



CONSEJO SUPERIOR DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA

CONSULTA

Buenos Días, mi nombre es Diego Romero, arquitecto colegiado en el COAM nº 17.251. Quería hacer una consulta sobre la interpretación del DB-SI en cuanto a la determinación de los locales de riesgo. Estamos redactando la legalización de un sótano realizado en una vivienda unifamiliar aislada en un pueblo de Ávila. El sótano se realizó al determinarse cuando se realizó el Geotécnico que la cota de cimentación debería ser inferior a la inicialmente planteada. Aprovechando el vaciado necesario para cimentar con muro de sótano y zapatas aisladas se ha generado el sótano bajo toda la superficie de ocupación de la vivienda, unos 140 m2 que la propiedad plantea quiere dejar "en bruto" sin revestimientos y usar como trastero-almacén.

Si miro la tabla 2.1 del DB-SI, dentro de uso residencial vivienda los trasteros de más de 100 m2 deben ser considerados locales de riesgo medio y por tanto contar con vestíbulo de independencia y 1 extintor (entiendo que el origen de evacuación es la puerta de la vivienda unifamiliar y no uno de los puntos interiores del sótano y no haría otro dentro pues mide más de 15m de largo).

Aunque la norma es clara me parece extraño el tener que hacer el vestíbulo y su ventilación pues me parece que la norma está pensando en bloques de vivienda con trasteros donde la superficie está copada al servir a muchas más viviendas (con los mismos 140 m2 se puede dar fácilmente 25 o 30 trasteros para otras tantas viviendas). En este caso sólo es una vivienda la que almacenaría y la carga de fuego será menor.

No me ha parecido ver ninguna aclaración o nota al respecto y este caso que planteo no me parece excepcional, suponiendo que ya alguien habrá tenido este problema. Por tanto le pido me aclare si hay un criterio específico para estos casos de viviendas unifamiliares con zonas tan amplias que más que almacenamiento son sobrantes y no se utilizarán ni mucho menos al 100% de su capacidad.

Un saludo y muchas gracias.

RESPUESTA

En efecto, un almacén de unos 140 m2 de una vivienda unifamiliar no responde a la tipología, configuración, riesgo, etc. típicos de los trasteros de edificios de viviendas, por lo que no le serían aplicables las condiciones que el DB SI establece específicamente para dichos trasteros.

Pero en cambio es un almacén y como tal debe ser clasificado conforme a SI 1-2, teniendo en cuenta las posibles singularidades de utilización que para el mismo determine el autor del proyecto y asuma la propiedad del edificio.

José Luis Posada Escobar

Jefe del Área de Seguridad y Accesibilidad

Ministerio de Fomento - Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas

Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda