

ESTABLECIMIENTOS DE ALQUILER DE TRASTEROS Y ALMACENES (SELF STORAGE)

CONDICIONES PARA LA SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

Con la publicación del *Real Decreto 164/2025, de 4 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales*, que incluye modificaciones del DB-SI «Seguridad en caso de incendio», se han establecido las condiciones que han de cumplir los establecimientos de alquiler de trasteros y espacios de almacenamiento no vinculados a viviendas.

Esta caracterización tiene implicaciones en la viabilidad técnica para implementar este uso en edificios en los que coexisten con otros usos. En la presente nota técnica se recogen las condiciones que han de cumplir los establecimientos en edificios de otros usos, fundamentalmente en bajos comerciales.

CRITERIO DEL DB-SI «SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO»

El apartado **III Criterios generales de aplicación**, establece el siguiente criterio:

Los establecimientos cuya actividad sea el servicio de alquiler de trasteros y almacenes se consideran de uso Almacén a los efectos de aplicación de este Documento Básico. En todo caso, los sectores o áreas de incendio de estos establecimientos se clasificarán como áreas o sectores con nivel de riesgo intrínseco (NRI) medio, subnivel 5, siempre que tengan una altura de almacenamiento igual o inferior a 3 metros y como áreas o sectores con nivel de riesgo intrínseco (NRI) alto en caso de que su altura de almacenamiento sea superior a 3 metros, debiendo en ese caso calcularse su subnivel de acuerdo con lo establecido en RSCIEI

Por lo tanto, nos encontramos con los siguientes casos:

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

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

Fuente: Nota técnica NT.71 COAMálaga

Fecha de redacción: 01/10/2025

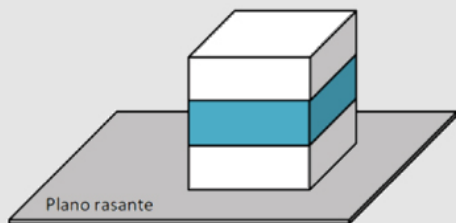
CASO HABITUAL ADAPTACIÓN DE RECINTOS PARA TRASTEROS EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS

En los últimos años, muchos locales comerciales se han destinado a establecimientos de alquiler de trasteros sin disponer de unas condiciones específicas del DB-SI, si bien, para su apertura se ha contado con la supervisión de los servicios municipales de extinción, adoptando unos criterios similares a los actuales.



Ejemplo de local comercial adaptado a establecimiento de alquiler de trasteros.

En locales para trasteros en edificios de otros usos, fundamentalmente de viviendas, la configuración para la aplicación de las condiciones del *Reglamento de Seguridad contra Incendios en Establecimientos Industriales* a las que hace referencia el DB-SI sería la **Tipo A, subtipo Av**:



El establecimiento considerado ocupa parcialmente un edificio que tiene, además, otros establecimientos, ya sean estos de uso industrial o de otros usos.

Dentro de la configuración tipo A, en función de la parte del edificio que esté ocupada por el establecimiento considerado, se diferenciará entre tipo AV o AH, según si la separación de dicho establecimiento con los otros establecimientos del edificio se hace en vertical o en horizontal.

RSCIEI - ANEXO I. Caracterización de los establecimientos industriales

A la hora de estudiar la viabilidad de un local para destinarlo a almacenes o trasteros de alquiler hay que consultar las ubicaciones no permitidas y las condiciones en el caso de que sí se pueda desarrollar la actividad.

Fecha de redacción: 01/10/2025

En la presente nota técnica se recogen las condiciones de los establecimientos de trasteros en edificios de otros usos, con alturas de almacenamiento de hasta 3,00 metros, dado que, para alturas superiores, en general no se admiten estos establecimientos en edificios cuando se trate del tipo A, subtipo Av, aunque se considera como excepción el caso que cumplen los [siguientes requisitos](#). Otra opción es justificar el cumplimiento utilizando procedimientos prestacionales (FDS – Fire Dynamics Simulator) que permitan comprobar que se alcanza un nivel de seguridad superior al riesgo en caso de incendio.

ALTURA DE ALMACENAMIENTO HASTA 3,00 METROS Local de riesgo especial medio, subnivel 5

Este tipo de establecimientos no se pueden ubicar en:

- Plantas bajo rasante.
- En plantas sobre rasante, cuando la longitud de la fachada accesible sea menor a 5,00 m
- En plantas sobre rasante, cuando la altura de evacuación sea superior a 15,00 m.

