

02-001

COMPARATIVE ANALYSIS OF LEGAL CONTEXT FOR BUILDING MAINTENANCE

Gómez-Gómez, Consuelo; Cárcel-Carrasco, Javier

Universitat Politècnica de València

There are guidelines for the use and maintenance of buildings written by different public bodies that aim to improve the fundamental aspects of building sustainability.

A first key factor for a later analysis of the guides is to place them in their legal context.

The legislation on housing at a national level is analyzed, reviewing what are the requirements in maintenance and improvement of buildings in each region.

It establishes what are the mandatory documents in the maintenance of buildings, to which requirements they respond and which lead us to the drafting of maintenance guides.

The result of this methodology is a summary of the legislation that must be met for the knowledge, conservation and maintenance of buildings, in some cases also in terms of their content, putting the focus on the requirements at the maintenance level of buildings.

The starting point is obtained for a later classification and analysis of the existing incentives in the maintenance of buildings and the key factors that will make it possible to understand the building maintenance guidelines, putting the focus on making a summary of the different relevant aspects in the field of the sustainability and energy efficiency of buildings

Keywords: *legislation;conservation;maintenance;edification;sustainability*

ANÁLISIS COMPARATIVO DEL CONTEXTO LEGAL PARA EL MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS

Existen guías para el uso y mantenimiento de edificios redactados por diferentes organismos públicos que pretenden mejorar los aspectos fundamentales de la sostenibilidad en edificación.

Un primer factor clave para un posterior análisis de las guías es situarlas en su contexto legal.

Se analiza la legislación en materia de vivienda a nivel nacional, revisando cuáles son las exigencias en mantenimiento y mejora de los edificios en cada región.

Se establecen cuáles son los documentos obligatorios en materia de mantenimiento de edificios, a qué requisitos responden y cuáles nos derivan a la redacción de guías de mantenimiento.

Resultado de esta metodología se confecciona un resumen de la legislación que se debe cumplir para el conocimiento, conservación y mantenimiento de edificios, en algunos casos también en cuanto a su contenido, poniendo el foco en las exigencias a nivel de mantenimiento de edificios.

Se obtiene el punto de partida para una posterior clasificación y análisis de los incentivos existentes en el mantenimiento de edificios y los factores clave que permitirán comprender las guías de mantenimiento de edificios, poniendo el foco en realizar un resumen de los diferentes aspectos relevantes en el ámbito de la sostenibilidad y eficiencia energética de edificios

Palabras clave: *legislación;conservación;mantenimiento;edificación;sostenibilidad*

Correspondencia: Consuelo Gómez-Gómez; magogo@doctor.upv.es



©2019 by the authors. Licensee AEIPRO, Spain. This article is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

1. Introducción

El ciclo de vida de un objeto construido abarca el periodo de creación, mantenimiento y la eliminación del mismo (Aleksanin, 2018). Una parte fundamental del ciclo de vida de cualquier tipología de edificación es la etapa de uso y mantenimiento y es la de mayor duración en el ciclo de vida de los edificios (García, 2017). La etapa de mantenimiento es común de manera global para todos los edificios por lo que se hace evidente que existirán gran cantidad de formas de abordar esta cuestión, una para cada edificio existente en el supuesto más drástico.

Los edificios y todos sus procesos asociados no están exentos de las demandas actuales de la sociedad como es la sostenibilidad de los mismos y según Pomponi (2017) la investigación actual en sostenibilidad de edificios abarca cuatro áreas o aspectos: Ambiental, Tecnológico, Económico y Social. En la etapa de uso y mantenimiento de edificios existe una relación directa con el concepto de sostenibilidad y sus aspectos.

