

CAPITULO 18. CONDICIONES GENERALES ESTETICAS Y MEDIOAMBIENTALES
DE LA EDIFICACION

DOCUMENTO INFORMADO

~~FAVORABLE~~

EL TECNICO INFORMANTE

SECCION 1. CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

Epígrafe 1. Clasificaciones.

5.18.1

De acuerdo con lo previsto en el artículo 3 de la Ley del Suelo, en su apartado k), la administración urbanística competente en materia de planeamiento tiene facultades para orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

Por tanto, el fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento que, a través de las Ordenanzas del presente Plan General, y en virtud de lo dispuesto en los artículos 73 de la LS y 98 del RP, regula las características estéticas en las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores preexistentes histórico-artísticos, sino que mas bien ha de ser una legítima aspiración de cualquier espacio edilicio en el que se desarrolle la actividad humana. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

5.18.2

Las edificaciones de Alcalá de Henares quedan clasificadas en 4 grupos a efectos de las condiciones estéticas que han de cumplir según el grado de presencia, unidad, representatividad e individualidad que posea el entorno sobre el que se asienta la misma edificación. Estos son:

DOCUMENTO INFORMADO

FAVORABLE

10 de Mayo de 1994

INTERVENIO ÁMBITOS

Grupo I: Edificación en el Casco Histórico.

Grupo II: Edificación en barrios consolidados.

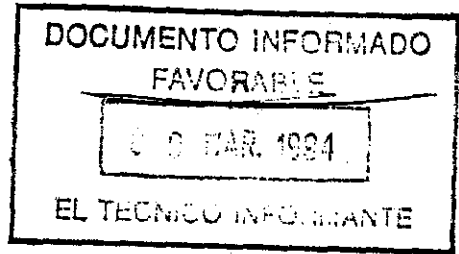
Grupo III: Edificación comprendida en el interior de ámbitos regulados por Planes Especiales de Reforma Interior que dispongan de regulación específica en este sentido.

Grupo IV: Resto del Término municipal.

5.18.3

Las condiciones generales estéticas se definen con la suficiente precisión como para que la concesión de una licencia no quede sometida a la discrecionalidad que es ajena al acto reglado; no obstante, y para evitar una rigidez en la aplicación de la ordenanza que pudiera interferir con las aportaciones arquitectónicas de especial calidad, las ordenanzas estéticas se aplicarán con arreglo al criterio siguiente:

- a)- Aplicación vinculante de la ordenanza: Si el proyecto se tramitare por el procedimiento abreviado (T1) o normal (T2), será de obligado cumplimiento la ordenanza estética en su totalidad.
- b)- Aplicación orientadora de la ordenanza: Si el proyecto se tramitare por el procedimiento especial (T3), se aceptan modificaciones a la ordenanza excepto para aquellos aspectos para los que el articulado de este capítulo define como obligatorios, al declarar la inexistencia de tolerancia para su modificación. En estos casos, la documentación del proyecto deberá justificar suficientemente el motivo por el cual la variación propuesta representa una mejora al paisaje urbano respecto del que se obtendría por aplicación vinculante de la ordenanza estética. Dicha tolerancia puede ser moderada, sustituida o anulada por las Ordenanzas particulares de los Planes Especiales de Reforma Interior que se redactaren en cumplimiento de las disposiciones de este PGOU o que fueren ordenados por el Ayuntamiento.



Epígrafe 2. Condiciones generales.

5.18.4

Tendidos aéreos.

Quedan prohibidos los tendidos aéreos en la red viaria. La instalación de cualquier servicio (eléctrico, telefónico, etc) será enterrada. Se exceptúan las zonas reguladas con Clave 10 (industria extensiva).

5.18.5

Instalaciones en los edificios.

Queda prohibido el paso de conductos eléctricos y telefónicos sobre las fachadas de la edificación. La instalación discurrirá enterrada o empotrada.

5.18.6

Tratamiento de los paramentos.

Todos los paramentos exteriores de una edificación deberán tratarse con suficiente nivel de calidad. Las medianerías entre edificaciones distintas, cuando exista fundamento suficiente para considerar que habrán de permanecer al descubierto por un período superior a los cinco años, deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que las fachadas a la vía pública. Las medianerías que surjan como diferencia entre las alturas de dos edificios colindantes se concebirán de acuerdo con el criterio expuesto.

5.18.7

Materiales.

Queda prohibida la utilización, en todo el término municipal, de materiales reflectantes que puedan producir deslumbramientos molestos. De materiales deleznable o friables, cuya durabilidad escasa pueda producir degradación del espacio urbano. Y de materiales estridentes, que dificulten la integración natural de la percepción de los edificios en el continuo construido.

SECCION 2. CONDICIONES PARTICULARES

DOCUMENTO INFORMADO

FAVORABLE

09 MAR. 1994

EL TECNICO INICIANTE

Epígrafe 1. Grupo 1. Edificación en el Casco Histórico.

