

## TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO 3.1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

#### Artículo 3.1.1 Por razón de la clasificación del suelo (N-1)

1. El Plan General divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de suelo:

a) Suelo urbano: Se distinguen las siguientes categorías:

- Suelo común urbano/consolidado.
- Suelo urbano no consolidado.

El suelo urbano aparece delimitado en los Planos de Ordenación y Gestión y se regula específicamente en el Capítulo 3.2 del presente Título.

b) Suelo urbanizable: Esta clase de suelo se divide en las categorías siguientes:

- i) Suelo urbanizable incorporado.
- ii) Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado.
- iii) Suelo urbanizable programado/sectorizado.
- iv) Suelo urbanizable no programado/no sectorizado.

El suelo urbanizable aparece delimitado en los Planos de Ordenación y Gestión y se regula específicamente en el Capítulo 3.3 de este Título.

c) Suelo no urbanizable. Se distinguen dos categorías:

- i) Suelo no urbanizable común.
- ii) Suelo no urbanizable protegido: Dentro de esta categoría el Plan General distingue los siguientes subtipos:
  - Suelo no urbanizable de protección especial NUP.1.
  - Suelo no urbanizable de protección ecológica NUP.2.
  - Suelo no urbanizable de protección forestal NUP.3.
  - Suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas NUP.4.
  - Suelo No Urbanizable de protección de vías pecuarias NUP.5.
  - Suelo No Urbanizable de Protección de infraestructuras y dotaciones NUP.6.

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en los Planos de Ordenación (O) y Clasificación del Suelo (CL) y se regula específicamente en el Capítulo 3.4 de este Título.

2. En cualquier caso se estará a las limitaciones contenidas en las disposiciones sectoriales aplicables en materia de protecciones y servidumbres de los elementos o sistemas

reflejados en el Plano PS de la documentación del PG y en los planos correspondientes de los AOE's (sistemas generales o redes supramunicipales).

3. Salvo mayores precisiones de las presentes Normas o de los Planeamientos, en suelo urbano y urbanizable, se consideran encuadrables en el nivel 1, como determinación estructurante, las que afecten a los aprovechamientos tipo de las Áreas de Reparto delimitadas en dichas clases de suelo y a la estructura conformada por los Sistemas Generales (redes generales o supramunicipales). El resto de sus determinaciones se consideran encuadradas en el nivel 2.

### **Artículo 3.1.2 Por razón de su consideración como terrenos dotacionales o redes públicas (N-1)**

1. Tienen la consideración de terrenos dotacionales o redes públicas conforme determina el artículo 36 de la LSCM, aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrables en cualquiera de los dos apartados siguientes:
  - a) **Sistemas generales:** Son las redes supramunicipales o generales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio.

Los sistemas generales/redes supramunicipales o generales son:

- i) Zonas Verdes (V).
- ii) Deportivo (D).
- iii) Equipamientos (E).
- iv) Servicios Públicos (S).
- v) Servicios de la Administración Pública (A).
- vi) Servicios Infraestructurales (I).
- vii) Servicios de Transporte (T).
- viii) Vía Pública (C).

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, tanto en relación con la delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo como con los métodos para su obtención, es el regulado en el Capítulo 3.5. del presente Título.

El señalamiento del suelo de redes supramunicipales o generales o sistemas generales queda reflejado en el Plano de Sistemas Generales (SG) y el de Gestión (G) especificándose en éste su adscripción a los efectos de obtención y valoración.

- b) **Dotaciones locales:** Son las redes locales, que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio del sector, de unidades de ejecución o ámbitos territoriales equivalentes, según lo determinado en la legislación aplicable.

El régimen jurídico de las dotaciones locales, en lo que respecta a su incidencia en la delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo y en cuanto a su ejecución es, igualmente, el regulado en el Capítulo 3.5 de este Título.

El señalamiento de dotaciones locales y su adscripción a los efectos de obtención y valoración figuran en el plano de Gestión (G).

### **Artículo 3.1.3 Por razón de la calificación del suelo (N-1)**

1. Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter global para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas en suelo urbano de ordenación directa o en el suelo sectorizado pormenorizado.
2. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de suelo urbano sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.
3. Por razón de su aptitud urbanística se diferencian los siguientes usos:
  - a) Usos cualificado característico o global: es el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye al suelo en relación al conjunto del término municipal. Sobre el ámbito de suelo urbano y sector de suelo urbanizable deberá establecerse, con el carácter de determinación estructurante de la ordenación urbanística, el uso global, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo. A efectos del cálculo del aprovechamiento tipo es el que predomina entre los cualificados de un área de reparto, asignándose a su coeficiente de ponderación el valor de la unidad.
  - b) Uso cualificado no característico o pormenorizado. Son aquellos usos que directamente corresponden a las calificaciones previstas por el planeamiento para una determinada área del suelo urbano, o sector del suelo urbanizable, o en zonas diferenciadas de dichas áreas o sectores. A los efectos del cálculo de aprovechamiento tipo/unitario/coeficiente de edificabilidad se les asignan coeficientes de ponderación respecto al uso cualificado característico o global.
  - c) Usos no cualificados o admisibles. Constituyen un sistema de usos supeditados a los cualificados que, en unos casos, cooperan para el correcto funcionamiento de aquellos, y en otros completan colateralmente el marco funcional del área, zona o sector, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo en él ordenado.

