos, miradores, etc.. Intradós y bordes del balcón/voladizo de vivienda en planta segunda izquierda.. Se observan fisuras, abombamientos y pérdida puntual de adherencia del revestimiento en el intradós del balcón, con desconchados localizados y deterioro en los encuentros y bordes exteriores. El estado observado puede evolucionar y provocar desprendimientos de fragmentos.. Inspección visual desde las zonas accesibles. No se han realizado catas ni ensayos de adherencia.. Se recomienda comprobar la extensión real de las zonas con pérdida de adherencia mediante revisión próxima con medios auxiliares, procediendo al saneado de revestimientos sueltos, reparación de fisuras y reposición del acabado. En caso de detectarse corrosión de armaduras o elementos metálicos, deberán sanearse y protegerse previamente. Deterioro y levantamiento del pavimento de terraza. Pavimento de terraza de vivienda en planta tercera izquierda.. Se observan fisuras, apertura de juntas, levantamientos y pérdida de planeidad en varias piezas del pavimento cerámico de la terraza, compatibles con movimientos del soporte y/o pérdida de adherencia. También se observan deterioros puntuales en los encuentros perimetrales.. Inspección visual desde la propia terraza. No se han realizado catas ni ensayos específicos.. Se recomienda comprobar el estado del pavimento, soporte e impermeabilización, retirando y reponiendo las piezas sueltas o deterioradas y revisando los encuentros perimetrales para evitar posibles entradas de agua.			

MEDIDA	DESCRIPCIÓN MEDIDA	BENEFICIO	COSTE POR VIVIENDA	COMPLEJIDAD
Retejado y reparación de la cubierta inclinada	Levantado de la cobertura de teja, revisión y reparación del soporte (tablero o tabiquillos), colocación de lámina impermeable transpirable bajo teja, reposición de la teja recuperable con aporte de piezas nuevas fijadas mecánicamente, y renovación de cumbreras, limas, encuentros con petos y chimeneas y canalones. Deficiencias a subsanar según la IEE: Humedades y deterioro puntual en estructura y tablero de cubierta. Bajo cubierta, en estructura de madera y tablero/soporte inferior de la cubierta inclinada.. Se observan manchas y alteraciones superficiales compatibles con presencia de humedad en determinados puntos del tablero y encuentros con los elementos de madera de la cubierta. No se aprecian visualmente deformaciones relevantes ni pérdida evidente de sección resistente, si bien resulta necesario comprobar el origen de la humedad y el estado de conservación de los elementos afectados.. Inspección visual desde el espacio bajo cubierta. No se han realizado catas, mediciones de humedad ni ensayos sobre la madera.. Se recomienda revisar exteriormente la cobertura, encuentros, remates y posibles puntos de entrada de agua, así como comprobar el estado de la estructura de madera en las zonas afectadas. En caso de detectarse humedad activa, pudrición, ataque xilófago o pérdida de sección, deberán realizarse las reparaciones y tratamientos necesarios.	Alto	500 € - 1.000 €	Media
Reparación y rehabilitación de fachadas	Reparación de las patologías de la fachada: saneado de frentes de forjado y cantos de balcones con armaduras expuestas (pasivación y mortero de reparación estructural R4), cosido de fisuras, reposición de piezas sueltas o fisuradas, rejuntado de la fábrica, revisión y fijación de elementos salientes (cornisas, vierteaguas, barandillas) y aplicación de acabado protector transpirable.	Alto	1.000 € - 10.000 €	Media

A. Seguridad de utilización y accesibilidad

Se analiza la seguridad de utilización y la accesibilidad del edificio en relación con el CTE DB SUA y el Real Decreto Legislativo 1/2013: itinerario accesible desde la vía pública hasta las viviendas, dotación de elementos accesibles (mecanismos, señalización) y seguridad frente al riesgo de caídas. Cuando la adecuación completa no es viable, se plantean ajustes razonables.

I. CONDICIONES Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Accesibilidad exterior al edificio

> En el acceso exterior existe la posibilidad de mejorar las condiciones de accesibilidad mediante la ejecución de un rebaje aproximado de 5 cm, que permitiría disponer de un itinerario accesible hasta las viviendas situadas en planta baja.
> Esta actuación no permitiría, sin embargo, resolver la accesibilidad al resto de plantas, al no resultar viable la instalación de ascensor o plataforma elevadora por las limitaciones dimensionales y de configuración del edificio.

Accesibilidad en las plantas

> Las distintas plantas se comunican exclusivamente mediante escalera, sin disponer de ascensor ni rampa accesible. Una vez alcanzado cada rellano, el acceso a las viviendas se realiza a la misma cota, sin desniveles adicionales. No existen zonas de uso comunitario específicas en las plantas de vivienda. No procede. El edificio existente no dispone de viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas legalmente exigibles.

Mecanismos

> Los interruptores (telefonillos) están a una altura mayor de 1.20m

Itinerario accesible a viviendas

> 10 viviendas no disponen de itinerario accesible desde la vía pública. En el edificio residen 1 personas con discapacidad o mayores de 70 años.

II. VALORACIÓN Y EVALUACIÓN DEL POTENCIAL DE MEJORA

MEDIDA	DESCRIPCIÓN MEDIDA	BENEFICIO	COSTE POR VIVIENDA	COMPLEJIDAD
Ajuste razonable en materia de accesibilidad	Adecuación del acceso al edificio mediante eliminación del resalto existente. Rebaje del escalón situado en el umbral de acceso, de aproximadamente 5 cm de altura, mediante desmontaje y adaptación de la pieza de piedra existente o colocación de una nueva pieza, regularizando el encuentro con la acera y el pavimento interior para obtener un acceso continuo y sin resaltes. Se incluirán remates laterales, sellados y reposición de los acabados afectados. Esta actuación permitiría mejorar el itinerario accesible hasta las viviendas situadas en planta baja.	Alto	< 500 €	Media
Ajuste razonable en materia de accesibilidad	Adecuación/reubicación del telefonillo a altura accesible	Alto	< 500 €	Media

B. Seguridad en caso de incendio

Se analiza la seguridad en caso de incendio según el CTE DB SI y el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (RD 513/2017): compartimentación de la escalera, recorridos de evacuación, señalización, alumbrado de emergencia y dotación de instalaciones de detección y extinción.

I. CONDICIONES Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Dotación de instalaciones de protección contra incendios

> El edificio no dispone de instalaciones de protección contra incendios en zonas comunes.

—

II. VALORACIÓN Y EVALUACIÓN DEL POTENCIAL DE MEJORA

MEDIDA	DESCRIPCIÓN MEDIDA	BENEFICIO	COSTE POR VIVIENDA	COMPLEJIDAD
Alumbrado de emergencia, señalización y extintores	Dotación de alumbrado de emergencia en portal y escalera, señalización fotoluminiscente de evacuación y de medios de protección conforme al CTE DB SI y al RIPCI, y extintores portátiles de eficacia 21A-113B cada 15 m de recorrido en zonas comunes.	Medio	< 500 €	Baja

C. Salubridad

Se analiza la salubridad conforme al CTE DB HS: protección frente a la humedad, calidad del aire interior (ventilación de las viviendas), suministro y evacuación de agua y recogida de residuos.

I. CONDICIONES Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Ventilación de las viviendas

> Los cuartos húmedos disponen de ventilación según la IEE. Las viviendas no cuentan con un sistema de ventilación que garantice los caudales del CTE DB HS 3.

—

II. VALORACIÓN Y EVALUACIÓN DEL POTENCIAL DE MEJORA

MEDIDA	DESCRIPCIÓN MEDIDA	BENEFICIO	COSTE POR VIVIENDA	COMPLEJIDAD
Ventilación mecánica controlada en viviendas	Sistema de ventilación mecánica de simple flujo higrorregulable (o de doble flujo con recuperación de calor) que garantiza los caudales del CTE DB HS 3: admisión por aireadores en carpinterías de locales secos y extracción en cocinas y baños hacia conductos con salida por cubierta.	Medio	1.000 € - 10.000 €	Media

D. Eficiencia energética

Se analiza la eficiencia energética a partir del certificado de eficiencia energética del estado actual y de sus medidas de mejora, en relación con las exigencias del CTE DB HE para edificios existentes: limitación de la demanda mediante la envolvente, rendimiento de las instalaciones y contribución de energías renovables.

I. CONDICIONES Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Certificación de eficiencia energética

> Calificación F en consumo de energía primaria no renovable (307,9 kWh/m²·año) y E en emisiones (60,5 kgCO_2/m²·año). Demanda de calefacción 152,4 kWh/m²·año (F) y de refrigeración 17,1 kWh/m²·año (D).

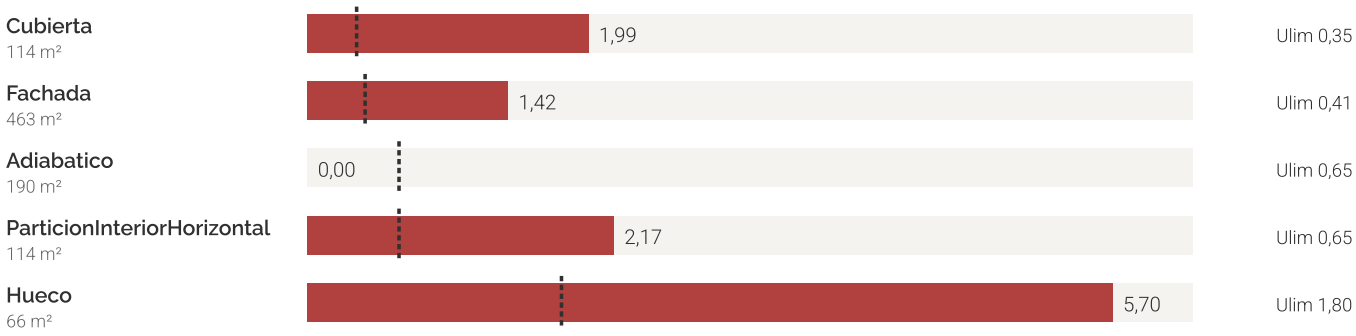
Envolvente térmica

> La envolvente presenta muros de fachada con U media 1,42 W/m²K, huecos con U media 5,70 W/m²K, cubierta con U 1,99 W/m²K. Los cerramientos carecen de aislamiento térmico, por lo que el potencial de mejora de la envolvente es elevado.