Al tratarse de un *establecimiento* ([ver definición del DB-SI](#)), constituye un sector de incendios independiente con respecto al edificio en el que se ubica.

SECTORES DE INCENDIO			
Superficie máxima de cada sector			
NRI Medio, subnivel 5	Bajo rasante		No se admite
	Sobre rasante	Altura evacuación ≤ 15,00 m	300,00 m2 (Ver notas)
		Altura evacuación > 15,00 m	No se admite
Notas:			
<ul style="list-style-type: none"> - Si la fachada accesible del establecimiento industrial es igual o superior al 50 por ciento de su perímetro, la superficie del sector puede ampliarse hasta 375,00 m2 - Cuando se instalen sistemas fijos de extinción por rociadores automáticos que cubran la totalidad del sector, su superficie puede ampliarse hasta 600,00 m2 (como alternativa, en vez de rociadores, también se aceptará el uso de otros sistemas fijos de extinción automática cuando estos sistemas sean apropiados para el lugar y el riesgo a proteger) - Si se cumplen ambas condiciones anteriores simultáneamente, la superficie del sector puede llegar a 750,00 m2 			

RESISTENCIA AL FUEGO			
Elementos delimitadores de sectores de incendio			
NRI Medio, subnivel 5	Bajo rasante		No se admite
	Sobre rasante	Altura evacuación ≤ 15,00 m	EI 120
		Altura evacuación > 15,00 m	No se admite
Elementos separadores con otros establecimientos			
NRI Medio, subnivel 5	Bajo rasante		No se admite
	Sobre rasante	Altura evacuación ≤ 15,00 m	EI 180
		Altura evacuación > 15,00 m	No se admite

En el caso de que los elementos tengan función portante, tendrán como mínimo los valores de REI respectivos.

Fecha de redacción: 01/10/2025

REACCIÓN AL FUEGO DE REVESTIMIENTOS

Siempre que superen el 5 % de las superficies totales del conjunto de las paredes, del conjunto de los techos o del conjunto de suelos del recinto considerado

Reacción al fuego de:	Techos y paredes ^{[1] [2] [5]}	Suelos ^[1]
Zonas ocupables, en general ^[3]	C-s2, d0	CFL-s1
Pasillos y escaleras protegidos	B-s1, d0	CFL-s1
Espacios ocultos no estancos, tales como patinillos, falsos techos y suelos elevados, entre otros, o que, siendo estancos, contengan instalaciones susceptibles de iniciar o de propagar un incendio.	B-s3, d0	BFL-s2 ^[4]

[1] Incluye las tuberías y conductos que transcurren por las zonas que se indican sin recubrimiento resistente al fuego. Cuando se trate de tuberías con aislamiento térmico lineal, la clase de reacción al fuego será la que se indica, pero incorporando el subíndice L.

[2] Incluye a aquellos materiales que constituyan una capa contenida en el interior del techo o pared y que no esté protegida por una capa que sea EI 30 como mínimo. (Esto aplica a los elementos multicapa que se conforman en la propia obra superponiendo un material, o capa, a otro. Para el caso de los productos de construcción multicapa que se ensayan y fabrican como tales, también les aplica el mismo requisito, con la consideración de que dichos productos ya disponen de la clasificación de su reacción al fuego como producto integrado, por lo que será esta clasificación la que hay que tener en cuenta).

[3] Incluye, tanto las de permanencia de personas, como las de circulación que no sean protegidas.

[4] Se refiere a la parte inferior de la cavidad. Por ejemplo, en la cámara de los falsos techos se refiere al material situado en la cara superior de la membrana. En espacios con clara configuración vertical (por ejemplo, patinillos) así como cuando el falso techo esté constituido por una celosía, retícula o entramado abierto, con una función acústica o decorativa, o similar, esta condición no es aplicable.

[5] A los lucernarios en general y a los aireadores de extracción natural de humo y calor que se instalen en las cubiertas, se les aplicarán los mismos requisitos que a los techos y paredes. No obstante, los lucernarios de grandes dimensiones en cubierta serán siempre de clase B-s1,d0 o más favorable. A los efectos de lo dispuesto aquí, se entenderán como lucernarios a aquellos elementos aislados o integrados en la cubierta, formados por materiales transparentes o traslúcidos que permiten la entrada de luz en el edificio. Se considerarán lucernarios de grandes dimensiones a aquellos lucernarios que tengan más de 10 metros de longitud, o bien, cuando haya varios lucernarios agrupados que tengan una separación entre ellos inferior a 2 metros y ocupen más de 10 metros de longitud.

