

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Economía y Hacienda

- 4 *RESOLUCIÓN de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se publican las instrucciones para la realización de inspecciones periódicas de las instalaciones comunes en edificios de viviendas.*

El Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión vigente (REBT), aprobado mediante Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y publicado en el “Boletín Oficial del Estado” de 18 de septiembre de 2002, determina que el régimen de inspecciones que en él se establece resulta de aplicación, entre otras, a las instalaciones existentes antes de su entrada en vigor, si bien los criterios técnicos aplicables en dichas inspecciones serán los correspondientes a la reglamentación con la que se aprobaron las mencionadas instalaciones.

El régimen de inspecciones se regula en la ITC-BT-05 del citado REBT, en la cual se establece, entre otras obligaciones, la de realizar una inspección periódica cada diez años a las instalaciones eléctricas comunes de edificios de viviendas de potencia total instalada superior a 100 kW. Dado que el REBT entró en vigor al año de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”, es decir, el 18 de septiembre de 2003, todos los edificios de viviendas de potencia total instalada superior a 100 kW deben ser objeto de una inspección de sus instalaciones eléctricas comunes antes del 18 de septiembre de 2013.

Por otro lado, la reglamentación técnica de seguridad aplicable a las instalaciones eléctricas comunes en edificios de viviendas que sean objeto de inspección no es homogénea, dependiendo del año de puesta en servicio de dichas instalaciones. La evolución tanto de la tecnología como de las exigencias de seguridad en materia de instalaciones eléctricas en las últimas décadas supuso la aprobación del vigente REBT, aplicable tanto a las nuevas instalaciones como a las existentes que sean objeto de modificaciones o reparaciones de importancia, o a sus ampliaciones. No obstante, también es aplicable, de acuerdo con el artículo 2.3, a las instalaciones existentes cuando, a juicio del órgano competente, su estado, situación o características impliquen un riesgo grave para las personas o los bienes, o se produzcan perturbaciones importantes en el normal funcionamiento de otras instalaciones.

Por ello, se hace imprescindible establecer:

- Por una parte, criterios técnicos homogéneos que, a juicio de esta Dirección General, clarifiquen el alcance para la aplicación de la citada instrucción técnica en los edificios de viviendas de la Comunidad de Madrid, teniendo en cuenta la dificultad inherente a la identificación de edificios de viviendas de potencia total instalada superior a 100 kW.
- Y por otra parte, establecer las condiciones mínimas de seguridad que deben tenerse en cuenta en las inspecciones periódicas de aquellas instalaciones comunes de edificios de viviendas cuya reglamentación de seguridad ya ha sido derogada, teniendo en cuenta los defectos que, a juicio de esta Dirección General, implican un riesgo grave para las personas o los bienes, o pueden producir perturbaciones importantes en el normal funcionamiento de otras instalaciones.

La competencia de esta Dirección General de Industria, Energía y Minas para resolver sobre la cuestión planteada viene determinada por el Real Decreto 1860/1984, de 18 de julio, y el Decreto 25/2009, de 18 de marzo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía y Hacienda; la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria; la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, y el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Por todo ello, esta Dirección General de Industria, Energía y Minas, en uso de las atribuciones que tiene legalmente establecidas

RESUELVE

Primero

Publicar las instrucciones que se incluyen en el Anexo I, para la clarificación del alcance de los edificios de viviendas que deben estar sujetos a inspección periódica cada diez años, de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado mediante Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Segundo

Publicar los protocolos de inspección que incluyen los criterios mínimos de seguridad que deben ser tenidos en cuenta en todas las inspecciones periódicas de las instalaciones eléctricas comunes de los edificios de viviendas cuya puesta en servicio haya sido anterior a la entrada en vigor del REBT actual, y por tanto la reglamentación de seguridad que le sea de aplicación se encuentre en la actualidad derogada.

Madrid, a 12 de julio de 2012.—El Director General de Industria, Energía y Minas, Carlos López Jimeno.

