

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España 1
30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A



Expdte: 28/2026-SCA (informe nº 6 CTCINU)

(Antecedentes: 150/2025-SCA informe nº 4 CTCINU)

INSTRUCCIÓN:

LA COMPATIBILIDAD DEL USO DE TRASTERO SEPARADO E INDEPENDIENTE EN PARCELAS O EDIFICACIONES EN FUNCIÓN DE SU USO GLOBAL (ampliación instrucción de 6/8/2025 con CSV: wOf1pLJyWk25Se*QSDfkNGSNI0T1gPIMfb+rbGg).

Por Decreto de Alcaldía de fecha 13 de septiembre de 2023 se crea formalmente la Comisión Técnica de Control e Interpretación de Normas Urbanísticas (CTCINU) estableciéndose sus reglas de funcionamiento. En cumplimiento de su dispositivo CUATRO en el que se resuelve: “ *El acta de la reunión será suscrita por ..., y el informe resultante será elevado al titular de la referida concejalía con propuesta de instrucción, en su caso, y adecuadamente difundido entre las asociaciones y corporaciones afectadas, siendo objeto de publicación en las plataformas municipales correspondientes* ” se eleva, por acuerdo unánime de la CTCINU de fecha 10/2/2026, al titular de la Concejalía de Planificación Urbanística, Huerta y Medio Ambiente, una propuesta de instrucción para su aprobación que contiene ampliación de la instrucción aprobada en fecha 6/08/2026 por resolución del Sr. Concejel denominada: “ *la actividad de alquiler de trasteros en local comercial en planta baja en edificios de uso global residencial debe ser considerada uso urbanístico: “almacenes en general”* ”.

La presente instrucción sustituye a la aprobada mediante Resolución del Concejel Delegado de Planificación Urbanística, Huerta y Medio Ambiente de 6 de agosto de 2025 (CSV: wOf1pLJyWk25Se*QSDfkNGSNI0T1gPIMfb+rbGg).

Visto el art. 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, visto el art. 124.4 g) de Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el Decreto de Alcaldía de 20 de junio de 2023, y sus modificaciones ulteriores, sobre delegación de competencias y organización de servicios,

VENGO EN RESOLVER:

Primero: Aprobar la Instrucción sobre la compatibilidad del uso de trastero separado e independiente en parcelas o edificaciones en función de su uso global, en los siguientes términos:

“ANTECEDENTES

- 06/08/2025 Resolución del Sr. Concejel Delegado de Planificación Urbanística, Huerta y Medio Ambiente (CSV: wOf1pLJyWk25Se*QSDfkNGSNI0T1gPIMfb+rbGg) sobre instrucción en

Concejalía de Planificación Urbanística, Huerta y Medio Ambiente – Avda. Abenarabi, 1/A - Tel. 968 35 86 00 - 30007 MURCIA – www.murcia.es/urbanismo

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España 1
30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A



relación a la actividad de alquiler de trasteros en local comercial en planta baja en edificios de uso global residencial.

1. CONSIDERACIONES

1. El ámbito material de aplicación de la presente instrucción alcanza a los diferentes usos a implantar en suelo urbano delimitado y clasificado conforme al art. 5.1.1 del PGMO, y a los instrumentos de desarrollo siempre y cuando no contravengan las determinaciones establecidas por los mismos.
2. El Título 3 “Clasificación general de los usos” de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Murcia (NNUU) determina los siguientes usos globales:
 - Residencial
 - Económico – Industrial
 - Servicios
 - Equipamientos
 - Espacios libres
 - Transportes e infraestructuras
 - Agropecuarios y forestales

La relación pormenorizada de dichos usos según el “Cuadro de tipos de usos” incluido en el art. 3.1.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Murcia (en adelante NNUU) no identifica el relativo a trastero como uso separado o independiente del uso global concreto. Así mismo, la definición y determinación individualizada efectuada para cada uno de dichos usos pormenorizados, ex arts. 3.2.1 a 3.9.1 de las NNUU, ni prohíbe ni permite el de trastero como uso separado o independiente del uso global concreto en el que se ubica.

