



PLAN ESPECIAL DE CONDICIONES DE REHABILITACIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS DEL BARRIO DE SAN RAMON

INTRODUCCIÓN, OBJETO Y ANTECEDENTES DEL PLAN

El presente documento se realiza por encargo de las Concejalías de las Areas de Medio Ambiente, Obras y Servicios Generales y de Planificación urbanística, Desarrollo Industrial y Desarrollo Local del Ayuntamiento de Parla y tiene por objeto la redacción de un Plan Especial dirigido a la rehabilitación concertada de las viviendas del conocido como Barrio de San Ramón, al que se ha acompañado un importante proceso de rehabilitación de los espacios urbanos del barrio llevado a cabo por el Ayuntamiento de Parla. (zona de actuación- Anexo I)

El presente Plan Especial tiene su fundamento en el PGOU de Parla (aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de 30.06.1997 que para este sector señala lo que sigue: "(...) *Por una parte los barrios antiguos de vivienda unifamiliar mínima (San Ramón...), desde los que se ha planteado demandas de una mayor tolerancia en cuanto a colmatación de la parcela por la edificación, debido a las exiguas dimensiones de ambas. En este sentido, el Plan no puede ignorar la necesidad de cumplir unas exigencias mínimas de habitabilidad y de las normas edificatorias que supongan el hacinamiento de los habitantes de esas áreas. Probablemente la solución a medio o largo plazo para dichos barrios pasará por su remodelación (...)*".

Por hacer constar que el presente documento es el aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 04 ABR 2006

II.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

19 ABR 2006
EL SECRETARIO GENERAL

El núcleo urbano de Parla, en el entorno del ámbito de actuación, presenta una fuerte heterogeneidad, tanto por estructura viaria, tipologías edificatorias y secciones de calles.

Al entorno de las calles que son objeto del presente Plan Especial corresponde una trama ordenada característica de los poblados con vivienda social de los años 60, que presenta anchos de calle y alineaciones con cierta regularidad.

La parcelación es muy uniforme y con tipologías edificatorias residenciales unifamiliares adosadas de una y dos plantas sobre rasante.

Su tráfico es peatonal en este tramo y linda con un pequeño parque que conforma un borde delimitador del barrio. Las viviendas objeto de la actuación disponen de un total de cuarenta y siete metros lineales de fachada a rehabilitar en una y dos plantas sobre rasante. La actuación se lleva a cabo por el Ayuntamiento de Parla como "Proyecto Piloto", que sirva de referencia para una futura rehabilitación global de todo el "Barrio de Pintores".



Con esta intervención sobre la edificación, que supone un complemento a las ya iniciadas sobre el espacio público urbano, se pretende no solo mejorar la imagen urbana del barrio consiguiendo un espacio atractivo para vecinos y visitantes sino, al mismo tiempo, ofrecer una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas por medio de la rehabilitación o reforma del cerramiento exterior de las mismas.

Los fuertes procesos de renovación urbana de nuestro reciente pasado, comunes a tantos cascos antiguos de nuestras ciudades, han incidido y están incidiendo fuertemente en él. Así aparecen puntualmente viviendas a las cuales se le ha añadido una primera planta; este proceso se ha intensificado preferentemente en los bordes de la colonia, donde se aprecia cierta actividad comercial: bares, tiendas de pequeño comercio, etc.

Se detectan puntualmente en todo el ámbito viviendas en mal estado de conservación y una progresiva sustitución de la vivienda original por edificaciones rehabilitadas que no siempre se adecuan al modelo original. La discontinuidad de alturas, acabados en fachadas diversos y heterogéneos tanto en diseño como en materiales, son algunos de los problemas que motivan la necesidad de intervención.

Características de la SOLUCION PROPUESTA

Las fachadas objeto de la actuación, están enfoscadas en dos tonalidades, gris oscuro en el zócalo y los recercados de las ventanas de planta baja y el resto de paramentos verticales en color blanco. Las instalaciones de telefonía, alumbrado, red eléctrica... son aéreas y su trazado discurre por la parte superior de las fachadas dando servicio directo a cada vivienda. Otros servicios urbanos como el gas natural, poseen la acometida en fachada.

PLANO Nº 1170 para complementar el presente documento con el aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 04 ABR 2006

JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La solución propuesta persigue dos objetivos que son por un lado, dotar al barrio de una imagen concreta de marcado carácter popular con las fachadas enfoscadas en color albero y recercados de huecos en tonos más oscuros y rejería de forja en color negro, consiguiendo así una imagen muy cercana a la vivienda más habitual y característica de la Zona Sur de la Comunidad de Madrid y, por otro lado, dotar a las viviendas de una mejora de las condiciones de bienestar interior, una reducción del gasto energético lo que implica un ahorro directo para el bolsillo del usuario y un ahorro medioambiental propio de una actuación sostenible promovida por la Corporación Municipal.

