ORDENANZA PARA LA LOCALIZACIÓN DE USO RESIDENCIAL EN PLANTA BAJA EN EDIFICACIONES MULTIFAMILIARES CONSTRUIDAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los condiciones culturales y económicas, creadas por la actual sociedad, y entre las que hoy se mueve el joven, han promovido las correspondientes aspiraciones de independencia y autonomía en su vida personal; pero, desgraciadamente, esa misma sociedad ha sido incapaz de crear unas adecuadas condiciones de desarrollo de sus aspiraciones más vitales. Las causas pueden ser resumidas en tres factores: en primer lugar la ampliación del período de formación previo a la búsqueda de empleo; en segundo lugar, la complejidad creciente en conseguir la independencia económica mediante un trabajo remunerado; y en tercer lugar, pero no menos importante, la enorme dificultad en acceder a la vivienda.

A pesar de los enormes incrementos registrados en el parque de viviendas en España, el joven percibe su acceso a la vivienda como un objetivo imprescindible pero, con demasiada frecuencia, inalcanzable para sus posibilidades económicas.

La evolución de este problema en nuestra ciudad no se aparta de lo hasta aquí dicho. Coslada tuvo un crecimiento de su población infantil muy significativo durante los últimos años setenta y los primeros ochenta. Aquella población infantil la forma hoy jóvenes para los que el acceso a la vivienda supone una serie de cargas que está haciendo extremadamente difícil afrontar su emancipación.

Por otro lado, las condiciones económicas que supusieron el despegue demográfico de nuestra ciudad han cambiado. Este cambio también se ha notado en la estructura del comercio de nuestro municipio. En la actualidad proliferan locales comerciales vacíos, sin actividad económica, que han perdido su anterior razón de ser. Las actividades comerciales se han desplazado en algunos casos a Centros Comerciales u otras zonas más favorables a sus intereses. Existen propietarios de pequeños locales antes dedicados al comercio para los que hoy no encuentran salida.

La falta de rendimiento económico de estos locales perjudica también al municipio, pues supone un empobrecimiento para el conjunto de nuestra ciudad. A estas razones aún cabría añadir otras igualmente importantes. El territorio sobre el que se asienta nuestra municipio ha quedado prácticamente ocupado por la ciudad; la existencia de inmuebles desocupados supone un despilfarro que no debemos permitir y que, en cualquier caso, resulta contradictoria con una política de buen gobierno, basada en la completa utilización de todos los elementos urbanos que nuestra ciudad pueda poseer. Incluso razones de orden puramente estético avalan la implantación de la medida que se propone; los locales dedicados en principio al comercio, y abandonados durante años por carecer de utilidad dan una imagen urbana que desde el gobierno municipal se ha de combatir.

Además, la rehabilitación de este tipo de inmuebles como vivienda puede resultar especialmente conveniente en dos situaciones concretas. Las personas mayores o con problemas graves de discapacidad física pueden beneficiarse al poder fijar su residencia en viviendas situadas en planta baja y rehabilitadas teniendo en cuenta sus especiales características o limitaciones físicas.

En definitiva, con la presente ordenanza, este Ayuntamiento pretende promocionar la opción de convertir los locales comerciales sin actividad económica en viviendas de alquiler o venta, aumentando el parque inmobiliario de nuestra ciudad a bajo costo, y obteniendo así un incremento en la oferta de una vivienda de especiales características dirigida, fundamentalmente, a los colectivos ciudadanos ya señalados.

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.- Fundamento y naturaleza.- En uso de las facultades concedidas por el artículo 84 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, este Ayuntamiento aprueba la presente Ordenanza reguladora PARA LA LOCALIZACIÓN DE USO RESIDENCIAL EN PLANTA BAJA EN EDIFICACIONES MULTIFAMILIARES CONSTRUIDAS.

Artículo 2.- Objeto y ámbito de aplicación.

1. Esta Ordenanza regula las determinaciones y condiciones particulares para el uso residencial en planta baja, en edificaciones multifamiliares construidas, de los locales definidos de la siguiente manera:

a) Ubicados en las zonas residenciales definidas por el Plan General como : ZU-R1. Zonas de vivienda multifamiliar de edificación cerrada.

ZU-R2. Zonas de vivienda multifamiliar de edificación abierta.

ZU-R4. Zonas de vivienda multifamiliar y unifamiliar en manzana cerrada. Barrio de la Cañada.

ZU-R5. Zonas de vivienda multifamiliar y unifamiliar en manzana cerrada. Barrio de Santiago y Colonia Rosales.

ZU-R6. Zonas de vivienda multifamiliar con algún régimen de Protección.

Quedan excluidas de las citadas zonas residenciales aquellas que, en atención a sus especiales características urbanas, se determinan en plano adjunto a la presente Ordenanza, y que a continuación se relacionan:

· Avenida de la Constitución (desde su cruce con la calle de Hernán Cortés a su cruce con la calle de Juan XXIII y calle del Olmo; y desde su cruce con el ferrocarril hasta la avenida de José Gárate.

