

Ayuntamiento de Burjassot

Edicto del Ayuntamiento de Burjassot sobre resolución de las alegaciones presentadas y aprobación definitiva de la ordenanza municipal reguladora del uso residencial comunitario y vivienda turística. Expte. 2020/2461C.

EDICTO

El Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 28 de julio de 2020, adoptó los acuerdos que seguidamente se transcriben:

Primero. Estimar / desestimar las alegaciones presentadas según se detalla en el informe suscrito por el Ingeniero Industrial Municipal y la Arquitecta Municipal con fecha 23/07/2020, transcrito en la parte dispositiva del presente acuerdo, dándose por reproducidas las mismas y que se aprueba en sus propios términos.

Segundo. Aprobar definitivamente la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL USO RESIDENCIAL COMUNITARIO Y VIVIENDA TURÍSTICA, cuyo texto literal es el que seguidamente se transcribe:

“Preámbulo

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas consagra en su artículo 128 la potestad reglamentaria de las Entidades Locales que se plasma en las ordenanzas municipales y junto con la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, establece las bases desde las que debe desarrollarse la potestad normativa de las Entidades Locales.

El artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común exige a las administraciones públicas ajustar el ejercicio de la potestad reglamentaria a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia. Este precepto determina que, en el preámbulo de las disposiciones reglamentarias que se pretendan aprobar deberá justificarse su adecuación a los mencionados principios.

La justificación de los principios de necesidad y eficacia, se vinculan directamente en el hecho de que las Entidades Locales deben atender en su actuación a la protección del interés general.

Este interés general queda puesto de manifiesto claramente con la entrada en vigor el Plan General de Ordenación Urbana de Burjassot en fecha 26 de julio de 2019, instrumento normativo que constituye uno de los ejes vertebradores del desarrollo de la ciudad en el futuro, y su dinamización económica, delimitando los usos permitidos en cada una de las zonas que en él se regulan.

Entre los usos permitidos que la norma de planeamiento contempla, se encuentran el de RESIDENCIAL COMUNITARIO (Rcm) y el de VIVIENDA TURÍSTICA (Rvt) actividades que por el número de consultas, informes urbanísticos y solicitudes de licencias presentadas evidencia signos de ser unos sectores económicos emergentes en este municipio, debido, por un lado, al aumento de la población universitaria que acude a los campus ubicados en el término municipal cada vez más demandante de soluciones habitacionales durante el curso académico, y por otro, al ser parte Burjassot del Área Metropolitana de Valencia, una de las ciudades turísticas más importantes del país.

La necesidad de regulación de esta materia viene determinada por el hecho de que la ordenanza pretende dar respuesta a numerosas cuestiones de índole técnico que no estaban suficientemente explicitadas en la vigente PGOU o que han surgido con posterioridad a su aprobación, y al no existir normativa sectorial que regule en particular las residencias de estudiantes. Con ello, se trata de proporcionar a la ciudadanía una mayor certidumbre en sus relaciones con la Administración municipal; y a quienes han de aplicar la norma, un instrumento completo y actualizado a la legislación vigente.

El principio de seguridad jurídica queda garantizado puesto que la potestad reglamentaria, se ejerce dentro del marco normativo asignado por el ordenamiento jurídico estatal en base al artículo 128 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que, en su artículo 128 atribuye la potestad reglamentaria a los órganos de gobierno locales de conformidad con la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local. Concretamente, la Ley 7/1985 determina en su artículo 25 apartados a) que el Municipio ejercerá como competencias propias en materia de urbanismo a) Urbanismo: pla-

neamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación., En aplicación del principio de transparencia, el texto se somete a las previsiones del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y se deberá, para garantizar este principio y con anterioridad a la aprobación definitiva de la Ordenanza, someter el texto a información pública a tenor del artículo de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

En relación con el principio de eficiencia, destacar que la presente ordenanza no supone

cargas administrativas innecesarias o injustificadas.

CAPÍTULO I RESIDENCIAL COMUNITARIO
Artículo 1 Ámbito de aplicación

El presente capítulo será de aplicación a los establecimientos de uso Residencial Comunitario (Rcm), definido en el artículo 126 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Burjassot.

Se excluyen los centros de servicios sociales especializados para la atención de personas mayores definidos en el art 3 de la los ORDEN de 4 de febrero de 2005, de la Consellería de Bienestar Social, por la que se regula el régimen de autorización y funcionamiento de los centros de servicios sociales especializados para la atención de personas mayores.

