

Fecha de redacción: 16/04/2025

MODIFICACIÓN DEL DB-SI “SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO”

REAL DECRETO 164/2025, DE 4 DE MARZO

El Boletín Oficial del Estado de 10 de abril de 2025 publica el *Real Decreto 164/2025, de 4 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales*, que deroga al actualmente vigente. Además de esta aprobación, este real decreto incluye, entre otras, sendas modificaciones del Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios y del Código Técnico de la Edificación, en concreto del DB-SI «Seguridad en caso de incendio».

En la presente nota técnica se explican las modificaciones en el DB-SI, dado que tienen incidencia en las consideraciones para diseño de los edificios y, por lo tanto, se hace necesario tener claras las nuevas exigencias en las fases iniciales del proyecto.

ENTRADA EN VIGOR.

Aplicación obligatoria y aplicación facultativa transitoria.

Para la aplicación de las nuevas exigencias se han de tener en cuenta las siguientes fechas y condiciones:

ENTRADA EN VIGOR

La entrada en vigor se produce al mes de la publicación del real decreto.

Fecha: **10 de mayo de 2025**

OBRAS A LAS QUE NO SON DE APLICACIÓN LAS NUEVAS EXIGENCIAS

No serán de aplicación a las obras de nueva construcción y a las de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de edificios existentes que tengan solicitada la licencia municipal de obras a la entrada en vigor de este real decreto, siempre y cuando las obras se inicien dentro del plazo máximo de eficacia de dicha licencia, conforme a su normativa reguladora, y, en su defecto, en el plazo de nueve meses contado desde la fecha de otorgamiento de la referida licencia.

APLICACIÓN TRANSITORIA DE LAS EXIGENCIAS ANTERIORES

Facultativamente, no serán de aplicación las nuevas exigencias a las obras de nueva construcción y a las intervenciones en edificios existentes para las que, en ambos casos, se solicite la licencia municipal de obras dentro del plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente real decreto, debiéndose comenzar dichas obras dentro del plazo máximo de eficacia de dicha licencia, conforme a su normativa reguladora, y, en su defecto, en el plazo de nueve meses contado desde la fecha de otorgamiento de la referida licencia.

Fecha de solicitud de licencia para la aplicación transitoria: **Hasta el 10 de noviembre de 2025**

Fecha de redacción: 16/04/2025

APLICACIÓN OBLIGATORIA DE LAS NUEVAS EXIGENCIAS

Las nuevas exigencias serán de aplicación obligatoria a las obras de nueva construcción y a las intervenciones en edificios existentes para las que, en ambos casos, se solicite la licencia municipal una vez discurrido el plazo por el que, facultativamente, se puede optar por no aplicar las nuevas exigencias.

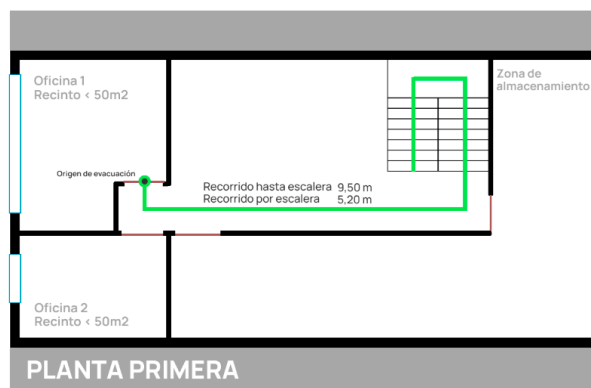
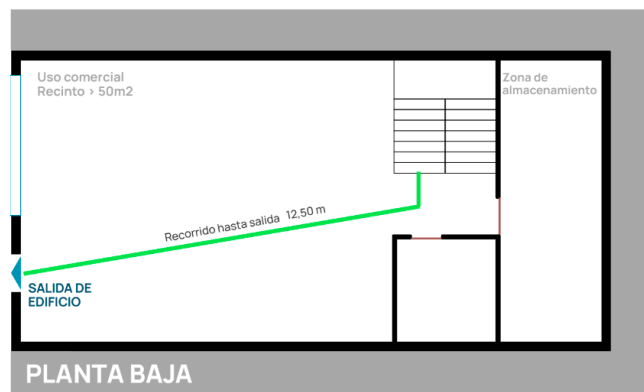
Fecha de solicitud de licencia que obliga a aplicar las nuevas exigencias: **11 de noviembre de 2025**

MODIFICACIONES DE LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN**1. Consideración de salida de planta**

Una de las novedades más importantes que introduce la modificación aprobada es que los arranques de escaleras abiertas (no compartimentadas), dejan de considerarse salida de planta. Por lo tanto, en el caso de disponer una escalera abierta, la longitud de los recorridos de evacuación hasta una salida de planta o de edificio desde cualquier origen de evacuación tienen que medirse también por la escalera.