· Calle de Begoña (desde la Casa Consistorial hasta su cruce con la calle de Hernán Cortés).

· Plaza Mayor y contorno: calles de Oneca, M.M. de Zulueta, y Ocho de Marzo.

· Calle de Petra Sánchez

· Calle del Dr. Fleming.

· Avenida de los Príncipes de España.

· Calle de Jesús de San Antonio (desde su cruce con la calle de Colombia hasta su cruce con la calle de Venezuela).

· Calle de Perú.

· Calle de Méjico (desde su cruce con la calle de Honduras hasta su final).

· Calle de Argentina (desde su cruce con la calle de Méjico hasta su final).

· Calle de Colombia (desde su cruce con la calle de Perú hasta su final).

· Calle de Venezuela.

· Calle del Guadalquivir.

· Calle del Júcar.

· Calle de Honduras.

· Urbanización Puerta de Coslada: Glorieta Primero de Mayo, del número 1 al número 12; calle de Begoña, números 23, 32 y 34; avenida de la Constitución, números 11 A, 11 B y 11 C.

La exclusión de zonas contenida en el presente epígrafe se refiere, exclusivamente a aquellos locales de uso terciario, que situados en los bajos de las edificaciones que configuran la calle, se localicen visual o físicamente, accesibles desde las citadas vías. En las fachadas laterales de las edificaciones, se mantendrá el carácter terciario en al menos un fondo mínimo de 15 m. respecto de la esquina de la construcción. Los locales situados de forma exclusiva, sin frente a las vías mencionadas, en las partes posteriores de las edificaciones, podrán destinarse a uso residencial previsto en la Ordenanza

b) Que se encuentren situados en planta baja de edificios destinados con carácter predominante a uso residencial multifamiliar y con una antigüedad superior a diez años. A tales efectos, la antigüedad de las construcciones quedará determinada por la fecha de concesión de la Licencia de Primera Ocupación o, en su caso, por la fecha de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad.

c) Que sean susceptibles de uso terciario en la categoría de comercio minorista y superservicio, con superficie que permita la formalización de viviendas de superficie útil entre 35 y 90 m2 por vivienda.

2. Subsidiariamente, en la transformación en viviendas de los locales definidos en el epígrafe 1 del presente artículo, y en aquellas materias no reguladas expresamente por la presente Ordenanza, se aplicarán las determinaciones contenidas en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 3.- Significado de los términos empleados.- A los efectos de la presente Ordenanza, la interpretación de los términos empleados habrá de efectuarse conforme, en primer lugar, a las definiciones contenidas en las Normas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada.

CAPÍTULO 2: LICENCIAS Y EJECUCIÓN DE LA OBRA

Artículo 4.- A los efectos de solicitud, documentación técnica y demás efectos legales, las licencias urbanísticas correspondientes a las obras de transformación en viviendas de los locales definidos en el artículo 2.1 de la presente Ordenanza se tramitarán conforme a lo preceptuado para las Licencias de Obra Mayor en los artículos 55 y siguientes de la Normativa contenida en el Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 5.- 1. Con la solicitud de la licencia se acompañará Proyecto, redactado por arquitecto superior y visado por el respectivo colegio profesional, en cuya Memoria y Planos se justifique la coherencia del diseño contenido en el Proyecto con los materiales y colores de la fachada existente.

2. El diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integran, debiendo presentarse con la solicitud de licencia fotografía y planos de la fachada completa del mismo.

Artículo 6.- Los proyectos incorporarán como anexos cálculos justificativos y fichas de cumplimiento de las normas NBE-CA-88, NBE-CT-79 y Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.- En la ejecución de la obra se seguirán las prescripciones contenidas en el artículo 68 de la Normativa contenida en el Plan General de Ordenación Urbana, así como cualesquiera otras disposiciones aplicables al caso.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES GENERALES DE LA VIVIENDA

Artículo 8.- 1. Las viviendas resultantes de la transformación de los locales se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un aseo con lavabo, retrete y ducha al que se accederá sin pasar por la cocina ni por el dormitorio.

2. Asimismo, dispondrá de un tendedero independiente, que podrá situarse en el interior de la misma; en la azotea, si se permiten; o en las galerías o terrazas interiores.

3. La superficie útil mínima de la vivienda será de 35 metros cuadrados. La superficie útil máxima será de 90 metros cuadrados.

Artículo 9.- 1. Las piezas definidas en el artículo anterior deberán contar, como mínimo, con la superficie y forma de la estancia que permita incluir, sin interferencia de obstáculos, un círculo del diámetro indicados en la tabla adjunta a continuación.

