

DECRET 35/2001, DE 9 DE MARÇ, PEL QUAL S'ESTABLEIXEN MESURES REGULADORES DE L'ÚS I MANTENIMENT DELS EDIFICIS

(BOIB núm. 33, de 17 de març de 2001;

correccions d'errades BOIB núm. 88, de 24 de juliol de 2001 i BOIB núm. 129, de 27 d'octubre de 2001)

La Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports té actualment les competències en matèries de control de qualitat de l'edificació i altres relacionades com és l'adopció de mesures de conservació i millora del parc immobiliari.

La gran transcendència que suposa l'ús correcte i el manteniment adequat dels edificis per a la seva conservació obliga a una especial atenció a la seva aplicació als habitatges d'acord amb la important inversió que significa la seva adquisició. Així doncs, estudis realitzats per organismes competents demostren que les reparacions que es realitzen durant la vida útil dels edificis suposen unes despeses que es poden reduir de manera considerable amb l'execució de plans adequats de manteniment preventiu, a més a part que la falta d'aquest manteniment comporta riscos afegits com possible esclavissada d'elements de les façanes, goteres i fuites d'aigua, pèrdues de confort i habitabilitat, manca de valor estètic i patrimonial de l'edifici, etc. amb un cost addicional difícil d'avaluar. Per tant, per mantenir el seu valor més alt, les seves condicions d'ús com també una vida útil més llarga, és necessari un manteniment racionalitzat i sistemàtic dels edificis i dels habitatges.

Per altra part, la relativament recent entrada en vigor de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, exigeix en l'article 7 l'elaboració de la documentació de l'obra executada en la qual s'han d'incorporar les instruccions d'ús i de manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions, les quals han de ser redactades de conformitat amb la normativa que sigui d'aplicació. Aquesta Llei defineix en el capítol III els distints agents que intervenen en el procés de l'edificació com també les seves obligacions i responsabilitats. Entre les obligacions dels propietaris hi ha les de conservar en bon estat l'edificació mitjançant un adequat ús i manteniment com també les de rebre, conservar i transmetre la documentació de l'obra executada. Per la seva part, els usuaris, siguin o no propietaris, estan obligats a la utilització adequada dels edificis o de part d'aquests segons les instruccions d'ús i manteniment, contingudes en la documentació de l'obra executada. Les obligacions d'elaboració d'aquesta documentació pertanyen a la direcció de l'obra amb la col·laboració de la resta d'agents que han participat en l'execució de l'obra i el lliurament a qui adquireix correspon al promotor.

L'antecedent de la present normativa és el Decret 59/1994, de 13 de maig, pel qual es regula el control de la qualitat de l'edificació i el seu ús i manteniment, estableix unes normes d'ús i manteniment en el capítol VI. No obstant això, si considerem la importància d'aquesta matèria, reforçada per la seva inclusió en l'esmentada Llei, es pretén una regulació més àmplia i concreta mitjançant aquesta nova disposició.

S'ha considerat necessari harmonitzar el present Decret amb el Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges com també l'expedició de cèdules d'habitabilitat, definint un mateix àmbit d'aplicació.

Per altra part, la Llei 29/1994, de 24 de novembre, de lloguers urbans que regula entre altres les obligacions del llogador i del llogater, és de referència obligada en els casos de no ser el propietari l'ocupant de l'habitatge i viceversa.

És per això que el Govern de les Illes Balears, una vegada consultats els col·lectius i organismes interessats, considera necessari dictar una norma que, amb l'objecte de facilitar l'aplicació de la normativa i legislació esmentada en els apartats anteriors, desenvolupi un Decret en el qual, per una part s'estableixin mesures que regulin l'ús i el manteniment dels edificis i dels habitatges, establint, també, les obligacions dels usuaris, del propietari i del promotor i que, per altra part, defineixi les bases per a l'elaboració de les instruccions d'ús i de manteniment que en cada cas s'han de concretar.