EJEMPLO

En el siguiente ejemplo se puede comprobar cómo la nueva condición puede implicar que sea necesario compartimentar escaleras que hasta ahora podían ser abiertas. Con una altura de evacuación de 3.00 metros, los recorridos de evacuación máximos son 9.50 metros hasta el arranque de la escalera en la planta primera, 5.20 metros por la escalera y 12.50 metros desde el desembarco de la escalera en planta la planta baja hasta la salida de edificio, lo que hace un total de 27.20 metros.



Con la versión anterior del DB-SI «Seguridad en caso de incendio», el arranque de la escalera en la planta primera, situado a 9.50 metros desde el origen de evacuación más desfavorable, se considera salida de planta, por lo que no hay ningún inconveniente en el diseño. Sin embargo, con la nueva versión aprobada, la escalera no puede considerarse salida de planta, por lo que ha de computarse la longitud del recorrido de evacuación en su desarrollo hasta una salida de planta en diferente nivel, que en este caso coincide con la salida de edificio. Al contar con 27.20 metros, se superan los 25.00 metros máximos para poder disponer de una única salida.

Sería necesario compartimentar la escalera como los sectores de incendio o convertirla en protegida y que, de alguna de estas formas, se pudiese considerar como salida de planta. En el caso de diseñar la escalera protegida, además, habría que prever la ventilación a la escalera (que por su ubicación no puede ser natural) para cumplir esa condición de escalera protegida.

Otra opción sería reubicar la escalera abierta para que el recorrido total no supere los 25.00 metros.

Fecha de redacción: 16/04/2025

En definitiva, esta nueva condición puede afectar a pequeños edificios de cualquier uso en los que, aunque la altura de evacuación permita que la escalera sea abierta, el diseño y la ubicación de la escalera puede conllevar la protección de la misma.

2. Nuevo Uso Almacén

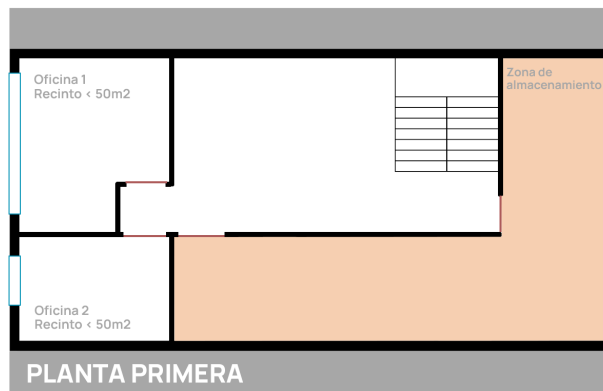
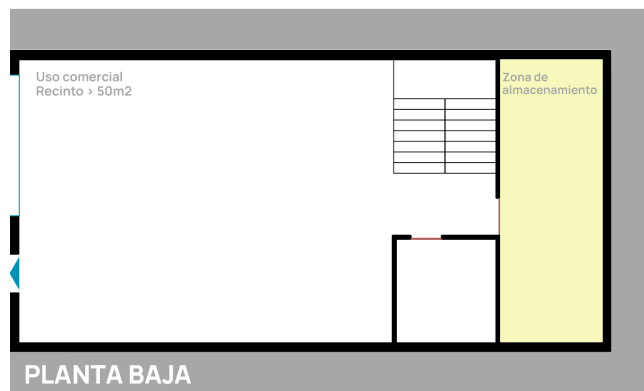
Se introduce un nuevo uso a efectos de la aplicación de las condiciones de protección contra incendios, definido como *uso almacén* en la terminología:

Uso Almacén. Edificio o establecimiento destinado de forma principal al almacenamiento de materiales o productos. También se consideran de uso almacén las zonas destinadas de forma principal al almacenamiento de materiales o productos siempre que tengan una carga de fuego total ponderada y corregida (QT), calculada según el anexo I del RSCIEI, igual o superior a tres millones de megajulios. No obstante, los locales de riesgo especial enunciados en la tabla 2.1 de la Sección SI 1, no se considerarán zonas de uso almacén salvo en las situaciones indicadas en la propia tabla.

