

SESION JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, 6 DE SEPTIEMBRE DE 2024

- 11.- Propuesta de la Concejalía Delegada de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Movilidad para la aprobación de los acuerdos adoptados por la Comisión Técnica de Urbanismo de este Ayuntamiento celebrada en sesión ordinaria el día 10-06-2024, al objeto de establecer los criterios de interpretación sobre los asuntos:

- PRIMERO.- Criterios relativos a la instalación de paneles solares en los ámbitos protegidos fuera del Casco Histórico de Alcalá de Henares.

- SEGUNDO.- Criterio de aplicación. código técnico de la edificación/normas sectoriales - Plan General de Ordenación Urbana y Planeamiento de Desarrollo.

- TERCERO.- Criterio de interpretación relativo a la incorporación de quioscos y otros elementos de carácter temporal en espacios libres públicos.

Visto el informe emitido por la TAG del Servicio de Gestión de Licencias de obras y actividades, Secretaria de la Comisión Técnica de Urbanismo, de fecha 14-08-2024 y que a continuación se transcribe:

"COMISIÓN TÉCNICA DE URBANISMO

Conforme al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 29 de abril de 2022, por el cual se establece la creación de la Comisión Técnica de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá de Henares, así como el establecimiento de su Reglamento de composición, organización y funciones de actuación, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM núm. 152 de 28 de junio de 2022) y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y el Reglamento Orgánico del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM núm. 212 de 06 de septiembre de 2006), se llevó a cabo la sesión ordinaria de la Comisión Técnica de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares el día 10 de junio de 2024 a las 10:00 horas, previamente convocada, bajo la Presidencia de Da. Ma A.C.B., con asistencia de los Sres. Miembros: D. J.A.C., D. D.A.M, Da. R.S.J, D. J.M.A.J., D. S.S.B. y Da. Ma C.D.E.

El objeto y fin de esta sesión ordinaria fue la deliberación para establecer criterios de interpretación sobre los asuntos:

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-
alcaladehenares.es

Código Seguro de
Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 1 de 9

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

- PRIMERO.- CRITERIOS RELATIVOS A LA INSTALACIÓN DE PANELES SOLARES EN LOS ÁMBITOS PROTEGIDOS FUERA DEL CASCO HISTÓRICO DE ALCALÁ DE HENARES.
- SEGUNDO.- CRITERIO DE APLICACIÓN. CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACIÓN / NORMAS SECTORIALES - PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- TERCERO.- CRITERIO DE INTERPRETACIÓN RELATIVO A LA INCORPORACIÓN DE QUIOSCOS Y OTROS ELEMENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL EN ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Esta sesión, por tanto, y los acuerdos adoptados por la misma, se lleva a cabo en consonancia con los artículos 1 y 2 del Reglamento de composición, organización y funciones de actuación de la Comisión Técnica de Urbanismo, que señala a tal efecto: «Es objeto del presente documento la regulación de la composición y el funcionamiento de la Comisión Técnica de Urbanismo, como órgano colegiado, con funciones de seguimiento, asesoramiento, coordinación, control e interpretación en materia de normativa urbanística y sectorial que afecte al ámbito de las distintas formas de control urbanístico municipal (...)» y «La Comisión Técnica de Urbanismo tiene como finalidad garantizar la aplicación uniforme de la normativa con incidencia en el ámbito de las distintas formas de control urbanístico municipal. 1. Para el cumplimiento de la finalidad descrita, la Comisión llevará a cabo las funciones siguientes: a) Asegurar la unidad de criterio de los servicios municipales en la aplicación e interpretación del Plan General, para lo que se adoptarán acuerdos de superior interpretación para los servicios municipales. b) Evaluar, y en su caso, informar sobre la incidencia de la normativa sectorial en la aplicación del Plan General mediante la articulación de una adecuada sistemática que permita tomar conocimiento y valorar tanto las instrucciones, actos y acuerdos como, en su caso, los proyectos propuestos por otras Áreas con repercusión en la ejecución y/o aplicación del Plan General (...)».

Por todo lo que antecede, ésta Comisión Técnica de Urbanismo propone a la Junta de Gobierno Local del Excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá de Henares, la adopción del siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. APROBAR los acuerdos adoptados por la Comisión Técnica de Urbanismo de éste Ayuntamiento celebrada en sesión ordinaria el día 10 de junio de 2024, cuyo contenido se transcribe a continuación:

CRITERIOS RELATIVOS A LA INSTALACIÓN DE PANELES SOLARES EN EDIFICACIONES FUERA DEL CASCO HISTÓRICO DE ALCALÁ DE HENARES.

Los criterios enumerados a continuación son indicaciones para orientar las solicitudes de los interesados, pero en todo caso cada uno de los expedientes se analizará de forma individualizada por los servicios técnicos municipales atendiendo a sus características singulares.