Estos usos por la caracterización de su génesis, potestativa o inducida, no directamente impuesta por el Plan General, no intervienen en el cálculo de Aprovechamiento Tipo/Unitario de las Áreas de Reparto.

Los usos no cualificados/admisibles se dividen en:

- i) Usos compatibles, entre los que se distinguen los siguientes:
  - Usos asociados.
  - Usos complementarios.
  - Usos alternativos.
- ii) Usos autorizables.
- iii) Usos prohibidos.

- iv) Usos provisionales.
- 4. Las condiciones particulares de los usos cualificados, el régimen de los usos compatibles, la contemplación de los usos en función de su naturaleza, régimen de interrelación, consideración en el cálculo del aprovechamiento tipo, grado de pormenorización o grado de afección de un edificio aparecen regulados en el Título 7 de las presentes Normas.
- 5. La delimitación de las zonas y el señalamiento espacial de los usos figuran en el Plano de Ordenación (O).

#### **Artículo 3.1.4 Por razón del planeamiento aplicable (N-1)**

- 1. Tanto en las diferentes clases de suelo sujetas al proceso de desarrollo urbano, como en el suelo de sistemas generales, se diferencian las siguientes situaciones y el planeamiento aplicable a las mismas:
  - a) En el suelo urbano:
    - i) Suelo urbano común o consolidado (SUC), ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones tanto básicas como de detalle fijadas por el Plan General para la zona de que se trate.
    - ii) Áreas de planeamiento incorporado (API), caracterizadas por incorporar el Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.
    - iii) Áreas de planeamiento específico (APE), caracterizadas por fijar el Plan General las determinaciones de planeamiento básico y de detalle, y remitir únicamente la gestión o parte de ella a desarrollo posterior.
    - iv) Áreas de Planeamiento remitido (APR), son aquéllas para las que el Plan General contiene la ordenación básica, con remisión a ulterior desarrollo por medio de Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle.
  - b) En el suelo urbanizable:
    - i) Sectores de suelo urbanizable programado incorporado, que se desarrollan con arreglo al planeamiento anteriormente vigente.
    - ii) Sectores de suelo urbanizable sectorizado pormenorizado, que incorporan determinaciones pormenorizadas propias del planeamiento de desarrollo.
    - iii) Sectores de suelo urbanizable programado/sectorizado, pendientes de desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes (PP).
    - iv) Áreas de suelo urbanizable no programado/no sectorizado, pendientes de desarrollo a través de Planes de Sectorización.
  - c) En el suelo de sistemas generales:
    - i) El Plan General remite la ejecución de determinados elementos de sistemas generales a una ordenación especial por medio de Ámbitos de Ordenación Especial (AOE).

2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de planeamiento de desarrollo figura en el Plano de Ordenación (O). La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los Capítulos 2, 3 y 4 del presente Título, según la clase de suelo de que se trate.

**Artículo 3.1.5 Por razón de la gestión urbanística (N-1)**

1. Por razón de la gestión urbanística el Plan General distingue:
  - a) Los ámbitos constituidos por áreas de reparto delimitadas en las distintas clases de suelo, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento tipo de cada una de ellas.
  - b) Los ámbitos constituidos por unidades de ejecución, continuas o discontinuas, en los que tiene lugar la ejecución del planeamiento mediante los sistemas de actuación contenidos en la legislación urbanística.
  - c) Los ámbitos de suelo urbano en los que la ejecución del planeamiento haga necesario acudir a los procedimientos establecidos en los arts. 185 a 198 de la LS sobre actuaciones asistemáticas en suelo urbano.
2. La ejecución de la ordenación urbanística prevista por el Plan General para el suelo urbanizable tendrá lugar a través de actuaciones sistemáticas en las unidades de ejecución que a tal efecto se delimiten.
3. El Plano de Gestión contiene las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano.

## CAPÍTULO 3.2. RÉGIMEN DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO

### *Sección Primera. Determinaciones generales*

#### **Artículo 3.2.1 Definición (N-1)**

1. Tendrán la consideración de suelo urbano:
  - a) Aquellos terrenos que cuenten con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, o aquellos que tengan su ordenación consolidada al estar edificadas al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para ello según las determinaciones del Plan General.
  - b) Aquellos terrenos que lleguen a disponer en ejecución del Plan General, de los servicios de urbanización a que se refiere el apartado anterior.
2. Dentro del suelo urbano el Plan establece las siguientes categorías, conforme establece el artículo 14.2 de la LSCM:
  - a) Suelo Urbano común o consolidado.
  - b) Áreas de planeamiento incorporado (API).
  - c) Áreas de planeamiento específico (APE).
  - d) Áreas de planeamiento remitido (APR).
3. Las API, APE o APR tendrán la consideración de suelo urbano consolidado o no consolidado en función del efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos. Las determinaciones contenidas en las fichas de las API, APE y APR tendrán consideración de N-1 cuando incidan en la estructura general y orgánica del territorio, y en particular en Sistemas Generales y aprovechamiento. El resto de las determinaciones tendrán la consideración de N-2.

#### **Artículo 3.2.2 Delimitación (N-1)**

La delimitación de suelo urbano se contiene en el Plano de Ordenación (O) mediante la adscripción a dicha clase de suelo de los siguientes ámbitos:

- a) Integran el Suelo Urbano común aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación y afectos a las diferentes normas zonales.
- b) Integran las áreas de planeamiento incorporado aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código API.
- c) Integran las áreas de planeamiento específico aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código APE
- d) Integran las áreas de planeamiento remitido aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código APR.

