

INFORME DE INCUMPLIMIENTOS NORMATIVA ACTUAL "RESIDENCIA DE TERCERA EDAD MIXTA SANTÍSIMA VIRGEN Y SAN CELEDONIO"

Calle Condes del Val, 11,
28036 - Madrid-



1- ANTECEDENTES. DESCRIPCIÓN DE LAS MATERIAS A TRATAR.

El objetivo de este informe es determinar el grado de adecuación al cumplimiento de las Normativas abajo referidas en que se encuentra la Residencia de tercera edad mixta Santísima Virgen y San Celedonio.

Si bien es cierto, que el expediente de Modificación de Licencia de Instalación de Actividades del establecimiento arriba referido, se encuentra aceptado y pendiente de su aprobación y revisión final, ello no quita que la edificación incumpla numerosas normativas básicas que son de obligado cumplimiento para este tipo de centros. La adaptación de las múltiples normativas a lo largo del tiempo a favor de seguridad, provoca que este tipo de centros antiguos, que no fueron proyectados teniendo en cuenta estos nuevos requerimientos, presenten numerosos incumplimientos en ocasiones físicamente imposibles de reparar.

Por otro lado la edificación objeto del informe tiene un Nivel de Protección 2 en grado Estructural, lo que significa que tiene "*valores suficientes para merecer la conservación, tanto de su volumetría como de sus elementos arquitectónicos más destacados*". Este nivel de protección limita en buena medida las obras que se pueden realizar en su interior; respetando trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y si poder alterar su aspecto exterior.

Cabe indicar que para poder cumplir con toda la normativa actual que vamos a analizar a continuación, probablemente sería necesario realizar cambios estructurales significativos en el edificio, lo que chocaría con el nivel de protección existente en el edificio. En muchos casos nos hemos encontrado con que esos cambios son imposibles de acometer, unas veces porque no hay espacio físico suficiente para llevarlos a cabo y en otras ocasiones debido a que el nivel de protección que tiene el edificio nos prohíbe directamente. Este aspecto se tiene muy en cuenta en establecimientos ya en funcionamiento, a la hora de otorgar la actividad al mismo.

Los técnicos municipales son concededores de las limitaciones que presentan este tipo de edificios con un nivel de protección tal alto, por lo que, con el fin de no provocar el abandono de los mismos, suelen hacer la "vista gorda", negociando sobre algunos aspectos de seguridad que resultarían totalmente imprescindibles en un edificio de nueva planta. Ello provoca que a pesar de poder obtenerse una licencia de actividad para establecimiento, el mismo en la realidad no presenta unas condiciones adecuadas de seguridad, habitabilidad y accesibilidad para los residentes.

Lo que sigue a continuación es una enumeración de las materias y normativas que han sido objeto de estudio, que estimamos son las más determinantes en el funcionamiento de este tipo de centros:

- **PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

- **Código Técnico de la Edificación (CTE) DB SI Seguridad en caso de Incendio.**

- Real Decreto 314/06 promulgado por el Ministerio de la Vivienda 17/03/2006 BOE 28/03/2006*

- **SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD**

- **Código Técnico de la Edificación (CTE) DB SUA Seguridad de utilización y accesibilidad.**

- Real Decreto 314/06 promulgado por el Ministerio de la Vivienda 17/03/2006 BOE 28/03/2006*

- **Decreto 13/2007 de 15 de Marzo, "Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas". Comunidad de Madrid.**

- Decreto 13/2007, de 15 marzo, del Consejo de Gobierno
BOCM N 96, DE 24 DE ABRIL DE 2007 PAG 4 A 38*

- **RENOVACIÓN DE AIRE**

- **Código Técnico de la Edificación (CTE) DB HS Salubridad**

- Real Decreto 314/06 promulgado por el Ministerio de la Vivienda 17/03/2006 BOE 28/03/2006*

- Real Decreto 732/2019 de 20 de diciembre (BOE 27-diciembre)*

- **AHORRO ENERGÉTICO**



- Código Técnico de la Edificación (CTE) DB HE Ahorro de energía

Real Decreto 314/06 promulgado por el Ministerio de la Vivienda
17/03/2006 BOE 28/03/2006

Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre (BOE 27-diciembre-2019)

2- RESUMEN DE INCUMPLIMIENTOS

A continuación vamos a proceder a repasar las normativas arriba referidas, enumerando los principales incumplimientos que siguen existiendo en la edificación, a pesar de las obras que se han realizado y de disponer de licencia para poder desarrollar la actividad de residencia para personas mayores.

