

CONSELLERIA OBRAS PÚBLICAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
BO. Illes Balears 28 mayo 1994, núm. 65, [pág. 5179];

CONSTRUCCIÓN. Regula el control de la calidad de todas las obras de edificación que se realicen, y establece unas normas para su adecuado uso y mantenimiento

Texto:

CAPÍTULO I

Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 1.

1. Es objeto de este Decreto regular el control de la calidad de todas las obras de edificación que se realicen en el territorio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, así como establecer unas normas para su adecuado uso y mantenimiento.
2. A estos efectos, se entiende por edificación la actividad y el resultado de construir un inmueble cuya función sea la de albergar a las personas o alojar sus actividades o sus pertenencias, con independencia de la naturaleza pública o privada de su titularidad y uso, comprendiéndose en la edificación tanto de sus instalaciones como el equipamiento y la urbanización que le son propias.
3. Las medidas de control previstas en esta normativa se extienden a los materiales y a la ejecución de las partes de obra referidos en el Anexo.

CAPÍTULO II

Del proyecto de ejecución

Artículo 2.

En todos los proyectos de ejecución de obras de edificación se indicará, como mínimo, lo siguiente:

1. Las calidades de los materiales y de las distintas partidas de la obra, mediante la especificación de sus características, de acuerdo con la normativa legal de aplicación en cada momento y a la que deberá hacerse referencia en los documentos del proyecto.
2. Los criterios básicos del control, que deberán ajustarse a los contemplados en la normativa a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 3.

En el presupuesto de toda obra de edificación deberá incluirse una partida específica para ensayos y pruebas de control, en el porcentaje que se estime necesario.

CAPÍTULO III

Del Programa de control

Artículo 4.

El arquitecto técnico o aparejador perteneciente a la dirección facultativa de la obra, u otro distinto si así lo requiere el promotor, deberá redactar y dirigir el correspondiente Programa de control, en el que se detallarán las actuaciones derivadas de las especificaciones y criterios establecidos en el proyecto de ejecución, de acuerdo con lo determinado en el capítulo anterior.

En las obras, en que por razón de su competencia la dirección facultativa la ostente un ingeniero, perito o ingeniero técnico, serán éstos, o en su caso otro distinto, de entre los anteriormente relacionados, los que deberán redactar y dirigir el Programa de control conforme a las exigencias detalladas en apartado anterior.



Modificado por art. 1LIB 1994\238 de Decreto 11/1994, de 22 noviembre (LIB 1994\238).

Artículo 5.

El Programa de Control deberá, como mínimo, indicar lo siguiente:

1. Detallar los criterios de recepción de los materiales, diferenciando los que estén amparados por distintivos de calidad oficialmente reconocidos de aquellos que no lo están.
2. Definir los lotes a controlar, la cantidad de muestras a analizar y los ensayos que deban realizarse sobre dichas muestras, de acuerdo con la normativa de aplicación.
3. Definir los criterios de aceptación o rechazo de los lotes controlados, en función de las disposiciones aplicables.
4. Fijar las condiciones en las que deban realizarse los contraensayos, de acuerdo con las normas aplicables.

Artículo 6.

El Programa de Control formará parte de la documentación de la obra, siendo necesario para el inicio real de la misma y haciéndose constar su existencia en el Libro de Ordenes y Asistencias.

CAPÍTULO IV

De la ejecución del control

Artículo 7.

Las incidencias que surjan en el transcurso de la obra en relación al programa de control de la calidad y los resultados obtenidos deberán documentarse oportunamente y las conclusiones y decisiones que se deriven de su análisis deberán transcribirse obligatoriamente en el Libro de órdenes de la obras y asistencias por el técnico competente que forme parte de la dirección facultativa de la obra.



Modificado por art. 2LIB 1994\238 de Decreto 11/1994, de 22 noviembre (LIB 1994\238).

Artículo 8.

Los ensayos serán realizados por laboratorios oficiales o acreditados y, en su caso, por otros que la Dirección General de Urbanismo, Costas y Vivienda acepte, en función de su especialidad y competencia, en áreas no cubiertas por aquéllos.

Artículo 9.

Terminada la obra, el técnico director del Programa de Control certificará el cumplimiento del mismo, así como los resultados obtenidos en relación con los criterios de calidad establecidos, acreditándolo ante el Colegio respectivo mediante la presentación de la documentación oportuna.

CAPÍTULO V

De la verificación del cumplimiento del control

Artículo 10.

1. La Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, a través de sus servicios técnicos, podrá inspeccionar en cualquier momento las obras, para comprobar el cumplimiento de cualquier extremo del Programa de Control, previa citación del técnico responsable del mismo, sin perjuicio de las competencias de cualesquiera otras Administraciones Públicas.

2. En caso de incumplimiento del Programa de Control se comunicará al promotor, al constructor y a la dirección facultativa de la obra, a fin de que se adopten las medidas que sean pertinentes, y se dará cuenta al respectivo Colegio Oficial.

CAPÍTULO VI

Del uso y mantenimiento del edificio

Artículo 11.

1. Corresponde a los propietarios y usuarios la utilización adecuada de los edificios y sus elementos conforme a su destino, así como la conservación de sus condiciones de uso, mantenimiento, ocupación, seguridad y habitabilidad, siendo ésta una obligación inherente al uso de la vivienda. A tal fin, el promotor entregará a aquéllos un Manual de uso con instrucciones para el adecuado mantenimiento.