En este caso, en el que surge un nuevo uso como consecuencia del propio devenir de la actividad humana, y este no se encuentra regulado por el PGMO, resulta de aplicación, el apartado 3 del art. 3.1.5 de las NNUU. Dicho precepto determina que el uso concreto no identificado se “...regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.”

3. El art. 5.1.2 de las NNUU determina para el suelo urbano “...las condiciones de la parcela, los aprovechamientos, los usos del suelo y la

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España 1
30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.



C.I.F.: P-3003000-A

edificación incluidos en los distintos ámbitos del Suelo Urbano, definidos en función de las tramas y tipologías edificatorias, formas de ordenación y gestión que existen y las que se pretenden desarrollar en virtud de los objetivos del Plan.”

Las condiciones particulares de cada una de las zonas establecidas según el uso global en suelo urbano se encuentran definidas en los arts. 5.1.5 y ss. de las NNUU. En los apartados siguientes se verifica si el uso de trastero como uso separado o independiente del global está contenido como uso compatible del uso global en suelo urbano y por similitud con el resto de suelos ordenados en los correspondientes instrumentos de desarrollo.

- 4. Uso global Residencial:** El art. 3.3.4 de las NNUU “Usos prohibidos” del uso global residencial no incluye el de trastero separado o independiente del uso global. Así mismo, la concreción de los usos compatibles de cada una de las zonas de uso global residencial en suelo urbano, ex art. 5.2.1 a 5.15.4 de las NNUU, tampoco incluye el uso de trastero separado o independiente del global residencial. De acuerdo con el art. 4.5.13 de las NNUU, solo se permite el uso de trastero cuando el mismo constituya elemento inseparable de la vivienda o el local.

Del citado requisito de inseparabilidad se puede deducir que, respecto del uso global residencial en suelo urbano, el uso de trastero como uso separado o independiente del mismo no está permitido al tener que estar vinculado a la vivienda o local, y en consecuencia, sin el cumplimiento del mencionado requisito de vinculación e inseparabilidad tampoco está permitido en locales ubicados en planta baja de los edificios residenciales, como caso particular del mismo.

- 5. Uso global dotacional:** Los usos compatibles establecidos para cada una de las zonas de este uso global en suelo urbano, ex art. 5.16.1 a 5.17.1 de las NNUU (equipamientos y espacios libres), no identifica el uso de trastero. En este caso, el art. 3.1.5 de las NNUU habilita la regulación del uso en cuestión “...análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.”

La inexistencia de elementos comunes entre los usos pormenorizados del uso global dotacional y el de trastero en los términos objeto de esta instrucción determina la imposibilidad de establecer regulación analógica alguna, por lo que su consideración como uso compatible no es posible.

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España 1
30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A



- 6. Uso global Económico-Industrial:** La definición del uso global y sus usos pormenorizados, ex los arts. 3.4.1 a 3.4.9 de las NNUU, no identifica el de trastero como elemento separado e independiente del uso global. Las condiciones particulares de cada una de las zonas establecidas para el uso global económico-industrial en suelo urbano, ex 5.18.1 a 5.20.4 de las NNUU, tampoco relaciona como uso compatible el de trastero en las condiciones objeto de esta instrucción. Para resolver este vacío procede la aplicación del apartado 3 del art. 3.1.5 de las NNUU.

