

Referencia:	<b>2020/2461C</b>
Procedimiento:	<b>Ordenanzas y reglamentos</b>
Interesado:	
Representante:	
<b>URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS</b>	

**José Rafael Arrebola Sanz, Secretaria/o del Ayuntamiento de Burjassot -**

CERTIFICO: Que Pleno en su sesión del día 31 de marzo de 2020 adoptó el siguiente acuerdo:

**3. URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS.  
Expediente: 2020/2461C.**

**APROBACIÓN INICIAL DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL USO RESIDENCIAL COMUNITARIO Y VIVIENDA TURÍSTICA.**

Dada cuenta del expediente que se tramita para la aprobación de una Ordenanza Municipal reguladora del uso residencial comunitario y vivienda turística.

Visto el borrador de Ordenanza Municipal redactado a tales efectos por los Servicios Técnicos del negociado de Urbanismo e Infraestructuras.

Visto el informe técnico sobre justificación de la necesidad de regulación de esta materia mediante una ordenanza, suscrito con fecha 20 de marzo de 2020 por los Técnicos Vicente Ernesto Canós Peirats, Ingeniero Industrial Municipal, y Ana Marín Sánchez, Arquitecta Municipal.

Visto asimismo el informe jurídico suscrito con fecha 20 de marzo de 2020 por la Técnico Jurídico M<sup>a</sup> Teresa Monzonís Gálvez.

Considerando lo dispuesto en el artículo 4 de la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, que reconoce a los municipios potestad reglamentaria en el ámbito de sus respectivas competencias, correspondiendo al Pleno su aprobación, de conformidad con lo establecido en el artículo 22.2.d) del citado cuerpo legal.

Considerando asimismo lo dispuesto en el artículo 49 de la LRBRL respecto del procedimiento para su elaboración y aprobación.

Considerando lo establecido en el art. 56 de la Ley 39/2015, iniciado el procedimiento, el órgano administrativo competente para resolver, podrá adoptar las medidas provisionales que estime oportunas para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, si existieren elementos de juicio suficiente para ello, de acuerdo con los principios de proporcionalidad, efectividad y menor onerosidad. Entre las citadas medidas se contempla expresamente la suspensión temporal de actividades.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 64 de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, los ayuntamientos podrán acordar la suspensión de la tramitación y otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, para ámbitos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística. La suspensión tendrá una duración máxima de dos años, plazo que quedará interrumpido, con levantamiento de la suspensión, si, transcurrido un año, no se somete a exposición pública la nueva propuesta.

La eficacia del acuerdo de suspensión requiere su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, indicando los ámbitos y tipo de licencias afectadas por la suspensión.

Y visto el informe de conformidad del Secretario de fecha 24 de marzo de 2020 con el informe de la Técnico Jurídico del Negociado.

Por todo ello, se eleva a La Comisión Informativa de Urbanismo e Infraestructuras la siguiente propuesta de **ACUERDO**:

**Primero.** Aprobar inicialmente la Ordenanza Municipal reguladora del uso residencial comunitario y vivienda turística cuyo texto seguidamente se transcribe:

### **“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL USO RESIDENCIAL COMUNITARIO y VIVIENDA TURÍSTICA.**

#### **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: planeamiento, 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 49 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 .- USO RESIDENCIAL COMUNITARIO (Rcm)**

### **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 Conselleria 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 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 m<sup>2</sup>, disponiendo al menos de ducha, inodoro y lavabo.
- Baño común a 2 o más residentes: Superficie mínima 3 m<sup>2</sup>, disponiendo al menos de ducha, inodoro y lavabo.

### 2.1.3 Habitaciones individuales

- Superficie mínima habitación individual, excluido baño: 8 m<sup>2</sup>.
- Si la habitación dispone de zona de preparación de alimentos, la superficie mínima, incluida ésta, será 10 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>3</sup> 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 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 u otros sistemas similares

### 2.1.4 Habitaciones dobles

- Superficie mínima habitación doble, excluido baño: 14 m<sup>2</sup>.
- Si la habitación dispone de zona de preparación de alimentos, la superficie mínima, incluida ésta, será 16 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>3</sup> 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, foscurit...

#### 2.1.5 Habitaciones triples

- Superficie mínima habitación triple, excluido baño: 18 m<sup>2</sup>.
- Si la habitación dispone de zona de preparación de alimentos, la superficie mínima, incluida ésta, será 20 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>3</sup> 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, foscurit...

#### 2.1.6 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.

#### 2.1.7 Zonas comunes mínimas

Los usos residenciales comunitarios dispondrán como mínimo de los siguientes espacios comunes, todos ellos ubicadas en plantas sobre rasantes:

- 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 m<sup>2</sup> por residentes como mínimo.
- Sala de estar de una capacidad del 25% de las plazas, a razón de 1,5 m<sup>2</sup> por persona como mínimo.
- Biblioteca, con un número de puestos de lectura no inferior al 20% de las plazas, a razón de 2 m<sup>2</sup> 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.

#### 2.1.8 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, 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.

No se permiten en plantas sótano las siguientes estancias: bibliotecas, salas de estudio, salas de ordenadores ni salas de trabajo.

### **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.

## **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.

## **CAPITULO IV OBLIGATORIEDAD DE EXHIBICIÓN DE DISTINTIVO IDENTIFICATIVO NORMALIZADO**

### **Artículo 9. Distintivo identificativo**

Se establece la obligatoriedad de exhibición de distintivo identificativo del establecimiento, cuya instalación y características deberán cumplir lo dispuesto por la normativa reguladora vigente”.

**Segundo.** Someter la presente ordenanza a información pública y audiencia a los interesados durante el plazo de TREINTA (30) DIAS para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

**Tercero.** Si finalizado el plazo de alegaciones no se hubiera presentado ninguna reclamación, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo sin necesidad de nueva aprobación, facultando al Sr. Alcalde-Presidente para la resolución que resulte pertinente.

**Cuarto.** Suspender la tramitación y el otorgamiento de licencias afectadas por esta modificación, así como los certificados de compatibilidad urbanística y cualquier otro instrumento relacionado.

**Quinto.** Publicar el presente acuerdo conforme a lo establecido.

El Pleno, por doce votos a favor (12 PSOE) y nueve abstenciones (3 PP, 2 C's ,2 Compromís, 1 Totes Podem y 1 Vox) ACUERDA aprobar en sus propios términos la propuesta anteriormente transcrita, que ha sido dictaminada por la Comisión Informativa de Urbanismo e Infraestructuras de 23 de marzo de 2020.

Y para que conste, extendiendo la presente a resultas de la aprobación del acta correspondiente, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del ROFRJ de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente, en Burjassot

Visto bueno