A. En edificios protegidos BIC o BIP

No se permitirá la instalación de placas solares fotovoltaicas o térmicas en edificios sujetos a este grado de protección.

B. En edificios catalogados con protección integral

No se permitirá la instalación de placas solares fotovoltaicas o térmicas en edificios sujetos a este grado de protección, dado que se considera como la fijación de elementos superpuestos, no siendo actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado.

C. En edificios catalogados con protección estructural

No se permitirá la instalación de placas solares fotovoltaicas o térmicas en edificios sujetos a este grado de protección, dado que considera como la fijación de elementos superpuestos, no siendo una actuación tendente al mantenimiento de su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Excepcionalmente, podrá ser admisible su instalación cuando se justifique su integración y relación con el entorno y se respeten los valores que dieron lugar a la protección del bien inmueble catalogado, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

- Los paneles y su estructura de sustentación deberán tener un color similar al sistema constructivo en el que se propone la instalación.
- Serán antirreflectantes.
- Se deberán disponer los paneles de forma coplanar al sistema constructivo en el que se ubiquen de forma que se perciba la continuidad del mismo y se integren compositivamente en el edificio.
- Se separarán los paneles de encuentros entre faldones, cumbrera, limatesas, limahoyas, aleros y bordes un mínimo de 60 cms.
- No deberán ser visibles desde la vía urbana y/o hacia los elementos singulares y desde bienes con protección en las categorías de BIC o BIP.
- Sólo se instalarán para dar servicio al uso característico o compatible del propio edificio.

D. En edificios catalogados con protección ambiental

La instalación de placas solares fotovoltaicas o térmicas en edificios sujetos a este grado de protección, podrá ser admisible cuando se justifique su integración y relación con el entorno y se respeten los

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es			
Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 3 de 9
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

valores que dieron lugar a la protección del bien inmueble catalogado, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

- Los paneles y su estructura de sustentación deberán tener un color similar al sistema constructivo en el que se propone la instalación.
- Serán antirreflectantes.
- Se deberán disponer los paneles de forma coplanar al sistema constructivo en el que se ubiquen de forma que se perciba la continuidad del mismo y se integren compositivamente en el edificio.
- Se separarán los paneles de encuentros entre faldones, cumbrera, limatesas, limahoyas, aleros y bordes un mínimo de 60 cms.
- No deberán ser visibles desde la vía urbana y/o hacia los elementos singulares y desde bienes con protección en las categorías de BIC o BIP.
- Sólo se instalarán para dar servicio al uso característico o compatible del propio edificio.

Excepcionalmente, para todos los casos anteriores se podrá autorizar la instalación de paneles solares que no cumplan los requisitos anteriores siempre que se justifique en la documentación presentada que, la composición propuesta o la solución planteada, garantiza que no se produce un impacto negativo en la percepción del bien inmueble protegido ni del municipio.

E. En las parcelas con protección individualizada.

No se permitirá la instalación de placas solares fotovoltaicas o térmicas en parcelas con protección individualizada, dado que no es una actuación tendente a la conservación de su integridad, de los valores que contienen, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado.

Documentación de las propuestas.

Las solicitudes de instalación de paneles solares deberán acompañarse de un documento con el siguiente contenido:

- Estudio cartográfico de las diferentes alternativas de instalación de paneles solares en el sistema constructivo de la edificación en el que se pretenda instalar, con el fin de buscar la solución que menor impacto visual tenga en el ámbito protegido.
- Descripción de la propuesta de instalación incluyendo estudio compositivo de los paneles en relación con las características del inmueble, así como las siguientes características:
 - Número de paneles solares que se pretendan instalar.
 - Definición de las características de los paneles y su estructura de sustentación: color, reflectancia, potencia, dimensiones. Así como la ficha técnica de los elementos a instalar.



- Dimensión en m2 de la superficie de los paneles y porcentaje de superficie que supone sobre el total del sistema constructivo.
- Cartografía a escala adecuada (mínimo 1/100) de la instalación propuesta de paneles solares: Planos de cubierta, alzados y/o sección de estado actual y estado reformado del inmueble.
- Fotografías de las fachadas del inmueble y de la parcela desde la calle.
- Fotomontajes de la instalación desde la calle y/o hacia las vistas de los elementos singulares.
- Certificado suscrito por técnico competente de compatibilidad estructural de cargas.

CRITERIO DE INTERPRETACIÓN SOBRE APLICACIÓN DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN / NORMAS SECTORIALES- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1- INTRODUCCIÓN.