Instalaciones térmicas

> Calefacción: bomba de calor (electricidad, rendimiento 130 %); Calefacción: caldera estándar (gas natural, rendimiento 73 %); Refrigeración: bomba de calor (electricidad, rendimiento 126 %); ACS: caldera estándar (gas natural, rendimiento 73 %).

Transmitancia media de la envolvente (W/m²K)



Línea discontinua: valor límite Ulim del CTE DB HE 1 (tabla 3.1.1.a) para la zona climática D3, aplicable a los elementos que se renueven.

Medidas de mejora del certificado de eficiencia energética

MEDIDA	EPNR (KWH/M² AÑO)	REDUCCIÓN	EMISIONES	DEMANDA CALEFACCIÓN
SATE	E 201,9	34,4 %	E 39,8	E 86,7
SATE + cubierta	E 180,7	41,3 %	E 35,7	D 74,2
Cambio de ventanas	E 283,6	7,9 %	E 55,9	E 140,1

II. VALORACIÓN Y EVALUACIÓN DEL POTENCIAL DE MEJORA

MEDIDA	DESCRIPCIÓN MEDIDA	BENEFICIO	REDUCCIÓN CONSUMO ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE	COSTE POR VIVIENDA	COMPLEJIDAD
Aislamiento térmico de fachadas por el exterior (SATE)	Incorporación de un sistema de aislamiento térmico por el exterior en las fachadas mediante placas, con preparación del soporte, fijación adhesiva y mecánica, malla de refuerzo y acabado acrílico.	Alto	entre el 30 % y el 45 %	1.000 € - 10.000 €	Alta
Aislamiento térmico de la cubierta	Ejecución del SATE anterior y mejora de la cubierta mediante aislamiento continuo de lana de roca y panel sándwich, incluyendo remates y sellados necesarios para garantizar la continuidad térmica y la estanqueidad.	Bajo	inferior al 30 %	1.000 € - 10.000 €	Media
Sustitución de carpinterías y vidrios	Cambio de ventanas	Bajo	—	1.000 € - 10.000 €	Media

E. Protección frente al ruido

Se analiza la protección frente al ruido según el CTE DB HR: aislamiento frente al ruido exterior, aislamiento acústico entre viviendas y ruido y vibraciones de las instalaciones.

I. CONDICIONES Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Condiciones de protección frente al ruido interior y exterior

> Calle de tráfico local con ruido moderado; las carpinterías sin rotura de puente térmico limitan el aislamiento acústico.

II. VALORACIÓN Y EVALUACIÓN DEL POTENCIAL DE MEJORA

No se proponen medidas para esta exigencia.

F. Otras exigencias (digitalización, sostenibilidad, ciclo de vida)

Se recoge un diagnóstico complementario sobre otras exigencias: digitalización del edificio, preparación para la movilidad eléctrica, uso eficiente del agua, gestión de residuos y ciclo de vida de los materiales.

I. CONDICIONES Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Digitalización, sostenibilidad y ciclo de vida

> El edificio no dispone de preinstalación de recarga de vehículo eléctrico (no tiene aparcamiento), ni de contadores inteligentes en zonas comunes. La recogida de residuos se realiza en cubos comunitarios en el portal.

II. VALORACIÓN Y EVALUACIÓN DEL POTENCIAL DE MEJORA

No se proponen medidas para esta exigencia.

II.2 PLAN DE ACTUACIONES PARA LA RENOVACIÓN DEL EDIFICIO

En el Plan de Actuaciones se realiza una propuesta de intervenciones técnica y económicamente viables, según la información recogida en el análisis del potencial de mejora. Las intervenciones permiten alcanzar tres niveles de mejora:

- 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 %.

i. Intervenciones propuestas

MEDIDA Nº 1	Reparación y rehabilitación de fachadas

DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA	Reparación de las patologías de la fachada: saneado de frentes de forjado y cantos de balcones con armaduras expuestas (pasivación y mortero de reparación estructural R4), cosido de fisuras, reposición de piezas sueltas o fisuradas, rejuntado de la fábrica, revisión y fijación de elementos salientes (cornisas, vierteaguas, barandillas) y aplicación de acabado protector transpirable. Deficiencias a subsanar según la IEE: Degradación, erosión y/o riesgo de desprendimiento de los materiales de la fábrica de cerramiento. Fachadas exteriores del edificio, principalmente en paños de ladrillo cara vista y en frentes y cantos de balcones.. Se observan zonas puntuales de deterioro en la fábrica de ladrillo cara vista, con pérdida de material y degradación de juntas, así como deterioro y posibles desprendimientos del revestimiento de enfoscado en frentes y cantos de balcones. El estado observado puede provocar la caída de fragmentos hacia zonas de tránsito, por lo que se considera necesaria su revisión y subsanación.. Inspección visual desde las zonas accesibles y desde la vía pública. No se han realizado catas ni ensayos específicos.. Se recomienda realizar una revisión detallada de las fachadas mediante medios auxiliares adecuados, comprobando la estabilidad y adherencia de las piezas y revestimientos. Deberán sanearse y retirarse los elementos inestables, reparar las juntas y piezas deterioradas y reponer los revestimientos afectados. Hasta la ejecución de las reparaciones deberán adoptarse las medidas preventivas necesarias en las zonas con riesgo de desprendimiento. Humedades y presencia de moho en cerramiento de galería. Interior de vivienda, galería cerrada de fachada. Especialmente en encuentros de techo con carpinterías exteriores y paramentos laterales. En la vivienda del segundo derecha y tercero derecha.. Se observan manchas de humedad y proliferación superficial de moho, principalmente en los encuentros del techo con las carpinterías y cerramientos exteriores, así como afecciones puntuales en paramentos verticales. La patología puede estar relacionada con condensaciones superficiales derivadas de puentes térmicos y/o con posibles deficiencias de estanqueidad en los encuentros exteriores, sin que mediante inspección exclusivamente visual pueda determinarse con precisión su origen.. Inspección visual de las zonas interiores accesibles. No se han realizado catas, mediciones de humedad ni ensayos específicos.. Se recomienda revisar desde el exterior los encuentros de fachada, balcones, carpinterías, sellados, vierteaguas y elementos de evacuación de agua próximos a la zona afectada, así como comprobar las condiciones de ventilación y posibles puentes térmicos. Una vez determinado y corregido el origen de la humedad, deberán sanearse y repararse los revestimientos interiores afectados. Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Defensas como: barandillas, antepechos, petos, balaustradas, vallas, rejas, cierres de seguridad, etc.. Terraza de vivienda en planta cuarta izquierda y tercero izquierda, en borde exterior de fachada a vía pública.. Se observa deterioro del frente y borde perimetral de la terraza, con pérdida y disgregación puntual de material de revestimiento y mortero, así como corrosión de la barandilla metálica, especialmente en sus encuentros y puntos de anclaje al soporte. El estado observado puede favorecer nuevos desprendimientos hacia la vía pública y requiere comprobar la adecuada estabilidad y fijación de los elementos de protección.. nspección visual desde la terraza y zonas accesibles. No se han realizado catas, ensayos de adherencia ni comprobaciones mecánicas de los anclajes.. Se recomienda revisar detalladamente el frente de terraza y los elementos de protección, retirando las partes sueltas o inestables, saneando y reconstruyendo las zonas deterioradas y comprobando el estado de los anclajes de la barandilla. Los elementos metálicos deberán limpiarse y tratarse frente a la corrosión, reparándose o sustituyéndose aquellos que presenten pérdida de sección o fijación insuficiente. Hasta su reparación deberán adoptarse las medidas preventivas que resulten necesarias. Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Elementos de fachada como: aleros, cornisas, voladizos, miradores, etc.. Intradós y bordes del balcón/voladizo de vivienda en planta segunda izquierda.. Se observan fisuras, abombamientos y pérdida puntual de adherencia del revestimiento en el intradós del balcón, con desconchados localizados y deterioro en los encuentros y bordes exteriores. El estado observado puede evolucionar y provocar desprendimientos de fragmentos.. Inspección visual desde las zonas accesibles. No se han realizado catas ni ensayos de adherencia.. Se recomienda comprobar la extensión real de las zonas con pérdida de adherencia mediante revisión próxima con medios auxiliares, procediendo al saneado de revestimientos sueltos, reparación de fisuras y reposición del acabado. En caso de detectarse corrosión de

	armaduras o elementos metálicos, deberán sanearse y protegerse previamente. Deterioro y levantamiento del pavimento de terraza. Pavimento de terraza de vivienda en planta tercera izquierda.. Se observan fisuras, apertura de juntas, levantamientos y pérdida de planeidad en varias piezas del pavimento cerámico de la terraza, compatibles con movimientos del soporte y/o pérdida de adherencia. También se observan deterioros puntuales en los encuentros perimetrales.. Inspección visual desde la propia terraza. No se han realizado catas ni ensayos específicos.. Se recomienda comprobar el estado del pavimento, soporte e impermeabilización, retirando y reponiendo las piezas sueltas o deterioradas y revisando los encuentros perimetrales para evitar posibles entradas de agua.
REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA	No aplica: medida de conservación sin efecto relevante sobre el consumo energético
DESCRIPCIÓN DEL CARÁCTER URGENTE	Deficiencias detectadas en la IEE que deben subsanarse en los plazos indicados en el informe.
CARÁCTER URGENTE	Sí
TIPO DE INTERVENCIÓN	Conservación
INDICACIONES PARA LA RACIONALIZACIÓN DEL USO Y LA GESTIÓN DEL EDIFICIO HASTA QUE SE PUEDA HACER LA INTERVENCIÓN	Hasta la intervención se balizarán las zonas con riesgo de desprendimiento y se revisarán periódicamente los elementos afectados.
AFECCIONES. LA INTERVENCIÓN AFECTA A MEJORA DE:	**3. CONSERVACIÓN** Reparación de deficiencias del estado de conservación
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO POR ENERGÍA FINAL (POR VECTOR ENERGÉTICO) (%)	No aplica (actuación sin efecto sobre el consumo energético)
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO DE ENERGÍA FINAL (POR SERVICIO) (%)	No aplica (actuación sin efecto sobre el consumo energético)
APORTACIÓN POR ENERGÍAS RENOVABLES (%)	No aplica
ALCANCE DE LAS OBRAS, MOLESTIAS A USUARIOS, ETC.	Instalación de andamio o plataformas elevadoras en fachada durante las obras; afección limitada a terrazas y ventanas en el entorno de los trabajos.
MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO	Recupera la seguridad frente a desprendimientos y la estanqueidad de la fachada; prolonga la vida útil de la envolvente.
VENTAJAS PARA EL USUARIO	Eliminación del riesgo de caída de elementos a la vía pública y de humedades interiores.
COSTE APROXIMADO	10.000 € - 25.000 € (estimación: 20.800 €)
DURACIÓN DE LAS OBRAS (MESES)	4