Dependencias:	Superficie mínima m2	Círculo inscrito Ø
Dormitorio individual	6	1.90
Dormitorio doble	10	2.40
Aseo	1.5	1.20

Cocina	7	1.50
Comedor	14	3.00

Con independencia de la disposición obligada del círculo de diámetro mínimo () en el interior de las estancias, determinado en el párrafo anterior, se admite en parte de la misma la reducción del ancho mínimo de las estancias hasta 0,75 por el diámetro mínimo de la misma (0,75). La relación entre este ancho reducido (A) y el fondo de este espacio (F) será A 1,5 F.

2. Para el cálculo de las superficies útiles de los dormitorios no se contabilizarán los pasillos de acceso aunque éstos se encuentren una vez franqueada la puerta de la dependencia.

3. a) Las viviendas deberán contar con una longitud mínima de fachada exterior de 4,50 metros. El nivel de suelo de la vivienda deberá situarse por encima de la rasante de la acera.

b) Para el caso de locales existentes en los que el acceso al interior de los mismos sea posible a través de otros puntos que no sean la fachada, que no procedan de una subdivisión de espacios comerciales, y que disponga de los colindantes consolidados, se admitirá una fachada inferior a la mínima, con un frente mínimo de 3m., con la finalidad de no reducir el frente la estancia en contacto con la calle, siempre que la resolución arquitectónica y funcional del programa de vivienda, sea adecuado al resto de artículos de la Ordenanza.

La medición de la fachada mínima se realizará sobre la proyección en el plano de alineación de las misma, a fin de eliminar el computo de fondos en fachadas con retranqueos.

En caso de formalizarse espacios de retranqueos de fachadas, semejantes a patios abiertos o terrazas cubiertas, para facilitar la iluminación y ventilación de estancias interiores, la relación entre el ancho (A) y fondo (F) de este espacio será A 1,5 F.

Artículo 10.- 1. La distribución interior de la vivienda resultante deberá ser tal que todas las dependencias habitables tengan luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta de la dependencia.

2. El alfeizar de las ventanas de piezas con ventilación se situará a una cota inferior a 1,10 metros sobre el nivel del suelo acabado de la vivienda.

Artículo 11.- 1. La anchura mínima de los pasillos será de 0,85 metros, si su longitud no sobrepasa los 3 metros, Si la longitud fuera superior a los tres metros de largo, el ancho mínimo será de 0,90 metros. La altura libre mínima de los pasillos será de 2,30 metros.

2. La altura libre mínima será de 2,50 metros, autorizándose 2,40 metros en baños y cocinas.

3. Para locales con altura libre superior a 5,30 metros, se admite la formalización de viviendas en dos plantas, con resolución de viviendas tipo duplex. En este caso, las estancias de cualquier nivel cumplirán las alturas mínimas exigidas.

Artículo 12.- 1. La vivienda resultante podrá tener su acceso directo desde la vía pública o espacios exteriores de parcela.

2. En caso de formalización de más de una vivienda en el local, el acceso a todas ellas se resolverá desde un espacio común a las mismas, a fin de reducir a uno el número de accesos directos de viviendas a la vía pública.

Artículo 13.- Las dimensiones de los patios de luces en locales situados en patio de manzana dentro del ámbito de la Ordenanza ZU-R1, se calcularán con relación a la altura total de la edificación en la que están situados, aplicando las condiciones de anchura y superficie fijadas para los patios por el Plan General.

CAPÍTULO 4: CONDICIONES DE LA FACHADA

Artículo 14.- La composición de la fachada de la vivienda resultante deberá armonizar con la existente cuya renovación o modificación no sea previsible a corto o medio plazo, dirigiendo especial atención hacia aquellos elementos compositivos que por su constante utilización pueden ser considerados invariantes arquitectónicos del edificio donde se localice el local, conservando su estructura, composición, materiales, etc.

Artículo 15.- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aires, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de la fachada y plano envolvente de cubierta de forma que suponga un detrimento de su calidad estética o molestias a los viandantes. De ubicarse instalaciones de este tipo, su salida no podrá colocarse a menos de 2,5 metros lineales sobre la rasante de la acera.

Artículo 16.- 1. Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta un décimo del ancho de la acera, sin exceder de 10 centímetros.

Artículo 17.- No podrán instalarse en la fachada materiales o elementos que puedan suponer riesgo para los viandantes.

Artículo 18.- La instalación de toldos quedará sujeta a las siguientes condiciones:

1. Cuando estén extendidos habrán de quedar a más de 2 metros y 60 centímetros de altura y a 30 centímetros medida desde de la vertical que pasa por el bordillo de la acera.

2. Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento habrán de estar a más de 2 metros y 60 centímetros de altura medida desde la acera.

3. No serán autorizados si afectan al arbolado existente.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente posterior a su completa publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y cuando haya transcurrido el plazo de quince días previsto en el artículo 65.2 de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local.