

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**38****FUENLABRADA**

## ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, de conformidad con lo previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial de fecha 21 de enero de 2020, aprobatorio de la “Ordenanza reguladora de la ejecución de trasteros en edificios existentes de uso residencial en vivienda colectiva”.

El texto íntegro de la ordenanza se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local:

**«ORDENANZA REGULADORA DE LA EJECUCIÓN DE TRASTEROS  
EN EDIFICIOS EXISTENTES DE USO RESIDENCIAL  
EN VIVIENDA COLECTIVA**

PREÁMBULO

La presente Ordenanza pretende constituir un texto normativo de aplicación en el municipio de Fuenlabrada que permita regular la ejecución de trasteros en plantas bajas porticadas de edificios ya existentes de uso residencia en vivienda colectiva. Se redacta por cuanto el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada tan solo se refiere, para edificación existente, a la ejecución de trasteros en planta sótano y no establece una regulación para su ejecución en otras plantas.

Existe desde hace tiempo una demanda vecinal insistente que solicita que se regule la construcción de trasteros aprovechando la superficies de las plantas bajas porticadas que se encuentran diáfanas y que, dado que el bloque abierto es la tipología edificatoria más común en Fuenlabrada, constituyen unos espacios que, aunque son de titularidad privada, se utilizan en muchas ocasiones como pasos públicos entre bloques, lo que genera molestias, incomodidades y problemas de seguridad y salubridad a los vecinos.

Es en este marco donde los vecinos proponen la posibilidad de cerrar las plantas bajas porticadas para resolver los problemas que les ocasionan los espacios abiertos y simultáneamente favorecer la construcción de recintos donde almacenar los enseres de las viviendas, y de esta manera paliar una necesidad fruto de la pequeña dimensión de gran número de viviendas.

Teniendo en cuenta el carácter de los espacios que se pretenden cerrar, elementos comunes de acuerdo a lo recogido en el artículo 396 del Código Civil, las decisiones que al respecto se tomen deberán cumplir lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, para los acuerdos que requieran la unanimidad y supongan una alteración del régimen jurídico de los elementos comunes.

La ejecución de nuevos elementos constructivos genera un cambio en la configuración del inmueble, respecto a la declaración de obra nueva y división horizontal original, que incide no solamente en la alteración de los coeficientes de participación que tiene asignado cada vivienda, en cuanto a la participación en los elementos comunes, sino que además supone la creación de nuevos elementos vinculados a las viviendas que necesariamente deberán acceder tanto al Catastro como al Registro de la Propiedad, de acuerdo a lo establecido tanto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, como en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Esta ordenanza viene por tanto a cubrir un espacio normativo escasamente regulado en el PGOU, porque sus disposiciones en cuanto a las actuaciones sobre edificios existentes se limitan a la localización en planta sótano, y pretende establecer una regulación única para todas las situaciones, sin entrar en contradicción con las determinaciones de la normativa urbanística vigente.

Asimismo, la redacción de la ordenanza es una oportunidad para incorporar de forma expresa al texto normativo la reglamentación que en materia de seguridad contra incendios, accesibilidad y salubridad establece el Código Técnico de la Edificación, aprobado con posterioridad al vigente PGOU.

El inicio de la tramitación de la presente Ordenanza se ha efectuado de acuerdo a lo establecido en el artículo 133, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que recoge la obligatoriedad de sustanciar una consulta pública, con carácter previo a la elaboración de una propuesta normativa, a través del portal web de la Administración competente para recabar la opinión de los sujetos y organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma. El 12 de marzo de 2018 se inició el proceso de Consulta Pública Previa a la Elaboración del Proyecto de Ordenanza Municipal Reguladora de la Ejecución de Trasteros en Edificios Existentes de Uso Residencial en Vivienda Colectiva no habiéndose presentado ninguna alegación al respecto.

La presente Ordenanza se dicta al amparo y en cumplimiento de lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; lo establecido en el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, y lo que al respecto se recoge en los artículos 127 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Asimismo, se estará a lo que al respecto se recoge en el artículo 32 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el artículo 2.2.9 del documento Normas I, del PGOU de Fuenlabrada que recogen la capacidad del Ayuntamiento para aprobar ordenanzas municipales que regulen aspectos relativos a la seguridad, funcionalidad, estética y utilización de los edificios.

## Capítulo I

### *Disposiciones generales*

Artículo 1. *Objeto.*—El objeto de la presente ordenanza es establecer los requisitos que deben cumplirse para la ejecución de trasteros en edificios existentes de uso residencial en vivienda colectiva.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—1. Esta ordenanza se aplica a todos los edificios existentes en el término municipal de Fuenlabrada cuyo uso predominante sea el residencial en categoría de vivienda colectiva. No es de aplicación a edificios con otros usos predominantes aunque se encuentren situados en parcelas sobre las que el planeamiento urbanístico establece como uso característico el residencial.

2. La presente ordenanza únicamente será de aplicación a los edificios cuyo uso predominante sea el residencial en categoría de vivienda colectiva, que carezcan de trasteros, entendiéndose por éstos la definición que al respecto se recoge en el artículo 3.

3. La regulación de la Ordenanza se refiere a los trasteros situados en planta bajo rasante o en la planta baja porticada.

Art. 3. *Definiciones.*—1. Se entiende como trastero la unidad individualizada de local o recinto no habitable destinado única y exclusivamente al almacenamiento de utensilios, muebles y enseres, ligado al uso residencial de las viviendas.

