

Ref.: c.u. 18/2009

ASUNTO: Consulta Urbanística que plantea el Distrito de Carabanchel relativa a entreplanta metálica desmontable tipo tramex de acceso para un sistema de almacenamiento aéreo de prendas de vestir a dos alturas.

Con fecha 13 de marzo de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Carabanchel relativa a entreplanta metálica desmontable tipo tramex de acceso para un sistema de almacenamiento aéreo de prendas de vestir a dos alturas.

A la consulta planteada le son de aplicación las siguientes:

CONSIDERACIONES

Se plantea si una entreplanta desmontable tipo tramex, que permite un almacenamiento aéreo de prendas de vestir a dos alturas y que ocupa la práctica totalidad del local, computa edificabilidad de acuerdo con el artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (NN.UU.).

En primer lugar, en el caso concreto que se plantea se considera que la ocupación de la estructura aérea –o entreplanta tipo tramex- no supone la construcción de una entreplanta tal y como la entiende nuestro Plan General.

Las NN.UU. han establecido que las entreplantas son un tipo de planta, por lo que debemos estar en primer término a lo que se entiende por planta. El artículo 6.6.15 las ha definido como *“toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad”*. De acuerdo con la descripción ofrecida por el distrito señalando que esta estructura permite un sistema de almacenamiento aéreo de prendas a dos alturas, se entiende que en la misma no se produce el desarrollo de la actividad en sentido estricto sino que permite únicamente el acceso a las prendas, debiendo ser considerado como un elemento industrial de almacenaje, no constructivo, que se pone al servicio de la actividad, y no como una superficie destinada a desarrollar la actividad.

El apartado 6 del mismo precepto define las entreplantas como aquellas plantas que *“tienen el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta”*. En consecuencia, uno de los requisitos para su consideración como entreplanta es la existencia de forjado, de lo que carece la mencionada plataforma tipo tramex de acuerdo con lo indicado en la consulta formulada, en la que se señala que se trata de una estructura desmontable ejecutada con elementos metálicos.

En cualquier caso, para que una entreplanta compute edificabilidad, debe reunir una serie de condiciones, tales como que se trate de una pieza habitable, para lo que debe reunir las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas (no es el caso descrito), que cuente con altura suficiente, etc.

En cualquier caso, deberán observarse las condiciones de seguridad del local de conformidad con lo establecido en el artículo 7.4.5 de las NN.UU, relativo a la circulación interior y a lo establecido en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

La estructura desmontable tipo tramex para almacenaje aéreo de prendas no debe ser considerada como una entreplanta por no reunir las condiciones establecidas en el artículo 6.5.3 de las NN.UU. al no desarrollarse en ella actividad alguna y tratarse de un elemento industrial de almacenaje al servicio de la actividad.

En consecuencia, no cabe computar la superficie de la plataforma como edificable.

Madrid, 3 de junio de 2009