MEDIDA Nº 2	Retejado y reparación de la cubierta inclinada
DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA	Levantado de la cobertura de teja, revisión y reparación del soporte (tablero o tabiquillos), colocación de lámina impermeable transpirable bajo teja, reposición de la teja recuperable con aporte de piezas nuevas fijadas mecánicamente, y renovación de cumbreras, limas, encuentros con petos y chimeneas y canalones. Deficiencias a subsanar según la IEE: Humedades y deterioro puntual en estructura y tablero de cubierta. Bajo cubierta, en estructura de madera y tablero/soporte inferior de la cubierta inclinada.. Se observan manchas y alteraciones superficiales compatibles con presencia de humedad en determinados puntos del tablero y encuentros con los elementos de madera de la cubierta. No se aprecian visualmente deformaciones relevantes ni pérdida evidente de sección resistente, si bien resulta necesario comprobar el origen de la humedad y el estado de conservación de los elementos afectados.. Inspección visual desde el espacio bajo cubierta. No se han realizado catas, mediciones de humedad ni ensayos sobre la madera.. Se recomienda revisar exteriormente la cobertura, encuentros, remates y posibles puntos de entrada de agua, así como comprobar el estado de la estructura de madera en las zonas afectadas. En caso de detectarse humedad activa, pudrición, ataque xilófago o pérdida de sección, deberán realizarse las reparaciones y tratamientos necesarios.
REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA	No aplica: medida de conservación sin efecto relevante sobre el consumo energético
DESCRIPCIÓN DEL CARÁCTER URGENTE	Deficiencias detectadas en la IEE que deben subsanarse en los plazos indicados en el informe.
CARÁCTER URGENTE	Sí
TIPO DE INTERVENCIÓN	Conservación
INDICACIONES PARA LA RACIONALIZACIÓN DEL USO Y LA GESTIÓN DEL EDIFICIO HASTA QUE SE PUEDA HACER LA INTERVENCIÓN	Revisar la cubierta tras episodios de lluvia o viento intensos hasta la intervención.
AFECCIONES. LA INTERVENCIÓN AFECTA A MEJORA DE:	**3. CONSERVACIÓN** Reparación de deficiencias del estado de conservación
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO POR ENERGÍA FINAL (POR VECTOR ENERGÉTICO) (%)	No aplica (actuación sin efecto sobre el consumo energético)
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO DE ENERGÍA FINAL (POR SERVICIO) (%)	No aplica (actuación sin efecto sobre el consumo energético)
APORTACIÓN POR ENERGÍAS RENOVABLES (%)	No aplica
ALCANCE DE LAS OBRAS, MOLESTIAS A USUARIOS, ETC.	Trabajos exteriores con medios de protección frente a caídas; molestias reducidas para los usuarios.
MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO	Estanqueidad de la cubierta y eliminación de filtraciones a las viviendas de última planta.
VENTAJAS PARA EL USUARIO	Fin de las goteras y de los daños por humedad en techos.
COSTE APROXIMADO	1.000 € - 10.000 € (estimación: 7500 €)
DURACIÓN DE LAS OBRAS (MESES)	2

MEDIDA Nº 3	Aislamiento térmico de fachadas por el exterior (SATE)	
DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA	Incorporación de un sistema de aislamiento térmico por el exterior en las fachadas mediante placas, con preparación del soporte, fijación adhesiva y mecánica, malla de refuerzo y acabado acrílico.	
REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA	Reducción del consumo de energía primaria no renovable entre el 30 % y el 45 %	
DESCRIPCIÓN DEL CARÁCTER URGENTE	No urgente: mejora voluntaria de las prestaciones del edificio	
CARÁCTER URGENTE	No	
TIPO DE INTERVENCIÓN	Mejora	
INDICACIONES PARA LA RACIONALIZACIÓN DEL USO Y LA GESTIÓN DEL EDIFICIO HASTA QUE SE PUEDA HACER LA INTERVENCIÓN	Hasta la ejecución: mantener la calefacción a 19-21 °C y ventilar en periodos cortos para reducir pérdidas.	
AFECCIONES. LA INTERVENCIÓN AFECTA A MEJORA DE:	**1. ENVOLVENTE TÉRMICA**	a) Mejora de la transmitancia térmica de fachadas/muros y medianeras e) Reducción de puentes térmicos e infiltraciones
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO POR ENERGÍA FINAL (POR VECTOR ENERGÉTICO) (%)	Gas natural 37,5 % · Electricidad 12,4 % (estimación a partir del CEE)	
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO DE ENERGÍA FINAL (POR SERVICIO) (%)	Calefacción 43,15 · ACS 0,00 · Refrigeración 9,79 · Total ahorro Cep,nren 34,44	
APORTACIÓN POR ENERGÍAS RENOVABLES (%)	0 % (la medida no incorpora fuentes de energía renovable)	
ALCANCE DE LAS OBRAS, MOLESTIAS A USUARIOS, ETC.	Andamio en fachada durante la obra; desmontaje y reposición de elementos fijados a la fachada (toldos, unidades exteriores, rejas). Las viviendas siguen habitadas.	
MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO	Reducción muy importante de la demanda de calefacción y refrigeración, del consumo de energía primaria no renovable y de las emisiones de CO_2; eliminación de condensaciones en puentes térmicos.	
VENTAJAS PARA EL USUARIO	Menor factura energética, mayor confort térmico en invierno y verano y renovación del aspecto de la fachada.	
COSTE APROXIMADO	25.000 € - 100.000 € (estimación: 44.000 €)	
DURACIÓN DE LAS OBRAS (MESES)	6	

MEDIDA Nº 4	Aislamiento térmico de la cubierta	
DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA	Ejecución del SATE anterior y mejora de la cubierta mediante aislamiento continuo de lana de roca y panel sándwich, incluyendo remates y sellados necesarios para garantizar la continuidad térmica y la estanqueidad.	
REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA	Reducción del consumo de energía primaria no renovable inferior al 30 %	
DESCRIPCIÓN DEL CARÁCTER URGENTE	No urgente: mejora voluntaria de las prestaciones del edificio	
CARÁCTER URGENTE	No	
TIPO DE INTERVENCIÓN	Mejora	
INDICACIONES PARA LA RACIONALIZACIÓN DEL USO Y LA GESTIÓN DEL EDIFICIO HASTA QUE SE PUEDA HACER LA INTERVENCIÓN	Revisar periódicamente el bajo cubierta y ventilarlo para evitar condensaciones	
AFECCIONES. LA INTERVENCIÓN AFECTA A MEJORA DE:	**1. ENVOLVENTE TÉRMICA**	c) Mejora de la transmitancia térmica de cubiertas o espacios abuhardillados
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO POR ENERGÍA FINAL (POR VECTOR ENERGÉTICO) (%)	Gas natural 10,8 % · Electricidad 9,6 % (estimación a partir del CEE)	
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO DE ENERGÍA FINAL (POR SERVICIO) (%)	Calefacción 14,32 · ACS 0,00 · Refrigeración 8,32 · Total ahorro Cep,nren 6,88	
APORTACIÓN POR ENERGÍAS RENOVABLES (%)	0 % (la medida no incorpora fuentes de energía renovable)	
ALCANCE DE LAS OBRAS, MOLESTIAS A USUARIOS, ETC.	Trabajos exteriores con molestias reducidas.	
MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO	Reducción de la demanda de calefacción y refrigeración, especialmente en la última planta.	
VENTAJAS PARA EL USUARIO	Mayor confort en verano e invierno en las viviendas superiores.	
COSTE APROXIMADO	10.000 € - 25.000 € (estimación: 13.700 €)	
DURACIÓN DE LAS OBRAS (MESES)	3	

MEDIDA Nº 5	Sustitución de carpinterías y vidrios
DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA	Cambio de ventanas
REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA	Reducción del consumo de energía primaria no renovable inferior al 30 % (7,9 % según el CEE de la medida)
DESCRIPCIÓN DEL CARÁCTER URGENTE	No urgente: mejora voluntaria de las prestaciones del edificio
CARÁCTER URGENTE	No
TIPO DE INTERVENCIÓN	Mejora
INDICACIONES PARA LA RACIONALIZACIÓN DEL USO Y LA GESTIÓN DEL EDIFICIO HASTA QUE SE PUEDA HACER LA INTERVENCIÓN	Cerrar persianas por la noche en invierno y revisar burletes y sellados de las ventanas existentes
AFECCIONES. LA INTERVENCIÓN AFECTA A MEJORA DE:	**1. ENVOLVENTE TÉRMICA** b) Mejora de la transmitancia térmica de huecos (carpinterías y vidrios) **6. PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO**
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO POR ENERGÍA FINAL (POR VECTOR ENERGÉTICO) (%)	Gas natural 6,1 % · Electricidad 14,9 % (estimación a partir del CEE)
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO DE ENERGÍA FINAL (POR SERVICIO) (%)	Calefacción -88,68 · ACS 0,00 · Refrigeración 7,59 · Total ahorro Cep,nren -33,40
APORTACIÓN POR ENERGÍAS RENOVABLES (%)	0 % (la medida no incorpora fuentes de energía renovable)
ALCANCE DE LAS OBRAS, MOLESTIAS A USUARIOS, ETC.	Molestias puntuales en cada vivienda (en torno a un día por vivienda).
MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO	Reducción de las pérdidas por transmisión e infiltraciones y mejora del aislamiento acústico frente al ruido exterior.
VENTAJAS PARA EL USUARIO	Menor factura energética, eliminación de corrientes de aire y condensaciones y mayor confort acústico.
COSTE APROXIMADO	25.000 € - 100.000 € (estimación: 36.600 €)
DURACIÓN DE LAS OBRAS (MESES)	3