Según Aleksanin (2018), existen 5 fases en la etapa de mantenimiento de los objetos que incluyen tareas directamente relacionadas con los aspectos ambiental, económico y social de la sostenibilidad. Estas fases son:

- Fase de mejora de la eficiencia energética de las instalaciones
- Fase de mantenimiento técnico del objeto
- Fase de trabajos de mantenimiento
- Fase de reparaciones mayores
- Fase de reconstrucción

En cada fase, los procesos o tareas existentes en el mantenimiento de edificios y su relación con los aspectos de sostenibilidad (económico, ambiental y social), son:

- Fase de mejora de la eficiencia energética de las instalaciones
 - Reducción de costes de mantenimiento: aspecto económico
 - Reciclaje de materiales secundarios: aspecto ambiental
 - Control individual de los parámetros de los sistemas de ingeniería de la instalación (iluminación, temperatura, humedad, etc.): aspecto social
- Fase de mantenimiento técnico del objeto
 - Mayor vida útil del equipo de proceso: aspecto económico
 - Establecimiento de un sistema de recogida selectiva de residuos domésticos sólidos: aspecto ambiental
 - Control individual de los parámetros de los sistemas de ingeniería de la instalación (iluminación, temperatura, humedad, etc.): aspecto social
- Fase de trabajos de mantenimiento
 - Protección de las partes del objeto y de los equipos antiguos: aspecto económico
 - Implementación de programas de vigilancia ambiental local: aspecto ambiental
 - Control individual de los parámetros de los sistemas de ingeniería de la instalación (iluminación, temperatura, humedad, etc.): aspecto social
- Fase de trabajos de reparaciones mayores y de trabajos de reconstrucción

- Mejora de las características operativas de las instalaciones: aspecto económico
- Implementación de programas de vigilancia ambiental local: aspecto ambiental
- Control individual de los parámetros de los sistemas de ingeniería de la instalación (iluminación, temperatura, humedad, etc.): aspecto social

Legislación y guías de uso y mantenimiento

Respecto a la etapa de uso y mantenimiento de los edificios, la legislación española establece los requisitos legales de conservación y mantenimiento para los propietarios y usuarios de los edificios. Según la Ley 38/1999 de Ordenación de Edificación (en adelante LOE) los propietarios tienen la obligación de “conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que ésta cuente”; los usuarios tienen la obligación de “la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de la obra ejecutada”.

Para las obras ejecutadas a partir de la entrada en vigor de esta ley, se establece la obligatoriedad de la entrega de los documentos contenidos en el Libro del Edificio (LE) entre los que se incluyen las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación. Para las obras ya ejecutadas, existen documentos, guías o manuales para el uso y mantenimiento de edificios que han sido redactados por diferentes organismos públicos e institutos. El conocimiento en profundidad del contexto legal en el que se enmarcan es fundamental para establecer qué aspectos de la sostenibilidad desarrollan.

2. Objetivos

El objetivo inicial de este estudio es el de contextualizar la legislación existente en materia de mantenimiento de edificios como base para un posterior análisis de los factores clave de las guías de mantenimiento existentes.

Debido a la extensa legislación en materia de vivienda, el objetivo de este artículo se ha centrado en encontrar las referencias legales que obligan a los usuarios a realizar un adecuado uso y conservación de los edificios y viviendas, qué documentación es obligatoria y en base a qué reglas se debe realizar y si estas normas y exigencias influyen en la redacción de las guías de uso y mantenimiento y en cuáles son los diferentes aspectos de la sostenibilidad que abarcan.

Este estudio por lo tanto pretende situar en el contexto legal español las exigencias sobre mantenimiento de edificios, cuáles son las normas que regulan la existencia de guías de uso y mantenimiento y qué beneficios se obtienen (Ruiz, 2017) respecto con la sostenibilidad de edificios.

En una próxima investigación, se desarrollará el objetivo de ordenar y comparar las guías redactadas por organismos públicos para mantenimiento de edificios existentes destacando los factores clave (Cuzco, 2017) de cada una de ellas, poniendo el foco de atención en aquellos aspectos que permitirían prolongar el ciclo de vida del edificio en su etapa de uso desde un punto de vista sostenible.

3. Metodología

Mediante una metodología analítica basada en el estudio de los diferentes niveles de las administraciones públicas se obtiene una relación de legislación que influye en la redacción

de guías, manuales y otras herramientas que proporcionan las bases para la realización de un correcto uso y mantenimiento de edificios.