- En la actualidad en el término municipal de Alcalá de Henares resultan de aplicación diversos instrumentos de planeamiento cuya aprobación es, en ocasiones, anterior al año 1.984.
- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento fueron aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid del 26 de Julio de 1984, publicadas en el BOCM de fecha 06 de agosto de 1.984 y en el B.O.E. núm 218 de fecha 11 de septiembre del mismo año. Las Normas subsidiarias de 1984 son el planeamiento general de referencia de multitud de planes de desarrollo incorporados por el PGOU-91
- El Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 5 de julio de 1991 y publicado en el BOCM con fecha 18 de Julio de 1.991 y en el BOE con fecha 14 de agosto de 1.991 En BOCM de fecha 05 de Mayo de 1.994 fue publicada corrección de algunos errores contenidos en dicho PGOU. Además, en la actualidad existen 49 modificaciones puntuales del PGOU.

- Figuran igualmente Planes Parciales, Planes Especiales, Planes de sectorización y otras figuras de planeamiento en un número superior a 130, así como las sucesivas modificaciones -en algunos casos hasta 8 modificaciones- a los mismos en un número superior a 90 modificaciones.

También figuran Estudios de detalle, en un número superior a 140 y las sucesivas modificaciones a los mismos en un número superior a 20 modificaciones.

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 5 de 9
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

En algunas ocasiones determinados Estudios de Detalles antiguos pero aún vigentes por remisión del PGOU-91 disponen de ordenación pormenorizada (definición de volúmenes, parcelas y ordenanzas de aplicación) en tanto que en otras ocasiones no disponen de ordenación pormenorizada, sino que remiten a otras ordenanzas de aplicación.

– En cuanto al Casco Histórico el Plan Especial de Protección del Casco Histórico fue aprobado definitivamente en Pleno el 21 de Abril de 1.998 y, hasta la fecha, ha sufrido 7 modificaciones puntuales.

2- INFORME.

– El Real Decreto 317/2.006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, vigente desde el 29 de Marzo de 2.006, es un documento de carácter técnico que define, generalmente a través de parámetros numéricos, las prestaciones de los edificios, establecimientos y zonas en relación fundamentalmente a los requisitos básicos de la edificación a los que hace referencia el art. nº 3 de La Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.

– Resultado de la aprobación de los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico en distintas fechas, estos instrumentos normalmente contienen, además de los parámetros exclusivamente de carácter urbanístico como pueden ser el régimen de usos, la edificabilidad, la ocupación, altura máxima/número de plantas... otros parámetros de carácter técnico ajenos al contenido estrictamente urbanístico.

– A modo de ejemplo, la altura de la edificación se define generalmente en los instrumentos de planeamiento en función de una previsión de altura libre entre forjados según el uso y de un canto estimado de dichos forjados. Este canto, debido a las condiciones técnicas exigibles actualmente para aislamiento térmico, acústico y de impacto, exige un mayor grosor que el estimado en dichos instrumentos de planeamiento.

Actualmente las condiciones técnicas exigibles para el correcto funcionamiento de las instalaciones obligatorias del inmueble como pueden ser ventilación, climatización, datos...exigen una altura libre por encima del falso techo mayor que la necesaria anteriormente.

Otros ejemplos más concretos, sin carácter excluyente, son los siguientes:

- Art 5.5.29 de las Normas urbanísticas del PGOU en el que se indica, a efectos de protección contra incendios, que el frente máximo edificado sin solución de continuidad será de 80 (ochenta) metros en edificios industriales,



• Art 3.5.2 el Plan Especial de Protección del Casco Histórico: se regulan las condiciones de seguridad en los edificios residenciales y se hace referencia a la visibilidad desde el exterior indicando que en construcciones entre medianeras todas las piezas y locales habitables tendrán al menos un hueco practicable a la calle, lo que no resulta coherente con el artículo 3.4.1. relativo a la consideración de piezas habitables.

– La entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación y de otras normativas supramunicipales de carácter sectorial ha producido, por tanto, evidentes disfunciones y, en ocasiones, contradicciones con los distintos parámetros técnicos de carácter no urbanístico que figuran en los distintos instrumentos de planeamiento y que en ocasiones impedirían o dificultarían la correcta aplicación de dicho Código y/o de distinta normativa de carácter sectorial.

– Por tanto, a fecha actual se observa la necesidad de establecer un criterio técnico acorde a los parámetros técnicos que conforman el Código Técnico de la Edificación y a las normativas supramunicipales de carácter sectorial (RSCIEI, la ITC-BT-52...), en particular y de forma muy importante, en todo lo relacionado con la protección contra incendios y la accesibilidad universal.

3- CRITERIO.

