

PROTOTIPO LIBRO DE EDIFICIO EXISTENTE

INFORMACIÓN PARA EL USUARIO, RECOMENDACIONES E INTERPRETACIÓN

Octubre de 2022



GRUPO APAREJADORES MADRID

REDACTOR DEL DOCUMENTO: ALBERTO MENEU DÍAZ. COLEGIADO Nº 9.732

INDICE

	Página
1. QUÉ ES EL PROTOTIPO DEL LEEEX QUE PRESENTE EL COAATM Y PARA QUÉ SE UTILIZA.	2
2. QUÉ NECESITA SABER ANTES DE EMPEZAR A UTILIZAR EL PROTOTIPO DEL LEEEX.	2
3. CÓMO ES ÚTIL EL PROTOTIPO DEL LEEEX.	3
4. USO COMBINADO DEL PROTOTIPO DEL LEEEX Y HERRAMIENTAS INFORMÁTICAS DEL MERCADO.	4

PROTOTIPO LIBRO DE EDIFICIO EXISTENTE.

PROMOTOR DEL DOCUMENTO: COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES, ARQUITECTOS TÉCNICOS E INGENIEROS DE EDIFICACIÓN DE MADRID.

REDACTOR DEL DOCUMENTO: ALBERTO MENEU DÍAZ. COLEGIADO Nº 9.732

FECHA DE REDACCIÓN: MARZO 2022

PROSPECTO: INFORMACIÓN PARA EL USUARIO, RECOMENDACIONES E INTERPRETACIÓN.

Es imprescindible, para un correcto uso del Prototipo del LEEEx, una lectura de todo el prospecto detenidamente antes de empezar a utilizarlo como herramienta de referencia, porque contiene información importante para usted como usuario.

Conserve este prospecto junto al prototipo LEEEx, ya que puede tener que volver a leerlo en sucesivas ocasiones.

1. QUÉ ES EL PROTOTIPO DEL LEEEX QUE PRESENTE EL COATM Y PARA QUÉ SE UTILIZA.

El prototipo del LEEEx es un documento redactado atendiendo a las especificaciones del ANEXO DEL RD 853/2021 DE 5 DE OCTUBRE.

Se ha redactado en base al análisis de un edificio de muestra, seleccionado en base a sus cualidades y características específicas, que se han considerado ajustadas al estándar medio de lo que en el mercado nos vamos a encontrar. Es decir, se ha intentado buscar un edificio modelo del tipo más habitual. No obstante, la casuística real del parque inmobiliario de viviendas afectadas es casi tan numerosa como tipos de edificaciones residenciales existen.

Por tanto, el presente documento es un modelo de referencia para la redacción de futuros documentos de LEEEx, pero nunca puede considerarse como un formato universal para cualquier edificio.

El presente prototipo del LEEEx es útil como herramienta de referencia, orientación y ubicación en la redacción de futuros documentos de LEEEx, aprovechando:

- Su estructura organizativa.
- El ejemplo que sus textos aportan de cómo afrontar el desarrollo de los distintos puntos.
- El nivel de desarrollo técnico y análisis de los elementos fundamentales del edificio.
- El nivel de análisis y cálculos justificativos de las medidas y su estructuración.

La redacción del prototipo del LEEEx ha supuesto una experiencia intensa de enfrentarse a un nuevo documento y análisis, sin precedentes, y cuyo aprendizaje se pretende transmitir a los futuros usuarios de éste.

2. QUÉ NECESITA SABER ANTES DE EMPEZAR A UTILIZAR EL PROTOTIPO DEL LEEEX.

No confunda el presente documento con una aplicación informática general que, mediante la introducción de los datos particulares de cada edificio, genera un documento específico de salida terminado y ajustado a la edificación estudiada en cada caso.

No confunda el presente documento con una base de datos de textos y normativas que puede copiar literalmente.

No confunda el presente documento con una herramienta que le evitará hacer el trabajo cualitativo en la redacción del LEEEx, como las visitas de inspección, el análisis real y evaluación del inmueble sujeto y la proyección del plan de actuación.

3. CÓMO ES ÚTIL EL PROTOTIPO DEL LEEEX.

Este documento debe ser utilizado e interpretado por técnicos cualificados y formados en la Rehabilitación de Edificios, la Arquitectura y Ejecución de Obras.

Es útil utilizar como guía su estructura, que está basada en el ANEXO DEL RD RD 853/2021 DE 5 DE OCTUBRE.

