

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES MORFOLÓGICAS, DE FUNCIONALIDAD Y DE CALIDAD DE LAS VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE SOTO DEL REAL

PREÁMBULO

La presente Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones Morfológicas, de Funcionalidad y de Calidad de las Viviendas en el municipio de Soto del Real se dicta en ejercicio de la potestad normativa y de autoorganización que corresponde a los municipios conforme a lo establecido en los artículos 4 y 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como en virtud de la competencia municipal en materia de urbanismo, ordenación, gestión y disciplina urbanística.

Asimismo, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, reconoce expresamente en su artículo 32 la facultad de los Ayuntamientos para regular las condiciones específicas morfológicas y estéticas, así como de calidad y funcionalidad de las edificaciones, siempre que dichas disposiciones complementen y desarrollen la normativa urbanística general y sectorial vigente, sin contradecirla.

La jurisprudencia reiterada del Tribunal Supremo (entre otras, STS de 12 de marzo de 2015 y STS de 20 de octubre de 2016) y la doctrina del Tribunal Constitucional (STC 61/1997, de 20 de marzo) han consolidado la capacidad de los municipios para establecer ordenanzas urbanísticas que concreten aspectos relativos a la salubridad, habitabilidad y seguridad de las viviendas, en garantía del interés general y del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (artículo 47 de la Constitución Española).

La realidad urbanística actual del municipio de Soto del Real evidencia la necesidad de dotar al planeamiento y a la normativa local de un marco normativo más detallado y actualizado que asegure la calidad, funcionalidad y adecuada morfología de las viviendas. En los últimos años, se ha constatado la proliferación de actuaciones urbanísticas que, si bien cumplían formalmente con las condiciones básicas de habitabilidad, presentaban severas y significativas deficiencias en cuanto a funcionalidad interior, ventilación, iluminación y adecuada disposición de las estancias, dificultando el bienestar y la calidad de vida de los futuros residentes. El objetivo de la presente ordenanza es dotar al Ayuntamiento de Soto del Real de un marco regulatorio en materia de condiciones de calidad de las viviendas equiparable al de otros municipios.

En este contexto, la presente Ordenanza tiene como objetivo principal reforzar la garantía de calidad en las viviendas, regulando de manera precisa las condiciones morfológicas, funcionales y de calidad, completando y desarrollando las disposiciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE), la Orden de 29 de febrero de 1944 y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Soto del Real.

Entre los problemas que se pretenden solucionar destacan: la falta de coherencia en la distribución de espacios mínimos funcionales, la existencia de viviendas con superficies inadecuadas para el desarrollo de la vida familiar, la deficiente iluminación y ventilación natural de las estancias, y la incorrecta disposición de accesos y espacios comunes en edificaciones multifamiliares. Asimismo, se regula de forma precisa la obligación de dotar a las nuevas viviendas de plazas de garaje en determinadas zonas, evitando la saturación del espacio público y favoreciendo una movilidad más ordenada.

Por todo ello, la presente Ordenanza se configura como un instrumento normativo esencial para garantizar la calidad de las viviendas, mejorar la sostenibilidad y el confort urbano y reforzar la seguridad jurídica tanto de los promotores y constructores como de los ciudadanos. Con esta regulación se pretende contribuir a un modelo de desarrollo urbanístico equilibrado, respetuoso con el entorno y centrado en el bienestar de los habitantes de Soto del Real.

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 1- Objeto

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de aspectos morfológicos y estéticos o relativos a la funcionalidad y calidad que deben cumplir las viviendas en cualquier clase de suelo del término municipal de Soto del Real.
2. La presente Ordenanza complementa, desarrolla o concreta, sin contradecirlas, las disposiciones vigentes en materia de condiciones de las viviendas establecidas por la Orden de 29 de febrero de 1944, por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas, las Normas Subsidiarias (NNSS) de Planeamiento Municipal de Soto del Real de 1987, el Código Técnico de la Edificación (CTE) y el resto de la normativa vigente de igual rango o superior.

La presente Ordenanza se incorpora a la normativa local sin perjuicio de la obligatoriedad de íntegro cumplimiento del resto de disposiciones que estén vigentes en el momento de su aplicación.

