

DECRET 59/1994, DE 13 DE MAIG, PEL QUAL ES REGULA EL CONTROL DE LA QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I DEL SEU ÚS I MANTENIMENT¹

(BOCAIB núm. 65, de 28 de maig de 1994)

I

L'article 10.3 de l'Estatut d'Autonomia per a les Illes Balears, en harmonia amb l'article 148.1.3a de la Constitució espanyola, atribueix a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears la competència exclusiva en matèria d'"ordenació del territori; inclòs el litoral, urbanisme i habitatge".

En desenvolupament de les previsions constitucionals i estatutàries, per Reial Decret 1479/1984, de 20 de juny, es varen traspasar a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears les funcions i serveis de l'Estat en matèria de patrimoni arquitectònic, control de la qualitat de l'edificació i habitatge.

Pel que fa al control de la qualitat de l'edificació, l'esmentat Reial Decret va transferir a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, entre d'altres, la "programació de les actuacions de control de qualitat d'obres d'edificació de promoció pública i supervisió de programes de control d'edificació de promoció privada; execució per part de la Comunitat Autònoma, o per laboratoris homologats, de control de la qualitat i la promoció de la qualitat de l'edificació (Annex I apartat B.1 apartat e), sense perjudici que l'Estat es reservi l'"enunciat i desenvolupament en forma de normes bàsiques, de mesures jurídiques, tècniques i financeres de protecció del patrimoni arquitectònic i del medi ambient edificat, en general, de l'habitatge en particular, de la qualitat de l'edificació i l'alta inspecció" (Annex I apartat C.a).

II

Com assenyala el Ministeri d'Obres Públiques, Transports i Medi Ambient, en l'exposició de motius del Pla de qualitat de l'habitatge i l'edificació aprovat per la Conferència Sectorial de l'Habitatge de dia 22 de novembre de 1993, és un sentiment generalitzat en la societat que la qualitat dels habitatges no és satisfactòria ni és proporcional a l'esforç econòmic individual que en suposa l'adquisició.

En el sector de l'edificació les reclamacions per falta de qualitat ocupen el primer lloc entre tots els sectors, amb un 35% del total. A més, el termini d'aparició dels defectes és progressivament més curt i un 40% dels efectes apareix dins els tres primers anys d'haver-se acabat l'edificació, amb els costos econòmics que produeix la falta de qualitat que poden estimar-se, segons diverses fonts, entre el 5% i el 10% de la facturació del sector a l'any, fet que suposa unes xifres globals entre 200.000 i 400.000 milions de pessetes, per la qual cosa cada 10 anys el sector perd, per falta de qualitat, l'equivalent a la producció d'un any.

¹ Aquest Decret ha estat modificat per les disposicions següents: Decret 111/1994, de 22 de novembre, ([BOCAIB núm. 146, de 29 de novembre de 1994](#)) i Decret 77/2012, de 21 de setembre, de simplificació administrativa i de modificació de diverses disposicions reglamentàries per a la transposició a les Illes Balears de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre de 2006, de serveis en el mercat interior ([BOIB núm. 140, de 25 de setembre de 2012](#)).

En l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, durant els anys 92-93, s'han formulat davant la Direcció General de Consum, un total de 166 reclamacions relatives a habitatge, la majoria de les quals són per defectes o irregularitats en els habitatges adquirits. L'any 1992 les esmentades reclamacions van suposar, pel que fa al nombre de reclamacions formulades davant la Direcció General de Consum, un 9'3%, les quals van baixar al 5% l'any següent.

III

Amb la finalitat de millorar la qualitat de l'edificació, sobretot en el aspectes de seguretat i durabilitat de l'edifici, el Govern de la Comunitat Autònoma estima imprescindible dictar una disposició administrativa que dinamitzi el desenvolupament dels programes de control de qualitat, l'àmbit de la qual haurà de ser la comprovació de la qualitat dels materials i de l'execució de l'obra, d'acord amb la normativa legal d'aplicació en cada cas, amb la qual cosa s'aconseguirà una protecció major dels interessos dels usuaris; tot això de conformitat amb el que disposa l'art. 10.3 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears en relació amb el Reial Decret 1479/1984, de 20 de juny.

L'objecte del present Decret és, per tant, regular el control de la qualitat de les obres d'edificació, i també establir unes normes per al seu ús i manteniment (art. 1).

IV

El present Decret consta d'11 articles, dividits en sis capítols, i també d'una disposició addicional, una transitòria, dues finals i un annex referent als materials objecte de control i a la seva normativa d'aplicació.

Sota la rúbrica "Objecte i àmbit d'aplicació" (capítol 1, art. 1) es detalla l'objecte específic del Decret, que no és altre que regular el control de la qualitat de totes les obres d'edificació, establir unes normes d'ús i manteniment (art. 1.1), especificar el que s'entén per edificació (art. 1.2), i també les matèries concretes a què s'estén el control (art. 1.3).