**Artículo 3.2.3 Áreas de reparto y ámbitos de suelo urbano (N-1)**

1. El suelo clasificado como urbano/sectorizado por el Plan General queda dividido en áreas de reparto de beneficios y cargas en las que quedan incluidos, en su caso, las redes dotacionales de carácter general/supramunicipal. El Plan General distingue diferentes áreas de reparto en función del grado de desarrollo del suelo sobre el que se sitúan.
2. En el suelo urbano común o consolidado se diferencian las áreas AUC que se corresponden con los barrios funcionales del suelo urbano común y las denominadas ADP constituidas por las dotaciones privadas consolidadas de cada distrito administrativo.
3. En suelo urbano consolidado se distinguen las áreas denominadas API, coincidentes con los Ámbitos de Planeamiento Incorporado que determina el Plano de Ordenación (O). Asimismo se encuadra en esta categoría la denominada APE con proceso de equidistribución/urbanización ejecutado.
4. En suelo urbano no consolidado se distingue el área denominada APE con proceso de equidistribución/urbanización pendiente.
5. Constituyen áreas independientes cada una de las parcelas en las que se dan alguna de estas dos circunstancias: estar protegidas por la edificación que contienen como nivel 1 grado singular, o estar protegidas por la edificación con niveles 1 ó 2 y además resultar protegidas con nivel 1 ó 2 de protección de jardines.
6. En los Ámbitos de Planeamiento Específico relativos a las Colonias Históricas de Viviendas Unifamiliares y a los Cascos Históricos de Distritos Periféricos, la delimitación de áreas homogéneas y ámbitos de actuación, se efectúa en función del grado de desarrollo del suelo que constituye su ámbito de acuerdo con la diferenciación establecida en los apartados anteriores.
7. En el Plano de Gestión (G) se grafían específicamente todas estas áreas de reparto salvo en el caso de las delimitadas en Colonias y Cascos Históricos en los que la delimitación se remite al documento gráfico de gestión del instrumento de ordenación específica de los mismos. Deberá entenderse que las referencias de la cartografía a áreas de reparto en suelo urbano consolidado lo son a áreas homogéneas/ámbitos de actuación.

**Artículo 3.2.4 Aprovechamiento real y aprovechamiento susceptible de apropiación (N-1)**

1. El aprovechamiento real o permitido por el planeamiento es el que se deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística, esto es, la superficie edificable que resulta de la aplicación de las determinaciones que sobre cantidad o intensidad de un uso y tipología establece el planeamiento para un terreno determinado. El Plan General define este aprovechamiento mediante:
  - a) Índice de edificabilidad por superficie de parcela.
  - b) En función de ordenación específica.
  - c) Aplicación de parámetros formales, dispositivos, limitativos u otros.
2. El aprovechamiento susceptible de apropiación o patrimonializable por un propietario es aquel que le reconoce la ley en función del derecho de propiedad que ostenta sobre una parcela determinada, independientemente del aprovechamiento real que el Plan General

establece para la misma. En función de las diferentes áreas de reparto, que distingue el Plan General, la aplicación de este precepto se concreta de la forma siguiente:

- a) En las áreas de reparto del suelo equidistribuido (API) el aprovechamiento patrimonializable que a cada finca corresponde, salvo determinación expresa en la ficha correspondiente, es el resultante de la aplicación de la legislación vigente y de la normativa correspondiente deducida del planeamiento y gestión anteriores que se incorporan.
  - b) En las áreas de reparto del suelo pendiente de equidistribución (algunas APE y APR), el aprovechamiento patrimonializable que a cada finca corresponde es el resultado de aplicar a su superficie el porcentaje legal del aprovechamiento tipo del área de reparto.
3. En Anexos correspondientes al final de estas Normas se enumeran las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo que corresponde a cada una de las áreas de reparto delimitadas en suelo urbano.
  4. Conforme determina el artículo 96 LSCM y con independencia del sistema de actuación/ejecución adoptado para la gestión de una unidad de ejecución en suelo urbano, se entenderá que los costes de urbanización imputables al aprovechamiento que corresponde a la Administración, forman parte de las obligaciones de los propietarios excluida la Administración actuante.

### ***Sección Segunda. Régimen de las Áreas de Planeamiento Incorporado (API)***

#### ***Artículo 3.2.5 Ámbito y características (N-1)***

1. En este tipo de áreas, el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas.
2. Las Áreas de Planeamiento Incorporado aparecen identificadas en el Plano de Ordenación (O) con las siglas API, seguidas de una numeración distrital correlativa.
3. Cada API cuenta con unas fichas individuales, que particularizan su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

#### ***Artículo 3.2.6 Contenido de las Fichas de Condiciones de las API (N-1)***

1. Las fichas de condiciones de las API son tres:
  - a) Situación en el Municipio.
  - b) Delimitación del ámbito de ordenación.
  - c) Condiciones particulares.
2. Las fichas a) y b) tienen un carácter meramente informativo, y definen gráficamente su situación y relación con la ciudad.
3. La ficha c) contiene:
  - a) En el epígrafe "planeamiento incorporado", la referencia del plan, o planes sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, que se incorpora al Plan General.



- b) La casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias detalla las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume.