Se realiza una revisión de la legislación nacional y autonómica no sin dificultades debido a la complejidad jerárquica y diversidad territorial. Se han abarcado todos los temas legales transversales relacionados con la vivienda que puedan influir en la etapa de uso de y al mantenimiento de edificios.

El proceso de búsqueda y análisis de legislación se divide en las etapas que se muestran en la Figura 1:

Figura 1: Proceso de análisis de legislación

PASO 1	PASO 2	PASO 3	PASO 4
CÓDIGOS ELECTRÓNICOS DE LA VIVIENDA	BOLETINES OFICIALES DE CADA COMUNIDAD AUTÓNOMA	CONSEJERÍAS Y SUS DELEGACIONES DE LA VIVIENDA	INSTITUTOS ASOCIADOS Y OBSERVATORIOS DE LA VIVIENDA

Destacar en nuestra metodología los Códigos Electrónicos de la Vivienda (2019), como el eje transversal para la búsqueda de la legislación y, según las notas del autor, los códigos de la vivienda “pueden ser utilizados por los usuarios de las viviendas, en el sentido de que se regulan aspectos, como la normativa que las distintas Comunidades Autónomas, en desarrollo de la legislación estatal, han aprobado en relación con el informe de evaluación del edificio, el certificado de eficiencia energética o los manuales de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas”.

4. Resultados

Tras el análisis de la información en materia de vivienda existente en la página web del Ministerio de Fomento (2019), así como de los Códigos Electrónicos de la Vivienda (2019) existentes en las páginas de la agencia estatal del Boletín Oficial del Estado (BOE), establecemos una detallada relación de la legislación que especifica las obligaciones de propietarios y usuarios en materia de mantenimiento de edificios y que a su vez se derivan en guías, aplicaciones y herramientas online posibilitando su desarrollo y cumplimiento.

4.1 Legislación nacional

En la legislación actual podemos observar la importancia de la legislación en materia de vivienda, tanto a nivel estatal como a nivel de autonomías, que se engloba en los siguientes campos:

- normativa sustantiva en materia de vivienda
- acción administrativa de fomento en materia de vivienda
- normativa sobre arrendamientos
- normativa técnica
- normativa fiscal en materia de vivienda
- normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras
- normativa sobre cooperativas
- normativa sobre el sector público autonómico en materia de vivienda

Además de la gran cantidad de campos con legislación en materia de vivienda, conviene recordar la intrincada jerarquía legislativa española y que en este artículo se pretende únicamente realizar un resumen de la más importante en materia de mantenimiento y conservación de edificios.

En cuanto a la normativa de edificación a nivel nacional, destaca la LOE que fija los requisitos básicos de los edificios y sus agentes, haciendo referencia a la obligatoriedad de incluir en el LE la documentación relativa a instrucciones de uso y mantenimiento del edificio. En cumplimiento de este requisito, se genera un documento de Instrucciones de Uso y Mantenimiento como parte del LE.

Asimismo, el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, Código Técnico de la Edificación (CTE) recoge las exigencias en materia de seguridad y habitabilidad de los edificios de nueva construcción y para intervenciones en los edificios existentes. Sobre el uso y conservación del edificio, el CTE indica que debe conservarse en buen estado mediante un adecuado mantenimiento. Según indica el documento Parte I, capítulo 2, artículo 8.1 apartado 3, se incluirá en la documentación de la obra ejecutada un Plan de Mantenimiento del Edificio y el correspondiente registro de las actuaciones e intervenciones en el Libro del Edificio.