Para evitar la propagación exterior del incendio, el establecimiento de trastero ha de cumplir algunos requisitos, según las siguientes condiciones:

Propagación exterior horizontal

a) Condiciones entre sectores de incendio de un mismo establecimiento

La resistencia al fuego (EI, o bien, REI en los elementos que tengan función portante) de la fachada será, al menos, igual al 50 % de la exigida al elemento compartimentador de sectores, en una franja cuya anchura será tal que los puntos de la fachada que no alcancen los valores de resistencia al fuego indicados, deberán estar separados como mínimo una distancia «d» en proyección horizontal, en función del ángulo «α» formado por los planos exteriores de dicha fachada, según la expresión $d = 3 - (\alpha/90)$.

Ejemplo para diferentes ángulos:

Ángulo α	90°	135°	180°
Distancia d	2,00 m	1,50 m	1,00 m (*)
	Ver esquema	Ver esquema	Ver esquema

(*) El valor se puede reducir si se dispone de un elemento separador, tal y como se muestra en el esquema

Fecha de redacción: 01/10/2025

b) Condiciones entre diferentes establecimientos

Los puntos de la fachada del establecimiento considerado que no alcancen los valores de resistencia al fuego indicados, cumplirán la distancia mínima de «d» (determinada según la tabla anterior) en proyección horizontal hasta el punto de intersección entre ambas fachadas.

Ángulo α	90°	135°	180°
Distancia d	4,00 m (2,00 m + 2,00 m)	3,00 m (1,50 m + 1,50 m)	2,00 m (1,00 m + 1,00 m)
	Ver esquema	Ver esquema	Ver esquema

Cuando se trate de fachadas entre dos establecimientos diferentes que formen un ángulo inferior a 90°, o bien, de fachadas enfrentadas a una distancia de separación de hasta 3 metros, dichas partes de las fachadas separadas a una distancia igual o inferior a 3 metros se considerarán como muros colindantes y deberán contar con una EI 120, o REI 120 si la fachada tiene capacidad portante.

Propagación exterior vertical

Cuando un forjado que compartimenta sectores de incendio acometa a una fachada, la resistencia al fuego (EI, o bien, REI en los elementos que tengan función portante) de esta será, al menos, igual al 50 % de la exigida a dicho elemento constructivo, en una franja cuya altura será, como mínimo, de 1 metro, medida sobre el plano de la fachada.

ALTURA TOTAL DE LA FACHADA	CLASE DE REACCIÓN AL FUEGO
	Sistemas constructivos que ocupen más del 10% de la superficie Debe considerar la condición de uso final del sistema constructivo incluyendo aquellos materiales que constituyan capas contenidas en el interior de la solución de fachada y que no estén protegidas por una capa que sea EI 30 como mínimo.
Hasta 10 metros	D-s3,d0
Hasta 18 metros	C-s3,d0
Mayor que 18 metros	B-s3,d0
	Aislamientos situados en el interior de cámaras ventiladas
Hasta 10 metros	D-s3,d0
Hasta 28 metros	B-s3,d0
Mayor que 28 metros	A2-s3,d0

Notas: Debe limitarse el desarrollo vertical de las cámaras ventiladas de fachada en continuidad con los forjados resistentes al fuego que separan sectores de incendio. La inclusión de barreras E 30 se puede considerar un procedimiento válido para limitar dicho desarrollo vertical.

En aquellas fachadas de altura igual o inferior a 18 metros cuyo arranque inferior sea accesible al público desde la rasante exterior o desde una cubierta, la clase de reacción al fuego, tanto de los sistemas constructivos mencionados en el apartado 1.5 como de aquellos situados en el interior de cámaras ventiladas en su caso, debe ser al menos B-s3,d0 hasta una altura de 3,5 metros como mínimo.

Fecha de redacción: 01/10/2025

Propagación por cubierta

En la presente nota técnica se exponen las condiciones para la adaptación de locales a establecimientos de alquiler de trasteros, por lo que el caso general será aquel en el que no exista cubierta. En cualquier caso, si hay patios que llegan hasta la planta primera y se forma un elemento de cubierta en la planta baja, se deberán cumplir las condiciones recogidas en el apartado 2 de la Sección 2 del Anexo II del Reglamento.

Evacuación de ocupantes

En las condiciones de compatibilidad de los elementos de evacuación, el DB-SI no se recogen condiciones específicas para el uso Almacén, por lo que se interpreta que las salidas de uso habitual y los recorridos hasta un espacio exterior seguro deben ser independientes del resto del edificio.