2.1.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Encontramos los siguientes incumplimientos en relación a las normativas de protección contraincendios:

_Los sectores de habitaciones deben disponer de espacio suficiente en el sector contiguo o en las mesetas de escalera a razón de 0,7 m² por usuario en caso de evacuación. En caso de hipótesis de bloqueo de una de las salidas de cada sector, criterio marcado por el CTE encontramos deficiencias en muchos de ellos. En particular en los pabellones este de planta baja, primera y segunda planta.

_La distancia mínima entre sectores no se respeta. Con el fin de limitar el riesgo de propagación exterior horizontal del incendio a través de la fachada entre dos sectores de incendio, entre una zona de riesgo especial alto y otras zonas o hacia una escalera protegida o pasillo protegido desde otras zonas, los puntos de sus fachadas que no sean al menos El 60 deben estar separados la distancia d en proyección horizontal que se indica a continuación, como mínimo, en función del ángulo α formado por los planos exteriores de dichas fachadas.

α	0° ⁽¹⁾	45°	60°	90°	135°	180°
d (m)	3,00	2,75	2,50	2,00	1,25	0,50

⁽¹⁾ Refleja el caso de fachadas enfrentadas paralelas

Encontramos deficiencias en todos los rincones del edificio donde se cambia de sector. Al ser principalmente fachadas a 90°, las ventanas de diferentes sectores, que son los elementos con resistencia al fuego menor a EI60, deberían encontrarse a una distancia mínima de 2m y no es así. El hecho de que sea un edificio protegido hace imposible que se puedan cegar alguna de las ventanas para poder cumplir la norma.

_Al ser uso hospitalario la distancia de evacuación hasta un punto donde se encuentren dos recorridos alternativos debe ser menor a 15 m. Esto no se cumple en algunos puntos del pabellón San Jorge B, en puntos del pabellón San Jorge A, en el comedor, en puntos del pabellón Inmaculada I y en puntos del pabellón Inmaculada II.

_Las puertas de habitaciones debieran ser de 1,05 m de ancho de hoja. Esta dimensión es obligatoria para este tipo de centros y en el edificio en el mejor de los casos es de 95 cm.

_Los pasillos de habitaciones debieran ser de 2,20 m de ancho libre. Y las puertas que haya en ellos, de dos hojas de 1,05 m de anchura. En el edificio muchos de los pasillos no llegan a esas dimensiones y disponen de anchos de 1,40 m, 1,80 m incluso alguno de 1m.

_La anchura de las escaleras no es la adecuada. Las escaleras del edificio disponen de anchos que oscilan entre el 1,10 y el 1,40. Solo una de las seis escaleras dispone del ancho necesario para poder evacuar a los residentes de este tipo de edificios. Recordemos que las escaleras deberían ser todas de 1,40m con ensanchamientos en las mesetas hasta 1,60m en caso de giro de 180°.

_Respecto a las Bocas de Incendio Equipadas encontramos los siguientes incumplimientos, a pesar de que es una instalación bastante completa. Las BIEs situadas en el pabellón San Jorge A y en el pabellón Inmaculada I debieran estar más cerca de la salida del sector. Por otro lado en planta semisótano la BIE situada cerca de la zona de lavandería no podría barrer toda la zona bajo su radio de acción.

_El edificio no dispone de sistema de detección de incendios. En edificio de uso hospitalario como es el caso, es obligatorio.

2.2.- ACCESIBILIDAD

Encontramos los siguientes incumplimientos en relación a las normativas de accesibilidad:

_Dos de las escaleras interiores se ven obstaculizadas en su recorrido por el barrido de las puertas de acceso de planta, reduciendo su anchura de 1,20 m a 1,10 metros. El recorrido de las escaleras debe estar libre de obstáculos en toda su anchura libre.

_La rampa de entrada al edificio no tiene unas condiciones adecuadas de accesibilidad. Su pendiente es excesiva y sus tramos son demasiado largos.

_No todos los ascensores son accesibles. Para poder considerarlo accesible es necesario disponer de un espacio de cabina de 1,10 x 1,40. Sólo uno de ellos dispone de esas dimensiones.

_Lo aseos de habitaciones no pueden considerarse accesibles en su gran mayoría. Aproximadamente el 50% de los mismos no permiten inscribir un círculo de 1,50 en su interior sin pasar por encima de los aparatos sanitarios.

_Los vestuarios nos disponen de cabinas accesibles. Obligatorio en este tipo de centros.

_Alguno de los pasillos no dispone de la anchura mínima de 1,20 m. En particular uno situado en planta baja del pabellón de Santa María.