Además, el CTE establece la “obligatoriedad de conservar en buen estado el edificio realizando las siguientes acciones:

- a) llevar a cabo el plan de mantenimiento del edificio, encargando a técnico competente las operaciones programadas para el mantenimiento del mismo y de sus instalaciones;
- b) realizar las inspecciones reglamentariamente establecidas y conservar su correspondiente documentación;
- c) y documentar a lo largo de la vida útil del edificio todas las intervenciones, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación realizadas sobre el mismo, consignándolas en el Libro del Edificio”

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en el título III que los propietarios de los edificios deberán acreditar a instancias de la administración competente, el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como el grado de eficiencia energética de los mismos. En cumplimiento de este requisito aparece el documento de Informe de Evaluación de Edificios (IEE) que incluirá el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los mismos. Anteriormente al IEE las legislaciones urbanísticas y territoriales (Serrano 2015), en el Plan Estatal de viviendas 2012-2016, se establecía como requisito para los edificios que fomenten a la rehabilitación la realización de una Inspección Técnica de Edificios (ITE); así como el Plan Estatal 2018-2021 establece en su capítulo VI un programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética de las viviendas aun no refiriéndose explícitamente al ITE ni al IEE.

4.2 Análisis comparativo de legislación nacional y autonómica

Como principal resultado, se expone en la Tabla 1 la relación de normas, a nivel nacional y autonómico, que establecen una reglamentación para la redacción del LE, las ITE y los IEE. Estas normas en su mayoría aparecen englobadas en la parte de normativa técnica del Código de la Vivienda (2019) de cada comunidad autónoma y son la base para la redacción y aparición de las guías de uso y mantenimiento.

Tabla 1 (1/5). Legislación relativa al conocimiento, conservación y mantenimiento de los edificios

	Libro del Edificio	Inspección Técnica Edificios	Informe Evaluación Edificios	Certificación Energética	Mantenimiento
Nacional	Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación	Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio (derogada) y Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016	Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana- y Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016	Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.	Remite a la normativa sobre el Libro del Edificio
Andalucía	No existe normativa específica para su redacción	No existe normativa específica para su redacción	Remite a normativa y modelo estatal	Remite a normativa y modelo estatal	Orden de 30 de noviembre de 2009 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda por la que se aprueban las normas sobre las instrucciones particulares de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas y el Manual General para el uso, mantenimiento y conservación de los mismos
Aragón	No existe normativa específica para su redacción	No existe normativa específica para su redacción	No existe mención específica para su redacción. Se reseña una nota informativa sobre la no obligatoriedad presentar el IEE para solicitar ayudas públicas para obras de conservación, accesibilidad o eficiencia energética.	ORDEN EIE/418/2018, de 23 de febrero, por la que se regulan los procedimientos de inscripción en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Aragón	Remite a la normativa sobre el Libro del Edificio

Tabla 1 (2/5). Legislación relativa al conocimiento, conservación y mantenimiento de los edificios

	Libro del Edificio	Inspección Técnica Edificios	Informe Evaluación Edificios	Certificación Energética	Mantenimiento
Asturias	Decreto 40/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el "Libro de la Vivienda" en el Principado de Asturias	Remite a la normativa específica sobre el Informe de Evaluación de los Edificios	Decreto 29/2017, de 17 de mayo, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias y Decreto 41/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Libro del Edificio en el principado de Asturias.	Remite a la normativa específica sobre el Informe de Evaluación de los Edificios	No existe manual específico. Se remite a los apartados expuestos en el Decreto 40/2007 de 19 de abril y Decreto 41/2007, de 19 de abril.
Canarias	No existe normativa específica para su redacción	Remite a la normativa específica sobre el Informe de Evaluación de los Edificios	Remite a normativa y modelo estatal	Decreto 13/2012, de 17 de febrero, por el que se regula el procedimiento de registro del certificado de eficiencia energética de edificios en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias	Remite a la normativa sobre el Libro del Edificio
Cantabria	Decreto 2/2014, de 9 de enero, por el que se regula el Libro del Edificio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.	Remite a la normativa específica sobre el Informe de Evaluación de los Edificios	Decreto 1/2014, de 9 de enero, por el que se regulan las condiciones y se crea el Registro de los Informes de Evaluación del Edificio	Orden INN/16/2013, de 27 de mayo, por la que se regula el registro de certificaciones de eficiencia energética de los edificios de la Comunidad Autónoma de Cantabria	Los requisitos mínimos de mantenimiento tanto para edificios como para viviendas vienen especificados en el Decreto 2/2014 de 9 de enero que regula del Libro del Edificio
Castilla y León	Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León	Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCyL 13-03-2013)	Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.	Decreto 55/2011, de 15 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción en la Comunidad de Castilla y León	Remite a la normativa sobre el Libro del Edificio