Així, el present Decret estén a qualsevol tipus d'edificació l'obligació de procedir al control de l'execució de l'obra i de la recepció dels diferents materials que s'hi utilitzen, sabent que, fins ara, aquest control només era exigible documentalment pel que fa a la recepció dels materials que componen les estructures de formigó armat dels edificis d'habitatges de protecció oficial.

El Decret, en els capítols II i III, s'ocupa de les determinacions que, pel que fa al control de la qualitat de l'edificació, han d'incloure els projectes (art. 2 i 3), com també l'obligació de redactar un Programa de control (art. 4), com a instrument per a la millora de la qualitat de l'edificació, que indicarà el contingut del Programa (art. 5) i la seva necessitat per a l'inici real de les obres (art. 6).

El capítol IV es refereix a l'execució del control, i exigeix que les conclusions i decisions derivades del Programa de control es transcriuïn en el Llibre d'Ordres (art. 7) i que els assaigs siguin realitzats per laboratoris oficials o acreditats, llevat d'excepcions expressament acceptades per la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori (art. 8).

Igualment, es prescriu que, una vegada acabada l'obra, s'haurà de certificar el compliment del Programa de control, amb intervenció del respectiu col·legi oficial (art. 9).

A la verificació del compliment del Control es refereix l'art. 10 del Decret (capítol V), que permet als serveis tècnics de la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori inspeccionar les obres, amb l'obligació de comunicar el possible incompliment als diversos interessats en l'obra i al respectiu col·legi oficial.

Una vegada assegurada la deguda qualitat de l'edificació mitjançant unes normes de control, també s'estima indispensable establir l'obligació general dels propietaris de l'adequat ús i manteniment de l'edifici (capítol VI art. 11), i regular unes obligacions concretes dels usuaris, i també la del promotor de lliurar un manual d'ús que faciliti l'adequat manteniment de les edificacions.

En darrer lloc, s'ha de destacar que, tal com s'ha indicat, el control de la qualitat només s'estén a determinats materials que, seguint el criteri de la seva importància per a la seguretat estructural dels edificis, s'indiquen a l'Annex, que també comprèn la normativa aplicable per al desenvolupament del control d'aquests materials.

En una primera fase s'estima suficient el control dels materials indicats que, evidentment, només és possible si es disposa dels laboratoris assaigs necessaris per al control de qualitat de l'edificació, que actualment existeixen a les illes de Mallorca, Menorca i Eivissa-Formentera.

Per això, l'exigència de control s'estendrà, de forma progressiva, a altres materials i parts de l'obra, a mesura que es pugui assegurar la realització dels oportuns assaigs i comprovar l'eficàcia de les mesures de control que avui s'implanten i que han obtingut el consens de tots els sectors implicats en el procés de l'edificació.

Per tot això, amb l'informe de la Secretaria General Tècnica, a proposta del conseller d'Obres Públiques i Ordenació del Territori, i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió de dia 13 de maig de 1994,

DECRET

CAPÍTOL I

OBJECTE I ÀMBIT D'APLICACIÓ

Article 1

1. L'objecte d'aquest Decret és regular el control de la qualitat de totes les obres d'edificació que es realitzin en el territori de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i també establir unes normes per al seu adequat ús i manteniment.

2. A aquests efectes, s'entén per edificació l'activitat i el resultat de construir un immoble la funció del qual sigui albergar les persones o allotjar les seves activitats o pertinences, amb independència de la naturalesa pública o privada de la seva titularitat i ús, de manera que es comprenen en l'edificació tant les instal·lacions com l'equipament i la urbanització que li són pròpies.

3. Les mesures de control que s'estableixen en aquesta normativa s'estenen als materials i a l'execució de les parts d'obra referits en l'Annex.

CAPÍTOL II DEL PROJECTE D'EXECUCIÓ

Article 2

En tots els projectes d'execució d'obres d'edificació s'indicarà, com a mínim, el següent:

- 1) Les qualitats dels materials i de les distintes partides de l'obra, mitjançant l'especificació de les seves característiques, d'acord amb la normativa legal d'aplicació en cada moment i a la qual s'haurà de fer referència en els documents del projecte.
- 2) Els criteris bàsics del control, que s'hauran d'ajustar als que recull la normativa a què es refereix l'apartat anterior.

Article 3

En el pressupost de tota obra d'edificació s'haurà d'incloure una partida específica per a assaigs i proves de control, en el percentatge que s'estimi necessari.

