

Protección contra incendios en hoteles

Recorrido zona por zona antes de la visita del inspector · Uso Residencial Público (CTE DB-SI + RIPCI)

Hotel		Fecha	
Revisado por		Planta / zona	

Cómo usarlo. Marca **C** (conforme), **NC** (no conforme) o **NA** (no aplica). Todo lo marcado NC pasa a la hoja de incidencias de la última página. Las casillas señaladas con ▲ son las que más veces aparecen en actas desfavorables.

0 · Documentación — lo primero que se pide

PUNTO A VERIFICAR	REFERENCIA	C	NC	NA
Certificados de la revisión anual firmados por empresa mantenedora habilitada e inscrita en el registro autonómico	RIPCI, Anexo II, Tabla II	☐	☐	☐
▲ Actas de las revisiones trimestrales, firmadas y archivadas	RIPCI, Anexo II, Tabla I	☐	☐	☐
▲ Acta de la inspección periódica por organismo de control (OCA), dentro de los últimos 10 años	RIPCI, art. 22	☐	☐	☐
Plan de autoprotección vigente y registro del último simulacro	Normativa autonómica	☐	☐	☐
Proyecto o documentación de la instalación PCI coherente con el edificio actual	CTE DB-SI	☐	☐	☐
Licencia de actividad y, si hubo reforma, documentación actualizada	Ordenanza municipal	☐	☐	☐

1 · Recepción y zonas comunes

PUNTO A VERIFICAR	REFERENCIA	C	NC	NA
Extintor 21A-113B a 15 m como máximo de recorrido real desde todo origen de evacuación, en cada planta	DB-SI 4, tabla 1.1	☐	☐	☐
▲ Parte superior del extintor entre 80 y 120 cm sobre el suelo, sobre soporte fijado a paramento	RIPCI, Anexo I	☐	☐	☐
Etiqueta de mantenimiento legible, precinto íntegro y manómetro en zona verde	RIPCI, Anexo II	☐	☐	☐
▲ Señalización visible, no tapada por decoración, y de tamaño acorde a la distancia de observación	UNE 23033-1 / 23035-4	☐	☐	☐
Central de detección en punto con vigilancia permanente, sin averías ni zonas anuladas	RIPCI, Anexo I	☐	☐	☐
Pulsadores de alarma accesibles, señalizados y sin obstáculos delante	RIPCI, Anexo I	☐	☐	☐
BIE de 25 mm si la superficie construida excede de 1.000 m² o el alojamiento previsto supera 50 personas	DB-SI 4, tabla 1.1	☐	☐	☐
Boquilla y válvula de la BIE a 1,50 m como máximo, con zona libre de maniobra	RIPCI, Anexo I	☐	☐	☐
Alumbrado de emergencia operativo, con refuerzo sobre cuadros y equipos PCI	CTE DB-SUA 4	☐	☐	☐
CO₂ disponible junto al rack de comunicaciones y cuadro de recepción (recomendable)	Buena práctica	☐	☐	☐

2 · Pasillos y escaleras

PUNTO A VERIFICAR	REFERENCIA	C	NC	NA
▲ Recorrido libre en todo su ancho: sin carros de limpieza, equipajes ni mobiliario auxiliar	CTE DB-SI 3	☐	☐	☐
▲ Puertas cortafuegos cerradas, o abiertas solo con retenedor electromagnético conectado a la central	CTE DB-SI 1	☐	☐	☐
Ninguna puerta calzada con cuña, papelera o extintor	CTE DB-SI 1	☐	☐	☐
Señalización de salida y de recorrido legible con el alumbrado general caído	DB-SI 3, apdo. 7	☐	☐	☐
Salidas de emergencia practicables, sin llave ni cadena, con herrajes en buen estado	DB-SI 3, apdo. 6	☐	☐	☐
Revestimientos y suelos de pasillos y escaleras protegidas conformes (B-s1,d0 y C _{FL} -s1)	DB-SI 1, tabla 4.1	☐	☐	☐
Extintores de planta accesibles y no desplazados tras la última reforma	RIPCI, Anexo I	☐	☐	☐

3 · Habitaciones

PUNTO A VERIFICAR	REFERENCIA	C	NC	NA
Puertas de habitación EI2 30-C5 si la superficie construida del establecimiento excede de 500 m²	DB-SI 1, tabla 1.1	☐	☐	☐
Cierre automático de la puerta operativo y correctamente regulado	DB-SI 1	☐	☐	☐
Sector de incendio dentro del límite de 2.500 m²	DB-SI 1, tabla 1.1	☐	☐	☐

Detectores sin pintar, sin tapar y sin bolsas de obra	RIPCI, Anexo II	☐	☐	☐
Alarma con señal visual además de acústica, perceptible en alojamientos accesibles	DB-SI 4, tabla 1.1	☐	☐	☐
Plano de evacuación en el interior de la puerta, coincidente con la distribución real	Normativa turística autonómica	☐	☐	☐