### **Artículo 3.2.7 Régimen urbanístico de las API (N-1)**

1. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que exclusivamente, en su caso, se especifican en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias.
2. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Área de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y planos de ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.

3. Cuando la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.
4. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plano de Ordenación (O), se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Determinaciones Complementarias.
5. Las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas. Se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de complementarios o alternativos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter. Asimismo, es de aplicación el régimen de usos asociados regulados en las presentes Normas.
6. Las parcelas calificadas como dotacionales se regulan por el régimen definido por el Plano de Ordenación (O) y el Título 7 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, salvo que el API correspondiente regule condiciones específicas, en cuyo caso éstas serán las de aplicación; no obstante, el uso de otros servicios urbanos instituido en el Plan General de 1985 se regulará en todo caso por las condiciones establecidas en el Capítulo 7.11 de las presentes Normas.

7. El número de viviendas que, en su caso, figure en las condiciones particulares de los planeamientos que se incorporan, tiene carácter vinculante en aquellos de sus ámbitos ordenados en vivienda unifamiliar o colectiva de baja densidad. En los restantes supuestos se aplicarán las siguientes reglas:
  - i) En aquellas Áreas de Planeamiento Incorporado que ordenan ámbitos de suelo urbano del Plan General de 1985, el número de viviendas carece de carácter vinculante.
  - ii) En las Áreas de Planeamiento Incorporado que provienen de Planes Parciales de Desarrollo del Plan General de 1985, el número de viviendas que en su caso, figure en los documentos del planeamiento antecedente, carecerá de carácter vinculante siempre y cuando las dotaciones en ellas establecidas cumplan con los estándares regulados en el Reglamento de Planeamiento calculados sobre la base resultante de dividir la edificabilidad residencial por 100 metros cuadrados. En caso contrario el número de viviendas será vinculante.
8. La superficie destinada a anexos referidos en los acuerdos interpretativos de fecha 29 de julio de 1993 obrantes en las Normas Urbanísticas del Plan General de 1985, en aplicación de los planeamientos originarios podrán destinarse al uso cualificado del ámbito donde se ubiquen, con los aprovechamientos originarios, mediante la aplicación de los correspondientes coeficientes de homogeneización.
9. En concordancia con lo estipulado en el apartado 5 del presente artículo y al objeto de integrar las API en el régimen de ordenación instituido en el Plan General, en los ámbitos de las API se admiten cualquiera de los tipos de patios regulados en las presentes Normas.
10. Las determinaciones de las API se modificarán, según su alcance, en la forma y a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.
11. En las API en las que la regulación del planeamiento incorporado haga referencia a la Norma Zonal 4, se entenderán de aplicación las condiciones particulares de la Norma Zonal 4 de este Plan General, junto con las observaciones y determinaciones complementarias que, en su caso, figuren en la ficha correspondiente.
12. En las API que incorporen Áreas de Planeamiento Diferenciado del Plan General de 1985, en los locales de planta inferior a la baja que se encuentren unidos a ésta, se admitirá la implantación de las mismas actividades que contemple el régimen de usos del APD para la planta baja.
13. Con carácter general el uso terciario en su clase de hospedaje se considerará como uso alternativo en las mismas condiciones que sus normas particulares establezcan para el resto de los usos terciarios en cualquiera de sus clases.

Así mismo, el uso de terciario de hospedaje en las API se regulará por las siguientes condiciones:

  - a) En suelo calificado para uso residencial con tipología de vivienda colectiva se considerará el uso de terciario de hospedaje como uso alternativo del residencial.

- b) En suelo calificado de industrial se considerará el uso de terciario de hospedaje como uso alternativo con una edificabilidad máxima de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siempre que dicha edificabilidad no supere la asignada al uso industrial, en cuyo caso la edificabilidad máxima permanecerá inalterable.
  - c) En suelo calificado para uso residencial con tipología unifamiliar el uso de terciario de hospedaje se considerará como uso autorizable. A los efectos de su implantación el correspondiente Estudio de Repercusión por Implantación de Usos tomará como referencia las condiciones establecidas para los diferentes grados y niveles de la Norma Zonal 8.
  - d) Las condiciones de compatibilidad del uso terciario hospedaje serán las establecidas en el artículo 7.6.3 bis, en aquellas API incluidas en su ámbito de aplicación.
14. Con carácter general los usos compatibles y autorizables de las parcelas con uso cualificado industrial de las API se regulan por las siguientes condiciones:
- a) Uso asociado:

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, salvo el caso del uso residencial, para el que solo se admitirá una (1) vivienda con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.
  - b) Uso complementario:

Los usos complementarios se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, si bien cada uno de ellos considerado de forma independiente no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

    - i) Terciario.

Oficinas, en cualquier situación.

Comercial, categoría de mediano comercio, recreativo y otros servicios terciarios en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
    - ii) Dotacional.

En cualquier situación.
  - c) Uso alternativo:
    - i) Dotacional en edificio exclusivo.
    - ii) Terciario: En todas sus clases, salvo el terciario comercial en su categoría de gran superficie comercial. En edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de 1,6 metros cuadrados por metro cuadrado, siempre que dicha edificabilidad no supere la asignada al uso industrial, en cuyo caso la edificabilidad máxima permanecerá inalterable.

La clase de terciario hospedaje solo podrá implantarse en la modalidad de hotel.