5.18.8

Se refiere a la edificación comprendida en el recinto denominado "Casco Histórico", que aparece grafiado en los planos normativos, y para el cual el Plan General prevé la necesidad de redactar un Plan Especial de Reforma Interior. En tanto dicho PERI se redacte y sufra aprobación definitiva, queda prorrogada la vigencia de los artículos 6.6 a 6.11 de las Normas Subsidiarias que este Plan General vienen a sustituir, referidos a los Monumentos Histórico-Artísticos, a los espacios libres de conservación estricta o simple, a los monumentos y edificios de interés histórico, a los edificios de interés ambiental, a los edificios con elementos de interés, y al Casco Histórico, en todo lo que se refiere a edificios y espacios incluidos en el indicado recinto; el Apéndice 3 de las Normas Urbanísticas de las citadas NNSS, que contiene las Normas de Protección y Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico de Alcalá de Henares, y el Catálogo Complementario de las NNSS para todo el conjunto de edificios y espacios comprendidos en el interior del recinto del Casco Histórico. A partir de la aprobación del mencionado PERI, se entenderán automáticamente sustituidos estos artículos por las Ordenanzas particulares del Plan Especial correspondiente.

Epígrafe 2. Grupo II. Edificación en barrios consolidados.

5.18.9

Se refiere este grupo a aquellos barrios históricos situados en el exterior del Casco y que no están incluidos en ámbitos de planeamiento especial, por lo que se regulan a través de la Clave particular denominada "Residencial en Barrios". Cumplirán con las condiciones establecidas en los artículos de este epígrafe.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

9 MAR. 1994

5.18.10

Paramentos verticales de la edificación.

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua lisa o con llagueados o fingidos tradicionales de la zona, ejecutados con revocos o técnicas similares.

a)- Materiales. No se acusarán con materiales distintos los elementos constructivos, tales como cantos de forjado, estructura, etc. En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales (tales como revocos rugosos) hasta una altura máxima de 1,50 metros. Se prohíben los zócalos de plaqueta cerámica y similares.

b)- Disposición. Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera que los locales de esta planta quedarán delimitados por elementos arquitectónicos propios del edificio. Sobre estas partes queda prohibida la instalación de elementos que distorsionen el carácter de la edificación.

c)- Hastiales. Aquellas parcelas con hastiales laterales exentos deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal. Podrán estudiarse soluciones de encuentro entre el material de cubierta y el de fachada, existiendo la posibilidad de extender aquel sobre la totalidad o parte del hastial.

d)- Color. El color predominante será el blanco, autorizándose también los siguientes: gris, ocre claro, y gamas intermedias. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, pero se evitarán las estridencias y las combinaciones cromáticas extravagantes.

5.18.11

Pavimentos.

a)- Materiales. Se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que fije el Ayuntamiento para las aceras, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, tengan visión desde el espacio público y solución de continuidad con él.

5.18.12

Huecos de fachada.

a)- Huecos en planta baja. No tendrán, en ningún caso, una anchura superior a 3 metros. Entre hueco y hueco se respetarán aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores. Esta condición regirá también para aquellos locales que tengan fachada superior a los 3 metros, que habrá de fraccionarse.

b)- Fenestración de las plantas superiores: Se prohíben las soluciones arquitectónicas que subrayen la continuidad vertical u horizontal entre los diferentes huecos de fachada mediante superpuestos, y/o impostas de distinto material, textura o color. Esta continuidad, si se desea, se obtendrá mediante las proporciones de los huecos y su disposición relativa.

En ningún caso los huecos tendrán una anchura superior a los 2.50 metros. La separación horizontal entre huecos será igual o superior a un tercio de su anchura.

La superficie ocupada por los huecos de fachada, incluidos los de la planta baja, no podrá exceder del 50% de la superficie total de dicha fachada.

c)- Materiales. Queda prohibida la utilización de carpintería de aluminio anodizado en su color y de acero inoxidable.

5.18.13

Cubiertas.

a)- Las cubiertas serán inclinadas y con una pendiente máxima de 30 grados. Se permitirá, no obstante, la ejecución de cubiertas planas siempre que las mismas sean dominantes en el tramo de la calle considerado.

Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón, las placas de amianto-cemento de color distinto de su gris natural y cualquier otro material análogo. Quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación tipo pizarrita, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos, así como los colores estridentes.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE.

12 MAR. 1994

EL TECNICO INFORMANTE

10 MAR 1984

5.18.14

Cerramientos y celosías.

a)- Los cerramientos de los espacios libres se ejecutarán con el mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales.

b)- Celosías. Se colocarán celosías para ocultar a los espacios públicos los tendedores. Estas permitirán en lo posible el asoleamiento directo de la ropa tendida. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales y las cubiertas.

