

CONSULTA URBANÍSTICA 44/2004

FORMULADA: JUNTA DEL DISTRITO DE CARABANCHEL
FECHA: 30 de agosto de 2004 (159)
ASUNTO: TRANSFORMACIÓN DE LOCALES DE PLANTA BAJA SITUADOS EN EDIFICIOS RESIDENCIALES A TRASTEROS.

TEXTO DE LA CONSULTA:

En relación con la solicitud de Licencia de Obras, número de expediente 111/2004/05570 (cuyos planos se adjuntan) para la transformación de un local de uso industrial, en planta baja de un edificio residencial, a trasteros, y dada la frecuencia con el que se está planteando este tipo de actuación, se solicita informe acerca de las siguientes cuestiones:

- *La interpretación del Art 7.3.4-20, tema número 72, de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (P.G.O.U.M.) determina textualmente que “aquellos trasteros que se sitúen en plantas distintas a las admitidas para el uso de vivienda, independientemente de que computen o no en edificabilidad, deberán cumplir las condiciones I), II), III), VI) y VII) del Art. 7.3.4 de las Normas Urbanísticas, y en cualquier caso, la superficie máxima de cada trastero no podrá superar el 25% de la superficie de la vivienda a la que se asocia”. En el caso que nos ocupa, los trasteros sí están en una planta en la que se admite el uso de vivienda (baja), por lo que:*

1º ¿Sería aplicable el acuerdo?

2º En el caso de que no fuera aplicable

- *¿No se podrían exigir dichos puntos? Entre los que se encuentran el acceso por zonas comunes del edificio, o a la asociación de cada trastero a una vivienda concreta.*
- *Si esto es así ¿de qué superficie se obtendría el cómputo del 25%?*

INFORME:

Vista la consulta formulada por la jefa de Sección de Licencias de la Junta del Distrito de Carabanchel, se informa lo siguiente:

El PGOUM define *el trastero*, en su art. 7.3.4-2d), como aquella “pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda”.

Asimismo establece las condiciones que deben reunir para que no computen edificabilidad, en categoría de vivienda colectiva, entre las que se encuentran el acceso a través de zonas

comunes, la superficie máxima de los mismos y el carácter de uso asociado a una vivienda concreta (puntos ii, iv y vi).

La Comisión de Seguimiento del Plan General acordó, en sesión celebrada el 23 de octubre de 1998, tema nº 72, que con independencia de que los trasteros computen o no edificabilidad, aquellos que se sitúen en plantas distintas a las admitidas para el uso de vivienda, deberán cumplir las condiciones anteriores y, en cualquier caso, la superficie máxima de cada trastero no podrá superar el 25 % de la superficie de la vivienda a la que se asocia.

En el caso que aquí se plantea se pretende ubicar trasteros en locales de planta baja de edificios residenciales, siendo una planta donde si se admite el uso de vivienda y donde no existe un incremento de la edificabilidad ya que tanto los locales, cuando se construyó el edificio, como los trasteros computan edificabilidad.

Ahora bien, dado el carácter intrínseco de los trasteros como uso asociado al servicio de la vivienda deben quedar integrados funcional y jurídicamente con aquel, tal como establece el art. 7.2.3-2.b.i) de las NN.UU. del PGOUM.

Por ello, al tratarse de un uso asociado su superficie edificada, según el art. 7.2.8-2a, no podrá superar el 25% de superficie de la vivienda a la que se asocia, y cada trastero deberá quedar vinculado a una vivienda concreta.

Para garantizar la vinculación funcional del uso asociado con las viviendas del edificio a las que se asocia, el acceso deberá realizarse desde zonas comunes.

Por el contrario si con la actuación que en su caso se solicite el resultado son pequeños almacenes que no pueden ser considerados trasteros, por lo expuesto anteriormente, se tratará de una actividad de almacén, encuadrada dentro del uso industrial debiendo cumplir las condiciones que para este uso se establecen en la normativa sectorial de prevención contra incendios.

En consecuencia se emite la siguiente conclusión:

1º) A los efectos de preservar la configuración de los trasteros como uso asociado al servicio de la vivienda, los que se sitúen en locales de planta baja, deberán cumplir las condiciones ii), vi) del art. 7.3.4-2d) y la superficie máxima de cada trastero no podrá ser superior al 25% de la superficie de la vivienda a la que se asocia.

2º) De no cumplir estas condiciones se considerará a todos los efectos una actividad de almacén, encuadrada dentro del uso industrial.