## d) Uso autorizable:

Terciario comercial en la categoría de Gran Superficie Comercial, para los ámbitos exteriores a la calle 30, en edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de 1,6 metros cuadrados por metro cuadrado, siempre que dicha edificabilidad no supere la asignada al uso industrial, en cuyo caso la edificabilidad máxima permanecerá inalterable.

Las condiciones anteriormente recogidas con carácter genérico para los usos compatibles y autorizables, en ningún caso supondrán minorar los porcentajes admitidos para los usos ni supondrán la inadmisión de otros usos que ya estuvieran establecidos en el planeamiento antecedente que se asume en cada API, detallados en los documentos de planeamiento originales, y cuyas referencias se relacionen en la Ficha del Planeamiento Incorporado, ni alteración de las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se hayan especificado en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias del planeamiento general vigente o en su planeamiento de desarrollo.

**Sección Tercera. Régimen de las Áreas de Planeamiento Específico (APE)****Artículo 3.2.8 Ámbito y características (N-1)**

1. En este tipo de áreas, el Plan General establece una ordenación específica y pormenorizada, por constituir, unidades de gestión/ejecución independientes, por establecer un régimen específico de protección de la edificación o por reunir unas condiciones urbanísticas que justifican su tratamiento individualizado.
2. Las Áreas de Planeamiento Específico aparecen identificadas en el Plano de Ordenación (O) con las siglas APE, seguidas de una numeración distrital correlativa.
3. Cada APE cuenta con unas fichas individuales, que particularizan su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

**Artículo 3.2.9 Contenido de las Fichas de Condiciones de las APE (N-1)**

1. Las fichas de condiciones de las APE son cuatro:
  - a) Situación en el municipio.
  - b) Delimitación del ámbito de ordenación.
  - c) Condiciones particulares.
  - d) Ordenación propuesta.
2. Las fichas a) y b) tienen un carácter informativo, y definen gráficamente la situación en la ciudad y la integración de la ordenación en su entorno más inmediato.
3. La ficha c) establece las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos del desarrollo urbanístico.
4. La ficha d) define gráficamente la ordenación propuesta.
5. En determinados casos, la ficha d) se sustituye por una carpeta independiente que forma parte del Plan General y contiene todos los detalles de la ordenación propuesta, señalándose esta circunstancia en la ficha c).

**Artículo 3.2.10 Régimen urbanístico de las APE (N-1)**

1. El ámbito de cada APE aparece delimitado en los Planos de Ordenación (O) y Gestión (G), así como en la ficha b), Delimitación del ámbito de ordenación. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas/integradas.
2. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha c), Condiciones Particulares, tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.
3. Para la fijación de la edificabilidad máxima del APE es determinante el contenido de la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias de la ficha Condiciones Particulares, pudiéndose dar tres supuestos:

- a) Cuando en dicha casilla la ordenación se remite expresamente a una norma zonal del Plan General, con o sin puntualizaciones particulares, esa remisión es vinculante. En este supuesto, la edificabilidad se calcula por aplicación de la norma zonal en las condiciones fijadas por el APE. En consecuencia, las cifras que aparecen en la ficha de Condiciones Particulares, para la edificabilidad de los usos no dotacionales, tienen el carácter de meras referencias, que pueden variarse en función de la aplicación de la norma zonal.

En estos casos la casilla de Aprovechamiento Tipo aparece en blanco, siendo éste el que resulte de aplicar las condiciones específicas de la norma zonal correspondiente a la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes. El cálculo del Aprovechamiento Tipo deberá determinarse en el desarrollo de la gestión del planeamiento.

- b) Cuando en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias se remita a la aplicación de un determinado Aprovechamiento Tipo, éste tendrá carácter vinculante, y su aplicación sobre la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes, será la que determine la edificabilidad máxima a realizar en el área de planeamiento específico correspondiente. En consecuencia, las cifras que aparecen referidas a edificabilidades no dotacionales o dotacionales privados tienen el carácter de meras referencias.
- c) Cuando en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias se fije una edificabilidad máxima en metros cuadrados, ésta tendrá carácter vinculante. En estos casos la casilla de Aprovechamiento Tipo aparecerá en blanco, siendo éste el que resulte de aplicar la edificabilidad máxima a la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas existentes.

El cálculo del Aprovechamiento Tipo deberá determinarse en el desarrollo de la gestión del planeamiento.

4. Para la determinación de las superficies de usos dotacionales, tanto públicos como privados, predomina siempre la definición gráfica (Plano de Ordenación y Ficha de Ordenación Propuesta) sobre las indicaciones numéricas de la Ficha de Condiciones Particulares salvo indicación expresa en contra.

