

Ref.: c.u. 25/2009

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamartín relativa a utilización común de vía de evacuación de un local a favor de otro siendo ambos independientes, cumpliendo la normativa de Prevención de Incendios y Código Técnico de la Edificación.**

Con fecha 26 de marzo de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Chamartín relativa a utilización común de vía de evacuación de un local a favor de otro siendo ambos independientes, cumpliendo la normativa de Prevención de Incendios y el Código Técnico de la Edificación.

A la consulta planteada le son de aplicación las siguientes:

### CONSIDERACIONES

La consulta plantea la posibilidad de que un local independiente utilice las vías de evacuación pertenecientes a otro local también independiente, con usos diferentes, sin ser a priori elementos comunes de la finca.

En virtud de lo dispuesto en la Instrucción 1/2008, de 3 de abril de 2008, de la Coordinadora General de Urbanismo, *para la Gestión y Tramitación de los Expedientes de Licencias Urbanísticas*, el Código Técnico de la Edificación, aprobado mediante el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, es la normativa de aplicación en materia de protección contra incendios a las licencias urbanísticas que se soliciten una vez haya entrado en vigor el mismo, sin perjuicio de las excepciones previstas únicamente para aquellos supuestos no expresamente contemplados en el propio CTE, en cuyo caso será de aplicación la Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid.

Dicho esto, como punto de partida se debe conocer lo que se entiende por local o establecimiento desde un punto de vista técnico y más concretamente desde el punto de vista del CTE. Así, el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB SI), en su Anejo A-3 ha definido un establecimiento como la *“zona de un edificio destinada a ser utilizada bajo una titularidad diferenciada, bajo un régimen no subsidiario respecto del resto del edificio y cuyo proyecto de obras de construcción o*

*reforma, así como el inicio de la actividad prevista, sean objeto de control administrativo”.*

Asimismo hay que destacar que la regulación contenida en este DB SI, relativa a las condiciones de evacuación de ocupantes, parte de la consideración del uso al que se destinan los establecimientos (uso comercial, de pública concurrencia, hospitalario, etc.), por lo que puede decirse que resulta del todo relevante la actividad que se desarrolle en un establecimiento concreto para definir o determinar dichas condiciones.

En la Sección SI 3.1 del referido Documento Básico se han establecido los términos en los que podrían admitirse los supuestos de compatibilidad de los elementos de evacuación, estableciendo que:

*“1. Los establecimientos de uso comercial o pública concurrencia de cualquier superficie y los de uso Docente, Hospitalario, Residencial Público o Administrativo cuya superficie construida sea mayor que 1.500 m<sup>2</sup>, si están integradas en un edificio cuyo uso previsto principal sea distinto del suyo, deben cumplir las siguientes condiciones:*

- a) Sus salidas de uso habitual y los recorridos hasta el espacio exterior seguro estarán situados en elementos independientes de las zonas comunes del edificio y compartimentados respecto de éste de igual forma que deba estarlo el establecimiento en cuestión, según lo establecido en el capítulo 1 de la Sección 1 de este DB. No obstante, dichos elementos podrán servir como salida de emergencia de otras zonas del edificio,*
- b) Sus salidas de emergencia podrán comunicar con un elemento común de evacuación del edificio a través del vestíbulo de independencia, siempre que dicho elemento de evacuación esté dimensionado teniendo en cuenta dicha circunstancia.”*

En consecuencia, y sin perjuicio de que la consulta no ofrece datos concretos, tales como la actividad a implantar o la superficie del local, podría llegarse a la conclusión de que, siempre que se trate de los usos y superficies previstos en el citado precepto, la compatibilidad sería posible en el caso de que las salidas de emergencia de un local se configuren sobre los referidos elementos independientes pertenecientes al otro local, siempre que los mismos estén debidamente compartimentados.

Asimismo, el propio DB SI ha previsto una excepción ofreciendo la posibilidad de que *“los establecimientos de uso Pública Concurrencia cuya superficie construida total no exceda de 500 m<sup>2</sup> y estén integrados en centros comerciales podrán tener salidas de uso habitual o salidas de emergencia a las zonas comunes de circulación del centro. Cuando su superficie sea mayor que la indicada, al menos las salidas de emergencia serán independientes respecto de dichas zonas comunes”.* Por lo que dependiendo

de las características particulares del caso concreto podrían darse soluciones diferentes.

Mención aparte merecen las consideraciones desde un punto de vista jurídico. Si se considerase viable que las vías de evacuación de un local dependan de las de otro local, nos encontraríamos, en primer lugar, ante una limitación en el ejercicio de los derechos de los titulares de las licencias de ambos locales que suponen la constitución de una servidumbre ineludible para poder ejercer la actividad.

Esta limitación debe ser tratada, en función de las condiciones de cada supuesto en concreto, como una servidumbre voluntaria –se crea mediante contrato-, para lo cual se debe estar a lo previsto en el Código Civil, debiendo inscribirse este derecho real en el Registro de la Propiedad (artículo 51.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 29 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo), que defina las condiciones de conservación y mantenimiento de las citadas vías, las condiciones en las que, en su caso, podrían ser modificadas, o si para poder llevar a cabo una modificación de las mismas es necesario algún tipo de acuerdo entre ambas titularidades, así como cuantos extremos se consideren necesarios de cara a suprimir, o al menos reducir al máximo, toda potencial limitación de derechos.

En cualquier caso, en el supuesto de que la compatibilidad fuese admitida desde el punto de vista técnico por el Departamento competente para la emisión del correspondiente informe en materia de prevención de incendios, deberá incluirse en la licencia urbanística la constitución de la correspondiente servidumbre como una prescripción particular en la que se detalle la inscripción registral de la servidumbre.

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, desde esta Secretaría Permanente se considera que podría admitirse la compatibilidad de los elementos de evacuación de un establecimiento en beneficio de otro siempre que:

1.- Se trate de establecimientos destinados a un uso comercial o pública concurrencia de cualquier superficie.

2.- Se trate de establecimientos destinados a un uso docente, hospitalario, residencial público o administrativo cuya superficie construida sea mayor que 1.500 m<sup>2</sup>.

3.- Las salidas de uso habitual y los recorridos hasta el espacio exterior seguro de uno de ellos estén situados en elementos independientes de las zonas comunes del edificio y debidamente compartimentados pudiendo en este caso, servir como salida de emergencia de otras zonas del edificio, es decir de otro establecimiento.

4.- En cualquiera de estos casos, se habrá de hacer constar esta circunstancia en el correspondiente informe técnico favorable que normativamente se haya de emitir por el órgano competente, y asimismo habrá de incluirse como prescripción particular en el volante de concesión de licencia, la servidumbre que se genera sobre el predio sirviente, la cual habrá de ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Madrid, 15 de Abril de 2009