Artículo 2- Ámbito de aplicación

1. El cumplimiento de las condiciones de la presente Ordenanza será exigible en la tramitación de cualquier título habilitante de naturaleza urbanística que tenga por objeto la construcción de una o más viviendas o el cambio de uso a vivienda de locales o edificios con cualquier otro uso, así como en la segregación de viviendas existentes o en cualquier otro del que resulte la formación de una o más nuevas viviendas.
2. En el caso de títulos habilitantes que tengan por objeto la ampliación de viviendas existentes, la presente Ordenanza será de aplicación para las partes de las mismas que resulten de la ampliación.
3. En el caso de títulos habilitantes que tengan por objeto la intervención sobre la estructura, la distribución interior o los huecos de iluminación y ventilación de una vivienda existente, se requerirá la mayor adecuación efectiva posible de la intervención a los criterios establecidos en esta Ordenanza, con proporcionalidad al alcance de la actuación proyectada, que deberá justificarse expresamente.

En ningún caso podrán disminuirse en estas intervenciones las condiciones morfológicas, funcionales y de calidad definidas en esta Ordenanza que ya se hubieran alcanzado con anterioridad en la vivienda existente.

4. La presente Ordenanza resulta de aplicación para cualquier edificio, local o inmueble de uso Vivienda en cualquier clase de suelo, sin perjuicio de los ámbitos de aplicación parciales que se especifiquen en el articulado de la propia Ordenanza.

TÍTULO I

Condiciones relacionadas con el programa mínimo y las características funcionales de las viviendas

Artículo 3- Programa mínimo de las viviendas

1. Todas las viviendas deberán contar con el programa mínimo definido en la Orden de 29 de febrero de 1944, por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas, o la normativa de rango igual o superior que la complemente o sustituya, debiendo contar al menos con las siguientes unidades, con las superficies útiles mínimas definidas en la citada Orden: una estancia con uso de salón o cuarto de estar, una cocina, un baño y un dormitorio de cama doble o dos camas.
2. Se define como superficie útil de una estancia la del polígono que tenga como perímetro la cara interior de los cerramientos o particiones que la delimiten, de carácter fijo o móvil, descontando la correspondiente a pilares, muros, patinillos de instalaciones o cualquier otro elemento vertical que ocupe toda su altura libre y se sitúe total o parcialmente en el interior del citado perímetro.
3. En caso de que se agrupen dos o más unidades del programa de la vivienda en la misma estancia (salón-cocina, salón-dormitorio), la superficie útil mínima del espacio interior será la correspondiente a la suma de las superficies útiles mínimas de cada una de las unidades agrupadas.
4. No podrán agruparse en la misma estancia los usos de cocina y dormitorio.
5. Los baños o aseos deberán constituir en todo caso estancias cerradas independientes, que no podrán agruparse a ninguna otra unidad.
6. Las partes de cualquier estancia con altura libre inferior a 2 metros quedarán excluidas del cómputo de la superficie útil.

Artículo 4- Condiciones funcionales, morfológicas y de calidad del conjunto de la vivienda

1. Se entiende por contorno cerrado de una vivienda la forma geométrica limitada por la cara exterior de los cerramientos exteriores y, en su caso, por los ejes de las particiones o cerramientos medianeros que delimitan la vivienda, excluyendo los huecos mayores de 1 metro cuadrado y las partes con altura libre inferior a 2 metros.
2. En las viviendas que desarrollen su programa mínimo en una sola planta, el contorno cerrado de la vivienda deberá permitir la inscripción de las dos siguientes figuras geométricas:
 - a) Un círculo de 5 metros de diámetro
 - b) Un cuadrado o rectángulo de 35 metros cuadrados de superficie, teniendo sus dos lados una longitud igual o superior a 3,5 metros.

3. En ningún caso se considerarán para la definición del contorno cerrado las superficies descubiertas o abiertas al exterior por alguno de sus lados, ni los elementos auxiliares a la vivienda como trasteros, plazas de garaje o similares.

