

6 URBANISMO Y VIVIENDA.

6.1 PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

El Plan General de Ordenación Urbana Municipal de Coslada (en adelante PGOUM) actualmente vigente data de finales de 1994, y supone una revisión del anterior, redactado en 1985. Los objetivos principales de esta planificación territorial eran el control municipal del desarrollo urbanístico, la estructuración de los Sistemas Generales y la ordenación y homogeneización de las zonas industriales.

Los datos sobre superficie total (en m²) según clasificación del suelo en Coslada son:

Tabla 89: Tipología de clasificación del suelo		
Tipo de suelo	m ²	%
Urbano	7.634.763	63,6
Urbanizable Programado en Ejecución	1.873.884	15,6
Urbanizable no Programado	1.651.916	13,8
No Urbanizable	840.330	7,0
Total término municipal	12.000.893	100,0

Fte: PGOUM Coslada, 1994.

Tipología de clasificación del suelo

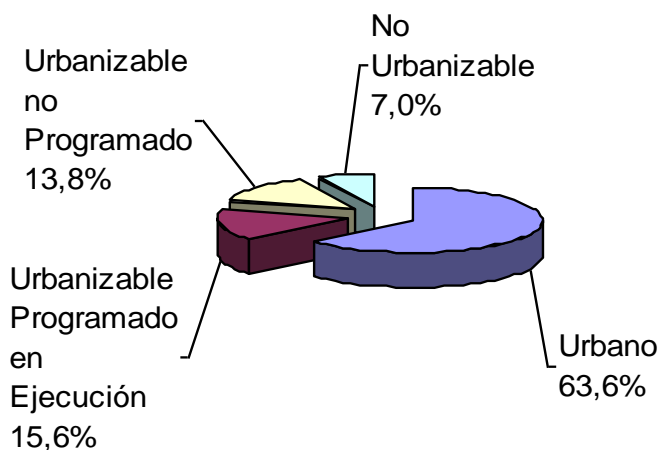


Gráfico: Fte: Tabla 89

La tipología urbanística general de Coslada demuestra que un 93% de su territorio se incluye en las categorías de urbano o urbanizable, mientras que un 7% es actualmente

Coslada no puede crecer mucho más, Coslada no tiene terreno para crecer, no podemos ampliar espacios, y yo creo que tenemos que darle el punto final a la ciudad que tiene que ir por esa vía.

Yo creo que ahí ya hemos llegado no al final pero casi al final, no se pueden construir ya prácticamente viviendas.

Eso es problema de una ciudad que crece muy deprisa [...] se viene a Coslada porque es el sitio que ha encontrado, no porque expresamente le gustaría vivir aquí, sino que bueno, pues vive aquí.

suelo no urbanizable. Coslada es, por tanto, una ciudad cuyas tendencias de urbanización están prácticamente completadas. Esta realidad debe ser tenida en cuenta a la hora de diseñar e implantar políticas públicas urbanas, y de hecho ha sido percibida por algunos de los entrevistados.

Respecto al suelo urbano y urbanizable programado en ejecución, la distribución por subtipología era la que a continuación se detalla:

Tabla 90: Tipología de suelo urbano y urbanizable programado en ejecución.

Tipología	m ²	%
Superficie dotaciones (privadas y públicas)	980.974	10,3
Superficie Zonas Verdes (En esta superficie está incluida la parte proporcional correspondiente a viario público y espacios libres públicos y privados)	1.979.341	20,8
Superficie Suelo Industrial (No se incluye el P-3 de SNU y el conjunto de Espacios Libres incorporados a los Usos Globales)	3.215.130	33,8
▪ Polígono y Zona Industrial	2.271.028	23,9
▪ CITI	944.102	9,9
Superficie suelo residencial	2.877.980	30,3
▪ Multifamiliar	2.013.251	21,2
▪ Unifamiliar	864.729	9,1
Suelo Terciario (En esta superficie está incluida la parte proporcional correspondiente a viario público y espacios libres públicos y privados)	245.071	2,6
Sistemas generales no incluidos en Áreas de Reparto	210.151	2,2
Total	9.508.647	100,0

Fte: PGOUM Coslada, 1994.