2. En particular son obligaciones del propietario o, en su caso, de las comunidades de propietarios:

a) Recibir, conservar y transmitir, en su caso, la documentación en la que se acrediten las condiciones de legalidad, utilización, y cumplir y hacer cumplir el mantenimiento del edificio y de sus partes, así como los seguros y garantías con que éste cuente.

b) Mantener en buen estado la edificación mediante un adecuado entretenimiento y conservación, justificando el mismo de acuerdo con el manual, sus normas y plazos de revisión estipulados.

3. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo establecido en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

Las referencias contenidas en el artículo 11.3 y en el Anexo de este Decreto se entenderán hechas a cualquier otra Disposición que las sustituya o pueda sustituir.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

El presente Decreto no será de aplicación a aquellas obras que, a su entrada en vigor, cuenten con proyecto de ejecución debidamente visado por el respectivo Colegio Oficial, que seguirán rigiéndose por las disposiciones sobre control de la calidad de la edificación vigentes en el momento del visado.

DISPOSICIONES FINALES.

Primera.

Se faculta al Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio para dictar cuantas Disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de este Decreto.

Segunda.

El presente Decreto entrará en vigor el 28 de noviembre de 1994 en lo que se refiere al control de las estructuras de hormigón, el 28 de febrero de 1995, en lo que se refiere al control de forjados unidireccionales con elementos prefabricados (viguetas) y cubiertas, y el 28 de mayo de 1995 en lo que se refiere al control de bloques y ladrillos.



Modificada por art. 3LIB 1994\238 de Decreto 11/1994, de 22 noviembre (LIB 1994\238).

ANEXO

Materiales objeto de control y normativa de aplicación

Los materiales objeto de control, en esta primera fase, así como su normativa de aplicación, en lo que se refiere a las características que aseguran la resistencia y durabilidad de las estructuras con ellos realizadas, son los siguientes:

A) MATERIALES

a) De las estructuras de hormigón:

- 1) Hormigón
- 2) Acero para armaduras

b) De los forjados unidireccionales con elementos prefabricados:

- 1) Viguetas (deberá exigirse su autorización de uso).

c) De las fábricas de elementos resistentes:

- 1) Bloques
- 2) Ladrillos

d) De las cubiertas:

- 1) Prueba de servicio de estanqueidad.
- 2) Exigencia de documento acreditativo de la homologación de los materiales empleados, cuando proceda según la Norma Básica de la Edificación QB-90 Cubiertas con materiales bituminosos.

B) NORMATIVA LEGAL

La normativa legal de aplicación para el desarrollo de control de los materiales indicados en el apartado anterior es, en la actualidad, la siguiente:

- 1) Real Decreto 1039/1991, de 28 de junio (RCL 1991\1694), por el que se aprueba la Instrucción para el proyecto y la ejecución de las obras de hormigón en masa o armado (EH-91) (BOE núm. 158, de 3 de julio de 1991).

- 2) Real Decreto 805/1993, de 28 de mayo (RCL 1993\1963), por el que se aprueba la Instrucción para el proyecto y la ejecución de las obras de hormigón pretensado (EP-93) (BOE núm. 152, 26 de junio de 1993).
- 3) Real Decreto 824/1988, de 15 de julio (RCL 1988\1633, 2341), por el que se aprueba la Instrucción para el proyecto y la ejecución de obras de forjados unidireccionales de hormigón armado o pretensado (EF-88) (BOE núm. 180, de 28 de julio de 1988).
- 4) Real Decreto 823/1993, de 28 de mayo (RCL 1993\1889, 2342), por el que se aprueba la Instrucción para la recepción de cementos (RC-93) (BOE núm. 148, de 22 de junio de 1993).
- 5) Real Decreto 1630/1980, de 18 de julio (RCL 1980\1807; ApNDL 2893), sobre fabricación y empleo de elementos resistentes para pisos y cubiertas (BOE núm. 190, de 8 de agosto de 1980).
- 6) Orden, de 4 de julio de 1990 (RCL 1990\1442), por la que se aprueba el Pliego de prescripciones técnicas generales para la recepción de bloques de hormigón en las obras de construcción (RB-90) (BOE núm. 165, de 11 de julio de 1990).
- 7) Real Decreto 1723/1990, de 20 de diciembre (RCL 1991\16), por el que se aprueba la Norma básica de la edificación NBE (FL-90). Muros resistentes de fábrica de ladrillo (BOE núm. 4, de 4 de enero de 1991).
- 8) Orden del Ministerio de Relaciones con las Cortes y de la Secretaría del Gobierno, de 27 de julio de 1988 (RCL 1988\1719), por la que se aprueba el Pliego general de condiciones para la recepción de ladrillos cerámicos en las obras de construcción (RL-88) (BOE núm. 185, de 3 de agosto de 1988).
- 9) Real Decreto 1572/1990, de 30 de noviembre (RCL 1990\2553), por el que se aprueba la Norma básica de la edificación NBE (QB-90). Cubiertas con materiales bituminosos (BOE núms. 292 y 293, de 6 y 7 de diciembre de 1990).