

REFLEXIONES Y PROPUESTAS PARA MEJORAR LA SEGURIDAD FRENTE A INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS

CUENCA 06/06/2025

Iglesia de la Merced

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS EN EDIFICIOS EXISTENTES

IMPLANTACIÓN DEL LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE

Antonio Trujillo Talavera. Arquitecto técnico
Vocal de la Junta de Gobierno del Colegio Oficial
de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Cuenca



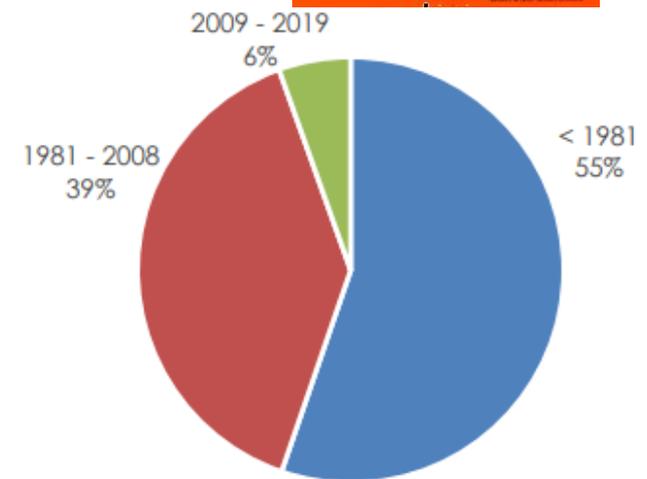
Protección contra incendios en edificios existentes

NORMATIVA VIGENTE:

- Documento Básico **DB-SI** del Código Técnico de la Edificación (CTE)
- Reglamento de Seguridad contra Incendios en Establecimientos Industriales
- Reglamento de Instalaciones de protección contra incendios (10/04/2025)
- Código Civil: Deber de conservación
- Ley Propiedad Horizontal: Obras necesarias para debidas condiciones.
- L.O.E.: Libro del Edificio.

Mejora progresiva en los edificios de nueva construcción gracias al CTE. Sin embargo, parque edificado anterior a 2006 muy vulnerable: gran parte de los edificios existentes no cumplen estándares actuales.

26 millones de viviendas: 14 millones anteriores a NBI-CPI-81



Fuente: Elaboración propia

Protección contra incendios en edificios existentes

PRINCIPALES CARENCIAS:

- Ausencia o deterioro de compartimentaciones resistentes al fuego (puertas RF, sectorización).
- Instalaciones de protección pasiva y activa (detectores, extintores, rociadores) inexistentes, obsoletas o mal mantenidas.
- Falta de planes de evacuación actualizados o inexistencia de ellos, especialmente en viviendas colectivas y pequeños locales.
- Desconocimiento generalizado de los ocupantes sobre medidas de autoprotección.
- Falta de adaptación a nuevas situaciones: Coches eléctricos, baterías.



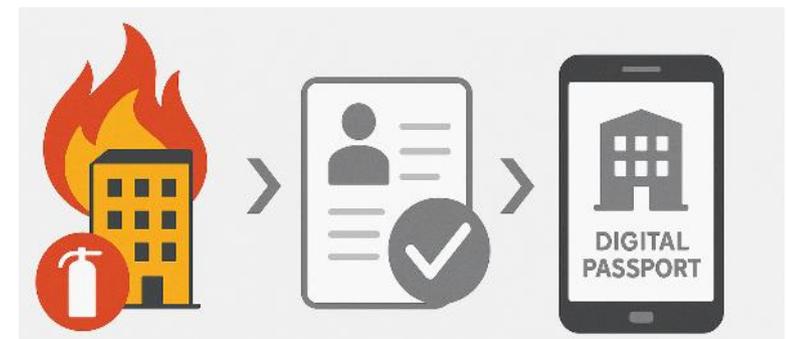
Protección contra incendios en edificios existentes

ROL DE LOS TÉCNICOS:

- Inspección Técnica de Edificios (ITE/IEE): oportunidad desaprovechada para revisar la seguridad contra incendios.
- Necesidad de integrar la evaluación de riesgo de incendio en el mantenimiento de edificios, no sólo en proyectos de obra nueva.