MEDIDA Nº 6	Ajuste razonable en materia de accesibilidad
DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA	Adecuación del acceso al edificio mediante eliminación del resalto existente. Rebaje del escalón situado en el umbral de acceso, de aproximadamente 5 cm de altura, mediante desmontaje y adaptación de la pieza de piedra existente o colocación de una nueva pieza, regularizando el encuentro con la acera y el pavimento interior para obtener un acceso continuo y sin resaltes. Se incluirán remates laterales, sellados y reposición de los acabados afectados. Esta actuación permitiría mejorar el itinerario accesible hasta las viviendas situadas en planta baja.
REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA	No aplica: medida de accesibilidad
DESCRIPCIÓN DEL CARÁCTER URGENTE	No urgente: mejora voluntaria de las prestaciones del edificio
CARÁCTER URGENTE	No
TIPO DE INTERVENCIÓN	Mejora
INDICACIONES PARA LA RACIONALIZACIÓN DEL USO Y LA GESTIÓN DEL EDIFICIO HASTA QUE SE PUEDA HACER LA INTERVENCIÓN	Mantener el acceso libre de obstáculos y ayudar a las personas con movilidad reducida en el umbral
AFECCIONES. LA INTERVENCIÓN AFECTA A MEJORA DE:	**4. ACCESIBILIDAD Y/O SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN**
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO POR ENERGÍA FINAL (POR VECTOR ENERGÉTICO) (%)	No aplica (actuación sin efecto sobre el consumo energético)
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO DE ENERGÍA FINAL (POR SERVICIO) (%)	No aplica (actuación sin efecto sobre el consumo energético)
APORTACIÓN POR ENERGÍAS RENOVABLES (%)	No aplica
ALCANCE DE LAS OBRAS, MOLESTIAS A USUARIOS, ETC.	Obras en zonas comunes con afección temporal a la escalera; se habilitarán recorridos alternativos.
MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO	Itinerario accesible desde la vía pública hasta las viviendas.
VENTAJAS PARA EL USUARIO	Acceso a las viviendas para personas con movilidad reducida, mayores y carritos.
COSTE APROXIMADO	< 1.000 € (estimación: 750 €)
DURACIÓN DE LAS OBRAS (MESES)	8

MEDIDA Nº 7	Ajuste razonable en materia de accesibilidad
DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA	Adecuación/reubicación del telefonillo a altura accesible
REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA	No aplica: medida de accesibilidad
DESCRIPCIÓN DEL CARÁCTER URGENTE	No urgente: mejora voluntaria de las prestaciones del edificio
CARÁCTER URGENTE	No
TIPO DE INTERVENCIÓN	Mejora
INDICACIONES PARA LA RACIONALIZACIÓN DEL USO Y LA GESTIÓN DEL EDIFICIO HASTA QUE SE PUEDA HACER LA INTERVENCIÓN	Facilitar el acceso a las viviendas desde la placa actual hasta su reubicación
AFECCIONES. LA INTERVENCIÓN AFECTA A MEJORA DE:	**4. ACCESIBILIDAD Y/O SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN**
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO POR ENERGÍA FINAL (POR VECTOR ENERGÉTICO) (%)	No aplica (actuación sin efecto sobre el consumo energético)
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO DE ENERGÍA FINAL (POR SERVICIO) (%)	No aplica (actuación sin efecto sobre el consumo energético)
APORTACIÓN POR ENERGÍAS RENOVABLES (%)	No aplica
ALCANCE DE LAS OBRAS, MOLESTIAS A USUARIOS, ETC.	Obras en zonas comunes con afección temporal a la escalera; se habilitarán recorridos alternativos.
MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO	Itinerario accesible desde la vía pública hasta las viviendas.
VENTAJAS PARA EL USUARIO	Acceso a las viviendas para personas con movilidad reducida, mayores y carritos.
COSTE APROXIMADO	< 1.000 € (estimación: 350 €)
DURACIÓN DE LAS OBRAS (MESES)	8

MEDIDA Nº 8	Reparación y rehabilitación de fachadas
DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA	Reparación de las patologías de la fachada: saneado de frentes de forjado y cantos de balcones con armaduras expuestas (pasivación y mortero de reparación estructural R4), cosido de fisuras, reposición de piezas sueltas o fisuradas, rejuntado de la fábrica, revisión y fijación de elementos salientes (cornisas, vierteaguas, barandillas) y aplicación de acabado protector transpirable.
REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA	No aplica: medida de conservación
DESCRIPCIÓN DEL CARÁCTER URGENTE	No urgente: conservación preventiva complementaria de la medida nº 1
CARÁCTER URGENTE	No
TIPO DE INTERVENCIÓN	Conservación
INDICACIONES PARA LA RACIONALIZACIÓN DEL USO Y LA GESTIÓN DEL EDIFICIO HASTA QUE SE PUEDA HACER LA INTERVENCIÓN	Hasta la intervención se balizarán las zonas con riesgo de desprendimiento y se revisarán periódicamente los elementos afectados.
AFECCIONES. LA INTERVENCIÓN AFECTA A MEJORA DE:	**3. CONSERVACIÓN** Reparación de deficiencias del estado de conservación
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO POR ENERGÍA FINAL (POR VECTOR ENERGÉTICO) (%)	No aplica (actuación sin efecto sobre el consumo energético)
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO DE ENERGÍA FINAL (POR SERVICIO) (%)	No aplica (actuación sin efecto sobre el consumo energético)
APORTACIÓN POR ENERGÍAS RENOVABLES (%)	No aplica
ALCANCE DE LAS OBRAS, MOLESTIAS A USUARIOS, ETC.	Instalación de andamio o plataformas elevadoras en fachada durante las obras; afección limitada a terrazas y ventanas en el entorno de los trabajos.
MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO	Recupera la seguridad frente a desprendimientos y la estanqueidad de la fachada; prolonga la vida útil de la envolvente.
VENTAJAS PARA EL USUARIO	Eliminación del riesgo de caída de elementos a la vía pública y de humedades interiores.
COSTE APROXIMADO	10.000 € - 25.000 € (estimación: 20.800 €)
DURACIÓN DE LAS OBRAS (MESES)	4

MEDIDA Nº 9	Alumbrado de emergencia, señalización y extintores
DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA	Dotación de alumbrado de emergencia en portal y escalera, señalización fotoluminiscente de evacuación y de medios de protección conforme al CTE DB SI y al RIPCI, y extintores portátiles de eficacia 21A-113B cada 15 m de recorrido en zonas comunes.
REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA	No aplica: medida de seguridad en caso de incendio
DESCRIPCIÓN DEL CARÁCTER URGENTE	No urgente: mejora voluntaria de las prestaciones del edificio
CARÁCTER URGENTE	No
TIPO DE INTERVENCIÓN	Mejora
INDICACIONES PARA LA RACIONALIZACIÓN DEL USO Y LA GESTIÓN DEL EDIFICIO HASTA QUE SE PUEDA HACER LA INTERVENCIÓN	Mantener el portal y la escalera libres de obstáculos y con el alumbrado normal en buen estado
AFECCIONES. LA INTERVENCIÓN AFECTA A MEJORA DE:	**7. PROTECCIÓN FRENTE A LOS INCENDIOS**
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO POR ENERGÍA FINAL (POR VECTOR ENERGÉTICO) (%)	No aplica (actuación sin efecto sobre el consumo energético)
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO DE ENERGÍA FINAL (POR SERVICIO) (%)	No aplica (actuación sin efecto sobre el consumo energético)
APORTACIÓN POR ENERGÍAS RENOVABLES (%)	No aplica
ALCANCE DE LAS OBRAS, MOLESTIAS A USUARIOS, ETC.	Molestias mínimas.
MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO	Seguridad en caso de incendio o fallo del suministro.
VENTAJAS PARA EL USUARIO	Evacuación más segura.
COSTE APROXIMADO	1.000 € - 10.000 € (estimación: 4500 €)
DURACIÓN DE LAS OBRAS (MESES)	1

MEDIDA Nº 10	Ventilación mecánica controlada en viviendas
DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA	Sistema de ventilación mecánica de simple flujo higrorregulable (o de doble flujo con recuperación de calor) que garantiza los caudales del CTE DB HS 3: admisión por aireadores en carpinterías de locales secos y extracción en cocinas y baños hacia conductos con salida por cubierta.
REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA	Sin reducción directa; complementa las medidas de envolvente garantizando la calidad del aire
DESCRIPCIÓN DEL CARÁCTER URGENTE	No urgente: mejora voluntaria de las prestaciones del edificio
CARÁCTER URGENTE	No
TIPO DE INTERVENCIÓN	Mejora
INDICACIONES PARA LA RACIONALIZACIÓN DEL USO Y LA GESTIÓN DEL EDIFICIO HASTA QUE SE PUEDA HACER LA INTERVENCIÓN	Ventilar las viviendas al menos 10 minutos al día.
AFECCIONES. LA INTERVENCIÓN AFECTA A MEJORA DE:	**5. SALUBRIDAD** **2. INSTALACIONES** c) Mejora de la ventilación y recuperación de calor
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO POR ENERGÍA FINAL (POR VECTOR ENERGÉTICO) (%)	Electricidad −1,5 % (consumo de ventiladores, estimación)
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO DE ENERGÍA FINAL (POR SERVICIO) (%)	Calefacción 4,0 % (recuperación de calor, estimación) · ACS 0,00 · Refrigeración 0,00
APORTACIÓN POR ENERGÍAS RENOVABLES (%)	No aplica
ALCANCE DE LAS OBRAS, MOLESTIAS A USUARIOS, ETC.	Trabajos en el interior de las viviendas y en cubierta.
MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO	Calidad del aire interior y eliminación de condensaciones y mohos, imprescindible al mejorar la estanqueidad de la envolvente.
VENTAJAS PARA EL USUARIO	Ambiente interior saludable sin necesidad de abrir ventanas.
COSTE APROXIMADO	25.000 € - 100.000 € (estimación: 25.000 €)
DURACIÓN DE LAS OBRAS (MESES)	3

ii. Optimización por simultaneidad de las medidas

Las medidas se agrupan en combinaciones que aprovechan la simultaneidad de los trabajos (andamios, cortes de suministro, licencias) y permiten alcanzar los distintos niveles de mejora. Cada combinación indica las medidas incluidas con sus fechas previstas y el estado energético que se alcanza al completarla.

