

Ref: CU 13-15

**ASUNTO:** Consulta urbanística que plantea el Distrito de Carabanchel en relación con la posibilidad de admitir la ventilación natural exclusiva del garaje-aparcamiento de la planta sótano del edificio sito en la calle Halcón, 43.

**Palabras Clave:** Garaje-aparcamiento

Con fecha 17 de marzo de 2015, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Carabanchel relativa a la posibilidad de admitir, como solución única, la ventilación natural de un garaje-aparcamiento en la planta sótano del edificio sito en la calle Halcón, 43.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (NNUU).
- Ordenanzas General de Protección del Medio Ambiente Urbano, de 24 de julio de 1985 (OGPMAU).
- Documento Básico HS “Salubridad” aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (DB HS).

- Documento Básico SI “Seguridad en caso de incendios” aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (DB SI).
- Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (CTE).
- Norma UNE 100166:2004. Climatización. Ventilación de aparcamientos.

Expedientes:

- 523/1969/1993: Licencia nueva planta para viviendas, locales comerciales y garaje aparcamiento para 9 plazas en la planta sótano, en la calle Halcón, 43, decretada con fecha 17/09/1969.

## HECHOS

El Distrito de Carabanchel está tramitando, con nº de expediente 11/2014/02861, la licencia para la implantación de un garaje-aparcamiento para 5 plazas, con obras de reestructuración puntual, en la planta sótano de un edificio residencial ubicado en la calle Halcón, 43.

El aparcamiento que ahora se pretende legalizar está recogido en la licencia de nueva planta del edificio, decretada el 17/09/1969, ubicado en la planta sótano del mismo y para un total de 9 plazas, según se observa en los planos que acompañan a la licencia.

Desde un inicio, en el proyecto técnico presentado junto a la solicitud de licencia para implantar el garaje, la ventilación de éste se resuelve con ventilación natural de forma exclusiva, aspecto que se incluyó en el correspondiente requerimiento de subsanación de deficiencias y cuya contestación sigue planteando como única solución la ventilación natural argumentando la imposibilidad de instalar ventiladores-extractores mecánicos en la cubierta así como las posibles molestias que ocasionaría al resto de vecinos del inmueble.

## CONSIDERACIONES

El sistema de ventilación de un garaje-aparcamiento se debe diseñar, ejecutar y utilizar tanto para mantener una calidad de aire interior, que sea aceptable para las personas, como para garantizar la extracción de humos en caso de incendio con el fin de facilitar la evacuación y las tareas de extinción.

En el caso de un garaje-aparcamiento, la normativa que se debe considerar a la hora de diseñar el sistema control de humo en caso de incendio es el CTE, concretamente el documento básico SI 3-8, que obliga a disponer de dicha instalación a todas las zonas de uso aparcamiento que no tengan la consideración de aparcamiento abierto, cuya superficie construida sea superior a 100m<sup>2</sup> y no pertenezca a una vivienda unifamiliar.

Este sistema de control de humo se puede resolver mediante ventilación natural o mecánica, de forma que el DB SI 3-8 acepta el sistema de ventilación natural para evacuación de gases conforme al documento básico DB-HS 3.

Con respecto a las exigencias de calidad del aire interior, las condiciones para la renovación de aire interior del garaje-aparcamiento están regulados en el documento básico HS 3 del CTE, en las NNUU y en la OGPMU, contemplándose la posibilidad de que esta ventilación se resuelva de manera natural o forzada.

La OGPMU en su artículo 47.1 determina que todos los garajes-aparcamientos dispongan de la ventilación suficiente que garantice que en ningún punto puedan producirse acumulación de contaminantes debido al funcionamiento de los vehículos.

Asimismo, el artículo 7.5.15 de las NNUU regula la preceptiva ventilación de los garajes. No obstante, tal y como se ha puesto de manifiesto en diversas consultas resueltas por la Secretaría Permanente, al contener el CTE exigencias relativas a la ventilación de aparcamientos, éstas se aplicarán de forma preferente sobre las determinaciones que puedan contener las NNUU relativas a la misma materia, con objeto de satisfacer los requisitos básicos expresados en la LOE, de forma que sólo se aplicarán las determinaciones de las NNUU relativas a condiciones de ventilación de los garajes aparcamientos no contempladas expresamente en el CTE.

El apartado 2 del artículo 7.5.15 de las NNUU admite la ventilación natural como solución única de ventilación de una planta de un garaje, siempre que se trate de plantas sobre rasante. De la misma forma, el DB SI 3-8 acepta el sistema de ventilación natural para evacuación de gases conforme a DB-HS 3, para lo cual, entre otras cosas, dispondrá de aberturas mixtas (indistintamente admisión/extracción) en fachadas opuestas que comunican el local directamente con el exterior, por tanto de forma implícita implica que deberá tratarse de plantas que comunican directamente con el exterior.