5. Cuando la Ficha de Ordenación remite a una carpeta independiente, las determinaciones de la documentación contenida en dicha carpeta prevalecen sobre las del Plano de Ordenación y las fichas.
6. Las APE se regulan, a efectos de condiciones generales, por lo dispuesto en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones generales contenidas en sus propias fichas.
7. La edificabilidad resultante para las áreas reguladas por una misma norma zonal podrá distribuirse directamente a través de un proyecto de parcelación o compensación siempre que la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes esté comprendida en un más/menos quince por ciento (15%) de la edificabilidad media. Para superar dicho porcentaje será preciso la previa redacción de un Estudio de Detalle.
8. Las previsiones contenidas en el plano de gestión mediante el que se definen los sistemas generales y se adscriben a las diversas modalidades de suelo urbanizable recogidas en el artículo 3.5.4, prevalecen sobre la consideración como suelo urbano del comprendido dentro de un APE, siempre que dicho suelo carezca de aprovechamiento urbanístico lucrativo, se encuentre sin urbanizar y resulte adscrito a un suelo urbanizable.
9. Las determinaciones de las APE se modificarán, según su alcance, en la forma y a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

#### ***Sección Cuarta. Áreas de Planeamiento Remitido (APR)***

##### ***Artículo 3.2.11 Ámbito y características (N-1)***

1. En este tipo de áreas, el Plan General no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que el Plan General le fija.
2. Las Áreas de Planeamiento Remitido aparecen identificadas en el Plano de Ordenación (O) con las siglas APR, seguidas de una numeración distrital correlativa.
3. Cada APR cuenta con unas fichas individuales que establecen sus condiciones normativas concretas, según se especifica en los artículos siguientes.
4. Los planeamientos de desarrollo diferenciarán los niveles de las dotaciones de acuerdo con las características que para los mismos se establecen en las Normas.

##### ***Artículo 3.2.12 Contenido de las Fichas de Condiciones de las APR (N-1)***

1. Las fichas de Condiciones de las APR son cinco:
  - a) Situación en el municipio.
  - b) Delimitación del ámbito de ordenación.
  - c) Condiciones particulares.
  - d) Ordenación propuesta.
  - e) Instrucciones para la Ordenación del Área.

2. Las fichas a) y b) tienen un carácter meramente informativo, y definen gráficamente la situación en la ciudad y la integración de la ordenación en su entorno más inmediato, respectivamente.
3. La ficha c) establece los objetivos del Plan General en el área, las características de la gestión prevista y las condiciones numéricas de la actuación, así como la iniciativa y prioridad del planeamiento a redactar.
4. La ficha d) contiene un esquema gráfico de la ordenación con carácter fundamentalmente indicativo.
5. La ficha e) diferencia las condiciones vinculantes de ordenación, de las indicativas. Las condiciones vinculantes se indican mediante números y las indicativas por medio de letras mayúsculas.
6. En el encabezamiento de todas las fichas hay una casilla de antecedentes de planeamiento, que únicamente contiene información cuando se trata de un APR que proviene de una Modificación Puntual del Plan General de 1985, que incluía entre sus determinaciones la obligación de redactar un planeamiento de desarrollo, y que el nuevo Plan General asume e incorpora. En los demás casos dicha casilla está en blanco.

#### **Artículo 3.2.13 Régimen urbanístico de las APR (N-1)**

1. El ámbito de cada APR aparece determinado en los Planos de Ordenación (O), así como en la ficha b), Delimitación del ámbito de ordenación. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas. En las APR que provienen de Modificaciones Puntuales del Plan General de 1985, las condiciones particulares vienen definidas en sus correspondientes fichas, así como en las Modificaciones Puntuales de origen y el régimen urbanístico será el contenido en el artículo 3.2.7 en sus apartados 2, 4, 5, 6 y 7.
2. El régimen urbanístico de las APR que no provienen de Modificaciones Puntuales anteriores, es el siguiente:
  - a) La cifra de superficie del ámbito que aparece en la ficha c), Condiciones particulares tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa.
  - b) Para la determinación de la edificabilidad máxima y el aprovechamiento tipo se seguirán las indicaciones que a tal efecto se establezcan en la casilla de "condiciones vinculantes". Los porcentajes de edificabilidades no dotacionales, desglosadas por usos, deben mantenerse en todo caso.
  - c) Las cifras que se especifican como superficies mínimas de cesión para usos dotacionales tienen carácter de mínimos absolutos que no pueden disminuirse, salvo indicación en contrario en las propias fichas. Por el contrario, las superficies que se indican para las dotaciones privadas, constituyen cifras de referencia.
  - d) Las indicaciones de sistema de actuación/ejecución e iniciativa del planeamiento, en su caso, tienen carácter de asignaciones preferentes.
  - e) Finalmente, a efectos de condiciones generales, se estará en lo dispuesto en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares detalladas en la propia ficha.

3. Las determinaciones de las APR se modificarán, según su alcance, en la forma y a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.
4. En las APR en las que la regulación del planeamiento incorporado haga referencia a la Norma Zonal 4, se entenderán de aplicación las condiciones particulares de la Norma Zonal 4 de este Plan General, junto con las figuren en la ficha correspondiente.



## CAPÍTULO 3.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

### *Sección Primera. Definición y delimitación*

#### **Artículo 3.3.1 Definición (N-1)**

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General considera adecuadas para ser urbanizadas.
2. Dentro del suelo urbanizable el Plan establece las siguientes categorías:
  - a) Suelo urbanizable programado incorporado.
  - b) Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp).
  - c) Suelo urbanizable programado.
  - d) Suelo urbanizable no programado.
3. Las determinaciones contenidas en las fichas de los UZI, UZP, UZPp y UNP tendrán consideración de N-1 cuando incidan en la estructura general y orgánica del territorio, conforme a lo establecido por la legislación vigente y en particular en Sistemas Generales y aprovechamiento. El resto de las determinaciones tendrán la consideración de N-2.