COMBINACIÓN Nº: 1

Actuaciones urgentes de conservación

MEDIDAS INCLUIDAS

MEDIDA	FECHA INICIO	FECHA FIN
REPARACIÓN Y REHABILITACIÓN DE FACHADAS	01/03/2027	01/07/2027
RETEJADO Y REPARACIÓN DE LA CUBIERTA INCLINADA	01/03/2027	01/05/2027

DESCRIPCIÓN MEDIDAS	Reparación de las patologías de la fachada: saneado de frentes de forjado y cantos de balcones con armaduras expuestas (pasivación y mortero de reparación estructural R4), cosido de fisuras, reposición de piezas sueltas o fisuradas, rejuntado de la fábrica, revisión y fijación de elementos salientes (cornisas, vierteaguas, barandillas) y aplicación de acabado protector transpirable. Deficiencias a subsanar según la IEE: Degradación, erosión y/o riesgo de desprendimiento de los materiales de la fábrica de cerramiento. Fachadas exteriores del edificio, principalmente en paños de ladrillo cara vista y en frentes y cantos de balcones.. Se observan zonas puntuales de deterioro en la fábrica de ladrillo cara vista, con pérdida de material y degradación de juntas, así como deterioro y posibles desprendimientos del revestimiento de enfoscado en frentes y cantos de balcones. El estado observado puede provocar la caída de fragmentos hacia zonas de tránsito, por lo que se considera necesaria su revisión y subsanación.. Inspección visual desde las zonas accesibles y desde la vía pública. No se han realizado catas ni ensayos específicos.. Se recomienda realizar una revisión detallada de las fachadas mediante medios auxiliares adecuados, comprobando la estabilidad y adherencia de las piezas y revestimientos. Deberán sanearse y retirarse los elementos inestables, reparar las juntas y piezas deterioradas y reponer los revestimientos afectados. Hasta la ejecución de las reparaciones deberán adoptarse las medidas preventivas necesarias en las zonas con riesgo de desprendimiento. Humedades y presencia de moho en cerramiento de galería. Interior de vivienda, galería cerrada de fachada. Especialmente en encuentros de techo con carpinterías exteriores y paramentos laterales. En la vivienda del segundo derecha y tercero derecha.. Se observan manchas de humedad y proliferación superficial de moho, principalmente en los encuentros del techo con las carpinterías y cerramientos exteriores, así como afecciones puntuales en paramentos verticales. La patología puede estar relacionada con condensaciones superficiales derivadas de puentes térmicos y/o con posibles deficiencias de estanqueidad en los encuentros exteriores, sin que mediante inspección exclusivamente visual pueda determinarse con precisión su origen.. Inspección visual de las zonas interiores accesibles. No se han realizado catas, mediciones de humedad ni ensayos específicos.. Se recomienda revisar desde el exterior los encuentros de fachada, balcones, carpinterías, sellados, vierteaguas y elementos de evacuación de agua próximos a la zona afectada, así como comprobar las condiciones de ventilación y posibles puentes térmicos. Una vez determinado y corregido el origen de la humedad, deberán sanearse y repararse los revestimientos interiores afectados. Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Defensas como: barandillas, antepechos, petos, balaustradas, vallas, rejas, cierres de seguridad, etc.. Terraza de vivienda en planta cuarta izquierda y tercero izquierda, en borde exterior de fachada a vía pública.. Se observa deterioro del frente y borde perimetral de la terraza, con pérdida y disgregación puntual de material de revestimiento y mortero, así como corrosión de la barandilla metálica, especialmente en sus encuentros y puntos de anclaje al soporte. El estado observado puede favorecer nuevos desprendimientos hacia la vía pública y requiere comprobar la adecuada estabilidad y fijación de los elementos de protección.. nspección visual desde la terraza y zonas accesibles. No se han realizado catas, ensayos de adherencia ni comprobaciones mecánicas de los anclajes.. Se recomienda revisar detalladamente el frente de terraza y los elementos de protección, retirando las partes sueltas o inestables, saneando y reconstruyendo las zonas deterioradas y comprobando el estado de los anclajes de la barandilla. Los elementos metálicos deberán limpiarse y tratarse frente a la corrosión, reparándose o sustituyéndose aquellos que presenten pérdida de sección o fijación insuficiente. Hasta su reparación deberán adoptarse las medidas preventivas que resulten necesarias. Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Elementos de fachada como: aleros, cornisas, voladizos, miradores, etc.. Intradós y bordes del balcón/voladizo de vivienda en planta segunda izquierda.. Se observan fisuras, abombamientos y pérdida puntual de adherencia del revestimiento en el intradós del balcón, con desconchados localizados y deterioro en los encuentros y bordes exteriores. El estado observado puede evolucionar y provocar desprendimientos de fragmentos.. Inspección visual desde las zonas accesibles. No se han realizado catas ni ensayos de adherencia.. Se recomienda comprobar la extensión real de las zonas con pérdida de adherencia mediante revisión próxima con medios auxiliares, procediendo al saneado de revestimientos sueltos, reparación de fisuras y reposición del acabado. En caso de detectarse corrosión de

	armaduras o elementos metálicos, deberán sanearse y protegerse previamente. Deterioro y levantamiento del pavimento de terraza. Pavimento de terraza de vivienda en planta tercera izquierda.. Se observan fisuras, apertura de juntas, levantamientos y pérdida de planeidad en varias piezas del pavimento cerámico de la terraza, compatibles con movimientos del soporte y/o pérdida de adherencia. También se observan deterioros puntuales en los encuentros perimetrales.. Inspección visual desde la propia terraza. No se han realizado catas ni ensayos específicos.. Se recomienda comprobar el estado del pavimento, soporte e impermeabilización, retirando y reponiendo las piezas sueltas o deterioradas y revisando los encuentros perimetrales para evitar posibles entradas de agua. Levantado de la cobertura de teja, revisión y reparación del soporte (tablero o tabiquillos), colocación de lámina impermeable transpirable bajo teja, reposición de la teja recuperable con aporte de piezas nuevas fijadas mecánicamente, y renovación de cumbreras, limas, encuentros con petos y chimeneas y canalones. Deficiencias a subsanar según la IEE: Humedades y deterioro puntual en estructura y tablero de cubierta. Bajo cubierta, en estructura de madera y tablero/soporte inferior de la cubierta inclinada.. Se observan manchas y alteraciones superficiales compatibles con presencia de humedad en determinados puntos del tablero y encuentros con los elementos de madera de la cubierta. No se aprecian visualmente deformaciones relevantes ni pérdida evidente de sección resistente, si bien resulta necesario comprobar el origen de la humedad y el estado de conservación de los elementos afectados.. Inspección visual desde el espacio bajo cubierta. No se han realizado catas, mediciones de humedad ni ensayos sobre la madera.. Se recomienda revisar exteriormente la cobertura, encuentros, remates y posibles puntos de entrada de agua, así como comprobar el estado de la estructura de madera en las zonas afectadas. En caso de detectarse humedad activa, pudrición, ataque xilófago o pérdida de sección, deberán realizarse las reparaciones y tratamientos necesarios.
CARÁCTER URGENTE	Sí
DESCRIPCIÓN DEL CARÁCTER URGENTE	Deficiencias de la IEE con riesgo de desprendimiento a la vía pública y filtraciones en cubierta
TIPO DE INTERVENCIÓN	Conservación
INDICACIONES PARA LA RACIONALIZACIÓN DEL USO Y LA GESTIÓN DEL EDIFICIO HASTA QUE SE PUEDA HACER LA INTERVENCIÓN	Hasta la intervención se balizarán las zonas con riesgo de desprendimiento y se revisarán periódicamente los elementos afectados. Revisar la cubierta tras episodios de lluvia o viento intensos hasta la intervención.
AFECCIONES. LA INTERVENCIÓN AFECTA A MEJORA DE:	**3. CONSERVACIÓN** Reparación de deficiencias del estado de conservación
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO POR ENERGÍA FINAL (POR VECTOR ENERGÉTICO) (%)	No aplica (actuación sin efecto sobre el consumo energético)
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO DE ENERGÍA FINAL (POR SERVICIO) (%)	No aplica (actuación sin efecto sobre el consumo energético)
CALIFICACIÓN ENERGÉTICA RESULTANTE	F · 307,9 kWh/m² año de energía primaria no renovable · 60,5 kgCO_2/m² año (sin variación)
ALCANCE DE LAS OBRAS, MOLESTIAS A USUARIOS, ETC.	Instalación de andamio o plataformas elevadoras en fachada durante las obras; afección limitada a terrazas y ventanas en el entorno de los trabajos. Trabajos exteriores con medios de protección frente a caídas; molestias reducidas para los usuarios.
MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO	Recupera la seguridad frente a desprendimientos y la estanqueidad de la fachada; prolonga la vida útil de la envolvente. Estanqueidad de la cubierta y eliminación de filtraciones a las viviendas de última planta.
VENTAJAS PARA EL USUARIO	Eliminación del riesgo de caída de elementos a la vía pública y de humedades interiores. Fin de las goteras y de los daños por humedad en techos.
COSTE APROXIMADO	25.000 € - 100.000 € (estimación: 28.300 €)

DURACIÓN DE LAS OBRAS (MESES)	4
COMBINACIÓN Nº: 2	(*) Reducción del consumo de energía primaria no renovable entre el 30 % y el 45 %
MEDIDAS INCLUIDAS	MEDIDA: AISLAMIENTO TÉRMICO DE FACHADAS POR EL EXTERIOR (SATE) — FECHA INICIO: 01/03/2028 — FECHA FIN: 01/09/2028
DESCRIPCIÓN MEDIDAS	Incorporación de un sistema de aislamiento térmico por el exterior en las fachadas mediante placas, con preparación del soporte, fijación adhesiva y mecánica, malla de refuerzo y acabado acrílico.
CARÁCTER URGENTE	No
DESCRIPCIÓN DEL CARÁCTER URGENTE	No urgente: mejora voluntaria de las prestaciones del edificio
TIPO DE INTERVENCIÓN	Mejora
INDICACIONES PARA LA RACIONALIZACIÓN DEL USO Y LA GESTIÓN DEL EDIFICIO HASTA QUE SE PUEDA HACER LA INTERVENCIÓN	Hasta la ejecución: mantener la calefacción a 19-21 °C y ventilar en periodos cortos para reducir pérdidas.
AFECCIONES. LA INTERVENCIÓN AFECTA A MEJORA DE:	**1. ENVOLVENTE TÉRMICA**: a) Mejora de la transmitancia térmica de fachadas/muros y medianeras e) Reducción de puentes térmicos e infiltraciones
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO POR ENERGÍA FINAL (POR VECTOR ENERGÉTICO) (%)	Gas natural 37,5 % · Electricidad 12,4 % (estimación a partir del CEE)
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO DE ENERGÍA FINAL (POR SERVICIO) (%)	Calefacción 43,15 · ACS 0,00 · Refrigeración 9,79 · Total ahorro Cep,nren 34,44
CALIFICACIÓN ENERGÉTICA RESULTANTE	E · 201,9 kWh/m² año de energía primaria no renovable · 39,8 kgCO_2/m² año
ALCANCE DE LAS OBRAS, MOLESTIAS A USUARIOS, ETC.	Andamio en fachada durante la obra; desmontaje y reposición de elementos fijados a la fachada (toldos, unidades exteriores, rejas). Las viviendas siguen habitadas.
MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO	Reducción muy importante de la demanda de calefacción y refrigeración, del consumo de energía primaria no renovable y de las emisiones de CO_2; eliminación de condensaciones en puentes térmicos.
VENTAJAS PARA EL USUARIO	Menor factura energética, mayor confort térmico en invierno y verano y renovación del aspecto de la fachada.
COSTE APROXIMADO	25.000 € - 100.000 € (estimación: 44.000 €)
DURACIÓN DE LAS OBRAS (MESES)	6