Artículo 2 Condiciones técnicas de los establecimientos

Los establecimientos dedicados al uso residencial comunitario deberán cumplir con las siguientes condiciones técnicas:

2.1.1 Accesos

Los establecimientos deberán disponer de acceso independiente al resto de usos del edificio.

2.1.2 Ubicación de las habitaciones.

En la planta baja se pueden proyectar habitaciones accesibles y no accesibles, siempre que el establecimiento cuente con la dotación mínima exigida en CTE DB SUA y Decreto 65/2019, y éstas habitaciones se encuentran ubicadas en planta baja.

Se prohíbe la ubicación de habitaciones en planta sótano.

2.1.3 Servicios higiénicos

Las habitaciones podrán disponer de servicios higiénicos propios o un servicio común a un máximo de 2 habitaciones, individuales o dobles.

- Baño habitación individual: Superficie mínima 2,2 m2, disponiendo al menos de ducha, inodoro y lavabo.

- Baño común a 2 o más residentes: Superficie mínima 3 m2, disponiendo al menos de ducha, inodoro y lavabo.

Se admite la existencia de espacios diferenciados de inodoro, lavamanos y ducha. Siendo la superficie mínima exigible para los servicios higiénicos la suma de éstos.

2.1.4 Habitaciones individuales

- Superficie mínima habitación individual, excluido baño: 8 m2.

- Si la habitación dispone de zona de preparación de alimentos, la superficie mínima, incluida ésta, será 10 m2, excluido baño.

- En la habitación se deberá inscribir una figura de 2 x 2,6 m.

- La habitación dispondrá de cama, mesa de estudio, silla, armario de 0,8 m3 con una profundidad mínima de 0,55 m, y estantería.

- La habitación dispondrá de iluminación y ventilación natural. Deberá cumplir o con las dimensiones establecidas en la tabla 12 del artículo 12. Iluminación natural y con el artículo 13. Ventilación de la DC 09 para uso vivienda. Si las ventanas recayesen en un patio, esté deberá cumplir con las dimensiones mínimas del patio tipo 2 definido en el artículo 7 de la DC09.

- Existirán sistemas de control de iluminación, tales como persianas, foscurit,...

2.1.5 Habitaciones dobles

- Superficie mínima habitación doble, excluido baño: 14 m2.

- Si la habitación dispone de zona de preparación de alimentos, la superficie mínima, incluida ésta, será 16 m2, excluido baño.

- En la habitación se deberá inscribir una figura de 2,6 x 2,6 m.

- La habitación dispondrá de la siguiente dotación por residente: cama, mesa de estudio, silla, armario de 0,8 m3 con una profundidad mínima de 0,55 m, y estantería.

- La habitación dispondrá de iluminación y ventilación natural. Deberá cumplir con las dimensiones establecidas en la tabla 12 del artículo 12. Iluminación natural y con el artículo 13. Ventilación de la DC 09 para uso vivienda. Si las ventanas recayesen a un patio, éste deberá cumplir con las dimensiones mínimas del patio tipo 2 definido en el artículo 7 de la DC09.

- Existirán sistemas de control de iluminación, tales como persianas, foscurnit

2.1.6 Habitaciones triples

- Superficie mínima habitación triple, excluido baño: 18 m2.

- Si la habitación dispone de zona de preparación de alimentos, la superficie mínima, incluida ésta, será 20 m2, excluido baño.

- En la habitación se deberá inscribir una figura de 3 x 3 m.

- La habitación dispondrá de la siguiente dotación por residente: cama, mesa de estudio, silla, armario de 0,8 m3 con una profundidad mínima de 0,55 m, y estantería.

- La habitación dispondrá de iluminación y ventilación natural. Deberá cumplir con las dimensiones establecidas en la tabla 12 del artículo 12. Iluminación natural y con el artículo 13. Ventilación de la DC 09 para uso vivienda. Si las ventanas recayesen a un patio, éste deberá cumplir con las dimensiones mínimas del patio tipo 2 definido en el artículo 7 de la DC09.

- Existirán sistemas de control de iluminación, tales como persianas, foscurnit...

2.1.7 Habitación múltiple compartida

- Son habitaciones que disponen de una zona común compartida que albergará como mínimo los servicios higiénicos y de dos a tres zonas compartimentadas en la que en cada una de ellas se dispondrá la dotación mínima por residente de cama, mesa de estudio, silla y armario de 0,8 m2 con una profundidad mínima de 0,55 m y estantería.

- La superficie mínima de cada una de las zonas compartimentadas será de 8 m2 y en ellas se deberá poder inscribir una figura de 1,80 m x 2,60 m.

