



**JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y
MANTENIMIENTO DE LAS
INSTALACIONES EN LAS COMUNIDADES
DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE
MURCIA**

RESPONSABILIDADES INHERENTES ANTE LA NORMATIVA

(Presidentes, vecinos y Administradores)

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

REVISION Y MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES INTERIORES DE AGUA

Pedro Luís Conesa Cegarra

Asesor Facultativo de la Dirección General de Industria, Energía y Minas

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

INSTALACIONES INTERIORES DE AGUA

- **Suministro**
- **Evacuación**
- **Calefacción y ACS**
- **Legionela**

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

Suministro de agua: Reglamentación

*REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el
que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.*

Documento Básico HS 4 Suministro de agua.

7.- Mantenimiento y conservación

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

Suministro de agua: *DB HS 4 Suministro de agua.*

7.- Mantenimiento y conservación

7.1.- Interrupción del servicio

1.- En las instalaciones de agua de consumo humano que no se pongan en servicio después de 4 semanas desde su terminación, o aquellas que permanezcan fuera de servicio más de 6 meses, se cerrará su conexión y se procederá a su vaciado.

2.- Las acometidas que no sean utilizadas inmediatamente tras su terminación o que estén paradas temporalmente, deben cerrarse en la conducción de abastecimiento. Las acometidas que no se utilicen durante 1 año deben ser taponadas.

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

Suministro de agua: *DB HS 4 Suministro de agua.*

7.- Mantenimiento y conservación

7.2.- Nueva puesta en servicio

1.- En instalaciones de descalcificación habrá que iniciar una regeneración por arranque manual.

2.- Las instalaciones de agua de consumo humano que hayan sido puestas fuera de servicio y vaciadas provisionalmente deben ser lavadas a fondo para la nueva puesta en servicio. Para ello se podrá seguir el procedimiento siguiente:

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

Suministro de agua: *DB HS 4 Suministro de agua.*

7.- Mantenimiento y conservación

7.2.- Nueva puesta en servicio

a) para el llenado de la instalación se abrirán al principio solo un poco las llaves de cierre, empezando por la llave de cierre principal. A continuación, para evitar golpes de ariete y daños, se purgarán de aire durante un tiempo las conducciones por apertura lenta de cada una de las llaves de toma, empezando por la más alejada o la situada más alta, hasta que no salga más aire. A continuación se abrirán totalmente las llaves de cierre y lavarán las conducciones;

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

Suministro de agua: *DB HS 4 Suministro de agua.*

7.- Mantenimiento y conservación

7.2.- Nueva puesta en servicio

b) una vez llenadas y lavadas las conducciones y con todas las llaves de toma cerradas, se comprobará la estanqueidad de la instalación por control visual de todas las conducciones accesibles, conexiones y dispositivos de consumo.

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

Suministro de agua: *DB HS 4 Suministro de agua.*

7.- Mantenimiento y conservación

7.3.- Mantenimiento de las instalaciones

1.- Las operaciones de mantenimiento relativas a las instalaciones de fontanería recogerán detalladamente las prescripciones contenidas para estas instalaciones en el Real Decreto 865/2003 sobre criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis, y particularmente todo lo referido en su Anexo 3.

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

Suministro de agua: *DB HS 4 Suministro de agua.*

7.- Mantenimiento y conservación

7.3.- Mantenimiento de las instalaciones

2.- Los equipos que necesiten operaciones periódicas de mantenimiento, tales como elementos de medida, control, protección y maniobra, así como válvulas, compuertas, unidades terminales, que deban quedar ocultos, se situarán en espacios que permitan la accesibilidad.

3.- Se aconseja situar las tuberías en lugares que permitan la accesibilidad a lo largo de su recorrido para facilitar la inspección de las mismas y de sus accesorios.

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

Suministro de agua: *DB HS 4 Suministro de agua.*

7.- Mantenimiento y conservación

7.3.- Mantenimiento de las instalaciones

4.- En caso de contabilización del consumo mediante batería de contadores, las montantes hasta cada derivación particular se considerará que forman parte de la instalación general, a efectos de conservación y mantenimiento puesto que discurren por zonas comunes del edificio.

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

Evacuación de agua: Reglamentación

*REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el
que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.*

Documento Básico HS 5 Evacuación de agua.

7.- Mantenimiento y conservación

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

Evacuación de agua: *DB HS 5 Evacuación de agua.*

7.- Mantenimiento y conservación

1.- Para un correcto funcionamiento de la instalación de saneamiento, se debe comprobar periódicamente la estanqueidad general de la red con sus posibles fugas, la existencia de olores y el mantenimiento del resto de elementos.