Tabla 1 (3/5). Legislación relativa al conocimiento, conservación y mantenimiento de los edificios

	Libro del Edificio	Inspección Técnica Edificios	Informe Evaluación Edificios	Certificación Energética	Mantenimiento
Castilla-La Mancha	Decreto 81/2007, de 19 de junio, por el que se regula el Libro del Edificio para edificios destinados a vivienda en Castilla-La Mancha	Decreto 71/2014, de 24 de julio, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha y normativa específica sobre el Informe de Evaluación de los Edificios	Decreto 11/2015, de 11 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios, en Castilla-La Mancha	Decreto 29/2014, de 8 de mayo, por el que se regulan las actuaciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y se crea el Registro Autonómico de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Castilla-La Mancha	Remite al anexo IV de la normativa sobre el Libro del Edificio y a la normativa sobre el Informe de Evaluación de los Edificios
Cataluña	Decreto 67/2015, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio	Misma normativa que la referente al Libro del Edificio	No existe normativa específica para su redacción	Remite a normativa y modelo estatal	Remite a la normativa sobre el Libro del Edificio
Comunidad de Madrid	Decreto 349/1999, de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio	No existe normativa específica para su redacción	Decreto 103/2016, de 24 de octubre, por el que se regula el IEE y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.	Orden de 14 de junio de 2013, de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se crea el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad de Madrid (BOCM nº146, de 21 de junio) y Resolución de 21 de enero de 2016, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se actualizan los modelos de impresos correspondientes a la presentación de certificados de eficiencia energética de edificios de la Comunidad de Madrid	Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación

Tabla 1 (4/5). Legislación relativa al conocimiento, conservación y mantenimiento de los edificios

	Libro del Edificio	Inspección Técnica Edificios	Informe Evaluación Edificios	Certificación Energética	Mantenimiento
Comunidad Valenciana	Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda	Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana	Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana	Decreto 39/2015, de 2 de abril, del Consell, por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios	Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana
Extremadura	Decreto 165/2006, de 19 de septiembre, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio.	No existe normativa específica y hace referencia a su analogía con el Informe de Evaluación de Edificios	Decreto 73/2017, de 6 de junio, por el que se determinan los órganos competentes relacionados con el informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Extremadura	Decreto 136/2009, de 12 de junio, por el que se regula la certificación de eficiencia energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Extremadura	Remite a la normativa sobre el Libro del Edificio
Galicia	Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia	Misma normativa que la referente al Libro del Edificio	Decreto 18/2014, de 13 de febrero, por el que se determinan los aspectos básicos de los programas autonómicos de rehabilitación de viviendas y se dan directrices para el desarrollo del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia	Decreto 128/2016, de 25 de agosto, por el que se regula la certificación energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Galicia	Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia

Tabla 1 (5/5). Legislación relativa al conocimiento, conservación y mantenimiento de los edificios