Tipología de suelo urbano y urbanizable programado en ejecución

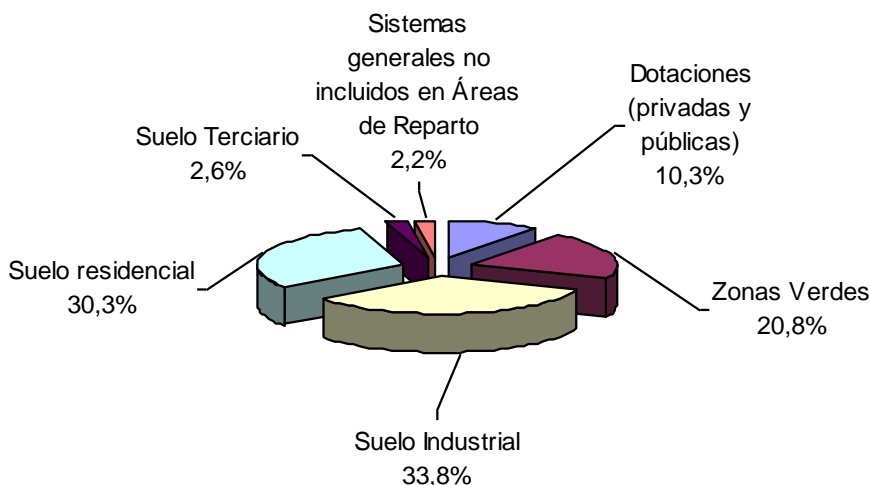


Gráfico: Fte: Tabla 90

En lo referente al suelo no urbanizable, de ese 7% sobre el total, la mayor parte es suelo destinado a uso ferroviario, por lo que Coslada, si bien comarcalmente se sitúa en las inmediaciones del Parque Regional del Sureste, desde un enfoque municipal únicamente dispone de 88.260 m² pertenecientes al parque y 21.960 m² de la Cañada Real Galiana. No obstante, estos terrenos han de ser protegidos y potenciados al mismo tiempo desde un enfoque sostenible.

En este sentido, en la Segunda Jornada Informativa, dentro de la Mesa de Urbanismo y Medio Ambiente, de los problemas propuestos, dos de los que alcanzaron mayor puntuación fueron los que se detallan en el siguiente cuadro.

Dos de los problemas más puntuados en la 2ª Jornada fueron:

- ↳ Falta de respeto al patrimonio medioambiental por parte de un creciente desarrollo urbanístico. (33 puntos)
- ↳ Algunas formas de urbanismo actual son agresivas con el medio ambiente. (33 puntos)

Tipología	m ²	%
Parque Protección Río Jarama P-3	88.260	10,3
Ferrocarril	750.110	87,2
Cañada Real Galiana	21.960	2,6
Total	860.330	100,0

Fte: PGOUM Coslada, 1994.

Tipología de suelo no urbanizable

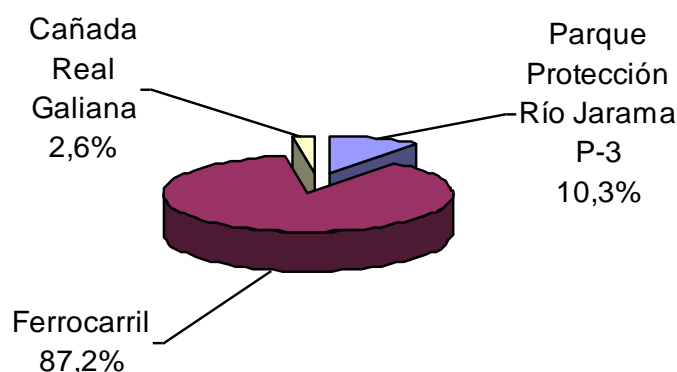


Gráfico: Fte: Tabla 91

eso es el garbanzo negro de Coslada, porque parece que cuando vas en el tren y parece que todo va bien, es que llegas a esa zona y es deprimente

En realidad Coslada ha ido creciendo pero casi cada barrio ha tenido su propia idiosincrasia, o su autonomía; aunque es todo una unidad, ha faltado esa, digamos, esa situación que implique a todo Coslada pues en un centro neurálgico, que francamente

Aquí siempre ha habido planes estupendos para hacer, que se han ido retrasando porque costaban dinero.

Como aspecto específico, en varias entrevistas se aludió a los problemas urbanísticos derivados del retraso en la construcción de La Rambla, que podría contribuir a dotar de centro vertebrador a Coslada.

Causas:

En la **2ª Jornada**, cuatro de los seis problemas principales elegidos se referían a aspectos urbanísticos o relacionados con la vivienda.