Per tot l'exposat, a proposta del conseller d'Obres Públiques, Habitatge i Transports, amb l'informe del secretari general tècnic, d'acord amb el Consell Consultiu de les Illes Balears, i havent-ho considerat el Consell de Govern a la sessió de 9 de març de 2001,

DECRET

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i àmbit

1. És objecte del present Decret establir mesures que regulin l'ús i el manteniment dels edificis d'habitatges i locals, com també altres distints a aquests i destinats principalment a albergar persones, que es construeixin en el territori de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

2. Per això, es defineixen les obligacions dels usuaris, propietaris, comunitats de propietaris i promotors d'aquests edificis i s'estableixen les normes per a la redacció i tramitació de les corresponents instruccions d'ús i manteniment com a part de la documentació de l'obra executada definida en l'article 7 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, constituint tota ella el Llibre de l'edifici.

Article 2. Aplicació de la normativa

1. Les normes contingudes en aquest Decret són d'obligat compliment en tots els edificis destinats a habitatges i locals d'ús indeterminat o d'aparcament de nova planta, com també en tots els habitatges o locals que siguin objecte d'obres d'ampliació o de reforma que afectin la seva distribució en un percentatge de la seva superfície útil igual o superior al 60%, ja sigui modificant-la o sigui reconstruint-la, o que siguin resultants d'un canvi d'ús, és a dir, totes les obres per a les quals es requereixi la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació o document equivalent d'acord amb el Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges com també l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

2. Els edificis i locals d'usos distints als indicats en l'apartat anterior i destinats principalment a albergar persones hauran de complir les exigències establertes per al seu ús i manteniment en les disposicions específiques que els regulen. En el cas d'edificis per als quals no hi hagi l'esmentada reglamentació, les instruccions per al seu

ús i al seu manteniment s'hauran de redactar amb idèntics criteris als continguts en aquesta disposició.

3. En els termes que en cada cas s'estableix en el títol II, aquest Decret obliga els usuaris dels habitatges i dels locals, als propietaris, a la comunitat de propietaris de l'edifici i al promotor.

TÍTOL II OBLIGACIONS

Article 3. Obligacions de l'usuari

1. Són obligacions de l'usuari la utilització adequada de l'habitatge o del local segons la seva destinació, com també el manteniment d'acord amb les instruccions d'ús i de manteniment de l'edifici redactades segons el que prescriu el títol III. Quan l'usuari no sigui el propietari de l'habitatge o de l'edifici, aquestes instruccions li seran facilitades per aquell, limitant-se les instruccions de manteniment, en aquest cas, a les que no son per llei d'estricta obligació del propietari (Llei 29/1994, de 24 de novembre, de lloguers urbans) com també les convingudes entre tots dos.

2. En el cas d'edificis en règim de propietat horitzontal, haurà de donar, igualment, l'ús que correspongui a les seves parts comunes, d'acord amb les instruccions esmentades.

Article 4. Obligacions del propietari

1. Són obligacions del propietari de l'edifici o de l'habitatge o local la utilització adequada i la conservació de les seves condicions d'ús, ocupació, seguretat i habitabilitat, com també el manteniment d'acord amb les instruccions d'ús i de manteniment redactades segons el prescrit en el títol III.

2. En el cas d'edificis en règim de propietat horitzontal, haurà de donar, igualment, l'ús que correspongui a les seves parts comunes, d'acord amb les instruccions esmentades.

3. El propietari en el cas de no ser l'ocupant de l'edifici o de l'habitatge o local haurà de lliurar al seu usuari les instruccions d'ús —incloses les de les parts comunes en el cas d'edificis en règim de propietat horitzontal— i de manteniment que no siguin per llei d'estricta compliment per part del propietari (Llei 29/1994, de 24 de novembre, de lloguers urbans) com també les convingudes entre tots dos.

4. Així mateix, són també obligacions del propietari: rebre, conservar i transmetre, en el seu cas, la documentació en la qual s'acreditin les condicions de legalitat —a més de les indicades d'ús i manteniment— de l'edifici i de les seves parts, com també les assegurances i garanties amb què compti.

Article 5. Obligacions de la comunitat de propietaris

1. Són obligacions de les comunitats de propietaris: complir i fer complir l'ús adequat i el manteniment de l'edifici i de les seves parts d'acord amb les instruccions d'ús i de manteniment, definides d'acord amb el que estableix el títol III. En particular és de responsabilitat directa de l'esmentada comunitat atendre el manteniment de les zones comunes de l'edifici com també els elements constructius i instal·lacions que són també comunes a l'edifici d'acord amb les instruccions esmentades.