COMBINACIÓN Nº: 3	(*) Reducción del consumo de energía primaria no renovable entre el 30 % y el 45 %

MEDIDAS INCLUIDAS

MEDIDA	FECHA INICIO	FECHA FIN
AISLAMIENTO TÉRMICO DE FACHADAS POR EL EXTERIOR (SATE)	01/03/2028	01/09/2028
AISLAMIENTO TÉRMICO DE LA CUBIERTA	01/09/2028	01/12/2028

DESCRIPCIÓN MEDIDAS	Incorporación de un sistema de aislamiento térmico por el exterior en las fachadas mediante placas, con preparación del soporte, fijación adhesiva y mecánica, malla de refuerzo y acabado acrílico. Ejecución del SATE anterior y mejora de la cubierta mediante aislamiento continuo de lana de roca y panel sándwich, incluyendo remates y sellados necesarios para garantizar la continuidad térmica y la estanqueidad.
CARÁCTER URGENTE	No
DESCRIPCIÓN DEL CARÁCTER URGENTE	No urgente: mejora voluntaria de las prestaciones del edificio
TIPO DE INTERVENCIÓN	Mejora
INDICACIONES PARA LA RACIONALIZACIÓN DEL USO Y LA GESTIÓN DEL EDIFICIO HASTA QUE SE PUEDA HACER LA INTERVENCIÓN	Hasta la ejecución: mantener la calefacción a 19-21 °C y ventilar en periodos cortos para reducir pérdidas.
AFECCIONES. LA INTERVENCIÓN AFECTA A MEJORA DE:	**1. ENVOLVENTE TÉRMICA** a) Mejora de la transmitancia térmica de fachadas/muros y medianeras c) Mejora de la transmitancia térmica de cubiertas o espacios abuhardillados e) Reducción de puentes térmicos e infiltraciones
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO POR ENERGÍA FINAL (POR VECTOR ENERGÉTICO) (%)	Gas natural 46,2 % · Electricidad 17,0 % (estimación a partir del CEE)
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO DE ENERGÍA FINAL (POR SERVICIO) (%)	Calefacción 51,29 · ACS 0,00 · Refrigeración 17,30 · Total ahorro Cep,nren 41,31
CALIFICACIÓN ENERGÉTICA RESULTANTE	E · 180,7 kWh/m² año de energía primaria no renovable · 35,7 kgCO_2/m² año
ALCANCE DE LAS OBRAS, MOLESTIAS A USUARIOS, ETC.	Andamio en fachada durante la obra; desmontaje y reposición de elementos fijados a la fachada (toldos, unidades exteriores, rejas). Las viviendas siguen habitadas. Trabajos exteriores con molestias reducidas.
MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO	Reducción muy importante de la demanda de calefacción y refrigeración, del consumo de energía primaria no renovable y de las emisiones de CO_2; eliminación de condensaciones en puentes térmicos. Reducción de la demanda de calefacción y refrigeración, especialmente en la última planta.
VENTAJAS PARA EL USUARIO	Menor factura energética, mayor confort térmico en invierno y verano y renovación del aspecto de la fachada. Mayor confort en verano e invierno en las viviendas superiores.
COSTE APROXIMADO	25.000 € - 100.000 € (estimación: 57.700 €)
DURACIÓN DE LAS OBRAS (MESES)	9

COMBINACIÓN Nº: 4	(*) Reducción del consumo de energía primaria no renovable inferior al 30 %

MEDIDAS INCLUIDAS

MEDIDA	FECHA INICIO	FECHA FIN
AISLAMIENTO TÉRMICO DE FACHADAS POR EL EXTERIOR (SATE)	01/03/2028	01/09/2028
AISLAMIENTO TÉRMICO DE LA CUBIERTA	01/09/2028	01/12/2028
SUSTITUCIÓN DE CARPINTERÍAS Y VIDRIOS	01/12/2028	01/03/2029

DESCRIPCIÓN MEDIDAS	Incorporación de un sistema de aislamiento térmico por el exterior en las fachadas mediante placas, con preparación del soporte, fijación adhesiva y mecánica, malla de refuerzo y acabado acrílico. Ejecución del SATE anterior y mejora de la cubierta mediante aislamiento continuo de lana de roca y panel sándwich, incluyendo remates y sellados necesarios para garantizar la continuidad térmica y la estanqueidad. Cambio de ventanas
CARÁCTER URGENTE	No
DESCRIPCIÓN DEL CARÁCTER URGENTE	No urgente: mejora voluntaria de las prestaciones del edificio
TIPO DE INTERVENCIÓN	Mejora
INDICACIONES PARA LA RACIONALIZACIÓN DEL USO Y LA GESTIÓN DEL EDIFICIO HASTA QUE SE PUEDA HACER LA INTERVENCIÓN	Hasta la ejecución: mantener la calefacción a 19-21 °C y ventilar en periodos cortos para reducir pérdidas.
AFECCIONES. LA INTERVENCIÓN AFECTA A MEJORA DE:	**1. ENVOLVENTE TÉRMICA** a) Mejora de la transmitancia térmica de fachadas/muros y medianeras b) Mejora de la transmitancia térmica de huecos (carpinterías y vidrios) c) Mejora de la transmitancia térmica de cubiertas o espacios abuhardillados e) Reducción de puentes térmicos e infiltraciones **6. PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO**
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO POR ENERGÍA FINAL (POR VECTOR ENERGÉTICO) (%)	Gas natural 6,1 % · Electricidad 14,9 % (estimación a partir del CEE)
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO DE ENERGÍA FINAL (POR SERVICIO) (%)	Calefacción 8,09 · ACS 0,00 · Refrigeración 23,57 · Total ahorro Cep,nren 7,91
CALIFICACIÓN ENERGÉTICA RESULTANTE	E · 283,6 kWh/m² año de energía primaria no renovable · 55,9 kgCO_2/m² año
ALCANCE DE LAS OBRAS, MOLESTIAS A USUARIOS, ETC.	Andamio en fachada durante la obra; desmontaje y reposición de elementos fijados a la fachada (toldos, unidades exteriores, rejas). Las viviendas siguen habitadas. Trabajos exteriores con molestias reducidas. Molestias puntuales en cada vivienda (en torno a un día por vivienda).
MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO	Reducción muy importante de la demanda de calefacción y refrigeración, del consumo de energía primaria no renovable y de las emisiones de CO_2; eliminación de condensaciones en puentes térmicos. Reducción de la demanda de calefacción y refrigeración, especialmente en la última planta. Reducción de las pérdidas por transmisión e infiltraciones y mejora del aislamiento acústico frente al ruido exterior.

VENTAJAS PARA EL USUARIO	Menor factura energética, mayor confort térmico en invierno y verano y renovación del aspecto de la fachada. Mayor confort en verano e invierno en las viviendas superiores. Menor factura energética, eliminación de corrientes de aire y condensaciones y mayor confort acústico.
COSTE APROXIMADO	25.000 € - 100.000 € (estimación: 94.300 €)
DURACIÓN DE LAS OBRAS (MESES)	12

COMBINACIÓN Nº: 5	(*) Reducción del consumo de energía primaria no renovable entre el 30 % y el 45 % · Estado reformado (CEE)

MEDIDAS INCLUIDAS

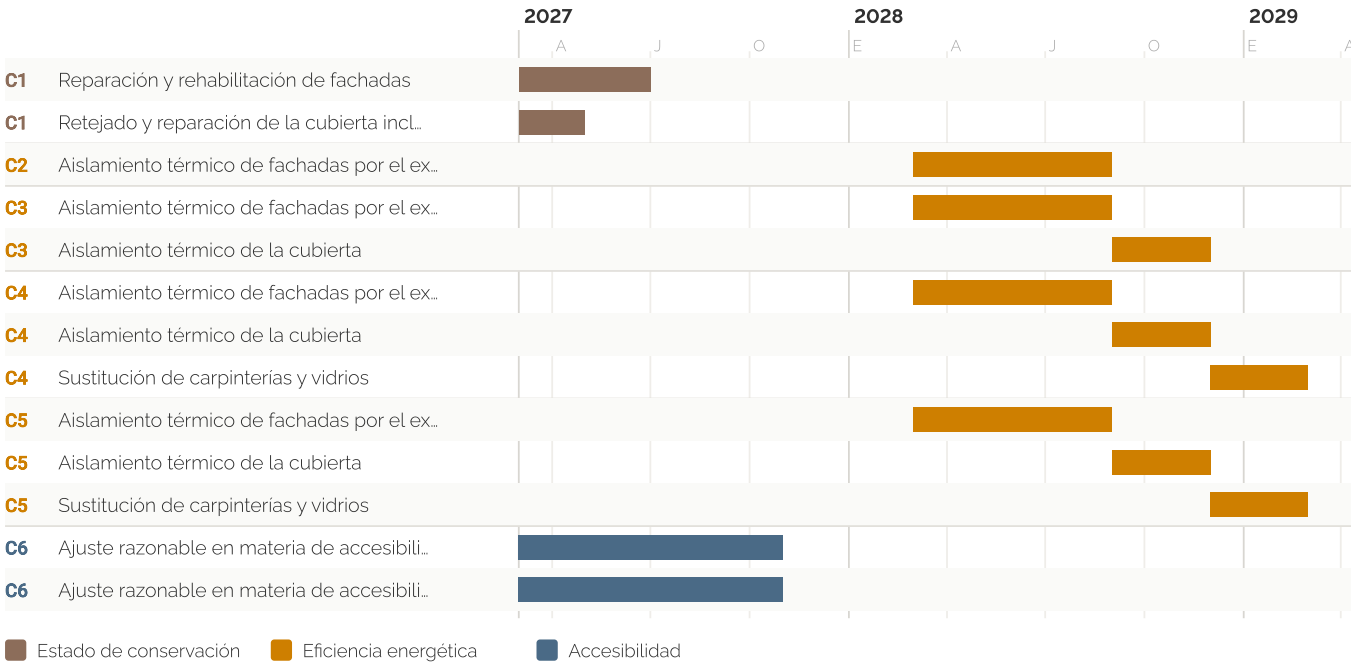
MEDIDA	FECHA INICIO	FECHA FIN
AISLAMIENTO TÉRMICO DE FACHADAS POR EL EXTERIOR (SATE)	01/03/2028	01/09/2028
AISLAMIENTO TÉRMICO DE LA CUBIERTA	01/09/2028	01/12/2028
SUSTITUCIÓN DE CARPINTERÍAS Y VIDRIOS	01/12/2028	01/03/2029