- Cada una de las zonas compartimentadas que constituyen los dormitorios dispondrán de iluminación y ventilación natural, debiendo cumplir con las dimensiones establecidas en la tabla 12 del artículo 12. Iluminación natural y con el artículo 13. Ventilación de la DC 09 para uso vivienda. Si las ventanas recayesen a un patio, éste deberá cumplir con las dimensiones mínimas del patio tipo 2 definido en el artículo 7 de la DC09.

- Existirán en cada una de ellas sistemas de control de iluminación, tales como persianas, foscurnit...

2.1.8 Zona de preparación de alimentos

En el caso de que las habitaciones dispongan de zona de preparación de alimentos, deberán disponer del siguiente equipamiento mínimo:

- Zona de cocción con salida de humos.

- Frigorífico.

- Fregadero con agua fría y caliente.

- Microondas.

- Evacuación con cierre hidráulico.

- Espacio para los residuos.

- Dicho espacio no necesariamente deberá tener iluminación y ventilación natural.

Una habitación puede disponer de nevera, microondas o cafetera sin que sea considerada zona de preparación de alimentos

2.1.9 Zonas comunes mínimas

Los usos residenciales comunitarios dispondrán como mínimo de los siguientes espacios comunes:

- Sala multiusos de una capacidad del 60% de los residentes. En caso de ser utilizada como comedor, la capacidad mínima será del 75%, a razón de 1,5 m2 por residentes como mínimo.

- Sala de estar de una capacidad del 25% de las plazas, a razón de 1,5 m2 por persona como mínimo.

- Biblioteca, con un número de puestos de lectura no inferior al 20% de las plazas, a razón de 2 m2 por persona como mínimo. Deberá ser un recinto independiente.

A tal efecto se considerará la capacidad de la residencia como el número de residentes máximo que pueda albergar la misma y así quedará reflejado en la licencia que autorice la actividad.

Dichos espacios deberán cumplir con los siguientes requisitos de iluminación y ventilación:

-Se podrá realizar a través de huecos al exterior o a patio.

-Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por cuatro planos, ya sean planos interiores de fachadas o cerramientos de parcela.

-Si la iluminación y ventilación se realiza a través de un patio éste deberá cumplir con los requisitos establecidos para los patios tipo 1 de los edificios para alojamiento de la DC-09. Artículo 22. Patios del edificio para alojamiento.

“Tipo 1: Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de unidad de alojamiento o espacio para servicios comunes de uso colectivo, y serán utilizables como espacio comunitario. Los paramentos de estos patios deberán tener tratamiento de fachada en su diseño y construcción. El diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros según la altura H del patio será de 0,40 H, con un valor mínimo de 6 metros. En los patios Tipo 1, cuando el ancho del solar sea inferior, hasta en un 20%, al diámetro obtenido por aplicación de la fórmula anterior, se tomará éste como ancho del patio, y como profundidad del patio el diámetro de la circunferencia obtenido.”

- Se entiende por H, la separación existente, medida en sentido vertical, entre el plano superior del pavimento del recinto a iluminar por el patio, y la línea de coronación de mayor altura de los cuatro planos que definen el patio.

- La profundidad de los recintos deberá ser como máximo 2A, siendo A el ancho del recinto. La profundidad máxima quedará limitada a 12 m.

- La superficie de los huecos en estos espacios comunitarios cumplirá con los requisitos establecidos en el artículo 12 de la DC-09 Iluminación natural.

- La ventilación natural de estos espacios comunitarios se realizará conforme al artículo 13. Ventilación de la DC-09.

-La altura mínima de los huecos de iluminación será de 1 m.

2.1.10 Zonas comunes complementarias admitidas en planta sótano

Se permiten los siguientes usos complementarios al uso residencial comunitario en planta sótano, al no considerarse ni actividades básicas esenciales que se realizan en una vivienda, ni tratarse de espacios de relación y pernocta, que particularmente requiera ventilación e iluminación natural: aparcamiento, almacenes, cuartos de instalaciones, cocinas profesionales, lavanderías, gimnasios, sala de ordenadores, cines y espacios para el ocio.

Su uso será exclusivo de la comunidad, no estando abierto a la pública concurrencia, ni podrá disponer de accesos independientes desde la vía pública.

Excepcionalmente, se permitirá la ubicación de los usos de multiusos, comedor, sala de estar, biblioteca y salas de estudio y trabajo, en planta sótano cuando se cumpla con los requisitos de iluminación y ventilación establecidos en el apartado 2.1.9 de la ordenanza.

