

RESPONSABILITAT DE LES COMUNITATS DE PROPIETARIS SOBRE APARCAMENTS D'ÚS PRIVAT

Els promotors/constructors dels edificis, normalment, són qui realitzen la tramitació per a l'obtenció de les corresponents llicències d'instal·lació (« legalització ») dels aparcaments comunitaris.

Els aparcament, als quals es concedeix llicència en base a un projecte tècnic, estan subjectes a un control inicial (comprovació) previ al seu ús/funcionament. Sense el control inicial favorable no es pot entendre que un aparcament disposa d'autorització d'ús. A més, calen controls (periòdics) cada cinc anys.

El primer que han de fer les comunitats de propietaris és assegurar-se que els aparcaments disposen de llicència, i que existeix també el control inicial favorable.

Si no existeix llicència, hauran d'encarregar-se de la seva tramitació, amb petició de llicència i presentació de projecte tècnic o continuant amb l'expedient iniciat pel promotor. Si existeix llicència però no s'ha fet el control inicial (o ha sigut desfavorable), igualment hauran d'encarregar-se'n.

Es recomanable que les comunitats disposin sempre d'una còpia del projecte tècnic, de la llicència i del control inicial (i, en general, de tota la documentació tècnica que ha servit per tramitar la llicència, així com dels certificats finals dels tècnics i empreses que han intervingut en la seva instal·lació i posada en funcionament).

Els aparcaments requereixen d'acurat manteniment de les seves instal·lacions, que són les que consten en el projecte tècnic en base al qual s'ha concedit la llicència, tals com:

- instal·lació elèctrica
- mitjans de protecció contra incendis (extintors, boques d'aigua, etc)
- sistema de detecció de fums/incendis -si és el cas
- sistema de ventilació -sobretot si és ventilació forçada (que s'ha de desconnectar automàticament en cas d'incendi)
- sistema d'extracció de fums en cas d'incendi -si és el cas (que s'ha de connectar automàticament en cas d'incendi)
- enllumenat d'emergència
- portes i portes tallafocs, etc...

En els aparcaments cal:

- disposar en les zones d'accés (escales i rampes): (i) plànol de planta amb la distribució de l'aparcament, amb (a) la instal·lació contra incendis, (b) la situació del quadre general de distribució, protecció i comandament, i (c) una llegenda on s'assenyali el tipus de ventilació existent per a l'evacuació dels fums generats per un incendi; (ii) plànol dels recorreguts d'evacuació, amb un directori de telèfons dels serveis d'emergència
- disposar en la rampa d'accés: (i) rètol indicant l'alçada màxima dels vehicles que hi poden entrar; (ii) qualsevol altra informació relativa a la circulació dels vehicles per dins de l'aparcament
- senyalitzar els recorreguts d'evacuació
- senyalitzar amb pictogrames de "no sortida" les portes que no són d'evacuació
- que les portes tallafocs estiguin sempre tancades
- que el sostre estigui protegit amb un gruix de guix
- que hi hagi un hidrant a menys de 100 mts de qualsevol punt de la façana
- disposar d'un sistema per a l'esgotament de l'aigua que pugui acumular-se (en cas que aquesta aigua s'hagi d'abocar a la xarxa municipal de sanejament s'haurà de disposar d'un separador d'hidrocarburs)
- disposar de miralls per visualitzar millor l'entrada/sortida dels vehicles de l'aparcament, en cas que hi hagi dificultats en aquest aspecte (fins i tot, disposar de semàfors en cas extrem)

En els aparcaments està prohibit:

- l'emmagatzematge (en les places d'aparcament o altres indrets) de qualsevol estri o material combustible, així com de carburants
- tancar les places d'aparcament sense autorització de l'ajuntament
- convertir una plaça d'aparcament en traster sense autorització de l'ajuntament (en aquest cas, el primer que cal és que la ràtio de "places d'aparcament/habitatges" ho permeti)
- realitzar obertures de ventilació en els trasters, sense preveure garantir la resistència al foc del recinte
- tancar amb clau les portes d'evacuació de manera que impedeixi que siguin fàcilment operables en el sentit d'evacuació
- que les canonades de les instal·lacions de gas travessin la zona d'aparcament, a no ser que en les canonades de gas s'instal·lin baines en tot el seu recorregut per l'aparcament, i a més es protegeixin en l'interior d'un calaix resistent al foc EI 120 [en habitatges d'edificis plurifamiliar amb aparcaments tancats, o en habitatges en filera amb aparcament comunitari tancat]