Esta nueva definición afecta a determinados usos, por ejemplo, el comercial, en los que el establecimiento puede contar con zonas para el almacenamiento de productos del propio comercio. Si se supera cierta carga de fuego, las zonas de almacén pasarían a ser un uso independiente del comercial (sin perjuicio de que, en caso contrario, deban considerarse como locales de riesgo especial de acuerdo con la clasificación de la tabla 2.1 del DB-SI).

EJEMPLO

Volviendo al ejemplo anterior, el edificio dispone de una zona de almacenamiento en la planta baja, con una carga de fuego inferior a $3 \cdot 10^6$ megajulios, y otra en la planta superior con una carga de fuego superior a $3 \cdot 10^6$ megajulios.



De acuerdo con la nueva versión del DB-SI, la zona de almacenamiento de la planta primera pasaría a ser uso almacén y, por consiguiente, debería constituir un sector de incendios diferente al del uso principal, que es el comercial.

La compartimentación del almacén de la planta primera debería realizarse, dada la altura de evacuación inferior a 15.00 metros, con paredes y techos EI90 y puertas EI₂ 45-C5 (se han considerado las condiciones para el uso comercial, dado que el R.D. 164/2025 no ha modificado la tabla 1.2 y no aparece el nuevo uso almacén).

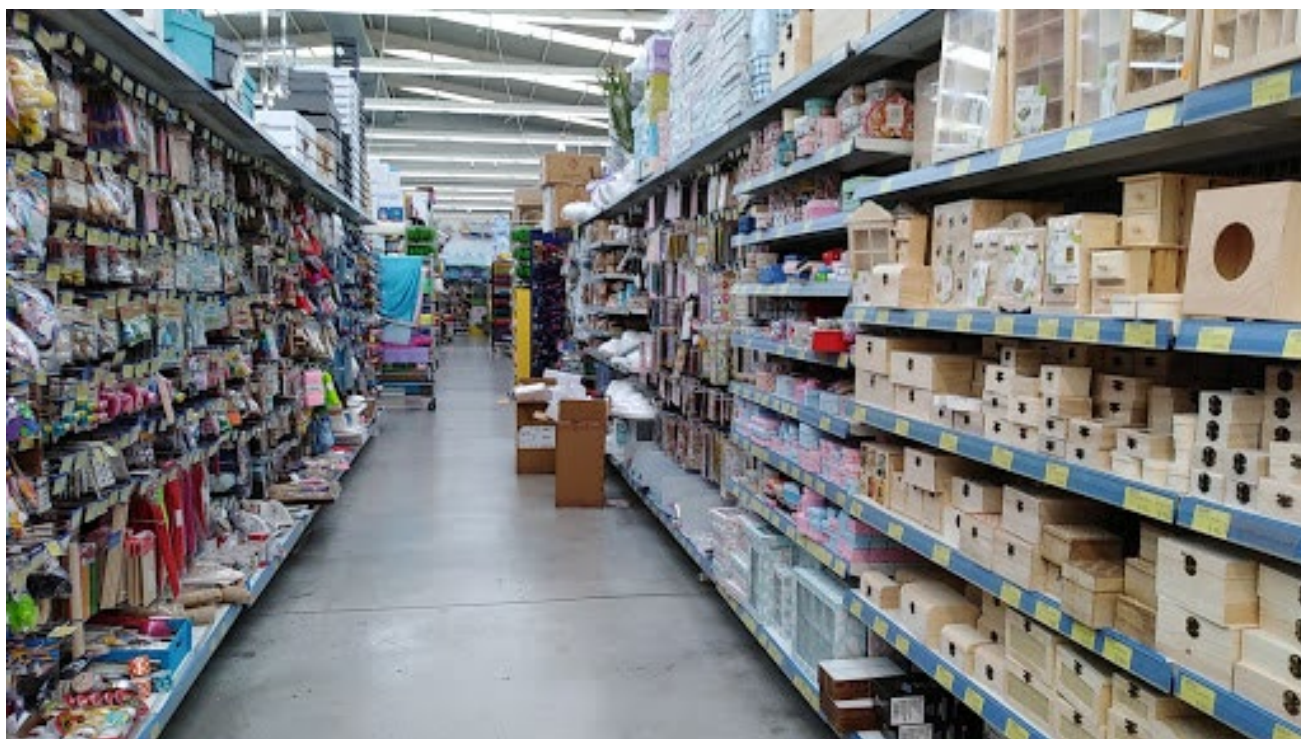
En el caso de la zona de almacenamiento de la planta baja, en función de la densidad de carga de fuego calculada, se considerará local de riesgo especial bajo, medio o alto.

