

AREA	Documentos del proyecto
NORMATIVA	Código Técnico de la Edificación / Orden de 30.11.09
AMBITO	Estatal / Autonómico

Las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado es un documento que debe incluirse en el proyecto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 6º “*Condiciones del proyecto*” de la Parte I del Código Técnico de la Edificación y que en Andalucía queda regulado por la Orden de 30 de noviembre de 2009, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, que establece que en viviendas de nueva planta y en viviendas obtenidas por un proceso de rehabilitación integral, las instrucciones de uso y mantenimiento que deban incorporarse en el proyecto de acuerdo a la normativa aplicable deberán redactarse de la siguiente forma:

- Se aportarán como una separata del proyecto.
- La denominación de las instrucciones será “*Manual particular para el uso, mantenimiento y conservación*”
- Comprenderán la introducción, todos los capítulos y el vocabulario final del *Manual general para el uso, mantenimiento y conservación de los edificios destinados a viviendas*.
- Incluirán un anexo con las instrucciones complementarias.

En la web de Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía puede descargarse el “*Manual particular para el uso mantenimiento y conservación*” que no se debe confundir con el “*Manual general para el uso mantenimiento y conservación*” (el primero puede editarse para adaptar el título al proyecto y además no está protegido, por lo que se puede firmar para el trámite del visado digital).

**Enlace:**

**Manual particular e instrucciones complementarias.**

[http://www.juntadeandalucia.es/obraspublicasyvivienda/estaticas/sites/consejeria/areas/vivienda/documentos/manual\\_edificios\\_viviendas.zip](http://www.juntadeandalucia.es/obraspublicasyvivienda/estaticas/sites/consejeria/areas/vivienda/documentos/manual_edificios_viviendas.zip)

Al margen de lo anterior, es importante subrayar que del ámbito de aplicación de la Orden de 30 de noviembre se deduce que en proyectos de edificios cuyo uso no sea residencial – vivienda o en intervenciones en edificios de viviendas que no supongan una rehabilitación integral, las instrucciones de uso y mantenimiento no tienen por qué responder al contenido del manual editado por la Junta de Andalucía. Para encontrar una definición de lo que debe entenderse por rehabilitación integral, podemos acudir al Código Técnico de la Edificación:

*“(...) se entenderá por obras de rehabilitación aquéllas que tengan por objeto actuaciones tendentes a lograr alguno de los siguientes resultados:*

- a) la adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.*
- b) la adecuación funcional, entendiéndose como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere este CTE.*
- c) la remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas, o la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga por finalidad crearlas.*

*5. Se entenderá que una obra es de rehabilitación integral cuando tenga por objeto actuaciones tendentes a todos los fines descritos en este apartado.”*

## APLICACIÓN DE LA NORMATIVA REGULADORA DE LAS INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO.

En obras de nueva construcción.

USO DEL EDIFICIO	NORMATIVA		
	LOE	CTE	Orden 30.11.09
EDIFICIO DE VIVIENDAS	SI	SI	SI
EDIFICIOS DE USO DIFERENTE A VIVIENDAS	SI	SI	NO
EDIFICIOS EXCLUIDOS DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LOE Y CTE (1)	NO	NO	NO

(1) Edificios de escasa entidad constructiva o sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial o público y se desarrollen en una sola planta.

En obras de intervención en edificaciones existentes.

REHABILITACIÓN, AMPLIACIÓN O REFORMA DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS		NORMATIVA		
		LOE	CTE	Orden 30.11.09
REHABILITACIÓN INTEGRAL		SI	SI	SI
REHABILITACION NO INTEGRAL	Sí altera la configuración arquitectónica	SI	SI	NO
	No altera la configuración arquitectónica	NO	NO	NO

## CONTENIDO DE LAS INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL PROYECTO.

En función del uso del edificio.

USO DEL EDIFICIO	DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LAS INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO A INCLUIR EN LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
EDIFICIO DE VIVIENDAS	Se debe incluir en el proyecto de edificación unas instrucciones de uso y mantenimiento, con las condiciones establecidas en la Orden de 30 de noviembre de 2009.
EDIFICIOS DE USO DIFERENTE A VIVIENDAS	Se debe incluir en el proyecto de edificación unas instrucciones de uso y mantenimiento, pero no es obligatorio que atiendan al contenido del Manual general para el uso, mantenimiento y conservación aprobado por la Orden de 30 de noviembre de 2009.
EDIFICIOS EXCLUIDOS DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LOE Y CTE (1)	No existe normativa que obligue a incluir en el proyecto unas instrucciones de uso y mantenimiento.

En obras de rehabilitación, en función de su naturaleza.

TIPO DE OBRA DE REHABILITACIÓN, AMPLIACIÓN O REFORMA EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS		DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LAS INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO A INCLUIR EN LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
REHABILITACION NO INTEGRAL	No altera la configuración arquitectónica	No existe normativa que obligue a incluir en el proyecto unas instrucciones de uso y mantenimiento.
	Sí altera la configuración arquitectónica	Se debe incluir en el proyecto de edificación unas instrucciones de uso y mantenimiento, pero no es obligatorio que atiendan al contenido del Manual general para el uso, mantenimiento y conservación aprobado por la Orden de 30 de noviembre de 2009.
REHABILITACIÓN INTEGRAL		Se debe incluir en el proyecto de edificación unas instrucciones de uso y mantenimiento, con las condiciones establecidas en la Orden de 30 de noviembre de 2009.

## REFERENCIAS NORMATIVAS

- **Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.**  
Enlace: <http://www.boe.es/boe/dias/1999/11/06/pdfs/A38925-38934.pdf>
  
- **R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.**  
Enlace: <http://www.boe.es/boe/dias/2006/03/28/pdfs/A11816-11831.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2007/10/23/pdfs/A42992-43045.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2007/12/20/pdfs/A52407-52407.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2008/01/25/pdfs/A04764-04771.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2008/10/18/pdfs/A41655-41656.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2009/04/23/pdfs/BOE-A-2009-6743.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2009/09/23/pdfs/BOE-A-2009-15059.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2010/03/11/pdfs/BOE-A-2010-4056.pdf>
  
- **Orden de 30 de noviembre de 2009, por la que se aprueban las normas sobre las instrucciones particulares de uso y mantenimiento de los edificios destinados a vivienda y el Manual General para el uso, mantenimiento y conservación de los mismos.**  
Enlace: <http://www.juntadeandalucia.es/boja/boletines/2010/7/d/updf/d5.pdf>