CAPÍTOL III DEL PROGRAMA DE CONTROL

Article 4²

L'arquitecte tècnic o aparellador que pertanyi a la direcció facultativa de l'obra, o un altre distint si així ho requereix el promotor, haurà de redactar i dirigir el programa de control corresponent, en el qual es detallaran les actuacions derivades de les especificacions i criteris establerts en el projecte d'execució, d'acord amb el que ha quedat determinat en el capítol anterior.

A les obres, en què per raó de la seva competència la direcció facultativa sigui exercida per un enginyer, perit o enginyer tècnic, seran aquestes persones, o si és el cas, unes altres diferents, d'entre les relacionades anteriorment, les que hauran de redactar i dirigir el Programa de control d'acord amb les exigències detallades a l'apartat anterior.

Article 5

El Programa de control haurà d'indicar, com a mínim, el següent:

- 1) Detallar els criteris de recepció dels materials, de manera que es diferenciïn els que estiguin emparats per distintius de qualitat oficialment reconeguts d'aquells que no hi estan.
- 2) Definir els lots a controlar, la quantitat de mostres a analitzar i els assaigs que s'hauran de realitzar sobre les esmentades mostres, d'acord amb la normativa d'aplicació.
- 3) Definir els criteris d'acceptació o rebuig dels lots controlats, en funció de les disposicions aplicables.
- 4) Fixar les condicions en què s'hauran de realitzar els contraassaigs, d'acord amb les normatives aplicables.

² Article modificat pel Decret 111/1994, de 22 de novembre, esmentat en la nota 1.

Article 6

El Programa de control formarà part de la documentació de l'obra que serà necessària per al seu inici real i es farà constar la seva existència en el Llibre d'Ordres i Assistències.

CAPÍTOL IV DE L'EXECUCIÓ DEL CONTROL

Article 7³

Les incidències que sorgeixin en el transcurs de l'obra en relació amb el Programa de control de la qualitat, i els resultats obtinguts s'hauran de documentar oportunament; les conclusions i decisions que es derivin de la seva anàlisi s'hauran de transcriure obligatòriament en el Llibre d'ordres de les obres i assistències pel tècnic competent que formi part de la direcció facultativa de l'obra.

Article 8⁴

Els assaigs han de ser efectuats per laboratoris oficials o per altres laboratoris, els quals, en compliment de la reglamentació aplicable, han de presentar, amb caràcter previ a l'inici de la seva activitat, una declaració responsable, davant l'òrgan competent, per mitjà de la qual declarin que compleixen els requisits exigibles per a aquesta activitat i que es comprometen a mantenir-los.

Article 9⁵

Un cop acabada l'obra, el tècnic director o tècnica directora del programa de control n'ha de certificar el compliment, i també els resultats obtinguts en relació amb els criteris de qualitat establerts, i ho ha d'acreditar davant el col·legi respectiu mitjançant la presentació de la documentació oportuna, la qual cosa és un requisit indispensable per al visat del certificat final d'obra. Aquesta documentació ha de passar a formar part del Llibre de l'edifici.

CAPÍTOL V DE LA VERIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL CONTROL

Article 10

1. La Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori, mitjançant els seus serveis tècnics, podrà inspeccionar en qualsevol moment les obres, per comprovar-hi el compliment de qualsevol aspecte del Programa de control, prèviament a la citació del tècnic responsable, sense perjudici de les competències de qualssevol altres administracions públiques.

2. En cas d'incompliment del programa de control, s'ha de comunicar a la promotora, a la constructora i a la direcció facultativa de l'obra, a fi que s'adoptin les

³ Article modificat pel Decret 111/1994, de 22 de novembre, esmentat en la nota 1.

⁴ Article modificat pel Decret 77/2012, de 21 de desembre, esmentat en la nota 1.

⁵ Ídem nota anterior.

mesures que siguin pertinents, i se n'ha de donar compte al col·legi oficial respectiu perquè vetlli per la qualitat dels serveis dels seus col·legiats.⁶

CAPÍTOL VI DEL MANTENIMENT DE L'EDIFICI

Article 11

1. Correspon als propietaris i usuaris la utilització adequada dels edificis i els seus elements d'acord amb la seva destinació, com també la conservació de les seves condicions d'ús, manteniment, ocupació, seguretat i habitabilitat, i serà aquesta una obligació inherent a l'ús de l'habitatge. A aquest efecte, el promotor lliurarà a aquells un manual d'ús amb instruccions per al manteniment adequat.

2. En particular són obligacions del propietari o, si n'és el cas, de les comunitats de propietaris:

a) Rebre, conservar i transmetre, si n'és el cas, la documentació que acrediti les condicions de legalitat, utilització, i complir i fer complir el manteniment de l'edifici i de les seves parts, com també les assegurances i garanties de què aquest disposi.

b) Mantenir en bon estat l'edificació mitjançant un entreteniment i conservació adequats, i que també es justificarà d'acord amb el manual, les seves normes i terminis de revisió estipulats.