Documento elaborado en el Departamento de Asesoramiento y Visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga. Cualquier reproducción total o parcial, o cesión a un tercero, requerirá autorización previa por escrito debiendo hacer mención expresa a la autoría en cualquier difusión realizada, independientemente del medio utilizado.

Fecha de redacción: 16/04/2025

En el uso almacén, el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio se realizará aplicando la tabla 1.1. «*Condiciones de compartimentación en sectores de incendio*» del DB-SI y la caracterización y los requisitos constructivos y dotacionales establecidos en los anexos I, II, III y IV del Reglamento de Seguridad en caso de incendio en los establecimientos industriales.

Además, se recogen algunas particularidades para este nuevo uso. Por ejemplo, los establecimientos comerciales en los que el público se autoabastece de productos que se encuentran en exposición no se consideran uso almacén, sea cual sea su carga de fuego, sino uso comercial.



Este mismo criterio se aplica a las áreas o zonas destinadas al archivo de documentos que se encuentran abiertas e integradas en oficinas, que se considerarían como parte del uso administrativo.

Fecha de redacción: 16/04/2025

No obstante, en estos casos, si la carga de fuego total ponderada y corregida (QT) es igual o superior a $3 \cdot 10^6$ megajulios y la altura de almacenamiento es superior a 5,00 metros, la seguridad en caso de incendio debe aplicarse considerando de forma conjunta las condiciones protección establecidas por el DB-SI para el uso comercial o administrativo, y las derivadas de la caracterización y los requisitos constructivos y dotacionales establecidos en los anexos I, II, III y IV del RSCIEI, siempre que estas condiciones sean más exigentes que las derivadas de la aplicación del DB-SI:



3. Establecimientos de alquiler de trasteros

Este tipo de establecimientos, tanto si se ubican en edificios exentos como si se ubican locales de edificios de otros usos, se consideran uso almacén, con un nivel de riesgo en función de la altura de almacenamiento (este nivel determinará la caracterización y los requisitos constructivos y dotacionales a cumplir establecidos en los anexos I, II, III y IV del RSCIE)

SECTORES O ÁREAS DE INCENDIO EN ESTABLECIMIENTO DE ALQUILER DE TRASTEROS	
Nivel de riesgo intrínseco en función de la altura de almacenamiento	
$h \leq 3,00 \text{ m}$	$h > 3,00 \text{ m}$
NRI Medio, subnivel 5	NRI Alto, subnivel según cálculo (*)

(*) El cálculo se realizará de acuerdo con lo establecido en RSCIEI.

Fecha de redacción: 16/04/2025

4. Confluencia de uso almacén con otros usos en un mismo edificio

La tabla 1.1 «*Condiciones de compartimentación en sectores de incendio*» se modifica para recoger el nuevo uso almacén. Se pueden diferenciar dos casos, aquellos en los que el almacén forma parte de otro uso principal, y aquellos en los que el almacén sea el uso principal y cuente con zonas de otro uso.

CONSTITUCIÓN DE SECTORES DE INCENDIOS	
USO PRINCIPAL DEL EDIFICIO	
Uso almacén	Otros usos
<ul style="list-style-type: none"> - Zonas de alojamiento, de uso administrativo, comercial o docente con superficies superior a 250 m² - Zona de uso pública concurrencia con superficie superior a 250 m² - Zonas que engloben varios de los usos anteriores, cuando la superficie en conjunto supere 250 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - Zonas de uso almacén cuya carga de fuego total ponderada y corregida (Q_T), calculada según el anexo I del RSCIEI, sea igual o superior a $3 \cdot 10^6$ megajulios megajulios.

Documento elaborado en el Departamento de Asesoramiento y Visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga. Cualquier reproducción total o parcial, o cesión a un tercero, requerirá autorización previa por escrito debiendo hacer mención expresa a la autoría en cualquier difusión realizada, independientemente del medio utilizado.

REFERENCIAS NORMATIVAS Y GUÍAS DE REFERENCIAS

Real Decreto 164/2025, de 4 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

<https://www.boe.es/buscar/pdf/2025/BOE-A-2025-7190-consolidado.pdf>

DB-SI “Seguridad en caso de incendio” (Versión anterior a 10/04/2025)

<https://www.codigotecnico.org/pdf/Documentos/SI/DccSI.pdf>