- ✦ El 21% de los edificios de Coslada tiene cinco o más alturas. La ausencia de ascensor en los edificios más antiguos supone una dificultad para la movilidad de los vecinos, sobre todo en edades avanzadas. (35 puntos)
- ✦ Falta de respeto al patrimonio medioambiental por parte de un creciente desarrollo urbanístico. (33 puntos)
- ✦ La oferta de vivienda social o protegida es insuficiente, mientras que parte de la oferta de nueva vivienda es de lujo o semi-lujo. (33 puntos)
- ✦ Algunas formas de urbanismo actual son agresivas con el medio ambiente. (33 puntos)

6.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS VIVIENDAS.

Para este apartado se tomarán los datos del Censo 2001 que detallan algunas características de las viviendas por municipios.

En primer lugar, conviene distinguir las viviendas según su uso:

Tabla 92: Tipología de viviendas según uso

<i>Principales</i>	<i>Secundarias</i>	<i>Vacías</i>	<i>Otras</i>	<i>Total</i>
24.703	321	2.489	66	27.579
89,6	1,2	9,0	0,2	100,0

Fte: Censo Oficial de Población y Viviendas 2001 (INE)

Ajuste del crecimiento urbanístico a la demanda de ocupación real y al censo de viviendas ocupadas [...]: tú no puedes seguir construyendo mientras no, mientras no ocupes, no digo vendas, estará vendido, comprado, y vendido varias veces, pero ocupadas no...

La situación en Coslada para 2001 era que el 9% de las viviendas permanecían vacías, el 1,2% eran viviendas secundarias y el 89,6% se destinaban a residencia principal. Este 9% de desocupación, dadas las

dificultades actuales de acceso a una vivienda, debe ser tenido en consideración por sus posibles impactos en el ámbito urbanístico. Así ha sido percibido también por alguno de los entrevistados.

En cuanto a edificios y locales, la contabilización del Censo es la que a continuación se describe. La presencia del pequeño comercio queda reflejada en el elevado número de locales (3.301), que suponen un 1,1% del total de la Comunidad de Madrid.

Tabla 93: Edificios y locales

	Coslada	CM	% Coslada sobre CM
Edificios	4.474	544.380	0,8
Locales	3.301	301.017	1,1

Fte: Censo Oficial de Población y Viviendas 2001 (INE)

Por lo que atañe a superficie útil en las viviendas, que es un claro indicador relacionado con la habitabilidad y la calidad de vida, los intervalos más numerosos en Coslada son aquellos situados entre 61 y 105 metros cuadrados, que reflejan en parte la estructura familiar que ha venido teniendo el patrón residencial en el municipio. Los valores extremos, tanto inferiores como superiores, presentan menores frecuencias.

Tabla 94: Viviendas en Coslada por superficie útil	
Intervalo	%
Hasta 30 m ²	0,3
31-45 m ²	1,1
46-60 m ²	10,1
61-75 m ²	30,1
76-90 m ²	30,8
91-105 m ²	17,6
106-120 m ²	5,4
121-150 m ²	2,9
151-180 m ²	0,8
Más de 180 m ²	0,9
Total	100
Total absoluto	24.703

Fte: Censo Oficial de Población y Viviendas 2001 (INE)

Viviendas en Coslada por superficie útil

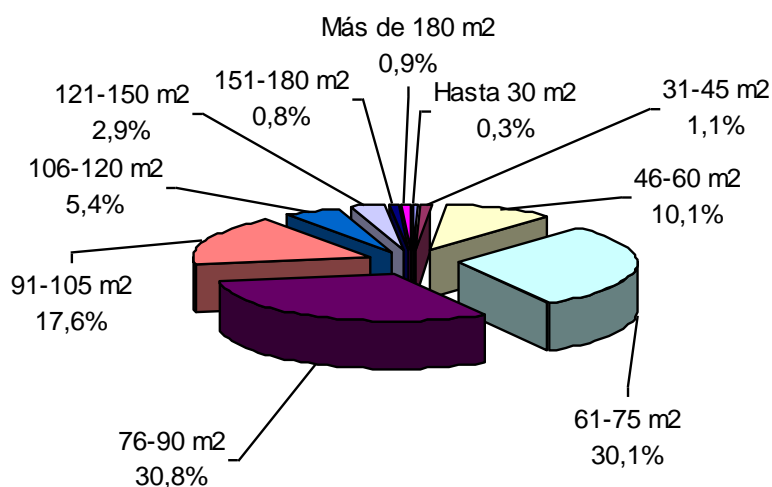


Gráfico: Fte: Tabla 94

Por otro lado, en cuanto a titularidad jurídica, la gran mayoría de viviendas en Coslada están en propiedad: un 62% de las viviendas han completado todos los pagos de la misma, mientras que un 27% de los hogares todavía no han completado ese proceso. Siguiendo la tendencia general, el número de viviendas en alquiler es minoritario, situándose en un 7,1%.