#### **Artículo 3.3.2 Delimitación (N-1)**

1. Integran el suelo urbanizable programado incorporado aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código UZI.
2. Integran el suelo urbanizable programado/sectorizado aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código UZP, con especificación del cuatrienio en que está programado.
3. Integran el suelo urbanizable no programado/no sectorizado aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código UNP.
4. Integran el suelo urbanizable sectorizado pormenorizado, aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación con el código UZPp.
5. Los planeamientos de desarrollo diferencian los niveles de las dotaciones de acuerdo con las características que para los mismos se establecen en las Normas.

### *Sección Segunda. Régimen del Suelo Urbanizable Incorporado y Urbanizable Sectorizado Pormenorizado*

#### **Artículo 3.3.3 Definición (N-1)**

1. Constituyen el suelo urbanizable incorporado (UZI) aquellos ámbitos de suelo del Plan General de 1985 o de sus modificaciones puntuales, con planeamiento parcial aprobado o en tramitación, que es asumido por el presente Plan General incorporándole a esta categoría de suelo.
2. Constituyen el suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp) aquellos suelos clasificados por este Plan general como urbanizables para los que se establecen sus determinaciones pormenorizadas desde el Plan General.

### **Artículo 3.3.4 Régimen y contenido de las fichas (N-1)**

1. El régimen urbanístico del suelo urbanizable incorporado (UZI) será el derivado de las determinaciones contenidas en los correspondientes Planes Parciales, y el atribuido en el artículo 3.2.7 apartados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de estas Normas Urbanísticas, así como el derivado de la aplicación de las determinaciones específicas, que, en su caso, se establecen en la correspondiente ficha.

El régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp) es el derivado de las condiciones establecidas en sus carpetas de ordenación específica contenidas en este Plan General. Sus ordenanzas reguladoras no pueden desvirtuar las condiciones reguladas en los Títulos 6 y 7; y su ordenación se encuadra en el cumplimiento de las determinaciones estructurantes contenidas en sus respectivas fichas de condiciones. Que, en su caso, incorporan cuanta información es precisa para la justificación de las decisiones jurídicas y urbanísticas del ámbito.

2. Las fichas de condiciones para el suelo urbanizable incorporado (UZI) son tres:
  - a) Situación en el municipio.
  - b) Delimitación del ámbito de ordenación.
  - c) Condiciones particulares.
3. Las fichas a) y b) tienen un carácter meramente informativo, y definen gráficamente su situación y relación con la ciudad.
4. La ficha c) contiene:
  - a) En el epígrafe "Antecedentes de Planeamiento", la referencia del plan, o planes sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, que se incorpora al Plan General.
  - b) La casilla de Observaciones y Determinaciones detalla las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume, y que deberán ser incluidas mediante las oportunas incorporaciones a los Planes Parciales.

### **Artículo 3.3.5 Relación de los sectores en el suelo urbanizable incorporado y pormenorizado (N-1)**

1. Incorporado.

La Resina	UZI.0.01
Los Corrales	UZI.0.02
Glorieta de Eisenhower	UZI.0.03
Olivar de la Hinojosa	UZI.0.05
Monte Carmelo	UZI.0.07
Las Tablas	UZI.0.08

Sanchinarro	UZI.0.09
Carabanchel	UZI.0.10
<b>2. Pormenorizados</b>	
Desarrollo del Este - Los Cerros	UZPp.2.02
Desarrollo del Este - Los Ahijones	UZPp.2.03
Desarrollo del Este - Los Berrocales	UZPp.2.04
Desarrollo del Este - Valdecarros	UZPp.3.01

### **Artículo 3.3.6 Áreas de reparto y aprovechamiento tipo / unitario (N-1)**

1. El ámbito de cada UZI constituirá un área de reparto independiente.
2. El aprovechamiento tipo/unitario en cada una de las áreas de reparto delimitadas en el suelo urbanizable programado incorporado será el resultante de la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas de planeamiento parcial correspondiente, o bien en las fichas de determinaciones establecidas para el UZI en el presente Plan General.
3. El aprovechamiento tipo/unitario en cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado pormenorizado es 0,36 m<sup>2</sup> edificables de vivienda libre por cada metro cuadrado de suelo, y para su aplicación se tendrá en cuenta lo estipulado en el artículo 3.3.10 de estas Normas Urbanísticas y las condiciones de las carpetas específicas.

### **Sección Tercera. Régimen del Suelo Urbanizable Programado / Sectorizado**

#### **Artículo 3.3.7 Definición (N-1)**

Constituyen el suelo urbanizable programado/sectorizado aquellas áreas del territorio que se consideran aptas para ser urbanizadas en el plazo temporal previsto en el programa de actuación, de acuerdo con las etapas cuatrienales en que éste se divide.

#### **Artículo 3.3.8 Relación de los sectores en el suelo urbanizable programado (N-1) / sectorizado**

Los sectores de suelo urbanizable programado que establece el Plan General son los que se relacionan a continuación con su código de referencia.

#### I Cuatrienio

Ensanche de Barajas	UZP.1.01
Vicálvaro - La Catalana	UZP.1.02
Ensanche de Vallecas	UZP.1.03
Villaverde - Barrio del Butarque	UZP.1.05
Villaverde - Polígono El Gato	UZP.1.06
Desarrollo del Este - El Cañaveral	UZP.2.01

#### III Cuatrienio

Villaverde - Vereda del Salobral	UZP.3.02
----------------------------------	----------

Villaverde - Los Llanos

UZP.3.03

Villaverde - Los Agüados

UZP.3.04

**Artículo 3.3.9 Desarrollo del suelo urbanizable programado/sectorizado (N-1)**

1. El suelo urbanizable programado/sectorizado se desarrolla mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Ordenación, que igualmente deberán ser desarrollados en los plazos previstos en el art. 1.1.6.