2.3.- RENOVACIÓN DEL AIRE

La normativa referida en el índice, en particular la exigencia básica HS 3: Calidad del aire interior, nos indica que los edificios dispondrán de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los edificios, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

Para establecimientos de este tipo; residencias para personas mayores se deben considerar las exigencias establecidas en el RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios).

Esto ya nos adelanta la necesidad de disponer, no solo de una ventilación natural, sino de una renovación de aire interior mecánica, instalación de la que ahora mismo el edificio no dispone.

El RITE categoriza la calidad del aire interior en función del uso del edificio. En este caso, para residencias para personas mayores, la categoría de calidad del aire interior (IDA) deberá alcanzar, como mínimo IDA 2 (aire de buena calidad). Para ello será necesario implementar al edificio con nuevas instalaciones de renovación de aire que cumplan las normativas actuales, ya que es imposible disponer de esa calidad de aire con ventilación natural.

Este aspecto está a la orden del día en las residencias de ancianos, ya que como se está demostrando, la singularidad de los residentes tipo de estas edificaciones y la propagación de enfermedades por vía respiratoria como pueda ser el COVID-19; puede provocar contagios masivos en caso de no disponer de las instalaciones adecuadas.

2.4.- AHORRO ENÉRGICO

La normativa actual referente a ahorro energético es muy amplia y está en continua renovación. De hecho la que nos afecta, el DB HE, ha sufrido una profunda renovación publicada en el *Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre (BOE 27-diciembre-2019)*.

Es evidente que un edificio como el nuestro, no ha sido proyectado para tal uso ni cumple las limitaciones de consumo y demanda energéticos que se requieren en estos momentos para un edificio de este tipo de uso. Para ello se debería hacer una renovación profunda de la envolvente del edificio, tanto de las carpinterías como de los elementos ciegos. Dado la protección del edificio deberíamos optar por realizar trasdosados interiores, incluyendo el aislamiento necesario, lo que provocaría gran pérdida de espacio hacia el interior del mismo.

Además las instalaciones térmicas deben lograr el bienestar térmico de sus ocupantes revisando las condiciones marcadas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

Por otro lado sería necesario disponer de algún tipo de energía renovable para cubrir la cuota de demanda mínima de agua caliente sanitaria y la cuota de generación mínima energía eléctrica.

3-VALORACIÓN ECONÓMICA

A continuación vamos a realizar una valoración económica de lo que supondría llevar a cabo la reparación de los incumplimiento descritos, si bien es muy importante señalar que algunos de ellos es más que posible que nunca se pudieran hacer, bien con la inexistencia de espacios en el edificio o bien por entrar en conflicto las soluciones necesarias con el nivel de protección del mismo.

- Medidas que mejoren las condiciones contraincendios

-Ampliación de ancho de pasillos y puertas existentes. Supondrá una redistribución de habitaciones con pérdida de plazas.....	1.150.000€
- Sustitución de ventanas en puntos de conflicto entre sectores por unas resistentes al fuego.....	60.000 €
-Construcción de 2 nuevas escaleras exteriores.....	100.000 €
-Reforma de las escaleras exteriores existentes.....	120.000 €
-Reforma de BIES.....	10.000 €
-Instalación de sistemas de detección de incendios.....	90.000 €

- Medidas que mejoren la accesibilidad

-Reforma de rampa de entrada.....	10.000€
- Reforma de las escaleras interiores existentes.....	10.000 €
-Sustitución de los ascensores no accesibles.....	80.000 €
-Reforma de aseos que no se vean afectados por la ampliación de los pasillos.....	50.000 €
-Reforma en vestuarios para ser accesibles.....	10.000€

- Medidas que mejoren la renovación de aire

- Instalación de sistemas de ventilación mecánica en el edificio. Implicará actuaciones en falsos techos del edificio y en la instalación eléctrica del mismo.....	475.000 €
--	-----------

- Medidas que mejoren el ahorro energético
 - Mejora de la envolvente del edificio para limitar la demanda y el consumo energético.....350.000 €
 - Instalación de células fotovoltaicas para cubrir las cuotas mínimas..... 80.000 €

El total de reformas contempladas ascendería aproximadamente a 2.595.000 € de PEM., a lo que habría que sumarle un 19% para gastos generales y beneficio industrial, lo que supone un PEC de 3.088.050 €.