Intervalo	%
En propiedad: por compra totalmente pagada	62
En propiedad por compra con pagos pendientes	27
En propiedad por herencia o donación	0,9
En alquiler	7,1
Cedida gratis o a bajo precio	1,1
Otra forma	1,9
Total	100,0
Total absoluto	24.703

Fte: Censo Oficial de Población y Viviendas 2001 (INE)

1ª Jornada.

Cosas negativas en Coslada de la mesa que trataba temas de Urbanismo.

- ↳ *La vivienda tiene un precio desorbitado.*
- ↳ *Dificultad para acceder a viviendas de protección para mayores de 32 años.*
- ↳ *Uno de los efectos de la inmigración es el aumento en los precios de los alquileres.*

En lo que respecta a la Primera Jornada, cuando se pedía a las distintas mesas de trabajo que señalaran cosas negativas de Coslada según la temática de cada mesa, los participantes de Urbanismo y Transporte señalaron las descritas en el cuadro adjunto.

6.3 CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS

El Censo también recoge información sobre los edificios. En esta ocasión vamos a revisar el número de plantas sobre rasante, su año de construcción, y el estado en el que se encuentran los inmuebles.

En primer lugar, la gran mayoría de edificios en Coslada no superan las tres plantas sobre rasante. No obstante, hay un considerable 10,5% con 5 alturas. A partir de ese

nivel los porcentajes son bastante bajos, no obstante el porcentaje acumulado, de 5 alturas en adelante, es un 20,9% del total. Hay que tener en cuenta que buena parte de esos edificios son de construcción antigua y no están dotados de ascensor, lo que provoca problemas de movilidad y accesibilidad para personas de edad avanzada.

Tabla 96: Edificios de Coslada según plantas sobre rasante

Nº de plantas	%
1	20,7
2	30,7
3	20,1
4	7,7
5	10,5
6	2,6
7	2,3
8	1,3
9	1
10 y más	3,2
Total	100,0
Nº edificios	4.474

Fte: Censo Oficial de Población y Viviendas 2001 (INE)

La mayoría de los edificios destinados a vivienda en Coslada se construyeron entre la década de los setenta (27,1%) y los ochenta (21,8%).

Tabla 97: Edificios de Coslada según su antigüedad

Año de construcción	%
Antes de 1941	0,2
1941-1960	9,4
1961-1970	17,2
1971-1980	27,1
1981-1990	21,8
1991-1995	16,5
1996	1,5
1997	0,6
1998	1
1999	1,9
2000	0,6
Total	100,0
Edificios destinados principalmente a viviendas	3.444





Fte: Censo Oficial de Población y Viviendas 2001 (INE)

hay una zona de Coslada que es bastante antigua, edificios con cuatro plantas sin ascensor, la gente de estas viviendas es muy mayor, la zona del casco y ciudad 70. Muchos ni pueden salir de casa.

Uno de los aspectos detectados en las entrevistas y en las jornadas participativas fue la problemática derivada de los pisos elevados sin ascensor, sobre todo cuando los habitantes tienen edad avanzada, y este hecho se irá agravando con el tiempo.

Causas y efectos del problema de accesibilidad a pisos sin ascensor atribuidos en 2ª Jornada.

Causas:

-  *Envejecimiento de la población.*
-  *Antigüedad de los edificios.*
-  *Carencia de legislación.*
-  *Diseños arquitectónicos inadecuados.*

Efectos:

-  *Degradación del espacio urbano.*

En las jornadas participativas también se comentó este tema como uno de los prioritarios.

Por lo que respecta a la calidad de los inmuebles, el resultado general en Coslada es positivo. De 1 a 4, la puntuación media está muy cercana a la máxima, un 3,9, puesto que el 94,1% de los edificios son calificados como “buenos”.