No obstante, de acuerdo con lo especificado en el punto 1.1.b) de la sección 3 del DB-SI y en 1.1. de la Sección 3 del Anexo II del RSCIEI, se podría utilizar como salida de emergencia la comunicación con elementos de evacuación de otros usos si se realiza la comunicación a través de un vestíbulo de emergencia y los elementos de evacuación están dimensionados adecuadamente para asumir esta circunstancia.

La ocupación, según los criterios generales del DB-SI para el uso Almacén, será de **1 persona cada 40 m²**

	UNA SALIDA	DOS O MÁS SALIDAS	
	Distancia a la salida [1] [3] [4]	Distancia del recorrido sin alternativa [2] [4]	Distancia a la salida más próxima [1] [4]
RIESGO INTRÍNSECO MEDIO	35 m	35 m	50 m

- [1] Se refiere a la distancia total desde cualquier origen de evacuación hasta la salida de planta o salida de edificio.
 [2] Se refiere a la longitud de los recorridos de evacuación desde su origen hasta llegar a algún punto desde el cual existan al menos dos recorridos alternativos.
 [3] Cuando un sector solo disponga de una salida y su recorrido de evacuación pase por otros sectores intermedios hasta la salida de planta o de edificio, la longitud máxima de dicho recorrido será la aplicable al sector que tenga un nivel de riesgo mayor.
 [4] Las longitudes de los recorridos de evacuación incluidas en la tabla 2.3.1 se podrán aumentar usando los coeficientes indicados según las siguientes condiciones. (Los coeficientes no son acumulativos, por lo que solo se podrá aplicar uno de ellos):
- a) En sectores de incendio protegidos con un sistema fijo de extinción automática basada en agua, u otros tipos de sistemas fijos de extinción automática que sean compatibles para poder funcionar durante la fase de evacuación, los recorridos podrán incrementarse un 25 %.
 - b) En sectores de incendio dotados con un sistema para el control de humos y de calor según el apartado 8.3 del anexo III, diseñado con los objetivos de protección de los medios de evacuación y de facilitación de las operaciones de lucha contra incendios, los recorridos podrán incrementarse un 25 %.
 - c) En sectores situados en la planta de salida del edificio, con dos o más salidas directas al exterior, con altura de techo igual o mayor a 8 metros y protegidos por un sistema fijo de extinción automática compatible para poder funcionar durante la fase de evacuación: Los recorridos podrán incrementarse hasta un 100 % respecto a los valores indicados en la tabla, sin que puedan superar un máximo de 90 metros. En el caso de que el sector tenga varias plantas o entreplantas, solo se podrá aplicar lo anterior a la evacuación procedente de orígenes de evacuación situados en la planta de salida del edificio.

Al margen de lo anterior, si el establecimiento cuenta con 2000 m² (ocupación superior a 50 personas), deben disponerse dos salidas independientemente de las longitudes de los recorridos de evacuación.

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: 01/10/2025

Dimensionado de los medios de evacuación, escaleras y señalización

El dimensionado de los medios de evacuación y la señalización se efectuará de acuerdo al apartado 4 y 7 de la Sección SI 3 del CTE DB-SI. En cualquier caso, la anchura de los pasillos no debe ser inferior a 1,00 metro y la anchura de puertas y pasos debe ser, como mínimo, de 0,80 m.



Esta nota técnica se ocupa de adaptaciones de locales, por lo que no es habitual que existan diferentes niveles. Si existieran, las condiciones de protección de las escaleras son las establecidas en el punto 3.4. Si se proyectan pasillos protegidos, se hará conforme a lo establecido Sección SI 3 del CTE DB-SI, teniendo en cuenta que, si la ventilación se realiza mediante presión diferencial, se deben incluir puntos de impulsión de aire al menos cada 10 metros de longitud de pasillo.

Intervención de los servicios de extinción de incendios y salvamento.

En el caso de adaptación de locales en edificios existentes, las condiciones de aproximación son las condicionadas por el entorno urbano. Por otro lado, se presupone una altura de evacuación inferior a 9,00 metros, por lo que no se exigen condiciones de accesibilidad por fachada.

