



FECHA: 22 de mayo de 2025		Referencia: FMS/cfb/01 Su Ref.:	
DE: INSPECCIÓN DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS JEFATURA DEL CUERPO DE BOMBEROS		A: AGENCIA DE ACTIVIDADES	
ASUNTO:	Uso aplicable en materia de seguridad contra incendios a los apartamentos turísticos		

Tras la reunión mantenida el 18/03/2025 entre la Inspección de Prevención de Incendios y la Agencia de Actividades para tratar el asunto de las condiciones de seguridad contra incendios que serían aplicables a los apartamentos turísticos, se ha observado que la morfología y el tamaño de los establecimientos que se estaban considerando por la Inspección y por la Agencia eran considerablemente diferentes, por lo que la percepción de las necesidades también resultaba distinta.

En los establecimientos tramitados directamente por la Agencia se ha constatado una configuración análoga a la de las viviendas, por lo que no se ha observado contradicción en los Comentarios del Ministerio al DB SI del Código Técnico de la Edificación. Por el contrario, en los establecimientos informados por la Inspección no se hallaron diferencias apreciables en tamaño y en configuración respecto de otros establecimientos hoteleros, especialmente respecto a los hoteles-apartamento, que se caracterizan por incluir cocinas en las habitaciones.

Se ha observado también que, cuando los establecimientos de apartamentos turísticos no excedan de 500 m² de superficie construida y la ocupación sea inferior a 20 personas, las diferencias en la aplicación del uso Residencial Vivienda y Residencial Público en el DB SI se reducen notablemente, en especial en lo que respecta a sectorización (tabla 1.1 de la Sección SI 1 del DB SI), al número de salidas de planta (tabla 3.1 de la Sección SI 3 del DB SI) y a la protección de las escaleras (tabla 5.1 de la Sección SI 3 del DB SI).

Por este motivo, según lo mencionado en la reunión, estos criterios podrían servir para definir cuando la configuración del establecimiento de apartamentos turísticos es asimilable al uso Residencial Vivienda, y cuando supone un uso coincidente con el uso hotelero (Residencial Público). Esto podría hacer compatible la definición de Uso Residencial Público del Anejo A del DB SI que recoge que los apartamentos turísticos corresponden a este uso, con la solución constructiva particular de que aquellos establecimientos de menor entidad sean asimilables al uso Residencial Vivienda.

Jefatura del Cuerpo de Bomberos
Inspección de Prevención de Incendios
C/ Rufino Blanco, 2 - 5ª planta
Teléfonos: 91 588 91 16/9132
28028 Madrid

Página 1 de 3



Información de Firmantes del Documento



MADRID

PEDRO JOSÉ ÁLVAREZ MORALES - JEFE UNIDAD
ANDRÉS CALVO BARRIOS - JEFE SUBINSPECCIÓN ADJUNTO (SI)
FERNANDO MUNILLA SUÁREZ - INSPECTOR
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 22/05/2025 10:42:58
Fecha Firma: 22/05/2025 12:03:04
Fecha Firma: 22/05/2025 13:16:47
CSV : 1NA2ODXYUCJZS5X5





En consecuencia, se propone establecer el criterio de aplicar la asimilación al uso Residencial Vivienda (concretando las indicaciones de los Comentarios al DB SI) a aquellos **edificios y establecimientos destinados a apartamentos turísticos que cumplan estos tres requisitos:**

1. Superficie construida no superior a 500 m².
2. Número de plazas de alojamiento inferior a 20.
3. Configuración interior análoga a edificios de uso Residencial Vivienda.

Para la determinación del número de plazas (y la ocupación según el DB SI), así como otras condiciones de tamaño y funcionamiento se precisará acudir a la reglamentación sectorial correspondiente, tal y como indica el apartado 2.1 de la Sección SI 2 del DB SI. En la Comunidad de Madrid esta regulación está recogida en el momento actual en el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, que ha sido modificado por el Decreto 29/2019, de 9 de abril, corrección de errores por el Decreto 37/2019, de 23 de abril y afectación por las Sentencias de TSJM nº 794/2021, de 10 de junio, nº 795/2021 de 15 de junio, nº 800/2021, de 17 de junio y nº 992/2021, de 30 de julio. En particular se recoge en el artículo 12 del Decreto.

En la reunión citada no llegó a concretarse el concepto de "configuración interior análoga a edificios de uso Residencial Vivienda". No obstante, se consideró que un largo pasillo de circulación común con multitud de puertas correspondientes a diferentes alojamientos suponía una configuración más propia del uso hotelero que del uso de vivienda.