Tabla 98: Edificios de Coslada según calidad de vivienda

Estado	%
1. Ruinoso	1
2. Malo	0,7
3. Deficiente	4,2
4. Bueno	94,1
5. Estado medio	3,9
Total	100,0
Edificios destinados principalmente a viviendas	3.444

Fte: Censo Oficial de Población y Viviendas 2001 (INE)

6.4 PROBLEMAS DETECTADOS

Uno de los ítems del Censo 2001 versaba sobre los problemas detectados en la vivienda o el inmueble, sobre una lista de áreas preestablecida. Cada hogar respondía individualmente a estas preguntas (señalando si existía o no ese problema en su vivienda y en el entorno), convirtiéndose en una información de calidad ya que el número de respuestas era muy elevado (tantas como hogares censados).

Aunque los siguientes aspectos podrían encuadrarse en su correspondiente apartado del Diagnóstico, a continuación reproducimos los resultados dados por los vecinos cosladeños (una respuesta por hogar). Se ha calculado también la media dada por la Comunidad de Madrid en ese mismo asunto, y a partir de ahí se ha inferido la distancia entre un resultado y otro. Esta información puede resultar muy útil para establecer una priorización en los problemas del municipio, puesto que habitualmente no se cuenta con un nivel tan elevado de respuesta, ya que se trabaja con muestras y no con poblaciones como en este caso.

Los cosladeños ven preocupante, en este orden, los ruidos exteriores, la poca limpieza en las calles, el vandalismo, la contaminación y los malos olores, las pocas zonas verdes y las malas comunicaciones. Al lado de cada porcentaje, entre paréntesis, aparece los puntos de distancia respecto a la media de la Comunidad de Madrid. Destaca, por ejemplo, la notable diferencia entre los cosladeños y el resto de madrileños en la percepción del ruido exterior como un problema (alrededor de 12 puntos de diferencia). Mientras, en el aspecto de zonas verdes los resultados para Coslada son más favorables que en el resto de la Comunidad Autónoma.

No obstante, en ninguno de los ítems las frecuencias de la existencia del problema superan el 50%, de lo que se deduce que las percepciones sobre la calidad de vida en el municipio se sitúan en unos parámetros aceptables, aunque mejorables. Como problemas generales señalados en las entrevistas relativos a Vivienda, se encuentran la poca oferta de vivienda social o protegida y la dificultad de acceso a ella, así como el

elevado precio de la vivienda de precio libre, que obliga a muchos vecinos a residir en otros municipios. Asimismo, algunos de los nuevos vecinos que llegan a Coslada parece ser, según algunos entrevistados, que eligen Coslada como lugar de residencia por motivos prácticos y que no se integran totalmente en la vida comunitaria de la ciudad. A continuación se ofrece el cuadro con el ranking de problemas según el Censo 2001.

Tabla 99 : Ranking de problemas en Coslada según el Censo 2001.			
Ruidos exteriores			
Total hogares	Si hay ruido exterior	No hay ruido exterior	No consta
24.703	11.513	11.865	1.325
% Coslada	46,61 (+12,68)	48,03 (-12,11)	5,36
% CM	33,93	60,14	5,93
Poca limpieza en las calles			
Total hogares	Sí hay poca limpieza	No hay poca limpieza	No consta
24.703	11.071	12.026	1.606
% Coslada	44,82 (+ 5,83)	48,68 (-5,77)	6,5
% CM	38,99	54,45	6,56
Delincuencia o vandalismo en la zona			
Total hogares	Sí hay delincuencia	No hay delincuencia	No consta
24.703	7.430	15.356	1.917
% Coslada	30,08 (-2,38)	62,16 (+2,23)	7,76
% CM	32,46	59,93	7,61
Contaminación o malos olores			
Total hogares	Sí hay contaminación	No hay contaminación	No consta
24.703	6.060	16.608	2.035
% Coslada	24,53 (+ 4,1)	67,23 (-4,61)	8,24
% CM	20,43	71,84	7,76
Pocas zonas verdes			
Total hogares	Sí hay pocas zonas verdes	No hay pocas zonas verdes	No consta
24.703	5.395	17.145	2.163
% Coslada	21,84 (- 7,01)	69,40 (+ 5,77)	8,76
% CM	28,85	63,63	7,52
Malas comunicaciones			
Total hogares	Sí hay pocas comunicaciones	No hay pocas comunicaciones	No consta
24.703	4.821	17.729	2.153
% Coslada	19,52 (+3,47)	71,77 (-4,05)	8,71
% CM	16,05	75,82	8,13

Fte: Ayuntamiento de Coslada, Dpto de Estadística, a partir de Censo 2001