Surge el **LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE** (LEEx)

→ Libro Digital (Pasaporte digital del edificio)



Protección contra incendios en edificios existentes



¿QUÉ CONTIENE EL LEEX?

BLOQUE I:

1.- Valora el estado de conservación actual del edificio. ¿Cómo?: recogiendo las características constructivas, el estado de conservación y mantenimiento, las deficiencias constructivas funcionales, las de seguridad y las de habitabilidad observadas, incluyendo accesibilidad.

2.- El comportamiento energético del edificio, mediante CEE

3.- Recoge información sobre el uso y el mantenimiento del edificio.

BLOQUE II:

1.- El diagnóstico del potencial de mejora de las prestaciones del edificio, en relación con los requisitos básicos definidos en la **LOE**

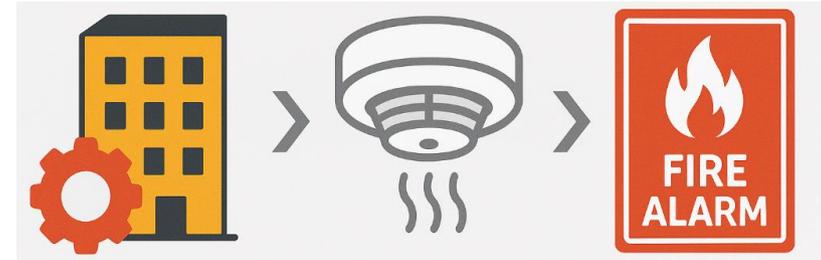
2.- Un plan de actuaciones para la renovación del edificio

que permita alcanzar su óptimo nivel de mejora, mediante una intervención, en su caso, **por fases priorizada y valorada económicamente.**

Guía para la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación	
Instrucciones, recomendaciones, consejos y ejemplos para la justificación del anexo I del Real Decreto 853/2021	
Noviembre 2021	
Índice	
0. Datos generales	5
A. Identificación del edificio	5
B. Datos urbanísticos	5
C. Propietario/representante legal de la propiedad	5
D. Técnico redactor del libro	5
Bloque I	
I.1 Documentación del edificio y su estado de conservación	6
a) ITE, IEE o instrumento análogo	6
b) Certificado de Eficiencia Energética	7
c) Documentación complementaria	7
I.2 Manual de uso y mantenimiento	7
a) Instrucciones de uso y funcionamiento del edificio	7
b) Plan de conservación y mantenimiento	9
c) Registro de incidencias y operaciones de mantenimiento	11
d) Contratos de Mantenimiento, si los hubiera	12
e) Registro de actuaciones en el edificio	13
f) Recomendaciones de utilización y buenas prácticas	14
Bloque II	
II.1 Potencial de mejora de las prestaciones del edificio	14
A. Seguridad de utilización y accesibilidad	15
B. Seguridad contra incendios	17
C. Salubridad	19
D. Eficiencia energética	21
E. Protección contra el ruido	23
F. Otros	24
II.2 Plan de Actuaciones para la Renovación del Edificio	25
Intervenciones propuestas	25
Optimización por simultaneidad de las medidas	27
Programación y priorización de las intervenciones	27
Resumen del libro para los propietarios	28

Protección contra incendios en edificios existentes

PROPUESTAS DE MEJORA:



LEGISLATIVAS

- Incluir evaluación específica de seguridad frente a incendios en las inspecciones periódicas obligatorias (ITE/IEE).
- Fomento de subvenciones específicas para obras de mejora de protección contra incendios en edificios existentes (similar a las ayudas a eficiencia energética).

TÉCNICAS

- Fomento de la instalación de sistemas de detección temprana, incluso en viviendas (detectores de humo autónomos, asequibles y fáciles de instalar).
- Uso de materiales ignífugos en reformas interiores, fomentando la clasificación Euroclase A1 y A2

SOCIALES

- Campañas de concienciación ciudadana sobre la autoprotección frente a incendios en viviendas y comunidades.
- Formación básica a comunidades de propietarios: cómo actuar ante un incendio, localización de medios de extinción, evacuación segura.