Artículo 5- Condiciones funcionales, morfológicas y de calidad de las estancias destinadas a salón, cuarto de estar o comedor

1. Las estancias destinadas a salón o cuarto de estar deberán permitir la inscripción de un círculo de al menos 3 metros de diámetro en el polígono que delimite su superficie útil.
2. El círculo definido en el apartado anterior deberá estar libre de elementos estructurales o instalaciones verticales que ocupen toda la altura libre, así como del mobiliario fijo de la cocina en caso de que se trate de una estancia que agrupe salón y cocina.

Artículo 6- Condiciones funcionales, morfológicas y de calidad de las estancias destinadas a cocina

1. En las estancias destinadas a cocina, como unidad independiente o compartida con otras, no se considerará a efectos del cálculo de la superficie útil el área ocupada por mobiliario fijo (fregadero, horno, placa de cocina, encimeras)

Artículo 7- Condiciones funcionales, morfológicas y de calidad de las estancias destinadas a baño o aseo

1. Toda vivienda deberá tener al menos una estancia destinada a baño, que deberá contar al menos con una bañera o ducha, un lavabo y un inodoro.
2. Los aseos deberán contar al menos con un inodoro y un lavabo.

Artículo 8- Condiciones funcionales, morfológicas y de calidad de las estancias destinadas a dormitorios

1. Las estancias destinadas a dormitorio doble o de dos camas deberán permitir la inscripción de un círculo de al menos 2,50 metros de diámetro en el polígono que delimite su superficie útil.
2. Las estancias destinadas a dormitorio individual o de una sola cama deberán permitir la inscripción de un círculo de al menos 2 metros de diámetro en el polígono que delimite su superficie útil.
3. Las superficies útiles mínimas establecidas en la normativa de aplicación y la condición morfológica de inscripción de círculos recogida en este artículo se entienden suponiendo la existencia de armarios empotrados en el dormitorio, que no computan dentro del polígono que delimita su superficie útil.

En caso de que no existan armarios empotrados en el dormitorio, las condiciones anteriores deben poder cumplirse excluyendo expresamente del polígono que delimita la superficie útil un rectángulo de las siguientes dimensiones:

- a) 0,60 metros x 2 metros, en el caso de dormitorios dobles o de dos camas.
 - b) 0,60 metros x 1 metro, en el caso de dormitorios individuales o de una sola cama.
4. En ningún caso se podrá acceder a un dormitorio desde la cocina, cuando sea estancia independiente, ni desde otro dormitorio.

TÍTULO II

Condiciones relacionadas con los huecos de iluminación y ventilación

Artículo 9- Dimensiones mínimas de los huecos de iluminación y ventilación

1. Las superficies mínimas de huecos de iluminación y ventilación establecidas para las estancias habitables o vivideras en el artículo 5.3.2 de las Normas Subsidiarias de Soto del Real, o en cualquier otra disposición que se incluya en el planeamiento vigente en el municipio, serán aplicables a las estancias que contengan usos de salón o cuarto de estar, dormitorio, o despacho, oficina, zona de trabajo o similar.
2. Las proporciones de superficie de huecos establecidas por el planeamiento se entenderán referidas al total de la superficie útil de la estancia, incluso cuando los usos habitables o vivideros se agrupen con otros que no lo son, de acuerdo con la definición recogida en esta Ordenanza.

Artículo 10- Condiciones morfológicas y funcionales de los huecos de iluminación y ventilación

1. Se entiende que una pieza o estancia recibe iluminación o ventilación por un hueco cuando se dan simultáneamente las siguientes condiciones:
 - a) Es posible inscribir un círculo de 1,5 metros de diámetro, libre de obstáculos fijos y con toda su superficie dentro de la superficie útil de la estancia, tangente a la cara interior del paramento donde se sitúa el hueco, y con centro en la línea perpendicular al hueco en su punto medio o en una de sus jambas.
 - b) El centro del hueco está a una distancia máxima de 2 metros de alguna parte de la estancia en la que pueda inscribirse el círculo definido en los artículos 5 y 8 de la presente Ordenanza, sin que entre uno y otra haya ningún punto con anchura libre y efectiva inferior a 1,5 metros, trazada en línea perpendicular a cualquiera de los paramentos delimitadores.

Los huecos que no cumplan las condiciones anteriores no serán computables para las superficies mínimas de iluminación y ventilación establecidas por el planeamiento.