2.1.11 Usos admitidos en planta de cubierta.

Se permiten usos deportivos, piscinas y zona de solárium en planta de cubierta, no permitiendo ninguna estructura diferente a las admitidas en las Normas Urbanísticas ni elementos pergolados, ni elementos de sombrote anclados a la cubierta. No se permiten usos similares a cafeterías, por lo que no se podrá servir ni consumir alimentos ni bebidas. El horario máximo de uso de la cubierta será de 08:00 a 22:00 con el fin de evitar molestias a los vecinos. Tampoco se permitirá la ambientación musical.

Para cualquier uso que se pretenda instalar en la cubierta se deberá presentar, junto con la solicitud de la licencia de obra pertinente el Estudio Acústico que incorpore, la documentación acreditativa del cumplimiento de la Ley 7/2002, de prevención de la contaminación acústica.

Artículo 3 Reserva mínima de aparcamiento

De acuerdo con lo establecido en el artículo 99 de las Normas Urbanísticas del PGOU, se deberá realizar una reserva de aparcamiento no inferior al 15% del número de total de habitaciones.

Deberá existir una reserva mínima de plazas de aparcamiento para bicicletas igual al 25 % del nº de residentes.

CAPÍTULO II VIVIENDAS TURÍSTICAS

Artículo 4 Ámbito de aplicación

El presente capítulo será de aplicación a los establecimientos de uso Vivienda Turística (Rvt), definido en el artículo 126 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Burjassot.

De acuerdo con el artículo 126 de las NNUU, se encuentran incluidas en el uso Residencial vivienda turística (Rvt) las unidades de alojamiento turístico que se encuentran en el ámbito de aplicación del Decreto 91/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que se aprueba el reglamento regulador de los bloques y conjuntos de viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana, y del Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana o normativa que la sustituya.

Artículo 5 Condiciones técnicas de los establecimientos

5.1 Ubicaciones permitidas

Se permitirá el uso vivienda turística siempre que no existan piezas habitables de viviendas no turísticas en la misma planta ni en plantas inferiores.

A efectos del PGOU, las limitaciones de vivienda en planta baja en las zonas ENS y ACA, son de aplicación a las viviendas turísticas.

5.2. Accesos

Los bloques y conjuntos de viviendas turísticas definidos en el Decreto 91/2009 deberán disponer de acceso independiente al resto de viviendas del edificio.

5.3. Espacios permitidos en planta sótano

De acuerdo con lo indicado en el artículo 88 de las NNUU, el uso residencial está prohibido en plantas sótanos. No obstante, se permiten usos complementarios al uso vivienda turística, al no considerarse ni actividades básicas esenciales que se realizan en una vivienda, ni tratarse de espacios de relación y pernocta, que particularmente requiera ventilación e iluminación natural.

Usos complementarios permitidos: aparcamiento, almacenes, cuartos de instalaciones y lavanderías.

Artículo 6 Consideraciones respecto al cambio de uso

La conversión a un régimen turístico de viviendas existentes, únicamente se considera cambio de uso cuando se incorporen los servicios y zonas comunes propios de un uso residencial comunitario o la actividad quede dentro del ámbito de aplicación del Decreto 91/2009.

Se considerará que existe cambio de uso si se dispone de autorización o licencia municipal para cualquier otro uso distinto al de vivienda.

Artículo 7 Plazas de aparcamiento

De acuerdo con el artículo 99 de las NNUU del PGOU, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada vivienda turística cuando exista un cambio de uso. En caso de ser viviendas adaptadas, la plaza de aparcamiento deberá ser consecuentemente adaptada.

En lo referente a la reserva de plazas de aparcamiento para bicicletas se dispondrá, cuando exista cambio de uso, de la reserva mínima de 2 plazas por cada vivienda establecida en el artículo 101 de las NNUU del PGOU.

Artículo 8. Distintivo identificativo.

De acuerdo con el DECRETO 2/2017, de 24 de enero por el que se establecen los distintivos correspondientes a las empresas y a los establecimientos turísticos de la Comunidad Valenciana (dogv nº7980 de 15.02.2017), todos los establecimientos turísticos deberán disponer del distintivo identificativo obligatorio, en la forma y con las dimensiones e indicaciones que figuran en el anexo del DECRETO 2/2017.

CAPÍTULO III RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Artículo 8 Dimensionamiento viviendas de 5 o más dormitorios

Las viviendas de 5 o más dormitorios, en el comedor y estar se deberá poder inscribir dos veces la figura mínima inscribible establecida en la DC-09 para dichas estancias”

Burjassot, 30 de julio de 2020.—El alcalde, Rafael García García.

2020/10042