2.- Se revisarán y desatascarán los sifones y válvulas, cada vez que se produzca una disminución apreciable del caudal de evacuación, o haya obstrucciones.

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

Evacuación de agua: *DB HS 5 Evacuación de agua.*

7.-Mantenimiento y conservación

3.- Cada 6 meses se limpiarán los sumideros de locales húmedos y cubiertas transitables, y los botes sifónicos. Los sumideros y calderetas de cubiertas no transitables se limpiarán, al menos, una vez al año.

4.- Una vez al año se revisarán los colectores suspendidos, se limpiarán las arquetas sumidero y el resto de posibles elementos de la instalación tales como pozos de registro, bombas de elevación.

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

Evacuación de agua: *DB HS 5 Evacuación de agua.*

7.- Mantenimiento y conservación

5.- Cada 10 años se procederá a la limpieza de arquetas de pie de bajante, de paso y sifónicas o antes si se apreciaran olores.

6.- Cada 6 meses se limpiará el separador de grasas y fangos si este existiera.

7.- Se mantendrá el agua permanentemente en los sumideros, botes sifónicos y sifones individuales para evitar malos olores, así como se limpiarán los de terrazas y cubiertas.

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

Calefacción y ACS: Reglamentación

REAL DECRETO 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

- *Capítulo VI: Condiciones para el uso y mantenimiento de la instalación. (Artículos del 25 al 28)*
- *Instrucción Técnica IT 3. Mantenimiento y Uso*

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

Calefacción y ACS: R D 1027/2007. Condiciones para el uso y mantenimiento de la instalación.

El titular es el responsable del mantenimiento.

- Lo encargará a una empresa mantenedora autorizada
- Se realizarán las inspecciones obligatorias
- Se conservará la documentación de las actuaciones

consignadas en el Libro del Edificio.

- El “Manual de Uso y Mantenimiento” se entregará a la empresa mantenedora que actuará según lo establecido en la IT 3.

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

Calefacción y ACS: R D 1027/2007. Condiciones para el uso y mantenimiento de la instalación.

- Si la potencia es superior a 70 kW deberá haber contrato con la empresa mantenedora, y si es igual o superior a 5.000 kW en calor, a parte del contrato, el mantenimiento se realizará bajo la supervisión de un técnico titulado competente.

- Estará disponible, según el caso, el correspondiente certificado de mantenimiento.

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

Calefacción y ACS: - *IT 3. Mantenimiento y Uso*

- El “Manual de Uso y Mantenimiento”, contendrá como mínimo las operaciones del programa de mantenimiento preventivo de esta IT.
- Las instrucciones de seguridad se irán actualizando.
- Se evaluará periódicamente el rendimiento de los equipos generadores de calor.

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

Legionela: Reglamentación

REAL DECRETO 865/2003, de 4 julio

*Establece los criterios higiénico-sanitarios para la
prevención y control de la legionelosis. Anexo 3:*

*Mantenimiento de instalaciones interiores de agua
caliente sanitaria y agua fría de consumo humano.*

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

Legionela: *RD 865/2003. Anexo 3*

A) Revisión: general una vez al año.

- ACS:

Trimestralmente los depósitos, mensualmente puntos terminales representativos; todos en el año.

Mensualmente purga de válvulas de drenaje, semanalmente purga de acumuladores

Control de temp. diario

- Agua fría:

Trimestralmente los depósitos, mensualmente puntos terminales representativos; todos en el año

Temp. en depósito mensualmente menos de 20 °C

Nivel residual de cloro

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

Legionela: *RD 865/2003. Anexo 3*

B) Limpieza y desinfección: general una vez al año y tras parada superior a un mes o reestructuración de la instalación.

- ACS:

Desinfección química con cloro. (Procedimiento)

Desinfección térmica (Procedimiento)

- Agua fría:

Desinfección química con cloro. (Como para ACS); Luego control residual

- Elementos desmontables:

Se limpiarán adecuadamente y se sumergirán en solución de cloro

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

Legionela: *RD 865/2003. Anexo 3*

C) Limpieza y desinfección en caso de brote de legionelosis

-Se realizará una desinfección de choque de toda la red,
incluyendo el sistema de distribución de agua caliente sanitaria:

a) Desinfección con cloro

b) Desinfección térmica

JORNADA TECNICA SOBRE REVISION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA REGION DE MURCIA

(Instalaciones interiores de agua)

**Muchas gracias por la
atención**