2. Així mateix, són també obligacions de la comunitat de propietaris: disposar, conservar i transmetre, si n'és el cas, la documentació en la qual s'acreditin les condicions de legalitat —a més de les ja indicades d'ús i manteniment— de l'edifici i de les seves parts, com també les assegurances i garanties amb què aquest compti.

Article 6. Obligacions del promotor

1. El promotor haurà de lliurar a qui adquireixin i, si n'és el cas, a la comunitat de propietaris les instruccions d'ús i manteniment definides d'acord amb el títol III. Haurà d'adjuntar a aquestes instruccions la relació de professionals, d'empreses i industrial, laboratoris i entitats de control de qualitat de l'edificació que intervingueren en el procés de construcció de l'edifici com també de les cases subministradores de materials usats. Del lliurament d'ambdós documents per part del promotor i de la seva recepció per part dels qui adquireixin, n'haurà de quedar constància expressa.

2. Mentre el promotor conservi la propietat de l'edifici o de l'habitatge estarà sotmès a les obligacions que corresponguin a aquesta condició d'acord amb l'anterior article 4.

TÍTOL III INSTRUCCIONS D'ÚS I MANTENIMENT DE L'EDIFICI

Article 7. Generalitats

1. Les instruccions d'ús i de manteniment de l'edifici i de les seves instal·lacions hauran de ser redactades conjuntament pels tècnics que constitueixen la direcció facultativa de l'obra. La seva elaboració haurà de ser conforme a la normativa que sigui d'aplicació a l'edifici com també a les prescripcions del present Decret.

2. En el cas d'edificis en règim de propietat horitzontal, les instruccions d'ús i manteniment s'hauran d'elaborar considerant-ne l'aplicació tant a les zones comunes com als habitatges que hi estan ubicats, com també als locals d'ús indeterminat o d'aparcament, si n'hi hagués.

3. En els casos d'ampliació, reforma o canvi d'ús que es realitzin en les condicions expressades en l'apartat 1 de l'article 2, els documents que incloguin aquestes instruccions es referiran com a mínim a les parts de l'edifici que es vegin afectades per aquestes actuacions.

4. Aquestes instruccions s'especificaran per tipus d'elements constructius, instal·lacions o parts d'obra i es podran elaborar com a manual o fitxes. La seva elaboració s'haurà de realitzar d'acord amb els següents articles 8 i 9 i la guia per a la redacció de les instruccions d'ús i manteniment dels edificis continguda en l'annex I d'aquest Decret.

Article 8. Instruccions d'ús

Les instruccions d'ús han de fixar clarament els seus límits i s'han d'indicar en tot cas els usos permesos.

Article 9. Instruccions de manteniment

1. Cada instrucció haurà de conformar un programa d'operacions de manteniment, entre les quals s'han de destacar les de neteja, les de conservació, les de revisió o

inspecció tècnica i les de reposició o reparació, i assenyalar-ne, si n'és el cas, la periodicitat.

2. Les instruccions de manteniment aniran acompanyades d'un quadern de registre d'operacions, segons el model de l'annex II, on l'usuari, el propietari o la comunitat de propietaris —segons el cas, en funció de les corresponents obligacions d'acord amb els preceptius articles 3, 4 i 5— hauran d'anotar de manera consecutiva aquelles operacions que són definides com a registrables en les instruccions, com també en la data en què es realitzaran.

Article 10. Tramitació

1. La documentació relativa a aquestes instruccions s'haurà de presentar als col·legis professionals competents perquè la visin i s'haurà de lliurar al promotor juntament amb el certificat final de l'obra, també visat, i en el qual haurà de constar la presentació i el visat d'aquesta documentació com també l'obligació de la seva aplicació.

2. Havent-ne obtingut els visats anteriors i en el moment de sol·licitar el certificat municipal de final d'obres, el promotor haurà de presentar un exemplar d'aquesta documentació al corresponent ajuntament on estarà arxivat com a matriu per obtenir còpies a instància dels interessats.