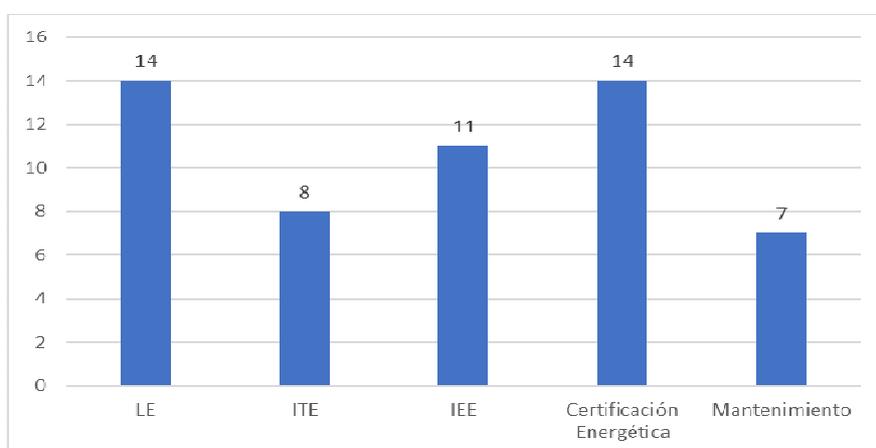
	Libro del Edificio	Inspección Técnica Edificios	Informe Evaluación Edificios	Certificación Energética	Mantenimiento
Islas Baleares	Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears	Misma normativa que la referente al Libro del Edificio	Decreto 17/2016, de 8 de abril, por el que se crea y regula el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Islas Baleares y Proyecto de decreto por el que se regulan los informes de evaluación de edificios y su Registro (en proceso de información pública)	Remite a normativa y modelo estatal	Remite a la normativa sobre el Libro del Edificio
La Rioja	Decreto 1/2013, de 11 de enero, por el que se regula el Libro del Edificio en La Rioja	Misma normativa que la referente al Libro del Edificio	Misma normativa que la referente a Inspección Técnica de Edificios	Decreto 22/2013, de 26 de julio, por el que se regula el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios en La Rioja	Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja
Navarra	Decreto Foral 322/2000, de 2 de octubre, del Gobierno de Navarra, por el que se regula el Libro del Edificio y Orden Foral 1217/2000, de 30 de octubre del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se aprueban los modelos de documentos que deben incluirse en el Libro del Edificio	Misma normativa que la referente al Libro del Edificio	Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios	Orden Foral 199/2013, de 30 de mayo, de la Consejera de Economía, Hacienda, Industria y Empleo, por la que se modifica el Registro de certificados de eficiencia energética de edificios	Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra
País Vasco	DECRETO 250/2003, de 21 de octubre, sobre el Libro del Edificio destinado a vivienda	Decreto 117/2018, de 24 de julio, de la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del PV	Normativa equivalente a la relacionada con ITE	Decreto 226/2014, de 9 de diciembre, de certificación de la eficiencia energética de los edificios	Remite a la normativa sobre el Libro del Edificio
Región de Murcia	Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 4 de octubre de 2010, por la que se regula el modelo libro del edificio para inmuebles de viviendas de nueva construcción	No existe normativa específica para su redacción	Decreto 34/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Región de Murcia	Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia	Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia

4.3 Legislación específica aplicable a mantenimiento de edificios

En el Gráfico 1 se observa el número de Comunidades Autónomas que poseen normativa específica para los diferentes documentos y de las cuales únicamente siete de un total de diecisiete, hacen referencia al mantenimiento de edificios en su legislación.

Además, de las siete comunidades que hacen referencia al mantenimiento, solamente una tiene legislación cuya única y exclusiva motivación el mantenimiento de edificios. En la Orden de 30 de noviembre de 2009 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Andalucía se regulan las normas sobre las instrucciones particulares de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas. Además, la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio (2019) incluye un documento de referencia como guía para mantenimiento y conservación de edificios destinados a viviendas.

Gráfico 1. Legislación específica desarrollada por las Comunidades Autónomas



5. Conclusiones

La contextualización legislativa se abarca de forma transversal gracias a la amplia base de datos que suponen los códigos electrónicos, sin embargo, debe tenerse en cuenta la continua actualización de los mismos y por lo tanto los resultados son limitados en función de las fechas en las que se ha realizado el análisis normativo.

Derivado del principal resultado referido en la Tabla 1 se observa que las referencias normativas actuales al mantenimiento y conservación de edificios están directamente ligadas a las exigencias legales de ámbito nacional, es decir al Libro del Edificio, los Informes de Evaluación del Edificio y los Informes Técnicos del Edificio.

Debido la transferencia de competencias por parte del estado a las comunidades en materia de vivienda, según se ha observado, en algunas se exige la redacción del ITE (País Vasco) y no se ha sustituido por el IEE. Por otra parte, en la comunidad autónoma de Aragón llama la atención la no obligatoriedad de la obtención del IEE.