Resistencia al fuego de la estructura

NIVEL DE RIESGO INTRÍNSECO	TIPO Av	
	PLANTAS BAJO RASANTE	PLANTAS BAJO RASANTE
MEDIO	NO ADMITIDO	R 120

Nota: No aplicable a elementos secundarios, como aquellos cuyo colapso ante la acción directa del incendio no pueda ocasionar daños a los ocupantes, ni comprometer la estabilidad global de la estructura, la evacuación o la compartimentación de los sectores de incendio del edificio

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: 01/10/2025

REQUISITOS DOTACIONALES DE INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

INSTALACIÓN	DOTACIÓN						
Detección y de alarma de incendios	Actividades de almacenamiento, en configuraciones de tipo Av: Sectores con superficie construida de 150 m ² o superior.						
Abastecimiento de agua contra incendios	Cuando sea necesario para dar servicio, en las condiciones de caudal, presión y reserva calculados, a uno o varios sistemas de protección contra incendios, tales como sistemas de bocas de incendio equipadas (BIE), hidrantes, rociadores automáticos, agua pulverizada, espuma física, entre otros.						
Hidrantes contra incendios	Hidrantes para llenado de camiones en configuraciones de tipo AV, en sectores o áreas de incendio superior a 300m ² No se requieren hidrantes de impulsión.						
Extintores de incendio	Se instalarán extintores de incendio portátiles en todos los sectores de incendio de los establecimientos industriales. En el caso de almacenamiento, con carga de fuego aportada por combustibles de clase A: <table border="1" data-bbox="565 772 1429 882"> <thead> <tr> <th>NIVEL DE RIESGO INTRÍNSECO</th> <th>EFICACIA MÍNIMA DEL EXTINTOR</th> <th>SUPERFICIE MÁXIMA PROTEGIDA DEL SECTOR DE INCENDIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RIESGO MEDIO</td> <td>21A</td> <td>Hasta 400 m² (un extintor más por cada 200 m², o fracción, en exceso)</td> </tr> </tbody> </table>	NIVEL DE RIESGO INTRÍNSECO	EFICACIA MÍNIMA DEL EXTINTOR	SUPERFICIE MÁXIMA PROTEGIDA DEL SECTOR DE INCENDIO	RIESGO MEDIO	21A	Hasta 400 m ² (un extintor más por cada 200 m ² , o fracción, en exceso)
NIVEL DE RIESGO INTRÍNSECO	EFICACIA MÍNIMA DEL EXTINTOR	SUPERFICIE MÁXIMA PROTEGIDA DEL SECTOR DE INCENDIO					
RIESGO MEDIO	21A	Hasta 400 m ² (un extintor más por cada 200 m ² , o fracción, en exceso)					
Bocas de incendio equipadas	Se instalarán sistemas de bocas de incendio equipadas (BIE) en los sectores de incendio, En configuraciones de tipo Av: Sectores de superficie construida de 300 m ² o superior <table border="1" data-bbox="565 961 1429 1024"> <thead> <tr> <th>NIVEL DE RIESGO INTRÍNSECO</th> <th>TIPO DE BIE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RIESGO MEDIO</td> <td>25 mm</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nota: En lugares que previamente tuvieran instaladas BIE de 45 mm (en caso de reformas) se admitirán estas como válidas, sin necesidad de sustituirlas por BIE de 25 mm</p>	NIVEL DE RIESGO INTRÍNSECO	TIPO DE BIE	RIESGO MEDIO	25 mm		
NIVEL DE RIESGO INTRÍNSECO	TIPO DE BIE						
RIESGO MEDIO	25 mm						
Columna seca	Se instalarán sistemas de columna seca en los establecimientos industriales si su altura de evacuación es de 15 metros o superior, por lo que en adaptaciones de locales para almacenamiento no es un requisito de protección.						
Extinción por rociadores automáticos	Actividades de almacenamiento, En configuraciones de tipo AV: Sectores con nivel de riesgo intrínseco medio y superficie construida de 300 m ² o superior. Los rociadores automáticos pueden ser sustituidos por otros tipos de sistemas fijos de extinción automática recogidos en el RIPCI, siempre que estos sean adecuados y aporten al menos el mismo nivel de seguridad para el lugar y uso concreto						
Control de humos y de calor	Actividades de almacenamiento en sectores de riesgo intrínseco medio y superficie construida ≥ 1.000 m ² .						
Alumbrado de emergencia	Cumplirá con los requisitos aplicables de la sección 4 «Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada» del Documento Básico de Seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de Edificación (CTE DB-SUA 4)						
Señalización de los medios de protección	Los medios de protección contra incendios de utilización manual (tales como extintores, pulsadores de alarma, BIE o hidrantes) deberán señalizarse para facilitar su localización. Dicha señalización deberá cumplir lo establecido en la sección 2.ª del anexo I del RIPCI.						

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: 01/10/2025

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>

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.