5.18.15

Construcciones por encima de la altura.

Estas construcciones se destinarán a satisfacer necesidades técnicas del edificio, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

Elementos técnicos y mecánicos: Todos estos elementos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecen grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.

5.18.16

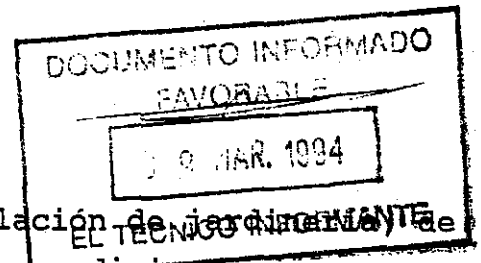
Pavimentación de los espacios públicos.

Se pavimentarán los itinerarios viales con continuidad en los materiales. Se podrán utilizar combinaciones de materiales para enfatizar un determinado espacio urbano. El tipo de pavimento elegido permitirá la entrega del espacio pavimentado público - existente o previsto- al privado, sin solución de continuidad. Los Proyectos de Urbanización que se redactaren detallarán el despiece del pavimento en las zonas en que proceda.

5.18.17

Jardinería de los espacios públicos.

Se utilizará la vegetación, en la instalación de jardinería de tal manera que se cumplan las siguientes condiciones:



a)- Se procurará, con la elección de las especies, que haya variedades en floración, de manera que a lo largo de todas las estaciones del año pueda disponerse de ciertos enclaves vegetales con colorido.

b)- La vegetación se estudiará de tal manera que con la misma se creen enclaves singularizados que enfatizen y se integren con el espacio urbano.

c)- El arbolado existente se integrará en los proyectos de jardinería de tal manera que no sufra deterioro por causa de cambio de condiciones higrométricas, pH o asoleamiento, debido a las nuevas especies que se prevea plantar en sus inmediaciones.

5.18.18

Mobiliario urbano y elementos de servicio.

a)- Elementos de alumbrado. Se dispondrá de tal manera que se garantice tanto la uniformidad en la iluminación de los espacios viales para tráfico, como la diversidad en los espacios e itinerarios para el peatón, utilizando el alumbrado público para significar aquellos que puedan resultar de mayor interés, y respetando los modelos municipales cuando estos vengan determinados para una determinada zona.

b)- Bancos y papeleras. Se instalarán de un diseño tal que no sea imitativo de modelos históricos. Serán de material duradero e incombustible.

Epígrafe 3. Grupo III. Edificios comprendidos en el interior de ámbitos regulados por PERI que dispongan de regulación específica en este sentido.

5.18.19

Los edificios de este Grupo respetarán las ordenanzas particulares de sus respectivos PERI. Caso de no existir, se

DOCUMENTO INFORMADO

~~FAVORABLE~~

considerarán como edificios pertenecientes al Grupo IV en tanto las ordenanzas se redactan o el Ayuntamiento dicte las disposiciones complementarias sobre el particular que procedán.

Epígrafe 4. Grupo IV. Resto del término municipal.

5.18.20

La composición estética será libre, con independencia del cumplimiento de las condiciones normativas de carácter general que le sea de aplicación y de lo expuesto en las condiciones generales de este capítulo, respecto a la defensa de la calidad estética de las construcciones por parte de la autoridad local.

SECCION 3. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION

5.18.21

Oportunidad.

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento un Estudio de Impacto Ambiental que justifique la preservación del medio físico o urbano, en aquellos aspectos en que quedaren eventualmente afectados. Serán asimismo necesarios Estudios de Impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable y, en cualquier caso, será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

5.18.22

Fines

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los causados por una o varias de las siguientes variables:

- a)- La situación de la instalación en el medio.
- b)- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.

DOCUMENTO INFORMADO

FAVORABLE

RESOLUCIÓN 1984

EL TECNICO INFORMANTE

c)- El tránsito de vehículos.

d)- La emisión al medio de cualquier tipo de residuos.

e)- El uso propuesto.

f)- Cualquier otro fin específico que sea considerado por la Administración actuante, con objeto de lograr un tratamiento adecuado y una integración armónica del uso en el medio.

5.18.23

Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

a)- Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto. En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión, tanto de tipo ambiental como social, urbano, económico, etc.

b)- Identificación de los elementos del proyecto. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

c)- Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio, producidos por el proyecto.

d)- Valoración de las alteraciones. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que se detecten, tanto en fase de proyecto como en la de construcción.

e)- Medidas correctoras. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración del ente urbanístico actuante.

5.18.24

Resolución.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo **EL TECNICO INFORMANTE** **actuante** resolverá sobre la procedencia de la propuesta que, en el caso de ser negativa, será motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto, de acuerdo con la citada resolución.

DOCUMENTO INFORMADO

~~FAVORABLE~~

0 9 MAR. 1994