

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**39****TORREJÓN DE ARDOZ**

## URBANISMO

Por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 29 de diciembre de 2015, se ha adoptado acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial del barrio de la Zapatería.

Como Anexo I al presente anuncio, se publica el articulado íntegro de la normativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Frente a la presente resolución, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que lo haya dictado en un plazo de un mes de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117.1 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Asimismo, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados ambos plazos desde el día siguiente, en virtud de lo establecido en el artículo 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime pertinente en defensa de sus intereses y derechos.

## ANEXO I

14.1. **ORDENANZA ZU.R3z****Ordenanza modificada***Definición*

Regula la edificación en el Suelo Urbano Consolidado del barrio de Zapatería.

*Clasificación*

Esta ordenanza se corresponde con la ZUR.3 grado 1.º del Plan General, con la incorporación de las determinaciones del Plan Especial, necesarias para adaptarla a las características específicas del barrio.

*Determinaciones de aprovechamiento*

## Alineaciones:

— Alineaciones obligatorias. Las existentes.

Altura máxima: las existentes. I planta y II retranqueada en zonas grafiadas conforme configuración inicial del barrio.

Las nuevas edificaciones a realizar en la zona libre posterior de las parcelas no podrán superar una planta.

La cubierta de las nuevas edificaciones será inclinada, sin superar 3,60 m. salvo en la conexión en la zona protegida que será plana en un fondo de 3 m. sin superar la altura de cornisa existente del proyecto inicial.

## Aprovechamiento:

1. Real. Igual al asignado.
2. Asignado. De acuerdo con las determinaciones del aprovechamiento tipo, el aprovechamiento asignado es el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso característico residencial unifamiliar reflejadas en las parcelas netas unifamiliares ámbito recogido en el plano número 5 del presente Plan Especial.

Fachada mínima: la existente.

Fondo edificable: no se fija.

Ocupación máxima: la ocupación máxima sobre rasante será del 90 por 100 incluida la edificación protegida.

No se autoriza ocupación bajo rasante.

Parcela mínima: la existente. Se puede efectuar segregación para adaptarse a las condiciones unifamiliares del conjunto.

Retranqueos: no se permiten retranqueos a la alineación oficial.

Aprovechamiento: se exime al ámbito de la dotación de aparcamiento.

Condiciones estéticas: se estará a lo dispuesto en la ordenanza ZU.R3<sub>z</sub>.

*Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo*

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las ordenanzas generales del Plan General.

Uso global: residencial.

Uso predominante: residencial unifamiliar.

Usos complementarios: los admitidos como compatibles en planta baja.

Usos compatibles compartidos: los indicados en el cuadro adjunto, estando prohibidos los no especificados.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE						ZUR-3		
Uso global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. baja		P. Superior a la baja		Patio. Espacio libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y servicios	Asistencial							
	Cementerio y funerario							
	Deportivo		3ª	D-0				D-0 3ª
	Docente							
	Religioso							
	Sanitario							
	Servicios administrativos							
Productivo	Sociocultural							
	Almacenes							
	Industrial							
Red viaria	Terciario industrial							
	Aparcamientos			AP-2.2				AP-1.2
	Estaciones de autobuses							
Residencial terciario	Estaciones de servicio							
	Residencial	Uso característico						
	Comercial							
	Espectáculos							
	Hotelero							
	Hostelero							
Zonas verdes y espacios libres	Oficinas			O-1	2ª			
	Zonas verdes y espacios libres			ZV/EL				ZV/EL

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos (incluidos complementarios) será del 20% y en todo caso la superficie de la planta baja

## 14.2. CONDICIONES ESTÉTICAS BARRIO ZAPATERÍA

### 1. Composición

#### 1.1. Volúmenes:

- a) En la composición de los volúmenes de las nuevas edificaciones en patios se tendrá en cuenta las características singulares del entorno y su modulación. No se podrá superar la altura de cumbrera de las edificaciones protegidas.

#### 1.2. Fachadas:

- a) Las fachadas se ejecutarán conforme a los alzados referencia de este Plan Especial. Serán encaladas o enfoscadas en color blanco.

- 1.2.1. Zócalos: se ejecutarán con la altura recogida en los alzados referencia de este Plan Especial. Serán en revoco o piedra en colores grises o cremas.

