

## OPINIÓN

# Cómo afecta el nuevo Reglamento de Protección contra Incendios a las comunidades de vecinos

Por José María de la Fuente, presidente de Agremia (Asociación de Empresas del Sector de las Instalaciones y la Energía)

El pasado 12 de diciembre entró en vigor el nuevo Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios, que viene a sustituir al publicado en 1993.

Los 25 años transcurridos entre ambas normas se hacen notar de manera significativa en la nueva regulación, que viene a actualizar y homogeneizar la nueva disposición con los Reglamentos de Seguridad y calidad Industrial publicados en los últimos años para otros tipos de instalaciones, además de incorporar criterios que han ido adelantando el Código Técnico de la Edificación, publicado en 2006.

La protección contra incendios se debe abordar – y así lo hace el nuevo Reglamento – desde dos ópticas diferentes, la **prevención y la extinción**.

El primer objetivo de toda edificación debe ser su diseño y construcción bajo unas pautas que permitan, en la medida de lo posible, prevenir la producción del siniestro.

Bajo esta óptica hay que destacar que el adecuado uso y mantenimiento del resto de las instalaciones de la vivienda o local, singularmente las instalaciones eléctricas, contribuyen de manera decisiva a la prevención de incendios. Lamentablemente todos los años nos encontramos con noticias de sucesos que tienen su origen en un mal estado de las instalaciones de la vivienda o en un uso inadecuado por parte de los usuarios.

Por tanto, existe un trabajo fundamental en lo que podríamos denominar cultura de la prevención. Pero una vez que el siniestro se produce, es esencial disponer de los medios adecuados para evitar su propagación y proceder a su rápida extinción.

El Reglamento aborda esta cuestión desde distintos enfoques, todos los cuales contribuyen a que su aplicación práctica evite daños personales y materiales.

De un lado hace referencia a los materiales y equipos que integran los sistemas de detección y extinción de incendios, haciendo especial hincapié en la adecuada

---

### SEDE SOCIAL

C/ Antracita, 7 - 2ª planta  
28045 Madrid  
Teléfono: 91 468 72 51  
www.agremia.com

### ESCUELA TÉCNICA

Av. de Córdoba, 21 -1ª planta  
28027 Madrid  
Teléfono: 91 792 35 58  
www.quieroserinstalador.com



homologación de los mismos, cuestión que debe ser especialmente verificada por quienes ejecutan, mantienen e inspeccionan la instalación.

Así mismo el nuevo reglamento viene a establecer unos ciclos de vida útil de algunos de dichos equipos, de manera que su obsolescencia no los haga inoperativos. Por ejemplo, en el caso de los detectores, se sustituirán cada 10 años.

En este sentido, este Reglamento añade nuevas instalaciones de protección activa contra incendios que no estaban contempladas en el anterior, como son los sistemas fijos de extinción por aerosoles condensados, sistemas para el control de humos y de calor, mantas ignífugas o alumbrado de emergencia.

Con todo, la principal novedad del nuevo reglamento es la instauración de un sistema de inspecciones periódicas de las instalaciones de protección contra incendios.

A la tradicional obligación de que toda instalación cuente con un adecuado mantenimiento a cargo de una empresa mantenedora habilitada, se añade ahora la obligación de inspeccionar las instalaciones cada 10 años por parte de una entidad independiente, en este caso un Organismo de Control Acreditado (OCA), que deberá ser contratada al efecto por el titular de la instalación.

Es cierto que algunas instalaciones se excluyen de esta obligación, por ejemplo las viviendas, los locales destinados a aparcamiento de superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>, los locales comerciales también de superficie inferior a 500 m<sup>2</sup> o las oficinas de superficie inferior a 2000 m<sup>2</sup>, pero la mayor parte de las instalaciones de una cierta dimensión estarán sujetas a este control de seguridad.

Por ejemplo, el garaje de una comunidad de propietarios con una superficie superior a 500 m<sup>2</sup>, deberá ser objeto de este tipo de inspección, aunque las viviendas no lo estén.

Hay que destacar que se ha establecido un periodo transitorio para que las instalaciones ya construidas se pongan al día sobre esta obligación, con lo que titulares de inmuebles y administradores de fincas deberán estar particularmente atentos a esta nueva obligación a fin de cumplirla dentro de los plazos legalmente previstos.

De la misma manera el reglamento viene a regular de manera pormenorizada los requisitos de las empresas que tienen como misión la ejecución y el mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios.

En este sentido, desde AGREMIA podemos considerar aspectos positivos como la elevación del nivel de exigencia respecto de las empresas instaladoras y

---

**SEDE SOCIAL**

C/ Antracita, 7 - 2ª planta  
28045 Madrid  
Teléfono: 91 468 72 51  
www.agremia.com

**ESCUELA TÉCNICA**

Av. de Córdoba, 21 -1ª planta  
28027 Madrid  
Teléfono: 91 792 35 58  
www.quieroserinstalador.com



mantenedoras, incrementando la cualificación exigida a los responsables técnicos de las mismas y de sus operarios, o ampliando las vías de acceso a la profesión. Por el contrario, consideramos injustificada la obligatoriedad de contar con un sistema de calidad certificado de manera indiscriminada y para todo tipo de empresa.

En definitiva, se trata de un buen reglamento que viene a modernizar la regulación existente y mejora su coordinación con otras normativas que inciden en la seguridad de los edificios, aumentado la exigencia sobre los materiales y equipos empleados, los profesionales encargados de la ejecución y mantenimiento de las instalaciones, que incide de manera especial en el adecuado mantenimiento de las mismas y en la vigilancia de su estado por medio de las nuevas inspecciones obligatorias, sin perjuicio de aquellos aspectos que, como hemos destacado, pueden plantear dudas sobre su necesidad, oportunidad o eficacia. Esperamos que algunos de estos últimos sean moderados o matizados a través de la Guía de Aplicación que está preparando el Ministerio y que esperamos salga a la luz en breve.

### **Sobre AGREMIA:**

La Asociación del Sector de las Instalaciones y la Energía es una organización empresarial cuyos orígenes se remontan a 1977. Agrupa a 1.970 empresas, lo que supone algo más del 85% de las que se dedican en la Comunidad de Madrid a este sector, en el que conviven empresas que realizan actividades de gas, fontanería, electricidad, climatización, refrigeración, calefacción, distribución de material, reformas y actividades comerciales.

### **Sobre la ESCUELA TÉCNICA de Agremia:**

Agremia cuenta con una de las Escuelas Técnicas más modernas y mejor equipadas de la Comunidad de Madrid. En funcionamiento desde hace 35 años, la Escuela cuenta con 3.000 m<sup>2</sup>, divididos en 9 aulas, 20 talleres y 4 laboratorios de innovación. [www.quieroserinstalador.com](http://www.quieroserinstalador.com)

### **Para más información:**

Juanjo Bueno  
Consultor de comunicación AGREMIA  
Telf.: 686 075 492  
[comunicacion@agremia.com](mailto:comunicacion@agremia.com)

### **Síguenos en:**



---

#### **SEDE SOCIAL**

C/ Antracita, 7 - 2ª planta  
28045 Madrid  
Teléfono: 91 468 72 51  
[www.agremia.com](http://www.agremia.com)

#### **ESCUELA TÉCNICA**

Av. de Córdoba, 21 -1ª planta  
28027 Madrid  
Teléfono: 91 792 35 58  
[www.quieroserinstalador.com](http://www.quieroserinstalador.com)