- Datos Generales. - (Matrícula del Edificio).
- Bloque I.- (Qué edificio tenemos).
 - o Documentación del Edificio y su estado de conservación.
 - o Manual de Uso y Mantenimiento.
- Bloque II.- (Qué proyectamos hacer con él de acuerdo con los objetivos).
 - o Potencial de Mejora de las prestaciones de Edificio.
 - o Plan de Actuaciones para la Renovación del Edificio.
- Resumen. - (Importante entender que hay que comunicar para los usuarios en este apartado).

Es útil porque se ha redactado como la herramienta necesaria para la activación de la potencial rehabilitación del edificio de referencia en cuanto a la mejora de Accesibilidad, Seguridad de utilización, Confort, Habitabilidad, Digitalización del Edificio y Mejora de la Eficiencia Energética.

Es útil porque supone un ejemplo de cómo aprovechar la oportunidad de registrar correctamente el edificio de manera única, completa y en soporte digital. Documentando el edificio a nivel catastral, urbanístico y mediante comprobación visual de inspección.

Es útil porque explica el edificio esquemáticamente y describe la visita al inmueble, cuándo y dónde se han constatado elementos que han cambiado de uso, han sido añadidos, etc... siendo pertinente el tenerlos en cuenta en cuanto aquello que afecta a las variables de uso y energéticas del edificio.

Es útil si se toma como referencia para “aproximar” el edificio existente a los cumplimientos del CTE (Código Técnico de la Edificación) si lo hiciéramos “a novo”.

Es útil para entender cómo afrontar un edificio en el que nos encontremos con documentos parciales o incompletos, que, en muchos casos, estarán obsoletos.

Es útil como referencia para abordar un inmueble cuando, localizados los documentos (ITE-IEE-CEE...), se constate una disconformidad y una actuación imperativa, que no se observe resuelta ni documentada en su resolución.

Es útil para entender cómo acometer, una vez analizado el edificio y se conoce su estado (diagnóstico), ponerle en tratamiento. Para ello ha sido fundamental (y coherente) apoyarnos en el CTE, haciendo un chequeo de sus documentos básicos para un edificio nuevo, en el nuestro, y analizando lo posible y deseable para cada caso. No se trata de imponer todo el CTE, que será inviable.

Es útil para tenerlo como referencia a la hora de establecer una comunicación clara, concisa y ordenada. Por tanto, nos puede servir como ejemplo para presentar las propuestas del Plan de Actuación, de manera sistemática y valoradas, clasificadas por rango de inversión, prioridad y complejidad y faseadas para facilitar su financiación y organización; con un resumen de capítulos y el detalle de cada actuación.

Es útil si se atiende al caudal destilado de la experiencia de una redacción sosegada de este tipo de documentos, que se puede resumir en las siguientes ideas fuerza:

- Apoyemos a las Administraciones en estas políticas. Estemos a la altura como sociedad y como profesionales.
- El contenido del documento (LEEX), así como su objetivo y finalidad, están claros y son deseables.
- Nos encontramos ante una Oportunidad para propietarios y profesionales y, para la economía y el desarrollo ecosostenible en general.
- Nuestro Objetivo como profesionales (Arquitectos Técnicos) solamente puede ser la excelencia. Hagamos un documento de verdadero valor, no un trámite administrativo. Derrochemos Profesionalidad y Esfuerzo en el análisis. Disfrutemos con lo que hacemos y la trascendencia que tiene en la sociedad.
- Eduquemos a ésta última en la importancia de este documento, que es la base sobre la que proyectamos la mejora de nuestro parque de viviendas.
- Pongamos en valor el documento. Hagamos que este valor real llegue al precio. Reivindiquemos la profesionalidad y el justiprecio.

4. USO COMBINADO DEL PROTOTIPO DEL LEEX Y HERRAMIENTAS INFORMÁTICAS DEL MERCADO.

Tal y como se ha dicho anteriormente, el presente documento (Prototipo del LEEX) es un modelo de referencia para la redacción de futuros documentos de LEEX, pero nunca puede considerarse como un formato universal para cualquier edificio.

El uso combinado de este prototipo con herramientas informáticas que optimizan el trabajo de redacción, aportan anexos y elementos que son bibliográficos y repetitivos es altamente recomendable, en base a que son complementarios, aportando uno (la herramienta informática) un primer documento tipificado y común, que hace eficiente el trabajo de redacción y ajusta el precio a lo que el mercado pueda pagar; y el segundo (el Prototipo del LEEX) un ejemplo cualitativo de desarrollo “humano” del análisis de la edificación existente. La combinación adecuada de ambas herramientas tiene el potencial de conseguir unos documentos de elevada calidad y profesionalidad, con unos recursos ajustados.

En Madrid a 16 de octubre de 2022