ANEXO I

INSTRUCCIONES PARA LA CLARIFICACIÓN DEL ALCANCE DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS QUE DEBEN ESTAR SUJETOS A INSPECCIÓN PERIÓDICA CADA DIEZ AÑOS

De acuerdo con la ITC-BT-05 del REBT, son objeto de inspección periódica cada diez años las instalaciones eléctricas comunes de edificios de viviendas de potencia total instalada superior a 100 kW. En este sentido, hay que tener en cuenta que en la Comunidad de Madrid existe un parque de edificios cuyas instalaciones eléctricas en más de un 70 por 100 fueron ejecutadas con el Reglamento del año 1973 (Decreto 2413/1973) o con reglamentos anteriores. Ello supone que en muchas ocasiones la comunidad de propietarios titular del edificio no dispone de la documentación acreditativa de las características técnicas de la instalación eléctrica que le permita conocer su potencia y saber si está obligado o no a realizar la inspección periódica.

Por otra parte, el nuevo REBT, debido a la mayor funcionalidad y nivel prestacional con que se ha querido dotar a la instalación eléctrica de las viviendas, considera una previsión de carga por vivienda más elevada que la anterior normativa. No obstante, esta circunstancia no supone un aumento del riesgo eléctrico de las instalaciones comunes, máxime cuando precisamente las instalaciones ejecutadas con el actual REBT han incorporado mejoras en materia de seguridad muy importantes.

Es por ello que no se considera justificado que una misma tipología de edificio sea objeto de inspección o no en función del reglamento con el que se autorizó, debiendo establecerse un criterio vinculado al nivel de seguridad que debe mantenerse en las instalaciones y que sea además fácil de aplicar por los titulares de los edificios obligados, así como por los Organismos de Control Autorizados que tienen que realizar dichas inspecciones.

Debe señalarse, además, que son muchos los edificios que aunque estén dedicados principalmente a viviendas, disponen de locales destinados a diversas actividades económicas, fundamentalmente comerciales y de oficinas, circunstancia que debe ser también considerada.

Por ello, para la realización de las inspecciones periódicas se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Se considera que deberán realizar la inspección periódica de las instalaciones eléctricas comunes cada diez años los edificios destinados a viviendas que dispongan de 25 o más suministros para viviendas (se excluyen los suministros para otros servicios generales o resto de servicios comunes).
- En el caso de edificios destinados, principalmente a viviendas y que dispongan de locales se aplicará el mismo criterio, computándose también los suministros para los locales existentes.

- A los efectos de las presentes instrucciones, se considera edificio como la construcción que dispone de instalaciones de enlace (caja general de protección, línea o líneas generales de alimentación, centralización o centralizaciones de contadores, etcétera) con un solo titular y CIF (comunidad de propietarios o propietario del edificio), sin perjuicio de que este edificio pueda estar integrado con otros en un bloque de edificios que compartan otros servicios comunes tales como piscina, garaje, etcétera.
- Los servicios comunes que deben ser objeto de inspección periódica cada diez años comprenden:
 - Las instalaciones de enlace (instalaciones que unen la caja o cajas generales de protección, incluida estas, con las instalaciones interiores o receptoras del usuario, excluidas estas).
 - Las instalaciones correspondientes a los servicios generales del edificio (alimentación eléctrica de ascensores, aparatos elevadores, centrales de calor y frío, grupos de presión, alumbrados, etcétera).
 - El resto de las posibles instalaciones comunes asociadas a los edificios de viviendas (piscina, garaje, alumbrado exterior, etcétera). En el caso de que estas últimas estén obligadas a realizar inspección periódica específica cada cinco años de acuerdo a su tipicidad, se procurará hacerla coincidir con la inspección decenal de las instalaciones comunes.
- Por lo que se refiere al plazo en el que es exigible la inspección periódica citada, teniendo en cuenta que el Real Decreto 842/2002 entró en vigor el 18 de septiembre de 2003, se considerarán los plazos siguientes:
 - Aquellas instalaciones cuya legalización sea anterior al 18 de septiembre de 2003, antes del 18 de septiembre de 2013.
 - Para las legalizadas con posterioridad al 18 de septiembre de 2003, transcurridos diez años desde su fecha de legalización.
 - Para las inspecciones periódicas sucesivas se considerarán diez años desde la fecha de la última inspección.

