

Tribuna

Defectos más habituales que se detectan en las inspecciones periódicas de las instalaciones térmicas de los edificios

Roberto Vara Sánchez

El Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE), aprobado por el Real Decreto 1027/2007 y modificado por el Real Decreto 178/2021, establece los requisitos de eficiencia energética y seguridad que deben cumplir las instalaciones térmicas en edificios destinadas a satisfacer las necesidades de confort e higiene ambiental de las personas.

Este concepto de instalaciones térmicas en edificios incluye las instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria (ACS).

El RITE prevé el control de estas instalaciones mediante la actuación de Organismos de Control (OCA), tanto en inspecciones iniciales (si así lo requiere el órgano competente de la comunidad autónoma), antes de la puesta en marcha del servicio, como durante las inspecciones periódicas posteriores, para acreditar la adecuación de las instalaciones a los requisitos del reglamento.

Como referente en la materia y experto autorizado, insistimos en la importancia de evitar determinados errores habituales a la hora de realizar estas inspecciones, ya que el incumplimiento de la normativa puede suponer escasa eficiencia energética, seguridad e incluso llegar a ser objeto de sanciones económicas importantes por parte de la administración competente.

En primer lugar, en instalaciones de potencia mayor a 70 kW, es necesario contar con un proyecto técnico con manual de uso y mantenimiento y certificado de instalación al finalizar la obra, debidamente registrado en el departamento territorial de industria. Las instalaciones no registradas, probablemente recibirán, al detectarse, sanciones de la Administración.

Asimismo, las instalaciones térmicas de más de 70 kW requieren un contrato de mantenimiento con una empresa habilitada como reparadora y mantenedora de dichas instalaciones, que realice un programa de mantenimiento preventivo y



Roberto Vara Sánchez, inspector cualificado en inspección de instalaciones térmicas en TÜD SÜD.

de gestión energética. Estas empresas se deben encargar de hacer un seguimiento del consumo y la energía aportada, y aconsejar sobre mejoras. La no existencia de contrato de mantenimiento, y su cumplimiento por ambas partes, también puede acarrear sanciones. No se debe olvidar que el RITE también tiene como obligación el cumplimiento, en el ámbito de la seguridad industrial, de las instalaciones.

Aparte de los aspectos documentales, y hablando del estado de las instalaciones, es frecuente que en el montaje o en las reparaciones se empleen materiales aislantes inapropiados o espesores de aislamiento erróneos. Este defecto supone una reducción de la eficiencia energética y el rendimiento de la instalación. En algunos casos es de costosa subsanación si no se hace bien desde la obra inicial, como son conductos alojados en huecos de la construcción, en los que a posteriori es complicado sustituir su aislamiento por uno adecuado.

Con frecuencia se encuentran tuberías con goteos, óxidos y/o aislamientos deteriorados que dan lugar a fugas del fluido que climatiza los locales. Según su

gravedad, provocan la pérdida de rendimiento de la instalación, por desperdicio de energía, pero al ir a más, causarán que la instalación ya no funcione. Estas deficiencias deben ser atendidas antes de que se agraven, lo cual supondrá mayores costes y problemas.

Por último, el incumplimiento del RITE por falta de elementos obligatorios en la instalación puede afectar a su funcionamiento y eficiencia energética. Estos elementos pueden ser termómetros, manómetros, contadores de energía y dispositivos de registro de horas de funcionamiento del generador, entre otros, y sirven para comprobar periódicamente que se garantiza la eficiencia. Con los contadores de energía emitida e individuales para cada usuario, se determina el reparto de gastos entre usuarios de climatización y ACS. Si bien algunos de ellos no eran obligatorios en las primeras versiones del RITE, la tecnología actual los ha convertido en económicamente viables y rentables.

Roberto Vara Sánchez es ingeniero técnico industrial e inspector cualificado en inspección de instalaciones térmicas en TÜV SÜD.