Con esta intervención sobre el cerramiento exterior se consigue mejorar el aislamiento térmico de las viviendas lo que conlleva un ahorro energético por la reducción del gasto de combustible necesario para el calentamiento interior de las mismas. Si a esto le sumamos el uso y desarrollo de materiales adecuados y procesos constructivos sencillos originarios del lugar se consigue, además, un ahorro en el coste medioambiental que supone cualquier proceso constructivo, cumpliendo de esta forma las características de remodelación del barrio.



Como punto de partida se ha llevado a cabo el trabajo de campo consistente en una inspección del lugar y una toma de datos meramente visual del estado actual del ámbito de actuación, así como, de los materiales y procesos constructivos existentes. En base a esta inspección visual se ha elaborado una propuesta de intervención que deberá completarse en el momento en que se inicien las obras con la ejecución previa de las calicatas necesarias para garantizar la adecuación de la solución propuesta.

La solución constructiva propuesta plantea la ejecución de un trasdosado de los muros de cerramiento por su cara exterior. Para ello se iniciarán los trabajos con la limpieza y preparación de los acabados existentes para mejorar la adherencia de la superficie sobre la que se va a actuar, así mismo se dispondrán láminas de impermeabilización en la base de los muros para proteger de las humedades procedentes del espacio público. Posteriormente se colocarán perfiles laminados anclados sobre el cerramiento existente que soportarán el peso del nuevo cerramiento.

Para la ejecución de los trabajos se colocará un andamio sobre la fachada con las protecciones adecuadas para su uso que permita el acceso habitual a las viviendas y el trasiego diario del espacio público.

Este nuevo cerramiento estará formado, de interior a exterior, por una capa de aislamiento térmico, una fábrica de ladrillo tosco para revestir de medio pie de espesor y, por último, un revestimiento de mortero monocapa en colores alberos diferenciando zócalos y recercados de puertas y ventanas, manteniendo el espíritu de la imagen predominante en el barrio. En el zócalo inferior el mortero será necesariamente hidrófugo con el fin de proteger el cerramiento de las aguas procedentes del espacio público.

La razón por la que se ha optado por el uso de una fábrica de ladrillo frente a la diversidad de soluciones constructivas existentes en el mercado es por su facilidad para conseguirlo, transportarlo y colocarlo. Es un material ajeno a grandes esfuerzos necesarios para moverlo y colocarlo que exigen otras soluciones constructivas y no exige una habilidad especial para ello. El ladrillo es un material tradicional de la zona y más aceptado por la impronta cultural de sus habitantes.

Los elementos afectados por esta intervención son:

- ✓ Los servicios urbanos, que actualmente despliegan todo su cableado en forma de catenarias desordenadas por la fachada, ordenan su trazado e integran sus elementos quedando ocultos en todo su recorrido. En este sentido, se contempla la integración de los tendidos aéreos de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones en el espesor del cerramiento nuevo, según las diversas soluciones descritas en planos, y se plantea que la red de alumbrado público, que se prevé quede soterrada antes del inicio de las obras del presente proyecto, se canalice por la fachada mediante tubos de acero empotrados en el cerramiento que irán desde las arquetas previstas en la acera hasta llegar a la altura donde se colocarán los faroles. Por otra parte, los registros de cada uno de los servicios urbanos (cajas de distribución, acometidas, ...) se reubican en el plano de fachada, se adecuan a la normativa y se instalan cuando no existan.

DILIGENCIA: Para haber sido presentado el presente documento correspondiente al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 04 ABR 2006

Parla a 04 ABR 2006
EL SECRETARIO GENERAL



- ✓ El alero de la cubierta se modifica, esto hace necesario el levantamiento de las hiladas de teja afectadas, aprovechándose esta circunstancia para sanear e impermeabilizar el perímetro de la cubierta.
- ✓ Los elementos de la red de recogida de aguas pluviales se sustituyen por otros de sección cuadrada de aluminio, a la vez que se reorganiza la posición de las bajantes manteniendo la evacuación de vertidos al espacio público.
- ✓ Los vierteaguas de ventanas y peldaños de puertas de acceso se sustituyen con la idea de unificar la imagen de los mismos, por lo que se colocarán piezas cerámicas previo levantado de las existentes.
- ✓ En cuanto a la cerrajería, se contempla la renovación total de la rejería de huecos de ventanas, las barandillas de protección de azoteas y balcones y las puertas de acceso a viviendas sustituyéndolas por un modelo "Ayuntamiento" acorde con la imagen homogénea que se pretende conseguir para todos los elementos del barrio.
- ✓ Así mismo, se introducen otros elementos como son maceteros, protección de bajantes,... que refuerzan esta búsqueda de unidad del barrio otorgándole una imagen de actuación global.

PLAZOS DE EJECUCIÓN

Habida cuenta que se trata de rehabilitación de fachadas exteriores para conseguir una imagen exterior homogénea del barrio pero que las mismas son privadas, se ha realizado con los propietarios (Anexo II) conversaciones para que los mismos otorguen autorización para la ejecución de las obras, autorización que conlleva la obligación de mantenimiento en las condiciones pactadas de las fachadas, así como la adecuación de las licencias de obra nueva que se concedan para que todas guarden los mismos elementos de imagen que resultan de la aprobación definitiva del presente Plan Especial.

