

## 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-1.1 No dispone de CGP
- IE-1.2 El grado de protección no se corresponde con el lugar de instalación
- IE-1.3 Fusibles inexistentes o no calibrados de acuerdo con la sección de la LGA
- IE-1.4 Accesible con riesgo de contactos directos
- IE-1.5 Partes metálicas no puestas a tierra

### IE-2 LINEA GENERAL DE ALIMENTACION (LGA)

- IE-2.1 Aislamiento de los conductores en mal estado o inadecuado (aislamiento textil)
- IE-2.2 Existe tubo o canal propagador de la llama (tubo Bergman)
- IE-2.3 La sección de fases o neutro de la LGA no es la adecuada.
- IE-2.4 La LGA en su parte accesible no está en el interior de tubo o canal protector
- IE-2.5 Los conductores no están señalizados
- IE-2.6 Existen empalmes que no están en el interior de cajas
- IE-2.7 Cambios de sección de LGA sin protección contra sobrintensidades

### IE-3 DERIVACIONES INDIVIDUALES (DI)

- IE-3.1 Las derivaciones no tienen en el origen fusibles calibrados adecuados a la sección
- IE-3.2 Las derivaciones no están canalizadas en tubos individuales
- 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

### IE-4 CENTRALIZACION DE CONTADORES

- IE-4.1 Los contadores en la centralización están directamente sobre pared (sin bases)
- IE-4.2 Los contadores no están en el interior de un cuarto, envolvente o armario
- IE-4.3 Existen conexiones realizadas sin bornes de conexión ni en el interior de cajas
- IE-4.4 Existen conductores que no están en el interior de tubos o canales
- IE-4.5 Existen cuadros o cajas metálicas no conectadas a tierra
- IE-4.6 Existen instalaciones o usos ajenos al servicio
- IE-4.7 Evidencia actual de humedades
- IE-4.8 No existe iluminación en local
- IE-4.9 Ausencia de desagüe, cuando éste es necesario
- IE-4.10 La única envolvente de la centralización es de madera
- IE-4.11 Riesgo de contactos directos

### IE-5 PUESTA A TIERRA

- IE-5.1 La finca no dispone de sistema de puesta a tierra
- IE-5.2 No existe borne de comprobación
- IE-5.3 La resistencia de difusión es mayor de  $15 \Omega$  o  $37 \Omega$  (edificios con o sin pararrayos)
- IE-5.4 La línea principal de tierra es inferior a  $16 \text{ mm}^2$

## B. INSTALACIONES DE SERVICIOS COMUNES: RELACIÓN DE DEFECTOS

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