Se considera, por tanto, que en relación a los requisitos básicos de la edificación a los que hace referencia el art. nº 3 de La Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, debe resultar de aplicación el contenido del Código Técnico de la Edificación y del resto de normativas supramunicipales de carácter sectorial sobre los distintos parámetros técnicos de carácter no urbanístico que figuran en los diversos instrumentos de planeamiento vigentes en el término municipal de Alcalá de Henares.

CRITERIO DE INTERPRETACIÓN RELATIVO A LA INCORPORACIÓN DE QUIOSCOS Y OTROS ELEMENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL EN ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Se redacta el presente criterio con objeto de dar respuesta a la situación reiterada que se produce en el Casco Histórico y otras zonas de la ciudad de Alcalá de Henares, de ausencia de regulación normativa relativa a la instalación de quioscos y otros elementos en vía pública, según lo establecido en Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (PGOUA).

En el PGOUA se diferencian en la vía pública, el uso de espacios libres y zonas verdes, el de infraestructuras y servicios públicos y el de la red viaria, siendo el uso de espacios libres y zonas verdes, el único que regula la implantación de ciertas instalaciones recreativas.

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 7 de 9

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

Se considera conveniente en este criterio de interpretación establecer un tratamiento similar a las zonas verdes y espacios libres en la vía pública en relación con la implantación de quioscos, en tanto en cuanto estos son elementos que se consideran instalaciones temporales que complementan el uso principal sin desvirtuarlo en ningún caso.

Conforme a lo dispuesto en el Título V capítulo 14 artículo 5.14.1 de las NNUU del PGOUA el uso de espacios libres o zonas verdes corresponde a aquellos espacios destinados a plantaciones y/o instalaciones complementarias al servicio de la salubridad, recreo y esparcimiento de la población; a la protección y aislamiento de las vías de la red principal o de las zonas y de los establecimientos que lo requieran, y a conseguir una mejor composición estética de la ciudad.

En el artículo 5.14.3 se establece a su vez la posibilidad de la existencia en espacios libres y zonas verdes de ciertas instalaciones recreativas.

La ordenanza reguladora de la instalación de Veladores y quioscos en la vía pública (BOCM Nº 131 de 3 de junio de 2017) establece en el Título I artículo 1: Las terrazas de veladores asociadas a quioscos de bebidas/comidas que se instalen en zonas verdes se regirán por la normativa específica que rige la concesión de estos y supletoriamente por lo dispuesto en la presente ordenanza. Por otra parte, el Art. 66. sobre Instalación de quioscos de carácter permanente reconoce la posibilidad de implantación de estos elementos: La instalación de quioscos de carácter permanente y ubicación fija (venta de prensa, hostelería, flores...) se realizará mediante el sistema de otorgamiento de concesión administrativa que conllevará el aprovechamiento privativo del dominio público por un número determinado de años, considerándose implícita en la referida concesión la correspondiente autorización de funcionamiento.

La ordenanza reguladora de la ejecución de obras y el ejercicio de actividades en el término de Alcalá de Henares (BOCM Nº127 de 30 de mayo de 2022) establece en el artículo 51 como actuaciones urbanísticas temporales las instalaciones con estructura desmontable, como carpas, quioscos o similares para venta y exposición de artículos y otras análogas.

Todo lo anterior pone de manifiesto el carácter provisional y temporal de estas construcciones y justifica su presencia en vía pública para garantizar el recreo y el esparcimiento de la población, por tratarse de dotaciones al servicio de un uso público, cuya finalidad es complementar y potenciar el uso del espacio público y

ser utilizadas de manera cotidiana por la población residente y visitantes de la ciudad.

Por tanto, se considera que las construcciones temporales previstas en las ordenanzas municipales, como es el caso de los quioscos de hostelería, pueden disponerse en vía pública mediante instalaciones con estructura desmontable. No computarán superficie ocupada, ni edificabilidad, ni superficie con respecto al uso, considerando en todo caso para su implantación una superficie máxima de 50 m2, salvo excepciones debidamente justificadas. Todo ello sin perjuicio de la obligatoriedad de que las construcciones deban integrarse de forma armónica con el entorno natural y urbano circundante.

En el Conjunto Histórico la instalación de estos elementos deberá ser objeto de aprobación por parte de la Comisión Local de Patrimonio de Alcalá de Henares.

SEGUNDO. PUBLICAR los acuerdos adoptados en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) y en la página web de este Ayuntamiento."

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, acuerda aprobar la Propuesta presentada.

Pase el expediente a la Concejalía de Urbanismo, a los efectos oportunos.

EL CONCEJAL-SECRETARIO DE LA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Documento firmado electrónicamente por GUSTAVO SEVERIEN TIGERAS
17 de septiembre de 2024, 12:31:52
Autenticidad Verificable mediante Código Seguro de Verificación
15256234042316451042 en <https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion>
AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es			
Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 9 de 9
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