En el presente informe se proponen los siguientes criterios para evaluar la **configuración análoga a los edificios de viviendas:**

- a) No debe contar con bar, cafetería o servicio de restauración, almacén de lencería, ni almacén de equipajes. Estos son servicios obligatorios en algunas categorías de apartamentos turísticos que establece la reglamentación de la Comunidad de Madrid y no aparecen en los edificios típicos de viviendas.
- b) El número de apartamentos por planta a los que se accede desde la escalera debe ser como máximo 6, aunque se recomienda que no exceda el número de 4, que es el más frecuente en los edificios típicos de viviendas.

Se pretende también la posibilidad de contemplar situaciones un tanto excepcionales que puedan determinar la aplicación de un uso u otro, de un modo diferente a lo indicado en este escrito, previa justificación.

Por otra parte, se recuerda que la Disposición Final 2ª del reciente *RD 164/2025, de 4 de marzo*, incluye modificaciones en el DB SI del CTE que suponen la eliminación de la consideración de una escalera abierta no protegida o no compartimentada como salida de planta. Esta circunstancia va a influir decisivamente en la configuración de edificios de viviendas colectivos, ya que el recorrido de evacuación desde la puerta de la vivienda de la planta más alta hasta la puerta de salida de edificio si es única no puede





sobrepasar 25 m. Esto significa que no se pueden diseñar edificios de viviendas con una sola escalera abierta para "planta baja + 3", e incluso para "planta baja + 2" si el pasillo de distribución en plantas o el portal tiene cierto tamaño. El impacto de la modificación reglamentaria es menor en edificios de uso Residencial Público porque a partir de "planta baja + 2" se exige escalera protegida desde la aprobación del CTE en 2006.

Para finalizar, con estos criterios no se trata de establecer una nueva regulación, sino hacer compatible la situación que ha creado el Ministerio al aprobar una reglamentación en la que se indica expresamente que los apartamentos turísticos constituyen un uso Residencial Público desde el punto de vista de la seguridad contra incendios, vigente sin modificaciones desde hace 19 años, con la aparición de unos Comentarios en los que se indica que no se aplique ese uso sino otro menos exigente, cuando el mismo Ministerio explica que "los comentarios tienen un carácter orientativo e informativo no teniendo carácter reglamentario".

La finalidad de estas propuestas es hacer compatible esa situación fundamentándola en la particularidad que presentan los establecimientos de escasa entidad y prestar homogeneidad a esos criterios.

La autoridad de control deberá decidir si aplica las condiciones que se indican en los textos reglamentarios o bien en los comentarios no reglamentarios. El asunto no es baladí, porque la aplicación de los comentarios no reglamentarios supone una rebaja en las condiciones de protección contra incendios que afectan directamente a la seguridad de las personas en un entorno no familiarizado, dada la alta temporalidad que puede tener el uso de los apartamentos turísticos en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

En nuestro caso, desde el primer momento hemos considerado la prevalencia del texto reglamentario y hemos puesto en primer lugar la seguridad de las personas, que al hallarse fuera de su domicilio habitual presentan una mayor vulnerabilidad a una situación inesperada como un incendio.

Firmado electrónicamente
EL JEFE DE UNIDAD
AREA II PROYECTOS
Pedro José Álvarez Morales

Firmado electrónicamente
EL JEFE DE LA SUBINSPECCIÓN
DE INSPECCIONES Y PROYECTOS
Andrés Calvo Barrios

Firmado electrónicamente
CONFORME, EL JEFE DE LA INSPECCIÓN DE
PREVENCIÓN DE INCENDIOS
Fernando Munilla Suárez

Jefatura del Cuerpo de Bomberos
Inspección de Prevención de Incendios
C/ Rufino Blanco, 2 - 5ª planta
Teléfonos: 91 588 91 16/9132
28028 Madrid

Página 3 de 3



Información de Firmantes del Documento



MADRID

PEDRO JOSÉ ÁLVAREZ MORALES - JEFE UNIDAD
ANDRÉS CALVO BARRIOS - JEFE SUBINSPECCIÓN ADJUNTO (SI)
FERNANDO MUNILLA SUÁREZ - INSPECTOR
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 22/05/2025 10:42:58
Fecha Firma: 22/05/2025 12:03:04
Fecha Firma: 22/05/2025 13:16:47
CSV : 1NA2ODXYUCJZS5X5