2. Los huecos que den iluminación y ventilación a estancias habitables o vivideras deberán estar directamente enfrentados en toda su superficie computable a uno de los siguientes espacios:
 - a) La vía pública
 - b) Una zona verde o espacio libre, de titularidad pública o privada
 - c) Un patio de parcela o manzana, con las condiciones y limitaciones recogidas en las Normas Subsidiarias o el planeamiento que lo complementa o desarrolle.

En caso de que un hueco limite por el exterior con un espacio cubierto común o no privativo de la vivienda, el retranqueo máximo entre el hueco y la línea de proyección de la cubierta, incluyendo el alero, será de 1 metro.

Los huecos que no cumplan las condiciones anteriores no serán computables para las superficies mínimas de iluminación y ventilación establecidas por el planeamiento.

3. En viviendas en edificaciones multifamiliares (categoría 2ª según las vigentes Normas Subsidiarias) no podrá computarse en ningún caso la puerta de acceso a la vivienda

como hueco de ventilación, sin perjuicio de que dentro de la propia puerta haya un hueco de ventana diferenciado, que permita su apertura independiente garantizando la imposibilidad de intrusión a la vivienda desde el exterior o las zonas comunes, y que cumpla el resto de condiciones establecidas por la normativa en vigor.

4. En viviendas en edificaciones multifamiliares (categoría 2ª según las vigentes Normas Subsidiarias) se establece una altura mínima de alféizar de 0,90 metros, medidos desde la rasante de la acera, la zona verde o el espacio libre público o privado con el que limite y en el punto más desfavorable, para cualquier hueco distinto de la puerta de acceso que dé a un espacio exterior que no sea de uso privativo de la propia vivienda.

TÍTULO III

Condiciones en relación con la regulación de las Normas Subsidiarias respecto a los accesos comunes y la exigencia de plazas de garaje

Artículo 11- Accesos comunes

1. Se considera que las viviendas se agrupan sobre accesos comunes, en los términos recogidos en el artículo 4.2.1 de las Normas Subsidiarias de Soto del Real para las viviendas en edificaciones multifamiliares (categoría 2ª), cuando el acceso a cada vivienda desde la vía pública se produce a través de un espacio privado común que cumple las dos siguientes condiciones:
 - a) Cuenta con un cerramiento y una puerta de acceso respecto a la vía pública.
 - b) Sirve de acceso, al menos, a dos viviendas.
2. Los accesos a todas las viviendas que se sitúen en edificaciones multifamiliares (categoría 2ª) deberán producirse a través de accesos comunes que cumplan la definición anterior, no admitiéndose situaciones distintas como el acceso directo a una vivienda en planta baja desde la vía pública, zona verde o espacio libre público.

Artículo 12- Exigencia de plazas de garaje en la Zona Residencial Mixta de Casco Rural (MC-1 según las Normas Subsidiarias)

1. El artículo 9.4.2 de las Normas Subsidiarias establece que para la zona residencial mixta de casco rural *“se exigirá una plaza de garaje por cada vivienda, cuando se efectúen promociones de 6 o más viviendas, debiéndose procurar la realización de las viviendas con su garaje en el interior del solar o de la edificación”*.
2. El mínimo de 6 viviendas establecido en el citado artículo debe computarse considerando las viviendas ya existentes en la misma parcela, con los siguientes criterios:
 - a) Si se trata de un edificio de 6 o más viviendas preexistentes en el que ya existe una plaza de garaje para cada una de ellas, las nuevas viviendas deberán aportar sus nuevas plazas de garaje en igualdad de condiciones con las preexistentes.
 - b) Si se trata de un edificio de menos de 6 viviendas preexistentes, pero en el que un cambio de uso o segregación supone la superación de este umbral mínimo, deberán aportarse plazas de garaje tanto para las viviendas preexistentes como para las nuevas.

- c) Si se trata de un edificio de 6 o más viviendas preexistentes en el que no existe una plaza de garaje para cada una de ellas por haber sido ejecutado bajo una normativa urbanística anterior, las nuevas viviendas deberán aportar únicamente las plazas de aparcamiento que les correspondan.
- d) Si se trata de un edificio en el que ya existe un exceso de plazas de garaje en la parcela respecto al número de viviendas preexistentes, las nuevas viviendas no tendrán que aportar nuevas plazas de garaje, hasta el límite de una plaza de garaje por vivienda establecido en las Normas Subsidiarias.