El garaje-aparcamiento analizado en la consulta dispone únicamente de un hueco de ventilación directo al exterior situado en la zona de acceso al mismo por tanto no se considera factible conseguir, a través de troneras que desembocan en fachadas opuestas, una ventilación cruzada suficiente que garantice la renovación de aire necesaria, teniendo en cuenta que el principal inconveniente de la ventilación natural es que la tasa de renovación de aire en cada momento depende de las condiciones meteorológicas al ser las diferencias de temperatura entre el exterior y el interior y los efectos del viento, el origen de las fuerzas que ocasionan el movimiento de aire necesario para lograr la ventilación.

Conforme lo anterior, será necesario la instalación de un sistema de ventilación forzada en el garaje-aparcamiento, en los términos establecidos en el DB HS3 y DB SI 3-8 del CTE, para poder garantizar el cumplimiento tanto de la renovación de aire como de la evacuación de humos en caso de incendio.

Para ello, teniendo en cuenta que se trata de un edificio con licencia de construcción de 1969 que asigna a la totalidad de la planta sótano un aparcamiento para 9 plazas y conforme las disposiciones generales de la Parte I del CTE, en el supuesto de que la aplicación de los requisitos establecidos tanto en el DB HS como en el DB SI del CTE no sea urbanística, técnica o económicamente viable, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva, debiendo quedar constancia en la documentación final de obra del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.

Asimismo, las condiciones generales para el cumplimiento del CTE establecidas en el artículo 5 ofrece la posibilidad de justificar que un edificio cumple las exigencias básicas que se establecen en el CTE adoptando tanto soluciones técnicas basadas en los DB como soluciones alternativas, siempre que justifiquen documentalmente que el edificio proyectado cumple las exigencias básicas del CTE porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a los que se obtendrían por la aplicación de los DB.

En este sentido, por ejemplo, se podría extraer aire del garaje-aparcamiento por medio de un ventilador de forma que el aire fluya hacia el exterior por las aberturas y al pasar barra los contaminantes interiores y deje el local lleno de aire limpio del exterior (ventilación por depresión). Si este extractor está conectado a un sistema de detección de CO que se activa automáticamente cuando se alcanza una concentración de CO de 30 p.p.m. en el interior del aparcamiento, se consigue una dilución de los contaminantes de forma que el aire a extraer llevará una concentración de CO inferior a 30 p.p.m., pudiéndose considerar la posibilidad de que su extracción no se realice a través de chimenea, de acuerdo con el artículo 34 de la OGPMU, de forma que pueda salir por los huecos proyectados, siempre cumpliendo las distancias establecidas en el artículo 32 de la OGPMU.

Conviene señalar que de todos los gases de escape de los vehículos automóviles nocivos para la salud de las personas (principalmente el monóxido de carbono (CO), óxidos de nitrógeno (NOx) e hidrocarburos), sólo las concentraciones máximas admisibles de CO están reguladas, entendiéndose que, tal y como se reconoce en la norma "UNE 100166 de ventilación de aparcamientos", la ventilación requerida para la dilución de CO a niveles aceptables para la salud de las personas es suficiente para controlar satisfactoriamente también otras sustancias contaminantes.

Por otro lado, un aspecto a tener en cuenta es el hecho de tratarse de un garaje-aparcamiento para 5 plazas y asociado a un edificio residencial, con un flujo de automóviles pequeño (mucho menor que en un edificio comercial, institucional,...) y por tanto los niveles de concentración de CO emitidos no serán muy elevados y en consecuencia relativamente fácil de diluir por aportación de aire exterior.

## **CONCLUSIÓN**

En base a lo anteriormente expuesto, esta Secretaría Permanente considera que la ventilación natural proyectada a través de troneras, para el garaje-aparcamiento ubicado en la planta sótano de la calle Halcón, 43, no garantiza una adecuada calidad de aire interior ni una efectiva extracción de humos en caso de incendio, por lo que se hace necesario la instalación de un sistema de ventilación mecánica, en los términos establecidos en el DB HS3 y DB SI 3-8 del CTE, teniendo en cuenta la posibilidad de justificar el cumplimiento de estos requisitos aplicando soluciones alternativas a las establecidas en los DBs, así como la oportunidad de adoptar soluciones que permitan el mayor grado posible adecuación efectiva, en los términos establecidos en la Parte I del CTE.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 25 de marzo de 2015