No obstante, para aquellos propietarios que por diversas razones no aceptasen la nueva solución y no quedasen integrados en el Plan de Rehabilitación integral promovido por la Corporación Municipal, se establece la obligación de adecuarse a la estructura del Plan en un plazo de veinte años.

FINANCIACION DEL PLAN

En razón a la estructura sociológica de la población y de los propietarios de las viviendas objeto del presente Plan Especial se prevé la financiación total de la reforma por parte del Ayuntamiento, mediante el correspondiente proyecto técnico que seguirá a la aprobación definitiva del presente Plan Especial.

DILIGENCIA: Para dar fe de que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 04 ABR 2006

19 ABR 2006

SECRETARÍA GENERAL



ARTICULO 1.- Ambito de Aplicación.

Es el definido dentro de los límites del Plano que se adjunta como documento número uno y comprende las zonas de viviendas unifamiliares actuales y futuras dentro del ámbito descrito.

Es de aplicación la presente Ordenanza a todas las construcciones existentes y que realicen la rehabilitación y a las obras nuevas dentro del ámbito establecido.

ARTICULO 2.- Características formales.-

En las construcciones a que se refiere la presente Ordenanza predominará lo macizo sobre lo hueco, y éstos deberán ser rectangulares con predominio en todos los casos del eje vertical, no superando la base 1,30 mts.

No se permiten las terrazas y balcones ni cualquier otro elemento (marquesinas, publicidad, etc) que sobresalgan del plano de la fachada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 04 ABR 2006

ARTICULO 3.- Acabados en fachada.

La fachada deberá llevar un revestimiento continuo con un recercado de huecos no superior a los 20 cms.

19 ABR 2006
EL SECRETARIO GENERAL

Los colores en fachadas deberán ser claros, con predominio del color albero.

Los vierteaguas serán cerámicos.

La rejería será de tipo forja no superando los barrotes de 3 x 3 cms y en color negro mate.

Las bajantes y canalones deberán ser de color oscuro (gris oxidón, tabaco, marrón...), no permitiéndose el material de P.V.C.

La puertas deberán ser metálicas en el mismo color de la cerrajería (negro mate).

Todos los armarios de las acometidas en fachada deberán llevar pintada la puerta en color negro mate (cerrajería) o en el mismo color que la fachada.

En los edificios de nueva construcción el trazado de las líneas telefónicas y eléctricas deberá ir soterrado.

En los edificios que se rehabiliten las fachadas, dicho trazado deberá ir oculto.

No se permitirán en fachada la colocación de aparatos de aire acondicionado.



En el caso de existir rejillas de ventilación, deberán ser del mismo color que la cerrajería o la fachada que sustente.

CUARTO.- Plazo

El mantenimiento de las presentes condiciones, salvo lo que pueda disponer el nuevo PGOU de Parla actualmente en tramitación, estará vigente para todas las construcciones rehabilitadas y de nueva construcción cualesquiera que sea su uso presente o futuro, durante los veinte años posteriores a la aprobación de la presente Ordenanza, existiendo la prohibición expresa para las viviendas rehabilitadas de realizar cualesquiera obra que pudiera alterar las condiciones que se establecen en la presente Ordenanza.

Para aquellas construcciones en las que, por diversas razones, no se realizasen las obras de rehabilitación incluidas en el presente Plan Especial, se establece la obligación para sus propietarios de realizar las mismas en el plazo de diez años contados desde la aprobación de la presente Ordenanza.

QUINTO.- Emisión de informe preceptivo en las licencias de obra nueva.

A los efectos de conseguir una mayor coordinación en los proyectos de rehabilitación y en los de nueva construcción, para éstos, se requerirá informe preceptivo a los servicios técnicos de la Concejalía de Obras y Medio Ambiente, previo a la concesión de la licencia correspondiente de obra nueva, comprensiva de la adecuación del proyecto presentado a la presente Ordenanza.

CONCEJALÍA DE OBRAS Y MEDIO AMBIENTE
Elaborado por el servicio de Licencias y Permisos
por el Pleno en sesión de **04 ABR 2006**

SEXTO.- Comisión mixta.

Para la interpretación de la presente Ordenanza y con el fin de resolver posibles controversias y unificación de criterios técnicos se crea la comisión presidida por la Concejalía de Obras y Medio Ambiente, y compuesta por dos arquitectos municipales y dos técnicos de la Concejalía de Obras. Las resoluciones de esta comisión serán de obligado cumplimiento para los técnicos en sus informes.

Parla, a **19 ABR 2006**

SECRETARIO GENERAL



SÉPTIMA.- Inclusión en el Plan General de Ordenación Urbana

La presente Ordenanza se integrará en la tramitación del nuevo PGOU de Parla actualmente en tramitación, pudiendo éste modificarla en los aspectos que considere.

OCTAVO.- Desarrollo de la presente Ordenanza.

En el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva de la presente Ordenanza se procederá a la aprobación de un reglamento de desarrollo de la misma de forma pormenorizada.

ENCUENTRO: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 04 ABR 2006

Parla, a 19 ABR 2006
EL SECRETARIO GENERAL