Para los cambios de uso o segregaciones de las que derive una nueva vivienda se deberá aportar la documentación que justifique la situación de la finca respecto a número de viviendas y plazas de garaje preexistentes.

- 3. Las plazas de garaje que se adscriban a las nuevas viviendas deben cumplir en todo caso las dimensiones y condiciones del artículo 4.2.7 de las Normas Subsidiarias.
- 4. En caso de que las plazas de garaje no puedan crearse en el propio solar o edificación, debe justificarse expresamente que no existe alternativa a su obtención en otra parcela. En ningún caso se admiten plazas de garaje situadas a más de 300 metros del acceso a las viviendas, medidos sobre la trama viaria, equivalentes a 5 minutos a pie a paso normal.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. PROCEDIMIENTOS EN TRAMITACIÓN

1.- Licencias urbanísticas

Las solicitudes de licencia urbanística que se hubieran presentado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza y que no hayan sido aún resueltas, deberán resolverse al amparo de la normativa vigente en el momento de su resolución, de conformidad con el principio *tempus regit actum* y la doctrina consolidada del Tribunal Supremo (entre otras, SSTS de 12 de diciembre de 2006, rec. 3742/2003; de 4 de abril de 2001, rec. 2061/1996; y de 14 de diciembre de 1999, rec. 6071/1993).

No obstante, el solicitante podrá optar expresamente por acogerse a las disposiciones de la presente Ordenanza, siempre que acredite la viabilidad técnica y urbanística de la adaptación y así lo manifieste de forma expresa y por escrito antes de la resolución definitiva del expediente.

2.- Declaraciones responsables

Las declaraciones responsables que se hubieran presentado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se registrarán por la normativa vigente en el momento de su presentación, sin perjuicio del régimen de comprobación e inspección posterior, así como de la obligación de adecuarse a los requisitos esenciales de seguridad, salubridad y accesibilidad establecidos por la normativa sectorial aplicable.

SEGUNDA. TÍTULOS HABILITANTES PREVIAMENTE OTORGADOS

Las viviendas, edificaciones o unidades residenciales que hayan obtenido licencia urbanística o declaración responsable con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza y cuenten con título habilitante firme, no estarán sujetas a las obligaciones derivadas de la misma. Todo ello, sin perjuicio de la aplicación de la normativa general vigente en materia de conservación, seguridad estructural, salubridad, accesibilidad universal y eficiencia energética.

TERCERA. INTERVENCIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES

Las obras de reforma, ampliación, rehabilitación o reestructuración integral que se autoricen en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, deberán adaptarse a sus disposiciones en la medida en que la intervención afecte a elementos morfológicos, funcionales o de calidad esenciales, según se determine en el proyecto técnico correspondiente, y siempre con respeto a lo dispuesto en el artículo 2 de la presente Ordenanza.

CUARTA. PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES INICIADOS

Los procedimientos sancionadores en materia de disciplina urbanística iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se tramitarán y resolverán conforme a la normativa vigente en el momento de la comisión de la infracción, sin perjuicio de la aplicación retroactiva de la norma más favorable conforme al principio de irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables y retroactividad de las favorables (artículo 9.3 de la Constitución Española y artículo 2.3 del Código Civil).

QUINTA. RÉGIMEN TRANSITORIO DE ADAPTACIÓN VOLUNTARIA

Los titulares de viviendas o edificaciones que, estando legalmente ejecutadas, no se ajusten a alguno de los requisitos de la presente Ordenanza, podrán presentar solicitud de adaptación voluntaria conforme a las condiciones establecidas en la misma, acreditando la viabilidad técnica y urbanística.

La Administración municipal valorará, mediante informe técnico y jurídico, la idoneidad y proporcionalidad de la propuesta de adaptación, pudiendo imponer condicionantes para garantizar el cumplimiento progresivo de los estándares establecidos en esta Ordenanza.

En caso de autorización, la ejecución de las obras de adaptación voluntaria se tramitará mediante el procedimiento correspondiente de licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa, conforme a la normativa vigente.