ANEXO II

PROTOCOLOS DE INSPECCIÓN PARA LAS INSPECCIONES PERIÓDICAS DE LAS INSTALACIONES DE SERVICIOS COMUNES EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS

El parque de edificios existentes en la Comunidad de Madrid es heterogéneo en cuanto a su antigüedad, lo que implica la necesidad de tener en cuenta distintas reglamentaciones en materia de seguridad industrial para las instalaciones eléctricas de los edificios. Muchas de estas instalaciones han sido realizadas y puestas en servicio de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico del año 1973 (Decreto 2413/1973), y algunas con reglamentos anteriores. No obstante, las prescripciones de seguridad del vigente REBT se deben de aplicar en aquellas instalaciones existentes cuando, a juicio del órgano competente, su estado, situación o características impliquen un riesgo grave para las personas o los bienes, o se produzcan perturbaciones importantes en el normal funcionamiento de otras instalaciones.

De acuerdo con la experiencia y el estado actual de la tecnología, es imprescindible exigir unas condiciones mínimas de seguridad que deben tenerse en cuenta en las inspecciones periódicas de las instalaciones eléctricas comunes en edificios de viviendas cuya reglamentación de seguridad ya no esté en vigor porque ha sido sustituida por el vigente REBT. Por ello, se ha establecido un protocolo de inspección tanto para las instalaciones eléctricas de enlace como para los servicios comunes en edificios de viviendas, que incluye una relación de defectos que, a juicio de esta Dirección General, implican un riesgo grave para las personas o los bienes, o pueden producir perturbaciones importantes en el normal funcionamiento de otras instalaciones.

A. INSTALACIONES DE ENLACE: RELACIÓN DE DEFECTOS

IE-1 CAJA GENERAL DE PROTECCION (CGP)	IE-4 CENTRALIZACION DE CONTADORES
IE-1.1 No dispone de CGP	IE-4.1 Los contadores en la centralización están directamente sobre pared (sin bases)
IE-1.2 El grado de protección no se corresponde con el lugar de instalación	IE-4.2 Los contadores no están en el interior de un cuarto, envolvente o armario
IE-1.3 Fusibles inexistentes o no calibrados de acuerdo con la sección de la LGA	IE-4.3 Existen conexiones realizadas sin bornes de conexión ni en el interior de cajas
IE-1.4 Accesible con riesgo de contactos directos	IE-4.4 Existen conductores que no están en el interior de tubos o canales
IE-1.5 Partes metálicas no puestas a tierra	IE-4.5 Existen cuadros o cajas metálicas no conectadas a tierra
IE-2 LINEA GENERAL DE ALIMENTACION (LGA)	IE-4.6 Existen instalaciones o usos ajenos al servicio
IE-2.1 Aislamiento de los conductores en mal estado o inadecuado (aislamiento textil)	IE-4.7 Evidencia actual de humedades
IE-2.2 Existe tubo o canal propagador de la llama (tubo Bergman)	IE-4.8 No existe iluminación en local
IE-2.3 La sección de fases o neutro de la LGA no es la adecuada.	IE-4.9 Ausencia de desagüe, cuando éste es necesario
IE-2.4 La LGA en su parte accesible no está en el interior de tubo o canal protector	IE-4.10 La única envolvente de la centralización es de madera
IE-2.5 Los conductores no están señalizados	IE-4.11 Riesgo de contactos directos
IE-2.6 Existen empalmes que no están en el interior de cajas	IE-5 PUESTA A TIERRA
IE-2.7 Cambios de sección de LGA sin protección contra sobrentensidad	IE-5.1 La finca no dispone de sistema de puesta a tierra
IE-3 DERIVACIONES INDIVIDUALES (DI)	IE-5.2 No existe borne de comprobación
IE-3.1 Las derivaciones no tienen en el origen fusibles calibrados adecuados a la sección	IE-5.3 La resistencia de difusión es mayor de 15Ω o 37Ω (edificios con o sin pararrayos)
IE-3.2 Las derivaciones no están canalizadas en tubos individuales	IE-5.4 La línea principal de tierra es inferior a 16 mm^2
IE-3.3 Existen tubos propagadores de la llama (tubo Bergman)	
IE-3.4 Aislamiento de los conductores en mal estado o inadecuado (aislamiento textil)	
IE-3.5 Los conductores no son de colores reglamentarios y no están señalizados	
IE-3.6 La tierra no se distribuye a todas las viviendas o locales	