#### 1.3. Cubiertas:

- a) En la zona de patio será plana no transitable de altura inferior a la cornisa de la zona protegida existente en una banda de 3 m a partir de la misma. El resto será inclinado con teja cerámica con pendiente inferior a 30º y altura máxima inferior a 3,60 m y en todo caso sin superar la altura de cumbrera existente. En la parte de volumetría protegida serán inclinadas con las mismas pendientes y materiales existentes.
- b) Los aleros o cornisas serán los existentes en la zona de volumetría protegida.
- c) Las chimeneas y shunt se tratarán, en forma y color, coherentemente con el resto del edificio y zona donde estén situados.

#### 1.4. Materiales:

- 1.4.1. Fachadas: las limitaciones en cuanto a materiales están condicionadas por el respeto al color, textura y empleados en su origen. Se ejecutará encalados o enfoscados de revocos de color blanco o de tonos téreos naturales claros.
- 1.4.2. Fachadas secundarias: las fachadas secundarias al patio serán libres.
- 1.4.3. Medianerías: se tratarán como si fueran fachadas.
- 1.4.4. Cubiertas: el material de cobertura, será la teja curva cerámica (tipo árabe) existente en zonas protegidas. En patio será igualmente incluida la teja cerámica salvo la banda de 3 m con posible adosamiento al margen principal que será plana no transitable.

## 1.4.5. Carpinterías:

- a) En general las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o de aluminio lacado. Excepcionalmente, se admitirán otros tipos de carpintería siempre que por la magnitud de secciones de cerco y bastidor o por su color armonicen con el tradicional de la zona.  
Se prohíbe el cierre de arcos y huecos de entrada con carpinterías.
- b) Se permitirán las persianas enrollables exteriores, en colores adecuados a los del entorno.

## 1.4.6. Cerrajerías:

- a) Se permite el cerramiento mediante cerrajerías de los arcos y huecos de fachada en hierro con barrotes verticales.
- b) Los elementos de cerrajería tomados como modelos antiguos se tratarán con sencillez y sin producir imitaciones engañosas.

## 1.4.7. Canalones:

- a) En patios se recomienda el uso de canalón volado a la manera tradicional.
- b) Se permite el canalón oculto siempre que el tejado siga la misma línea y pendiente que la general de la cubierta y que se sitúe en la vertical del muro de cerramiento.

## 1.4.8. Toldos: prohibidos

## 14.3. EDIFICACIONES FUERA ORDENANZA

Se incluye el mismo artículo del PGOU para edificaciones fuera de ordenanza, adaptándose el último apartado al barrio de la Zapatería.

Artículo 1.10. *Edificaciones fuera de ordenanza.*—Se entiende que un edificio está fuera de ordenanza cuando alguno de sus parámetros incumple lo dispuesto en la ordenanza que regula la edificación en la zona en que se ubica (ocupación, altura máxima, altura libre de plantas, retranqueos), pero cumple las determinaciones básicas del Plan General que a estos efectos son:

- Alineaciones.
- Calificación (uso).
- Clasificación (clase de suelo).

Se autorizan todas aquellas obras que no impliquen aumento de volumen o superficie construida y cuyo coste sea inferior al 70 por 100 del valor del edificio existente.

Calculado aplicando la fórmula  $V_a = V_r \times C_d \times C_u$

Siendo:

$V_r$ : el valor de reposición calculado según los costes que para el momento de solicitud de licencia se consideren normales en el sector de la construcción.

$C_d$ : coeficiente de depreciación por edad de la edificación calculado según la siguiente fórmula:

$$C_d = 1 - 0,25 (\log X - 1)^2$$

Siendo:

$X$  = número de años siendo en todo caso  $10 < X < 300$

$C_u$ : coeficiente de depreciación de uso, función del estado de conservación del edificio, con los siguientes índices:

- Bueno: 1,00.
- Regular: 0,95.
- Malo: 0,70.
- Pésimo: 0,55.

A estos efectos, cuando alguna o algunas determinaciones de una ordenanza lo sean para edificaciones de nueva planta o, lo que es lo mismo, se incorporen los parámetros de la situación actual, se entenderá que los edificios afectados no están fuera de ordenanza en lo que a dichos parámetros se refiere en tanto no se derriben, autorizándose cualquier tipo de obras que no supongan alteración del sólido capaz existente en el momento de la apro-



bación inicial del Plan General, ni supongan infracción del resto de las determinaciones de la ordenanza.

La adaptación de las edificaciones fuera de ordenanza a las fachadas iniciales del conjunto lo será en función de las características de las obras a realizar y proporcional a las mismas. Las ampliaciones de los edificios en la parte posterior permitidos por este Plan Especial implicarán la adecuación de las fachadas a las iniciales recogidas en este documento.

Torrejón de Ardoz, a 15 de enero de 2016.—El alcalde, Ignacio Vázquez Casavilla.

(03/1.438/16)