2. Las zonas de distribución a los trasteros son las superficies conectadas con los elementos comunes del edificio que permiten el acceso a los trasteros desde aquellos.

3. Las zonas de trasteros son el conjunto formado por los trasteros y las zonas de distribución.

Art. 4. *Tipo de obras.*—La ejecución de trasteros en edificios existentes que se efectúen en planta bajo rasante o que consistan en el cierre de los soportales de la planta baja porticada tiene la consideración de obras de acondicionamiento.

## Capítulo II

### *Condiciones particulares*

Art. 5. *Compatibilidad de uso.*—1. El trastero es una pieza al servicio de la vivienda y como tal necesariamente estará asociado al uso residencial. Los trasteros no podrán destinarse a servicios comunes del edificio, como son: cuartos de instalaciones, cuarto de basuras, zonas comunitarias, etc.

2. Los recintos destinados a trasteros no podrán anexarse a los locales comerciales situados en el edificio.

Art. 6. *Vinculación de los trasteros.*—1. Cada trastero estará necesariamente vinculado a una vivienda concreta de las situadas en el edificio existente, debiendo quedar constancia de tal hecho en el acto de otorgamiento de la licencia y en el Registro de la Propiedad.

2. El número máximo de trasteros será de uno por cada vivienda existente en el edificio.

Art. 7. *Computo de la superficie edificada.*—1. Los trasteros estarán situados en plantas bajo rasante o en planta baja.

2. El cierre de las plantas bajas porticadas de edificios existentes de uso residencial en vivienda colectiva, destinado a la construcción de trasteros, no supondrá incremento de la superficie edificada del edificio.

3. El conjunto de trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no superarán una superficie equivalente a dos (2) metros cuadrados por el número de trasteros, más la superficie construida de cada trastero.

Art. 8. *Acceso a los trasteros.*—1. El acceso a la zona de trasteros se realizará desde las zonas comunes interiores del edificio, los soportales de la planta baja porticada o el patio de parcela.

2. No podrá realizarse el acceso a la zona de trasteros directamente desde viarios o espacios libres públicos.

3. El acceso a las unidades de trasteros debe realizarse necesariamente a través de una zona de distribución, no pudiendo abrir aquellas directamente al espacio exterior.

4. El cierre de los soportales en la planta baja porticada para la construcción de trasteros solo será posible si no impide el tránsito peatonal entre zonas de dominio y uso público.

Art. 9. *Superficie de los trasteros.*—La superficie construida de cada trastero será como máximo de diez (10) metros cuadrados.

Art. 10. *Altura libre.*—La altura libre mínima, tanto en los trasteros como en las zonas de distribución, será de doscientos veinte (220) centímetros. Se admitirá puntualmente una reducción máxima de veinte (20) centímetros por el cuelgue de las vigas y de las instalaciones existentes.

Art. 11. *Pasillos de distribución.*—La anchura libre mínima de los pasillos en las zonas de distribución será de ciento veinte (120) centímetros. Podrán existir puntualmente estrechamientos que disminuyan esta dimensión, siempre y cuando se permita un paso mínimo de ochenta (80) centímetros, no tengan una longitud mayor de cincuenta (50) centímetros y la distancia entre estrechamientos no sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

Art. 12. *Condiciones de seguridad y salubridad.*—La ejecución de los trasteros y sus zonas de distribución se ajustará a lo establecido por los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación en cuanto a seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización y accesibilidad y salubridad referida la calidad del aire interior.

Art. 13. *Condiciones estéticas.*—1. Las fachadas de las zonas de trasteros se realizarán con los mismos materiales y colores de las fachadas del edificio existente.

2. Las fachadas de los trasteros carecerán de huecos de iluminación natural. Únicamente podrán abrirse huecos de iluminación en las zonas de distribución.

### Capítulo III

#### *Normas procedimentales*

Art. 13. *Licencias.*—La construcción, instalación o implantación de trasteros en edificios existentes de vivienda colectiva requerirá la solicitud y tramitación de licencia de obra menor de acondicionamiento.

Art. 14. *Obras de acondicionamiento.*—Las obras de acondicionamiento se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Fuenlabrada para las licencias de obra menor.

Art. 15. *Documentación complementaria.*—Junto con la documentación necesaria para la tramitación de la licencia de obra menor, de acuerdo a lo recogido en la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Fuenlabrada, los solicitantes deberán aportar el Acta de la Comunidad de Propietarios donde se recoja el acuerdo adoptado para la ejecución de las obras objeto de la presente Ordenanza, de acuerdo con las determinaciones que establezca la legislación vigente.

Art. 16. *Licencia de primera ocupación.*—Con anterioridad a la puesta en uso de los trasteros, se deberá presentar solicitud de licencia de primera ocupación, de acuerdo y con

el procedimiento establecido en la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Conjuntamente deberán presentar la documentación pertinente que acredite que las modificaciones efectuadas en el inmueble incorporan las obras ejecutadas y la vinculación de cada trastero a una vivienda concreta».

La presente ordenanza municipal entrará en vigor una vez haya sido publicado el presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y haya transcurrido el plazo de quince días hábiles, a tenor de lo preceptuado en los artículos 65.2 y 70.2 de la LRBRL.

Lo que se hace público para general conocimiento, indicándose que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8.1, 10.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente en derecho (teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, respecto a que contra las disposiciones administrativas de carácter general no cabrá recurso en vía administrativa).

Fuenlabrada, a 15 de julio de 2020.—La secretaria general del Pleno, María Rocío Parral Castejón.

(03/17.192/20)