Respecto a la realización del correcto uso y mantenimiento de edificios, los aspectos legales son muy generales y no concretan un procedimiento común para los edificios ni para su conservación de manera sostenible. Aunque existen ejemplos de aproximación hacia la gestión del mantenimiento y su sostenibilidad, la elaboración del plan de mantenimiento y cómo se enfoque recae en la documentación exigida en los ITE o IEE, que depende de los agentes profesionales que los redacten.

En otro ámbito, los resultados dejan claro el fomento de las ayudas destinadas a los 3 aspectos de relevancia en materia de sostenibilidad: social, económico y medioambiental

mediante ayudas a la eficiencia energética y a la accesibilidad. También se observa que las exigencias para obtener subvenciones a los propietarios y usuarios de edificios existentes se vinculan con la posesión de un Informe de Evaluación del Edificio.

Una futura línea de investigación derivada del análisis normativo, es la búsqueda exhaustiva de las recomendaciones, manuales, y guías para el mantenimiento de edificios redactadas por las diferentes administraciones y que se deberán analizar para establecer si existe una orientación real hacia la sostenibilidad de edificios. Se deberá analizar cuáles son las mejores herramientas y qué factores clave definen las mejoras destinadas al mantenimiento sostenible.

6. Referencias

- Aleksanin, A., & Sborshikov, S. (2018, June). Interrelation the life cycle of an object and the concept of sustainable development. In *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering* (Vol. 365, No. 6, p. 062006). IOP Publishing.
- Códigos Electrónicos de la Vivienda (2019). Boletín Oficial del Estado (BOE). Consultas realizadas en marzo y abril 2019 <https://www.boe.es/legislacion/codigos/?modo=1#Vivienda>
- Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Andalucía (2019). *Manual General para el uso, mantenimiento y conservación de edificios destinados a viviendas*. https://www.juntadeandalucia.es/export/drupalida/MV_GENERAL_WEB_ISBN.pdf
- Cuzco, M. A. V., Molina, J. F. Q., & Parra, S. R. V. (2017). Priorización de criterios para la evaluación de la gestión del mantenimiento en edificios multifamiliares. *Arquitectura y Urbanismo*, 38(3), 60-70.
- García Erviti, F., Armengot Paradinas, J., & Ramírez Pacheco, G. M. (2015). El análisis del coste del ciclo de vida como herramienta para la evaluación económica de la edificación sostenible. Estado de la cuestión. *Informes de la Construcción*, 67(537), 1-8.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Boletín Oficial del Estado, 6 de noviembre de 1999, núm. 266. <https://www.boe.es/boe/dias/1999/11/06/pdfs/A38925-38934.pdf> https://www.juntadeandalucia.es/export/drupalida/MV_GENERAL_WEB_ISBN.pdf
- Ministerio de Fomento (2019). Consultas realizadas en marzo y abril 2019 <https://www.fomento.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/politica-de-vivienda/enlaces-comunidades-autonomas-ceuta-y-melilla>
- Orden de 30 de noviembre de 2009 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Andalucía por la que se aprueban las normas sobre las instrucciones particulares de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas.
- Pomponi, F., & Moncaster, A. (2017). Circular economy for the built environment: A research framework. *Journal of cleaner production*, 143, 710-718.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, Código Técnico de la Edificación (CTE). Boletín Oficial del Estado, 28 de marzo de 2006, núm. 74. <https://www.codigotecnico.org/images/stories/pdf/realDecreto/RD3142006.pdf>
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ruiz, M. A. G. (2017). La oportunidad del estímulo fiscal a la eficiencia energética en la rehabilitación de inmuebles para lograr la sostenibilidad en la vivienda. *CIRIEC-España. Revista jurídica de economía social y cooperativa*, (31), 15-42.
- Serrano Lanzarote, A. B., & Sanchis Cuesta, A. (2015). La Inspección Técnica de Edificios como herramienta de la mejora energética de la edificación existente. *Informes de la Construcción*, 66(EXTRA-1, nt003), 1-9.