

NOTA RESUMEN DE LAS CUESTIONES NORMATIVAS A CONSIDERAR PARA EL USO DE TRASTEROS COMO USO INDEPENDIENTE O VINCULADO AL USO RESIDENCIAL

Constan numerosas consultas de viabilidad y solicitudes de licencia para la implantación de un uso de trasteros (llamados comercialmente también “*self storage*”) bien en edificaciones con uso exclusivo o bien en locales situados en la planta baja de edificaciones, y en este último caso pueden plantearse como actividad independiente del uso implantado en el resto del edificio o como uso complementario del mismo, ya sea residencial o no.

En general, el uso de trasteros según la normativa del Plan General puede presentarse:

1. Como uso independiente e integrado en el uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento (a su vez integrado en el uso global Actividades Productivas).
2. Como uso complementario del residencial u otro uso implantado en el edificio, constituyendo trasteros o los conocidos núcleos de trasteros en viviendas plurifamiliares.

1.- Como uso Industrial y Almacenamiento:

En este caso el artículo 6.4.9 de la Normativa (y la corrección de errores del PG aprobada con fecha 17 de julio de 2009) establece entre las condiciones que debe cumplir el almacenamiento en general, sin actividad de venta, las siguientes, que son relevantes para el uso de trasteros:

- Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona. Cabe señalar que las ordenaciones en las que expresamente no se encuentra entre los usos permitidos son:
 - Residencial Suburbana (SB)
 - Ciudad Jardín (CJ)
 - Vivienda Unifamiliar Adosada (AD)
 - Conservación Tipológica (CT)
 - Unifamiliar Aislada o Agrupada (UA)
 - Servicios Avanzados (SA)
 - Servicios Terciarios (ST)
 - Gran Superficie Comercial (GS)
 - Estaciones de Servicio ES)

Código Seguro De Verificación:	kwhv15xADCCo//753AW0Cg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Mauduit Morón	Firmado	26/06/2019 13:20:29
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/kwhv15xADCCo//753AW0Cg==		



En las ordenaciones Industrial Abierta (IA) e Industrial Compacta (IC) se permiten en todos los supuestos.

En las ordenaciones Centro Histórico (CH), Residencial Edificación en Manzana (M) y Residencial en Edificación Abierta (A) se permiten con las condiciones que establece el mencionado artículo 6.4.9 de la Normativa (y la corrección de errores del PG aprobada con fecha 17 de julio de 2009), que son las señaladas en el párrafo siguiente.

“Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en la planta baja de edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados en total”.

Respecto a la ubicación en planta baja extendida a la primera de sótano debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 6.2.3 “usos en los sótanos” de las Normas de Uso del Plan General que establece que “Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta de sótano, cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permiten y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.1.2, apartado 3, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.)”

Otras condiciones a considerar son las establecidas por los artículos 6.4.4, 6.4.5 y 6.4.6 de la Normativa, de entre las cuales deben destacarse:

- Los vestíbulos y pasillos deberán cumplir las dimensiones que establece el artículo 66 del Decreto 293/09 sobre accesibilidad para usos de pública concurrencia. Si bien dicho artículo permite alteraciones puntuales (estrechamientos) de longitud inferior a 50 centímetros con un paso mínimo de 0'90 metros de ancho, el artículo 6.4.4 de la Normativa del Plan General eleva el ancho mínimo de los pasos a cien (100) centímetros.
- Es necesaria la previsión de servicio de aseo adaptado conforme al Decreto 293/09. No es necesario que incorpore instalación de ducha.
- Las operaciones de carga y descarga se efectuarán en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

Código Seguro De Verificación:	kwhv15xADCCo//753AW0Cg==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Mauduit Morón		Firmado	26/06/2019 13:20:29	
Observaciones			Página	2/4	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/kwhv15xADCCo//753AW0Cg==				

En cuanto a las condiciones de protección contra incendios: Al ser un uso industrial es de aplicación el *Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales*, aprobado por Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre. Son relevantes a este respecto las condiciones establecidas por el Anexo II “*Requisitos constructivos de los establecimientos industriales según su configuración, ubicación y nivel de riesgo Intrínseco*” y el Anexo III “*Requisitos de las instalaciones de protección contra incendios de los establecimientos industriales*”.

En este sentido, hay un aspecto importante, a considerar, para determinar la viabilidad de la propuesta. Los sectores industriales considerados de riesgo medio o alto, requieren, entre otras dotaciones, una solución de evacuación de humos y disipación de temperatura. Así, excepto en el supuesto de que el local destinado al uso industrial, no cuente con plantas por encima del mismo, lo que facilitaría la resolución de este requerimiento, las condiciones de protección contra incendios pueden limitar considerablemente el volumen y materiales de almacenamiento permitido.

2.- Como uso complementario del uso principal establecido en el edificio:

Son fundamentalmente los núcleos de trasteros vinculados a un uso residencial plurifamiliar, en el mismo edificio o al menos en la misma parcela.

Se permiten siempre en los edificios con uso residencial implantado, y además de cumplir las condiciones de accesibilidad exigibles, el acceso a los mismos puede ser:

1. Accesibles desde zona común (portal) o espacio libre privado del edificio, y no directamente desde la vía pública. En este caso, si así se justifica en la Memoria del proyecto, se entiende acreditado que se trata de espacios de almacenamiento individual conectados funcional y físicamente al uso residencial implantado en el edificio.
2. En un local del mismo edificio (o la misma parcela) pero sin acceso desde zona o espacio común sino directamente desde la vía pública. En este caso, para los núcleos de trasteros de nueva creación vinculados al uso residencial, debe acreditarse mediante escrito de la Comunidad de Propietarios que están destinados al servicio de dicho uso residencial principal del edificio.

Por la misma razón deben carecer de publicidad.

Código Seguro De Verificación:	kwhv15xADCCo//753AW0Cg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Mauduit Morón	Firmado	26/06/2019 13:20:29
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/kwhv15xADCCo//753AW0Cg==		



En este caso no es de aplicación la limitación de superficie (300 m²) señalada en el caso de uso de almacenamiento independiente.

Las condiciones de protección contra incendios serán, en cuanto a compartimentación, evacuación e instalaciones las establecidas por el Documento Básico DB-SI del Código Técnico de la Edificación, para locales de riesgo.

EL ADJUNTO DEL SERVICIO
Fdo.: Juan Mauduit Morón

Código Seguro De Verificación:	kwhv15xADCCo//753AW0Cg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Mauduit Morón	Firmado	26/06/2019 13:20:29
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/kwhv15xADCCo//753AW0Cg==		