4- INVIABILIDAD DE LAS OBRAS

Hasta este punto hemos reflejado los incumplimientos que siguen existiendo en el edificio, a pesar de las obras que se han realizado recientemente en el mismo y a pesar también de que es posible que tras una inspección de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Madrid, se acabe obteniendo la licencia de actividad. También hemos hecho una estimación económica de lo que esas reparaciones podrían llegar a suponer.

Es fundamental recalcar que este estudio teórico sería imposible de materializar en su totalidad. La residencia, por mucha inversión que realicemos en ella, se encuentra en una edificación que por sus condiciones estructurales y por su nivel de protección hacen imposible obtener en ella un cumplimiento total de la normativa. Se puede asegurar que este edificio no es el adecuado para este uso que tiene en este momento. Por mucha inversión que, con la mejor voluntad, se destine a este edificio el mismo **NUNCA PODRÁ CUMPLIR CON LA TOTALIDAD DE NORMATIVA QUE ES DE APLICACIÓN A UNA RESIDENCIA DE PERSONAS DEPENDIENTES.**

No encontramos con tres aspectos que imposibilitarán totalmente esa posibilidad que son los siguientes:

- A. Las condiciones del propio edificio. Es un edificio de crujiás estrechas, con estructura vertical de muros de carga, con forjados de madera. En definitiva, muy poco flexible para poder ser adaptado a un uso tan exigente como el hospitalario.
- B. El edificio cuenta con un alto nivel de protección por parte de Patrimonio. No se puede hacer en él todo lo que se quiera. Cualquier actuación debe ser aprobada previamente por la Comisión de Patrimonio y muchas de las que hemos hablado nunca serían aprobadas.
- C. Hay intervenciones que conllevarían una importante disminución del número de camas existentes en el edificio. Por poner un ejemplo, para obtener pasillos de 2,20 m tendría que reducir el tamaño de los dormitorios, para ajustarlos a los requerimientos de tamaños mínimos y accesibilidad habría que perder muchos dormitorios, juntando varios. Se podrían llegar a perder un 40% de los dormitorios.

5- CONCLUSIONES

Como hemos ido señalando, a pesar de poder llegar a tener legalizada la actividad, la lista de incumplimientos es muy extensa, principalmente en materia de seguridad contra incendios, accesibilidad y salubridad.

Es necesario recordar que en el edificio se ha conseguido negociar la regularización de las licencias, mejorando en parte las condiciones de accesibilidad y protección contra incendios, este hecho es importante porque regulariza administrativamente la situación de la edificación y puede dar una seguridad frente a posibles responsabilidades a los gestores del centro, sin embargo, en ningún momento quiere decir que el edificio cumpla con toda la normativa en vigor, he hecho sigue contando con muchos incumplimientos y algunos de ellos graves.

Con la reforma ya ejecutada, hemos mejorado en parte las condiciones de protección contra incendios y accesibilidad, sin llegar a cumplir estrictamente con esas normativas, pero hay otros aspectos, como el de la renovación del aire interior, en el que no se ha hecho nada. En estos momentos en que sufrimos la COVID-19 de una manera especial,

es fácil entender la necesidad de una correcta renovación del aire interior de una residencia de ancianos. Por otro lado cabe indicar, que tampoco se ha contemplado en la reforma aspectos tan relevantes hoy en día como el ahorro energético. Actualmente la limitación del consumo y de la demanda energética en los edificios es bastante exigente y la situación actual plantea que cada vez lo sea más. Hecho que queda reflejado en la reciente reforma del CTE en este aspecto mediante el DB- HE Ahorro energético. En cuanto las condiciones de evacuación nos encontramos con recorridos demasiado largos, escaleras pequeñas, pasillos estrechos, etc. Para subsanar estas deficiencias habría que aumentar esos espacios, lo que provocaría (en caso de ser permitido), la pérdida de otros espacios fundamentales para el centro, como el número de habitaciones y salas comunes existentes.

Todo ello en un edificio cuya estructura no permite muchas de las reformas necesarias y siempre bajo la aprobación de PATRIMONIO, por este motivo pensamos que no se trata de saber cuánto costaría una posible reforma, sino de dejar claro que no es una cuestión de inversión, o de saber cuántas camas se perderían en una reforma, en nuestra opinión **NUNCA SERÁ POSIBLE HACER QUE ESTE EDIFICIO LLEGUE A CUMPLIR CON TODA LA NORMATIVA DE APLICACIÓN EXIGIDA PARA UNA RESIDENCIA DE MAYORES.**

Madrid, Septiembre de 2020



Carlos Sánchez Gómez, Arquitecto

SHAR ARQUITECTURA S.L.P.