3. El que es disposa en aquest article s'entén sense perjudici del que s'estableix en el Reial Decret 515/1989, de 21 d'abril, sobre protecció dels consumidors pel que fa a la informació a subministrar en la compra-venda i lloguer d'habitatges.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Les referències que conté l'article 11.3 i l'Annex d'aquest Decret s'entendran fetes a qualsevol altra disposició que les substitueixi o pugui substituir.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

El present Decret no serà aplicable en aquelles obres que, quan entri en vigor, disposin de projecte d'execució degudament visat pel respectiu col·legi oficial, que continuaran regint-se per les disposicions sobre control de la qualitat de l'edificació vigents en el moment del visat.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera

Es faculta el conseller d'Obres Públiques i Ordenació del Territori per dictar totes les

⁶ Apartat modificat pel Decret 77/2012, de 21 de desembre, esmentat en la nota 1.

disposicions que siguin necessàries per al desenvolupament i l'execució d'aquest Decret.

Disposició final segona⁷

Aquest Decret entrarà en vigor el 28 de novembre de 1994 pel que fa al control de les estructures de formigó; el 28 de febrer de 1995 quant al control de forjats unidireccionals amb elements prefabricats (biguetes) i cobertes, i el 28 de maig de 1995 en allò que es refereix al control de bloquets i totxos.

ANNEX MATERIALS OBJECTE DE CONTROL I NORMATIVA D'APLICACIÓ

Els materials objecte de control, en aquesta primera fase, com també la seva normativa d'aplicació, en allò que es refereix a les característiques que assegurin la resistència i durabilitat de les estructures amb ells realitzades, són els següents:

A) MATERIALS

- a) De les estructures de formigó
 - 1) Formigó
 - 2) Acer per a armadures
- b) Dels forjats unidireccionals amb elements prefabricats:
 - 1) Biguetes (se n'haurà d'exigir l'autorització d'ús).
- c) De les fàbriques d'elements resistents:
 - 1) Blocs
 - 2) Totxos
- d) De les cobertes:
 - 1) Prova de servei d'estanquitat
 - 2) Exigència de document acreditatiu de l'homologació dels materials emprats, quan sigui procedent segons la norma bàsica de l'Edificació QB-90 Cobertes amb materials bituminosos.

B) NORMATIVA LEGAL

La normativa legal aplicable per al desenvolupament de control dels materials indicats en l'apartat anterior és, actualment, la següent:

- 1) REIAL DECRET 1039/1991, de 28 de juny, pel qual s'aprova la Instrucció per al projecte i l'execució de les obres de formigó en massa o armat (EH-91) (BOE núm. 158, de 3 de juliol de 1991).
- 2) REIAL DECRET 805/1993, de 28 de maig; pel qual s'aprova la Instrucció per al projecte i l'execució de les obres de formigó pre-tesat (EP-93) (BOE núm. 152, de 26 de juny de 1993).
- 3) REIAL DECRET 824/1988, de 15 de juliol, pel qual s'aprova la Instrucció per al projecte i l'execució de les obres de forjats unidireccionals de formigó armat o pre-tesat (EF-88) (BOE núm. 180, de 20 de juliol de 1988).
- 4) REIAL DECRET 823/1993, de 28 de maig, pel qual s'aprova la Instrucció per a la recepció de ciments (RC-93) (BOE núm. 148, de 22 de juny de 1993).

⁷ Disposició modificada pel Decret 111/1994, de 22 de novembre, esmentat en la nota 1.

- 5) REIAL DECRET 1630/1980, de 18 de juliol, sobre fabricació i ús d'elements resistents per a pisos i cobertes (BOE núm. 190, de 8 d'agost de 1980).
- 6) ORDRE, de 4 de juliol de 1990, per la qual s'aprova el plec de prescripcions tècniques generals per a la recepció de blocs de formigó en les obres de construcció (RB-90) (BOE núm. 165, d'11 de juliol de 1990).
- 7) REIAL DECRET 1723/1990, de 20 de desembre, pel qual s'aprova la Norma bàsica de l'edificació NBE (FL-90). Murs resistents de fàbrica de totxo (BOE núm. 4, de 4 de gener de 1991).
- 8) ORDRE del Ministeri de Relacions amb les Corts i de la Secretaria del Govern, de 27 de juliol de 1988, per la qual s'aprova el Plec general de condicions per a la recepció de totxos ceràmics en les obres de construcció (RL-88) (BOE núm. 185, de 3 d'agost de 1988).
- 9) REIAL DECRET 1572/1990, de 30 de novembre, pel qual s'aprova la Norma bàsica de l'edificació NBE (QB-90). Cobertes amb materials bituminosos (BOE núm. 292 i 293, de 6 i 7 de desembre de 1990).