



Proyectos de edificación  
Direcciones de obra  
Documentos de planeamiento  
Informes y valoraciones  
Mediación Civil y Mercantil

**ANASAGASTI – BASTERRA – EREÑO, S.L.P.**  
Estudio de Arquitectura y Urbanismo

✉ General Concha, 1 – Entre.pl. izqda. 48008 Bilbao  
☎ 94 4435792 📠 94 4435849 📧 ab@anasagastibasterra.com

## ¿En qué consiste el PLAN DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO?

Documento, que es de aplicación para los edificios existentes que no cuenten con libro del edificio, está definido en el Decreto 80/2014 y debe tener el contenido de los apartados 2 y 3 del Art. 7 del Decreto 250/2003, y del Art. 6 del mismo decreto, es decir:

- Manual de uso y mantenimiento del edificio.
- Instrucciones para caso de emergencia o de siniestro.
- Registro de Operaciones de mantenimiento y de reparación

## ¿Sobre qué edificios se debe realizar el P.U.M.?

En edificios nuevos la documentación forma parte del LIBRO DEL EDIFICIO.

En edificios que no posean libro del edificio debe redactarse en el plazo de un año después de redactar la I.T.E.

## ¿Qué técnicos pueden realizar el P.U.M.?

Puede realizar el P.U.M quien posea la titulación profesional habilitante.

## ¿Quién debe contratar su realización?

En obra nueva el promotor debe entregar una copia del mismo a los adquirientes

En edificios existentes el Propietario, Comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario.



Más información

# PLAN DE USO Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS

Proyectos de edificación / Direcciones de obra  
Reformas / Rehabilitaciones / Conservación de edificaciones  
Documentos de planeamiento  
Informes y valoraciones  
Mediación Civil y Mercantil



### ¿Cuáles son los objetivos del P.U.M. del edificio?

Garantizar que los usuarios van a realizar un correcto uso y mantenimiento del edificio asegurando el buen estado y debida conservación del edificio, mediante:

1. El Manual de uso y mantenimiento que indica el uso y funcionamiento de los componentes del edificio y las operaciones de mantenimiento y revisiones razonablemente necesarias, recomendables u obligatorias para conservar el edificio en buen estado, con indicación de su periodicidad.
2. Las instrucciones para caso de emergencia o siniestro sobre procedimientos de actuación en estos casos, contemplando como mínimo: incendio, fuga de aguas, explosión, atrapamientos en ascensores, los de origen atmosférico, movimientos importantes en la estructura sustentante, caída de elementos del espacio exterior y accidentes en el interior del inmueble..
3. El Registro de operaciones de mantenimiento y de reparación en los que se detallarán las operaciones que se realicen, fecha y los datos de las empresas que realicen las operaciones, así como su firma y sello conforme han sido realizadas. También se detallarán en hoja independiente las inspecciones técnicas del edificio (ITE's), que de forma sucesiva se vayan realizando, en concreto:
  - ✓ Las operaciones de mantenimiento y de revisión establecidas con carácter obligatorio.
  - ✓ Las reparaciones hechas para subsanar vicios y defectos de la construcción e instalaciones cubiertas por las garantías.
  - ✓ Las operaciones que se hayan realizado con ayudas y beneficios.
  - ✓ Cualquier otra operación que la propiedad considere adecuado registrar.

### ¿Dónde está recogida la obligación legal?

El Código Técnico de la Edificación dispone en su parte 1ª Art. 8.2 prescripciones en relación al Uso y Conservación del Edificio.

En edificios antiguos por exigencia del Decreto 241/2012 hay un plazo de un año a partir de la realización de la I.T.E. para su redacción.

#### Aproximación metodológica

**Mantenimiento:** Conjunto de operaciones necesarias para garantizar que un edificio o parte de él tenga las condiciones para las que fue construido.

Desde el punto de vista metodológico las operaciones de mantenimiento se clasifican en dos grandes grupos:

**Conservación:** Destinado a compensar el deterioro sufrido por el uso, desgaste, agentes meteorológicos u otra causa.

**Actualización:** Cuyo propósito es corregir la obsolescencia tecnológica o aspectos que no fueron tenidos en cuenta en la construcción, se incluye la implantación de nuevas exigencias normativas.

Dentro del Mantenimiento de Conservación se pueden distinguir:

**Mantenimiento Correctivo:** Corrige los defectos o averías en el momento en que se observan. Se distinguen en Inmediato y Diferido

**Mantenimiento preventivo:** El que se planifica para realizarse antes del fallo para garantizar la fiabilidad del funcionamiento. Puede ser Programado, Predictivo o de Oportunidad.

### ¿Cuáles son los trámites administrativos a seguir?

No hay ningún trámite administrativo definido ni registro público habilitado al efecto para el registro de los Planes de Uso y Mantenimiento.

Queda a la responsabilidad de la Comunidad de propietarios, sin perjuicio de la actividad inspectora municipal.