DESCRIPCIÓN MEDIDAS	Incorporación de un sistema de aislamiento térmico por el exterior en las fachadas mediante placas, con preparación del soporte, fijación adhesiva y mecánica, malla de refuerzo y acabado acrílico. Ejecución del SATE anterior y mejora de la cubierta mediante aislamiento continuo de lana de roca y panel sándwich, incluyendo remates y sellados necesarios para garantizar la continuidad térmica y la estanqueidad. Cambio de ventanas
CARÁCTER URGENTE	No
DESCRIPCIÓN DEL CARÁCTER URGENTE	No urgente: mejora voluntaria de las prestaciones del edificio
TIPO DE INTERVENCIÓN	Rehabilitación
INDICACIONES PARA LA RACIONALIZACIÓN DEL USO Y LA GESTIÓN DEL EDIFICIO HASTA QUE SE PUEDA HACER LA INTERVENCIÓN	Hasta la ejecución: mantener la calefacción a 19-21 °C y ventilar en periodos cortos para reducir pérdidas.
AFECCIONES. LA INTERVENCIÓN AFECTA A MEJORA DE:	**1. ENVOLVENTE TÉRMICA** a) Mejora de la transmitancia térmica de fachadas/muros y medianeras b) Mejora de la transmitancia térmica de huecos (carpinterías y vidrios) c) Mejora de la transmitancia térmica de cubiertas o espacios abuhardillados e) Reducción de puentes térmicos e infiltraciones **6. PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO**
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO POR ENERGÍA FINAL (POR VECTOR ENERGÉTICO) (%)	Gas 38,82 · Petróleo — · Electricidad 44,45 · Total ahorro Cep,nren 40,85
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO DE ENERGÍA FINAL (POR SERVICIO) (%)	Calefacción 50,76 · ACS 0,00 · Refrigeración 16,54 · Total ahorro Cep,nren 40,85
CALIFICACIÓN ENERGÉTICA RESULTANTE	E · 182,1 kWh/m² año de energía primaria no renovable · 36,0 kgCO_2/m² año
ALCANCE DE LAS OBRAS, MOLESTIAS A USUARIOS, ETC.	Andamio en fachada durante la obra; desmontaje y reposición de elementos fijados a la fachada (toldos, unidades exteriores, rejas). Las viviendas siguen habitadas. Trabajos exteriores con molestias reducidas. Molestias puntuales en cada vivienda (en torno a un día por vivienda).
MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO	Reducción muy importante de la demanda de calefacción y refrigeración, del consumo de energía primaria no renovable y de las emisiones de CO_2; eliminación de condensaciones en puentes térmicos. Reducción de la demanda de calefacción y refrigeración, especialmente en la última planta. Reducción de las pérdidas por transmisión e infiltraciones y mejora del aislamiento acústico frente al ruido exterior.

VENTAJAS PARA EL USUARIO	Menor factura energética, mayor confort térmico en invierno y verano y renovación del aspecto de la fachada. Mayor confort en verano e invierno en las viviendas superiores. Menor factura energética, eliminación de corrientes de aire y condensaciones y mayor confort acústico.
COSTE APROXIMADO	25.000 € - 100.000 € (estimación: 94.300 €)
DURACIÓN DE LAS OBRAS (MESES)	12
COMBINACIÓN Nº: 6	**Otra combinación procedente del resto de medidas propuestas**
MEDIDAS INCLUIDAS	MEDIDA / FECHA INICIO / FECHA FIN AJUSTE RAZONABLE EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD — 01/03/2027 — 01/11/2027 AJUSTE RAZONABLE EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD — 01/03/2027 — 01/11/2027
DESCRIPCIÓN MEDIDAS	Adecuación del acceso al edificio mediante eliminación del resalto existente. Rebaje del escalón situado en el umbral de acceso, de aproximadamente 5 cm de altura, mediante desmontaje y adaptación de la pieza de piedra existente o colocación de una nueva pieza, regularizando el encuentro con la acera y el pavimento interior para obtener un acceso continuo y sin resaltes. Se incluirán remates laterales, sellados y reposición de los acabados afectados. Esta actuación permitiría mejorar el itinerario accesible hasta las viviendas situadas en planta baja. Adecuación/reubicación del telefonillo a altura accesible
CARÁCTER URGENTE	No
DESCRIPCIÓN DEL CARÁCTER URGENTE	No urgente: mejora voluntaria de las prestaciones del edificio
TIPO DE INTERVENCIÓN	Mejora
INDICACIONES PARA LA RACIONALIZACIÓN DEL USO Y LA GESTIÓN DEL EDIFICIO HASTA QUE SE PUEDA HACER LA INTERVENCIÓN	Mantener el acceso libre de obstáculos y ayudar a las personas con movilidad reducida en el umbral
AFECCIONES. LA INTERVENCIÓN AFECTA A MEJORA DE:	**4. ACCESIBILIDAD Y/O SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN**
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO POR ENERGÍA FINAL (POR VECTOR ENERGÉTICO) (%)	No aplica (actuación sin efecto sobre el consumo energético)
REDUCCIÓN ESTIMADA DEL CONSUMO DE ENERGÍA FINAL (POR SERVICIO) (%)	No aplica (actuación sin efecto sobre el consumo energético)
CALIFICACIÓN ENERGÉTICA RESULTANTE	Sin variación de la calificación energética por esta combinación
ALCANCE DE LAS OBRAS, MOLESTIAS A USUARIOS, ETC.	Obras en zonas comunes con afección temporal a la escalera; se habilitarán recorridos alternativos.
MEJORA DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO	Itinerario accesible desde la vía pública hasta las viviendas.
VENTAJAS PARA EL USUARIO	Acceso a las viviendas para personas con movilidad reducida, mayores y carritos.
COSTE APROXIMADO	1.000 € - 10.000 € (estimación: 1100 €)
DURACIÓN DE LAS OBRAS (MESES)	8

iii. Programación y priorización de las intervenciones

Las combinaciones se ordenan en el tiempo atendiendo a la urgencia de las actuaciones, a sus interdependencias técnicas y a la capacidad económica de la comunidad. El diagrama muestra la secuencia prevista de las obras.



Programa de actuaciones

AÑO 2027

Combinación 1

Reparación y rehabilitación de fachadas	01/03/2027	01/07/2027
Retejado y reparación de la cubierta inclinada	01/03/2027	01/05/2027

Combinación 6

Ajuste razonable en materia de accesibilidad	01/03/2027	01/11/2027
Ajuste razonable en materia de accesibilidad	01/03/2027	01/11/2027

AÑO 2028

Combinación 2

Aislamiento térmico de fachadas por el exterior (SATE)	01/03/2028	01/09/2028

Combinación 3

Aislamiento térmico de fachadas por el exterior (SATE)	01/03/2028	01/09/2028
Aislamiento térmico de la cubierta	01/09/2028	01/12/2028

Combinación 4

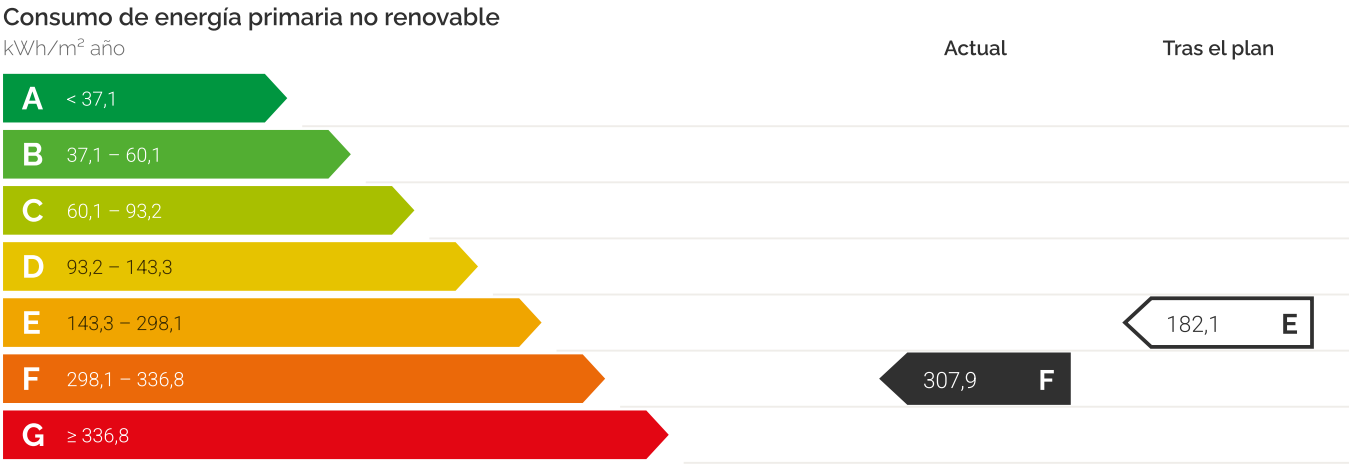
Aislamiento térmico de fachadas por el exterior (SATE)	01/03/2028	01/09/2028
Aislamiento térmico de la cubierta	01/09/2028	01/12/2028
Sustitución de carpinterías y vidrios	01/12/2028	01/03/2029