4 · Cocina — zona crítica

PUNTO A VERIFICAR	REFERENCIA	C	NC	NA
▲ Extinción automática instalada si la potencia instalada excede de 20 kW (umbral propio de Residencial Público)	DB-SI 4, tabla 1.1	☐	☐	☐
Cómputo de potencia correcto: solo aparatos de preparación de alimentos; freidoras y sartenes basculantes a 1 kW por litro	DB-SI 4, tabla 1.1, nota 4	☐	☐	☐
Clasificación del local coherente con la potencia (bajo 20-30 kW / medio 30-50 kW / alto >50 kW)	DB-SI 1, tabla 2.1	☐	☐	☐
▲ Enclavamiento del sistema con corte de gas o energía y actuación sobre la extracción de humos	DB-SI 4, tabla 1.1, nota 4	☐	☐	☐
Extintor de clase F dentro de la cocina, dimensionado al riesgo de aceites y grasas	UNE-EN 2 / UNE-EN 3	☐	☐	☐
Extintor en el exterior del local, próximo a la puerta de acceso	DB-SI 4, tabla 1.1, nota 1	☐	☐	☐
Recorrido interior hasta un extintor: 15 m en riesgo bajo o medio, 10 m en riesgo alto	DB-SI 4, tabla 1.1, nota 1	☐	☐	☐
Boquillas del sistema alineadas con los aparatos actuales tras cambiar maquinaria	RIPCI, Anexo II	☐	☐	☐
Registro de limpieza de campana, filtros y conductos al día	Plan de mantenimiento	☐	☐	☐

5 · Lavandería y office

PUNTO A VERIFICAR	REFERENCIA	C	NC	NA
Clasificación por superficie correcta (bajo 20-100 m² / medio 100-200 m² / alto >200 m²)	DB-SI 1, tabla 2.1	☐	☐	☐
Compartimentación y puerta exigidas: EI2 45-C5 en riesgo bajo; vestíbulo de independencia en medio y alto	DB-SI 1, tabla 2.2	☐	☐	☐
Extintor en el exterior junto a la puerta, más los interiores según recorrido	DB-SI 4, tabla 1.1, nota 1	☐	☐	☐
▲ Filtros y conductos de secadoras limpios, sin acumulación de pelusa	Plan de mantenimiento	☐	☐	☐
Productos químicos almacenados separados de fuentes de calor y cuadros eléctricos	Fichas de seguridad	☐	☐	☐
Ropa sucia y carros sin invadir extintores, puertas ni recorridos	CTE DB-SI 3	☐	☐	☐

6 · Sala de calderas y cuarto de máquinas

PUNTO A VERIFICAR	REFERENCIA	C	NC	NA
Clasificación por potencia útil nominal (bajo 70-200 kW / medio 200-600 kW / alto >600 kW)	DB-SI 1, tabla 2.1	☐	☐	☐
Compartimentación y puerta conformes a la clasificación resultante	DB-SI 1, tabla 2.2	☐	☐	☐
Extintor en el exterior, próximo a la puerta de acceso y señalizado	DB-SI 4, tabla 1.1, nota 1	☐	☐	☐
Corte de combustible accionable desde el exterior, identificado	RITE / normativa de gas	☐	☐	☐
▲ Sala libre de almacenamiento ajeno a la instalación	RITE	☐	☐	☐
Rejillas de ventilación despejadas y detección de gas operativa	RITE / normativa de gas	☐	☐	☐

7 · Aparcamiento

PUNTO A VERIFICAR	REFERENCIA	C	NC	NA
BIE instaladas si la superficie construida excede de 500 m²	DB-SI 4, tabla 1.1	☐	☐	☐
▲ Armarios de BIE y extintores sin vehículos ni obstáculos delante	RIPCI, Anexo I	☐	☐	☐
Detección en aparcamientos convencionales de más de 500 m²	DB-SI 4, tabla 1.1	☐	☐	☐
Columna seca con más de 3 plantas bajo rasante o más de 4 sobre rasante; toma de fachada accesible y señalizada	DB-SI 4, tabla 1.1	☐	☐	☐
Control del humo operativo cuando no tiene consideración de aparcamiento abierto	DB-SI 3, apdo. 8	☐	☐	☐
Sin almacenamientos improvisados en plazas ni trasteros sin clasificar	DB-SI 1, tabla 2.1	☐	☐	☐
Puntos de recarga de vehículo eléctrico sin invadir recorridos de evacuación	Proyecto de la instalación	☐	☐	☐

8 · Calendario de mantenimiento

PERIODICIDAD	QUIÉN PUEDE HACERLO	ALCANCE	OK
Cada 3 meses	Titular o empresa habilitada	Accesibilidad, señalización, precintos, estado aparente y manómetro en zona verde. Debe quedar acta firmada.	☐

Cada 6 meses	Titular o empresa habilitada	Operaciones semestrales de la Tabla I para los sistemas que las tengan previstas.	☐
Cada año	Solo empresa mantenedora habilitada	Revisión completa de cada equipo, con certificado. El titular no puede firmarla.	☐
Cada 5 años	Solo empresa mantenedora habilitada	Retimbrado de extintores (prueba de presión) y prueba de presión de mangueras de BIE. No es una recarga.	☐
Cada 10 años	Organismo de control acreditado	Inspección periódica del art. 22 del RIPCI. La solicita el titular.	☐
A los 20 años	—	Retirada del extintor tras tres retimbrados (5, 10 y 15 años), con independencia de su aspecto.	☐

Exención de la inspección decenal. El RD 164/2025 eximió de la inspección por OCA a los lugares cuyas instalaciones se reducen a extintores portátiles y/o alumbrado de emergencia. Un hotel con BIE, detección o extinción automática **no** entra en esa exención.

9 · Hoja de incidencias

ZONA	NO CONFORMIDAD DETECTADA	ACCIÓN CORRECTORA	RESPONSABLE	FECHA LÍMITE

Observaciones generales:

Este checklist recoge exigencias de aplicación general para establecimientos de uso Residencial Público. La dotación concreta de cada hotel depende de su superficie, altura de evacuación, ocupación y de la normativa autonómica y municipal aplicable, y debe determinarse sobre el proyecto de la instalación. No sustituye a la revisión de una empresa mantenedora habilitada ni a la inspección reglamentaria.
Normativa de referencia: CTE DB-SI (secciones SI 1, SI 3 y SI 4), RIPCI (RD 513/2017) y RD 164/2025.