3. Amb la finalitat que qui adquireix un habitatge o qualsevol altre local o edifici subjecte a l'obligatorietat d'obtenir la cèdula d'habitabilitat o document equivalent tingui constància de les instruccions d'ús i manteniment i de l'obligació de la seva aplicació, hi haurà de constar la referència a aquesta documentació —consignada en el certificat final d'obra d'acord amb l'assenyalat en l'anterior apartat 1 del present article— en les cèdules d'habitabilitat de primera ocupació o document equivalent (documentació de qualificació definitiva en els habitatges de protecció oficial).

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera

Els ajuntaments adoptaran les mesures oportunes per garantir el compliment de l'apartat 2 de l'article 10 d'aquest Decret.

Disposició addicional segona

Els consells insulars adoptaran les mesures oportunes per garantir el compliment de l'apartat 3 de l'article 10 d'aquest Decret pel que fa a la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació.

Disposició addicional tercera

La Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports adoptarà les mesures oportunes que garanteixin el compliment de l'apartat 3 de l'article 10 d'aquest Decret pel que fa a la documentació de qualificació definitiva dels habitatges de protecció oficial.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera

Es faculta el conseller d'Obres Públiques, Habitatge i Transports per dictar quantes disposicions siguin necessàries per al desplegament i l'execució d'aquest Decret.

Disposició final segona

La present disposició entrarà en vigor als sis mesos d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* per a tots els projectes el visat dels quals hagi estat sol·licitat a partir d'aquesta data i per a tots aquells obligats per la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

ANNEX I GUIA PER A LA REDACCIÓ DE LES INSTRUCCIONS D'ÚS I MANTENIMENT DELS EDIFICIS

Les instruccions per a l'ús i el manteniment dels edificis s'han de redactar en dues parts clarament diferenciades:

- Memòria general.
- Fitxes d'ús i manteniment.

1. MEMÒRIA GENERAL

1.1. S'hi ha de recollir les especificacions tècniques corresponents als diferents components constructius de l'edificació, i s'hi han de detallar com a mínim les relatives als subsistemes següents:

- a) Condicionament del terreny i cementacions.
- b) Estructures en les seves diferents tipologies.
- c) Façanes i particions.
- d) Cobertes.
- e) Revestiments.
- f) Instal·lacions.

1.2. L'esmentat document ha d'incloure, al manco, els aspectes següents:

- a) Les característiques dels components dels subsistemes (resistència característica del formigó, límit elàstic de l'acer, tipologia de forjat, potència instal·lació, etc.).
- b) Les condicions d'utilització dels diferents subsistemes (sobrecàrregues d'ús, fletxes i assentaments admissibles, deformacions acceptables, humitat i temperatura interior admissibles, pressions de servei, etc.).
- c) La referència a la normativa tècnica que s'ha considerada per a la redacció del projecte i la construcció de l'edificació.

2. FITXES D'ÚS I DE MANTENIMENT

2.1. Aquestes han de fer referència a cada un dels elements constructius, instal·lacions o parts d'obra i han de recollir les instruccions següents:

- Instruccions d'ús.
- Instruccions de manteniment.

2.2. Aquestes darreres, a la vegada, han de comprendre els conceptes següents:

- Operacions de manteniment, s’han de destacar les que han de ser registrades en el quadern de registre d’operacions.
 - Sistema de neteja.
 - Revisions a efectuar i inspeccions tècniques reglamentàries, les quals han de ser registrades en el quadern de registre d’operacions.
 - Periodicitat de les distintes operacions.
- S’han de completar amb:
- Prevenció de possibles patologies.
 - Observacions d’interès

ANNEX II
MODEL DE QUADERN DE REGISTRE D’OPERACIONS DE MANTENIMENT

PART D’OBRA, MATERIAL, INSTAL·LACIÓ, ETC.	TIPUS D’OPERACIÓ (1)	DESCRIPCIÓ DE L’OPERACIÓ I, SI N’ÉS EL CAS, NOM DE L’EMPRESA I NIF	DATA DE L’OPERACIÓ
---	----------------------------	--	-----------------------

(1): Neteja, conservació, revisió o inspecció tècnica, reposició o reparació, altres.