Combinación 5

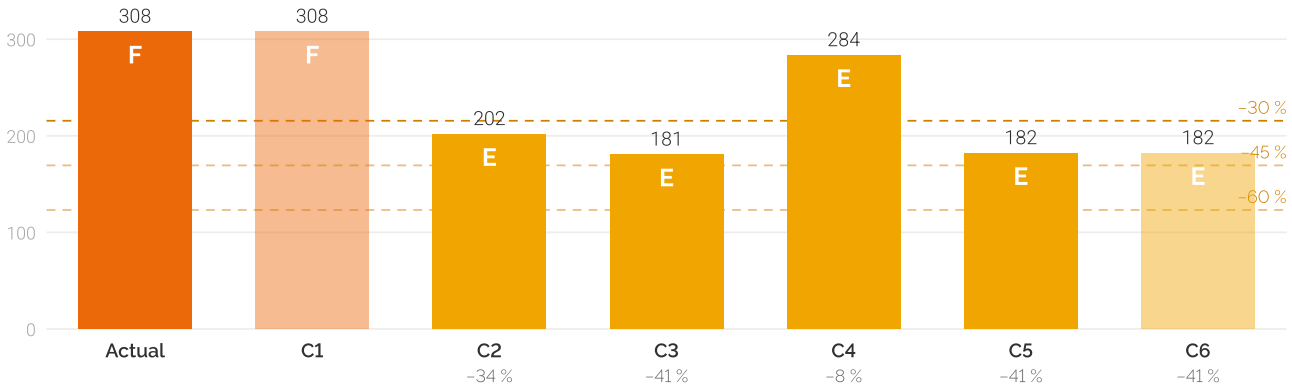
Aislamiento térmico de fachadas por el exterior (SATE)	01/03/2028	01/09/2028
Aislamiento térmico de la cubierta	01/09/2028	01/12/2028
Sustitución de carpinterías y vidrios	01/12/2028	01/03/2029

iv. Evolución de las prestaciones y estimación económica

Se resume la evolución de las prestaciones energéticas del edificio tras cada combinación, el cumplimiento de los requisitos de reducción del consumo establecidos en el RD 853/2021 y una estimación económica orientativa del plan.

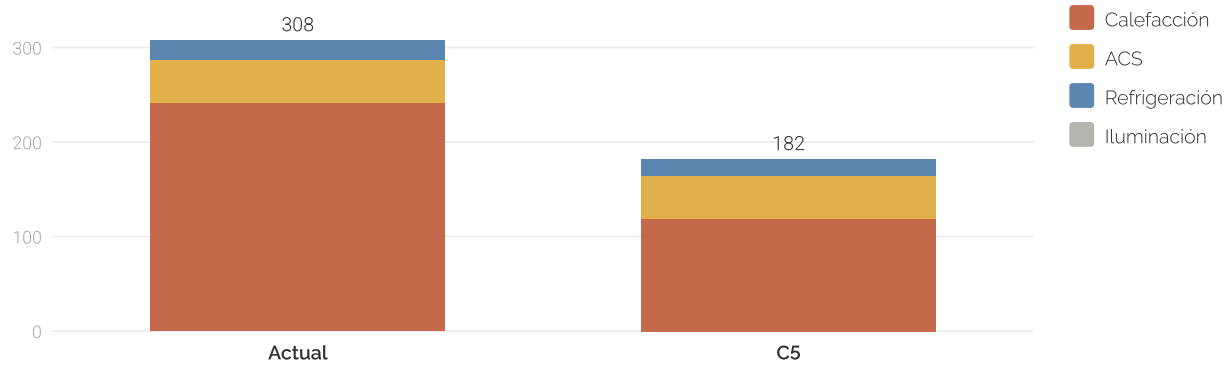


Escala de calificación del certificado energético (CEE). Marcador negro: estado actual; blanco: estado tras el plan.



Energía primaria no renovable tras cada combinación (kWh/m² año). Líneas: umbrales de reducción del 30, 45 y 60 %.

Energía primaria no renovable por servicio (kWh/m² año)



ESTADO	EPNR	Δ EPNR	DEMANDA CAL.+REF.	Δ DEMANDA	EMISIONES
Estado actual	F 307,9		169,5		E 60,5
Combinación 1. Actuaciones urgentes de conservación	F 307,9	0,0 %	169,5	0,0 %	E 60,5
Combinación 2. Reducción del consumo de energía primaria no renovable entre el 30 % y el 45 %	E 201,9	34,4 %	102,1	39,8 %	E 39,8
Combinación 3. Reducción del consumo de energía primaria no renovable entre el 30 % y el 45 %	E 180,7	41,3 %	88,4	47,9 %	E 35,7
Combinación 4. Reducción del consumo de energía primaria no renovable inferior al 30 %	E 283,6	7,9 %	153,1	9,7 %	E 55,9
Combinación 5. Estado reformado (CEE)	E 182,1	40,9 %	89,3	47,3 %	E 36,0
Combinación 6. Otra combinación procedente del resto de medidas propuestas	E 182,1	40,9 %	89,3	47,3 %	E 36,0

REQUISITO	RESULTADO	CUMPLE
Reducción del consumo de energía primaria no renovable ≥ 30 % (RD 853/2021, programas 3 y 4 · reducción al final del plan)	40,9 %	Sí
Reducción de la demanda de calefacción y refrigeración ≥ 35 % (RD 853/2021, programa 3 · zona climática D3)	47,3 %	Sí
Tramo de ayuda del programa 3 (Reducción ≥ 30 % → 40 % del coste subvencionable, máximo 8100 €/vivienda)	40 %	Sí
Mejora de la calificación energética (Energía primaria no renovable)	F → E	Sí

CONCEPTO	IMPORTE
Coste total de las medidas (IVA incluido)	174.000 €
Coste subvencionable (programa 3)	123.800 €
Ayuda estimada del programa 3 (40 %)	49.520 €
Otras ayudas previstas	0 €
Coste neto estimado	124.480 €
Coste neto medio por vivienda	12.448 €
Ahorro energético anual estimado	9951 € (49.756 kWh)

Reparto del coste total estimado: 174.000 €



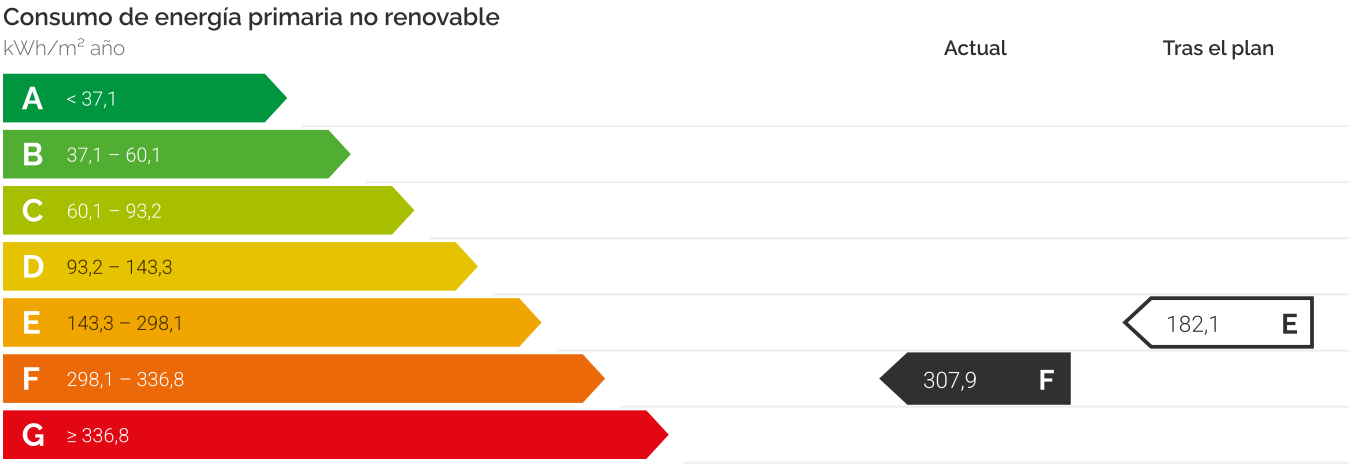
Ayuda programa 3: 49.520 € Coste neto comunidad: 124.480 €

Coste neto medio por vivienda: 12.448 € (10 viviendas). Estimación orientativa.

Estimación orientativa sujeta a la convocatoria de ayudas vigente y a los presupuestos de ejecución definitivos.

03

RESUMEN DEL LIBRO PARA LOS PROPIETARIOS



Escala de calificación del certificado energético (CEE). Marcador negro: estado actual; blanco: estado tras el plan.

El Libro del Edificio Existente reúne la información técnica del edificio de CALLE PINTOR ALMAZÁN 18 (Madrid): sus características constructivas, el estado de conservación, las instrucciones de uso y mantenimiento y un plan de actuaciones para mejorar sus prestaciones. Es propiedad de la comunidad de propietarios, que debe conservarlo actualizado y a disposición de todos los propietarios.

Situación actual: el estado de conservación es desfavorable; no cumple las condiciones básicas de accesibilidad; su calificación energética es F (308 kWh/m²·año de energía primaria no renovable).

El plan de actuaciones propone 7 medidas: reparación y rehabilitación de fachadas; retejado y reparación de la cubierta inclinada; aislamiento térmico de fachadas por el exterior (SATE); aislamiento térmico de la cubierta; sustitución de carpinterías y vidrios; ajuste razonable en materia de accesibilidad; ajuste razonable en materia de accesibilidad. En conjunto, las mejoras energéticas reducirían el consumo de energía primaria no renovable un 40,9 %, pasando a la letra E. El coste estimado total es de 123.700 € (unos 12.370 € por vivienda antes de ayudas).

Para mantener el libro actualizado:

- Revíselo periódicamente y compruebe que está completo.
- Guarde en él planos, garantías, contratos, certificados y facturas de las intervenciones.
- Anote en el registro cada reparación, reforma o inspección que se realice.
- Siga el plan de mantenimiento: la mayoría de los deterioros graves comienzan como pequeños defectos no atendidos.
- Consulte a un técnico antes de cualquier obra que afecte a estructura, fachadas, cubierta o instalaciones comunes.

04

ANEXOS

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

Conservación · ITE/IEE · Estado de conservación

1234501VK4712N.iee

Conservación · CEE · Certificado de eficiencia energética

CP 2026_000 PINTOR ALMAZAN 18 CEE PREVIO.xml

CP 2026_000 PINTOR ALMAZAN 18 CEE POSTERIOR.xml

En Madrid, a 22 de octubre de 2026

ANDRÉS MARTÍN LOZANO
Arquitecto · COAM nº 30418