



DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE MORATALAZ
FECHA: 18 de octubre de 2002
ASUNTO: COMUNICACIÓN DE LA ZONA DE TRASTEROS CON LA ZONA DEL GARAJE-APARCAMIENTO

TEXTO DE LA CONSULTA:

Debido a la configuración urbanística del distrito (edificación abierta), se nos solicita la ejecución de trasteros en el sótano de edificaciones ya existentes y, en otros casos, la construcción de los mismos en construcciones independientes pero anexas al edificio, porque la parcela en que se ubica éste tiene la suficiente superficie para albergar a ambos.

Dado que la nueva edificación que se construye tiene que ser enteramente subterránea, por así determinarlo la normativa de aplicación (antiguos APD) y puesto que se anexiona al edificio existente, es normal que los propietarios deseen que dicha anexión se realice en la zona correspondiente al garaje ubicado en el sótano, para facilitar el intercambio de mercancías, enseres, etc. desde el propio vehículo hasta los trasteros en cuestión. Por este motivo, en el proyecto de solicitud de licencia aparece reflejado, además de los diferentes accesos a los trasteros por zonas comunes (parcela, zonas comunitarias, etc.), un vestíbulo de comunicación entre dichos trasteros y el garaje del edificio.

Debido a esta circunstancia, se nos plantea la duda de si dicho vestíbulo de comunicación, aunque cumpla con las determinaciones establecidas en la diferente normativa de protección de incendios, es o no permisible a tenor de lo establecido en el artículo 7.3.4.2.d)ii de las Normas Urbanísticas, que determina que "el acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio".



No encontramos en la normativa urbanística de una forma clara y concisa si los garajes de un edificio con uso residencial son o no zonas comunes, puesto que en el artículo citado 7.3.4.2.e) no se recogen los garajes como zonas comunitarias y sin embargo en el artículo 6.8.13.6 se consideran zonas comunes de circulación de los edificios a los garajes con respecto a los ascensores de los mismos. Por otro lado, tanto los garajes como los trasteros son considerados por la normativa de prevención de incendios como sectores de incendio, pudiendo accederse de uno a otro mediante la interposición de vestíbulos previos debidamente protegidos, pero sin prohibir la comunicación entre uno y otro.

Así mismo, y en el campo jurídico, se pueden dar dos situaciones con respecto a los garajes: por un lado el garaje puede contener las plazas de vehículos anexionadas e indivisibles de cada una de las viviendas del edificio, por lo que en este caso el garaje es un elemento común del edificio, y en otras ocasiones el garaje contiene plazas de aparcamiento no anexionadas a las viviendas y, por tanto, de propiedad diferente, en cuyo caso las escrituras de nueva edificación son totalmente distintas y el garaje no es un elemento común del edificio.

Por todo lo anteriormente expuesto es por lo que solicitamos se nos aclare por parte de ese departamento si es o no posible permitir la conexión de acceso entre el garaje-aparcamiento del edificio y los nuevos trasteros construidos, todo ello independientemente del cumplimiento de la normativa de protección de incendios y de que el trastero tenga otros accesos independientes por las zonas realmente comunes del edificio o parcela.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de Unidad Técnica de la Junta Municipal del Distrito de Moratalaz, se informa lo siguiente:

El Art. 7.3.4.2-d)ii de las NN.UU del P.G.O.U.M exige que el acceso a los trasteros se resuelva única y exclusivamente a través de las zonas comunes del edificio.



Independientemente de la división horizontal que se haga en la finca, donde normalmente los pasillos y rampas de los garajes-aparcamientos se califican como zonas comunes del inmueble, existen también argumentos urbanísticos que permiten sustentar esta afirmación.

En primer lugar, el art. 6.8.13-6 del P.G.O.U.M obliga a que cada desembarque del ascensor tenga comunicación directa o través de zonas comunes de circulación, con la escalera y que a estos efectos se consideran zonas comunes, entre otras, a los garajes.

En segundo lugar, la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas establece que en edificios de uso privado de nueva construcción en los que sea obligatoria la instalación de ascensor, se disponga de un itinerario practicable que una las viviendas con el exterior y las dependencias de uso comunitario que estén a su servicio (art. 26-a). En consonancia con este artículo la Comisión de Seguimiento del Plan General en su acuerdo nº 120, adoptado en sesión celebrada el día 24 de Noviembre de 1999 (BAM de 30 de marzo de 2000) consideró que al menos unos de los ascensores de estos edificios sirva a las plantas bajo rasante destinadas a garaje-aparcamiento por entender que estas son dependencias de uso comunitario que están al servicio de las viviendas o locales.

Lógicamente para que esta circunstancia se dé el garaje-aparcamiento debe constituir dotación de aparcamiento del edificio.

No hay que olvidar que la exigencia de acceso por zonas comunes está dentro de una de las condiciones que deben reunir los trasteros para que no computen edificabilidad. Esto nos hace pensar que el planeamiento pretende evitar que se denominen trasteros a piezas con acceso directo por la vivienda a la que sirven que no computen edificabilidad y que en la realidad sean una pieza habitable más de la vivienda.

Por otro lado, los garajes-aparcamientos no pueden estar incluidos en las "zonas comunitarias" que se regulan en el art. 7.3.4-2.e), dentro del Capítulo del "Uso Residencial", porque el Plan General regula el uso de Garaje-Aparcamiento en otro capítulo distinto.



Por lo tanto, independientemente del cumplimiento de la normativa de protección contra incendios y de que los trasteros tengan otros accesos independientes por otras zonas comunes del edificio o parcela, es admisible la comunicación de los trasteros con el garaje-aparcamiento, siempre que éste constituya dotación de aparcamiento del inmueble.

Madrid, 20 de diciembre de 2002
LA ASESORA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo. M^a Teresa Sánchez-Portal García-Velasco

V^o.B^o.
LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo. Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:
LA DIRECTORA DE SERVICIOS DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo. M^a. Eloisa Castañeda Mella.

En uso de las facultades delegadas por la Alcaldía Presidencia por su Decreto de fecha 29 de mayo de 2000, vengo en prestar mi conformidad al precedente informe, declarando al propio tiempo la obligatoriedad de aplicación del criterio que en el mismo se contiene.

LA PRIMERA TENIENTE DE ALCALDE

Fdo. Mercedes de la Merced Monge.