B. INSTALACIONES DE SERVICIOS COMUNES: RELACIÓN DE DEFECTOS

SC-6	Defectos generales a todos los Servicios Comunes	SC-8	Defectos específicos para Instalaciones de alumbrado exterior
SC-6.1	No hay interruptor general de corte automático omnipolar.	SC-8.1	Existen conexiones realizadas sin bornes de conexión ni en el interior de cajas.
SC-6.2	No existe protección contra contactos indirectos.	SC-8.2	Conexiones que no estén en el interior de cajas o sin protección.
SC-6.3	No hay protección contra sobrecargas adecuada a la sección de los circuitos.	SC-8.3	Columnas en mal estado o con la puerta accesible sin empleo de útil.
SC-6.4	Riesgo de contactos directos.	SC-8.4	Columnas metálicas sin conexión a tierra.
SC-6.5	Existen tubos propagadores de la llama (tubo Bergman).	SC-8.5	Estado general inadecuado de las luminarias.
SC-6.6	Aislamiento de los conductores en mal estado o inadecuado (aislamiento textil).	SC-9	Defectos específicos para piscinas (depuradoras y vestuarios)
SC-6.7	Estado general inadecuado de cuadros.	SC-9.1	Cuadro no estanco en depuradora.
SC-6.8	Partes metálicas no puestas a tierra.	SC-9.2	Luminarias sin tapa en depuradora y zona de duchas de vestuarios.
SC-6.9	La tierra (cuando sea necesaria) no se distribuye por todos los circuitos.	SC-9.3	Mecanismos o canalizaciones no estancos en zona de duchas y depuradora.
SC-6.10	La resistencia a tierra es elevada.	SC-9.4	Interruptores o mecanismos dentro del volumen 0, 1 y 2.
SC-6.11	Hay circuitos no rotulados en los cuadros.	SC-9.5	Receptores dentro del volumen 0 y 1 o dentro del volumen 2 no siendo de Clase II.
SC-6.12	Fallo en el disparo de diferenciales.	Defectos específicos para piscinas (vaso y zonas adyacentes)	
SC-6.13	Estado inadecuado de receptores y registros.	SC-9.6	Presencia de luminarias no reglamentarias en vaso.
SC-6.14	Los conductores no son de colores reglamentarios y no están señalizados.	SC-9.7	Líneas aéreas a menos de 3 m del perímetro o estructuras propias del vaso.
SC-7	Defectos específicos para garajes	SC-9.8	Canalizaciones no estancas o con conductores de aislamiento inferior a 1000 V.
SC-7.1	Material eléctrico ó equipos sin modo de protección en volumen peligroso.	SC-9.9	Cajas de conexión a menos de 1,20 m del perímetro o a menos de 0,2 m del suelo.
SC-7.2	Canalizaciones no reglamentarias situadas fuera de volúmenes peligrosos.	SC-9.10	Transformadores a menos de 1,20 m del perímetro o a menos de 0,3 m del suelo.
SC-7.3	Canalizaciones no reglamentarias en volumen peligroso.	SC-9.11	Tomas de corriente colocados a menos de 3 m del vaso.
SC-7.4	Cierres no herméticos en canalizaciones que atraviesan volúmenes peligrosos.	SC-9.12	Elementos conductores en volúmenes 0, 1 y 2 no conectados a una conexión equipotencial suplementaria local.
SC-7.5	Tomas de corriente e interruptores colocados a una altura inferior a 1,50 m.	SC-9.13	Presencia de equipos receptores inadecuados en volúmenes 0, 1 y 2.
SC-7.6	No dispone de ventilación forzada, siendo un sótano.		
SC-7.7	Estando admitida la ventilación natural, ésta es con aberturas inferiores al 0,5% de la superficie del local.		
SC-7.8	Ventilación forzada inoperante o insuficiente.		

(03/26.803/12)