



CÓMO HABILITAR ESPACIOS SIN USO EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

En muchas ocasiones, en edificios de reciente construcción, se descubre que, tras un tabique o muro, aparecen huecos o espacios sin uso. Esto es debido a que, en el cálculo de la superficie construida de dicho edificio, esta sobrepasaba el límite establecido por la normativa vigente, debiendo restar zonas dentro de la envolvente. Asimismo, en edificaciones más antiguas es

normal que espacios que antes tenían un uso determinado (carboneras, cuartos de basura, etc.), hayan quedado sin dicho uso, y se pretenda dar otro tipo de utilización. Lo primero que se plantea es la habilitación de dichos espacios como salas de reuniones, salas para juegos de niños, celebraciones de cumpleaños, gimnasios... Pero debemos tener en cuenta que la modificación de dicho uso debe ser legalizada, y, por tanto, deberá cumplir la normativa vigente para determinada utilización, evitando así responsabilidades a la comunidad en caso de siniestro. La primera comprobación que debemos realizar es si el Plan General de Ordenación Urbana, vigente en la actualidad, permite la

utilización de dicho espacio, y los usos que estarían permitidos en el mismo. En el primer caso expuesto, si se trata de superficie que sobrepasa la superficie construida del solar, se deberá comprobar si el uso que se pretende es superficie computable o no, como por ejemplo es el caso de los trasteros. Si fuera superficie computable, esta no podría efectuarse. Una vez que tengamos clara la posible utilización de dicho espacio, y el uso que se le puede encomendar, debemos tener en cuenta la normativa específica de aplicación, bien a nivel municipal, como a nivel estatal. Se deberá comprobar el cumplimiento de las ordenanzas municipales de aplicación para usos específicos. A nivel estatal, se deberá justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en todos los aspectos que le sean de aplicación, pero con especial atención a los Documentos Básicos DB-SI Seguridad en caso de Incendio, DB-SUA Seguridad de Uso y Accesibilidad y DB-HS Salubridad. El DB-SI es muy importante dado que este es el que establece los parámetros a cumplir para la propagación en caso de incendio tanto en el interior como en el exterior del local, así como las características que deben tener

las vías de evacuación para los ocupantes del local. Asimismo, determina las instalaciones de protección que tendremos que instalar, de acuerdo con el uso. En el caso del DB-SUA, se deberán tener en cuenta los posibles riesgos que puedan existir en el interior del local, frente a caídas, atrapamientos, vehículos en movimientos, etc., así como los generados por una iluminación inadecuada para el uso efectuado. En este mismo documento se establecerán las características que debe tener el local para dotarlo de accesibilidad, tanto en el interior de este, como en el acceso al mismo. Por último, en relación al DB-HS, se deberán cumplir los parámetros relativos a la protección frente a la humedad, así como a la calidad del aire interior del local. El cumplimiento de todas estas normas, así como todas las específicas relativas al uso encomendado, deberán quedar reflejadas en una memoria técnica, firmada por un técnico competente, que será el responsable de dicho proyecto. Con esta documentación, se deberá presentar una declaración responsable al Ayuntamiento, o bien solicitar una licencia (dependiendo las obras e instalaciones proyectadas).

Accesibilidad

Ahorro energético

Confort Térmico

Reducción Co2

Revalorización del edificio

Dossier

No solo REHABILITAMOS
Convertimos tu edificio en un HOGAR .

Gestión, tramitación y ejecución.
Único interlocutor.

- Rehabilitamos con criterios energéticos, reduciendo el gasto y la huella ambiental.
- Eliminamos las barreras Arquitectónicas.
- Aseguramos el confort, la salubridad y el buen estado de conservación del edificio.
- Gestión de subvenciones y plan de financiación.

91 813 36 35
www.grupoureka.com

¿Eres Administrador? Consulta nuestro servicio exclusivo .