El diccionario de la Real Academia de la Lengua define el trastero como una pieza destinada "...a guardar los trastos que no se usan". De acuerdo con dicha definición y en relación al uso económico – industrial, un trastero no puede ser identificado con ninguno de los siguientes supuestos:

- Guardamuebles: local destinado a guardar muebles, como bien indica su nombre ya sea de manera permanente o temporal por motivo de una mudanza, o por falta de espacio y cuya dimensión por lo general supera la de un desván, trastero o pequeño espacio y es explotado por una empresa con un horario y unas condiciones y debe disponer al menos, de zonas accesorias para carga y descarga, y de aparcamientos que faciliten la actividad.
- Almacén vinculado o destinado a satisfacer las necesidades de un negocio: el comercio, industria, taller o actividad que para su desarrollo y funcionamiento precisa de un espacio vinculado a la misma, donde guardar, almacenar, acumular, o manipular lo relacionado con ella.

A partir de dichas limitaciones, y por aplicación del citado art. 3.1.5, se puede determinar, para el uso global económico – industrial, la regulación propia del uso de trastero como elemento separado o independiente del uso global, entendido como uso compatible del mismo, con independencia de su régimen de explotación, si lo hubiere. A continuación se identifican distintos elementos reguladores procedentes de diferentes fuentes normativas.

- El apartado 2 del art. 3.4.1 de las NNUU, aporta en su letra c) el uso pormenorizado de "Almacenes e industrias en general"; y el art. 3.4.7 de las mismas define sus condiciones particulares.
- A los efectos del Código Técnico de la Edificación y en relación con el uso global económico – industrial, el Documento Básico SI "Seguridad en caso de Incendio" determina que los

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España 1
30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A



“...establecimientos cuya actividad sea el servicio de alquiler de trasteros y almacenes se consideran de uso Almacén”.

Por tanto, el uso de trastero como elemento separado e independiente del uso global económico - industrial, bien sea para uso particular bien en régimen de explotación mediante el servicio de alquiler, puede ser asimilado al de almacén en general identificado en la citada letra c), con las determinaciones para su implantación establecidas ex arts. 5.18.1 a 5.20.4 de las NNUU.

7. **Uso global Servicios:** La definición del uso global y sus usos pormenorizados, ex arts. 3.5.1 a 3.5.6 de las NNUU, tampoco identifica el de trastero separado e independiente del uso global. Las condiciones particulares de cada una de las zonas establecidas para el uso global servicios en suelo urbano, ex 5.21.1 a 5.23.3 de las NNUU tampoco relacionan como uso compatible el de trastero en las condiciones objeto de esta instrucción. Para determinar la viabilidad de este uso en relación al uso global de servicios en suelo urbano procede la aplicación del apartado 3 del art. 3.1.5 de las NNUU.

El art. 3.5.1 de las NNUU define este uso global a partir de su finalidad; ello justifica su relación *numerus apertus*, puesto que siendo el objetivo del uso global el de prestación de diversos servicios a las personas, familias y empresas resulta imposible prever la satisfacción particular de demandas futuras. Los usos pormenorizados comprendidos en el apartado 2 de este artículo no identifican el de trastero como elemento diferenciado del uso global de Servicios.

Respecto del suelo urbano las condiciones establecidas para la zonificación del uso de servicios, ex arts. 5.21.1 a 5.23.3 tampoco comprende entre los usos posibles ni prohibidos el de trastero en las condiciones que nos ocupan.

Para determinar el posible encuadre del uso de trastero referido y su regulación, el art. 3.1.5 mencionado permite una identificación analógica con aquellos usos en los que concurren condiciones generales y particulares comunes, a partir de la consideración particularizada de la explotación como servicio de alquiler. Con arreglo a dicha premisa, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- La finalidad propia del uso de trastero como elemento separado e independiente del uso global en régimen de explotación mediante alquiler determina su encuadre como uso de servicios. El art. 3.5.1 citado define el uso de servicios como aquellos “...usos que tienen por

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España 1
30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.



C.I.F.: P-3003000-A

finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas...”, mediante una relación abierta de los mismos.

- El uso de trastero no constituye un servicio de inexcusable recepción para sus destinatarios, bien sea para el normal desarrollo de la vida de las personas bien para el ejercicio de actividad empresarial. Bajo esta premisa se justifica la imposibilidad de ubicar trasteros separados e independientes del uso global residencial y la imposibilidad de su destino como espacio destinado a satisfacer las necesidades de una actividad económica que para su desarrollo y funcionamiento precise de un espacio vinculado al mismo para guardar, almacenar, acumular, o manipular lo relacionado con ella. Ambas situaciones de imposibilidad permiten inferir que el uso de trastero, separado e independiente del uso global concreto tiene una finalidad y naturaleza propia de prestación de servicios a las personas, por lo que su compatibilidad con el uso global de servicios resulta viable.
- El uso de trastero separado e independiente del uso global, en régimen de alquiler, no integra el uso de almacén vinculado o destinado a satisfacer las necesidades requeridas para la actividad de un negocio.
- Sobre el uso pormenorizado del uso global servicios denominado usos singulares en parcela ajardinada, ex art. 5.23.1 de las NNUU, no concurre elemento ni condición común ni particular con el uso de trastero que nos ocupa. La inexistencia de cualquier régimen obtenido por analogía deriva en la incompatibilidad del uso de trastero que nos ocupa.
- Las condiciones de ordenación serán las establecidas para cada zona de uso servicios en suelo urbano o las que correspondan en aplicación del instrumento de desarrollo.

2. CONCLUSIONES

Por todo lo anterior, en relación a la compatibilidad del uso de trastero separado e independiente en parcelas o edificaciones en función de su uso global se concluye:

A. Respecto al uso global:

- a. En parcelas o edificaciones de uso residencial solo es admisible cuando se encuentre vinculado en términos de propiedad a la vivienda o local a la que sirve, no siendo posible su uso separado en régimen de explotación económica.

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España 1
30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.



C.I.F.: P-3003000-A

- b. En parcelas o edificaciones de uso dotacional no es compatible.
 - c. En parcelas o edificaciones de uso económico-industrial, con independencia de su régimen de explotación, es compatible, puesto que el mismo es asimilado al uso de almacén.
 - d. En parcelas o edificaciones de uso servicios es compatible siempre que se trate de una actividad económica independiente, constituyendo un servicio adicional a las personas y a las empresas, y que dicho espacio no resulte esencial o necesario para la actividad de estas últimas.
- B.** Respecto a las condiciones de ordenación serán las establecidas para cada zona de uso concreto en suelo urbano o las que correspondan en aplicación del instrumento de desarrollo.
- C.** Por lo que respecta al título habilitante respecto de la actividad de alquiler, en su caso, le es de aplicación la ley 4/2009 considerándose por regla general como título habilitante adecuado la declaración responsable.
- D.** Respecto a la normativa sectorial, además de la normativa urbanística y CTE¹ deberá cumplir todos los requisitos exigibles por la misma especialmente, sin ser una relación cerrada, en materia de seguridad, salubridad, aislamiento, accesibilidad, inundabilidad, etc.”

Segundo: ordenar el traslado de esta instrucción a los servicios afectados para su conocimiento y aplicación.

Tercero: La presente Instrucción sustituye a la aprobada mediante Resolución del Sr. Concejale Delegado de Planificación Urbanística, Huerta y Medio Ambiente de 6 de agosto de 2025 (wOf1pLJyWk25Se*QSDfkNGSNI0T1gPIMfb+rbGg). (Referencia: Expdte: 150/2025-SCA [informe nº 4 CTCINU]: la actividad de alquiler de trasteros en local comercial en planta baja en edificios de uso global residencial).

Cuarto: la presente instrucción será objeto de publicación y difusión en la sede electrónica del Ayuntamiento, en la web municipal, en la web de urbanismo y en la página de transparencia municipal.

**EL TENIENTE DE ALCALDE DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA,
HUERTA Y MEDIO AMBIENTE.**

Concejalia de Planificación Urbanística, Huerta y Medio Ambiente – Avda. Abenarabi, 1/A - Tel. 968 35 86 00 - 30007 MURCIA – www.murcia.es/urbanismo