Los ámbitos de suelo urbanizable programado del tercer cuatrienio podrán incorporarse al segundo cuatrienio mediante la firma de un convenio urbanístico análogo en sus determinaciones a los firmados para el suelo constitutivo del segundo cuatrienio, sin que ello suponga modificación del programa de actuación. Dicho convenio podrá establecer propuestas de división en sectores de forma que mantengan las determinaciones básicas asignadas en este Plan General.

Los propietarios de los sectores de UZP.2, a fin de agilizar el proceso de desarrollo urbanístico, podrán presentar para su tramitación el Plan Parcial antes del comienzo de vigencia del segundo cuatrienio del Plan General. En todo caso, el proceso urbanizador no podrá iniciarse antes de los cuatro años de vigencia del Plan General.

Previamente a la redacción de los Planes Parciales, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el art. 136 TR de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición. Podrán asimismo permitirse, vertidos de residuos sólidos conforme a lo establecido en el art. 3.4.6 de las presentes Normas y el desarrollo provisional de otro tipo de actividades que, consideradas de utilidad pública o interés social y con autorización del órgano competente, no dificulten la ejecución del planeamiento y garanticen su cese en las condiciones que al respecto se estipule, en su caso, en la correspondiente licencia municipal.

2. Los Planes Parciales y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en el presente Título, ni en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística vigente, ni podrán desvirtuar las condiciones reguladas en los Títulos 6 y 7.

Los Planes Parciales por cuyo ámbito discurren vías Pecuarias deberán salvaguardar la integridad de las mismas como bien de dominio público autonómico y respetar el régimen jurídico contenido en la Ley 3/95, de 23 de marzo de 1995 de Vías Pecuarias.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a sectores completos de suelo urbanizable programado, salvo determinación expresa en contrario en la ficha correspondiente, en cuyo caso se cumplirán las condiciones reguladas al efecto. El Plan General adscribe además, suelo de sistemas generales exteriores a sectores concretos de suelo urbanizable programado, dentro de cada cuatrienio.
4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.
5. En la redacción de los Planes Parciales se deberá respetar, en todo caso, la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, estableciendo la ponderación

relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia, igualmente, al uso y tipología característicos.

6. En desarrollo de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.
7. En todo caso, los Proyectos de Urbanización se regularán según lo establecido en el Título 1.
8. En cumplimiento del Acuerdo de Aprobación Definitiva de 17.04.1997, en relación con lo señalado en el Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de 04.04.1997 y, del de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Consejería de Economía y Empleo de 20.3.97, la ordenación del sector integrará aquellos elementos de interés geomorfológico, así como las Vías Pecuarias con destino al esparcimiento de la población.
9. A los efectos de adecuar los elementos de la estructura orgánica adoptada al dimensionamiento especificado en el documento de Bases del Plan Regional, se establece una reserva viaria de doscientos (200) metros para las acciones denominadas "M-45 (Distribuidor Suroriental)", "M-50 (Tramo N-IV/N-II)", "Avenida del Este (prolongación eje de O'Donnell)", "Vías de servicio Autovía de Levante (N-III)" y "Avda. del Sureste" y una reserva ferroviaria de cincuenta (50) metros, para la acción denominada "Ramal ferroviario de cercanías a Vicálvaro-Arganda" y para el tren de cercanías en estudio por la CM que discurre por la Gran Vía Urbana del Sureste, que serán de aplicación a los ámbitos del suelo urbanizable programado afectados.

#### **Artículo 3.3.10 Aprovechamientos tipo y patrimonializable (N-1)**

1. El Plan General establece el aprovechamiento tipo/unitario del suelo urbanizable programado, para el primer, segundo y tercer cuatrienio en 0,36 m<sup>2</sup> edificables de vivienda libre por cada metro cuadrado de suelo.
2. El Plan General establece los coeficientes de ponderación relativa entre el uso característico o global al que se le asigna el valor de la unidad, y los restantes cualificados, a los que corresponden valores superiores o inferiores. El cálculo se desarrolla en la forma que se establece en el Anexo correspondiente al final de estas Normas para los dos primeros cuatrienios.

En los sectores correspondientes del tercer cuatrienio serán los correspondientes Planes Parciales los que, a partir del aprovechamiento global y de los coeficientes de ponderación del Plan General, distribuyan los aprovechamientos por usos, y establezcan los márgenes de edificabilidad (horquillas) a efectos de sus posibles variaciones ulteriores. El uso de vivienda mantendrá los criterios de proporcionalidad exigidos en la legislación vigente.

3. El aprovechamiento patrimonializable que en esta clase de suelo corresponde a cada finca es el legalmente establecido.

#### **Artículo 3.3.11 Reservas de suelo para dotaciones (N-1)**

Las reservas de suelo para dotaciones se fijarán de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, respetándose en todo caso los mínimos exigidos en el artículo 36 de la LSCM.

### **Artículo 3.3.12 Alcance de las determinaciones particulares (N-1)**

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de los sectores tienen el alcance que a continuación se señala:

- a) **Delimitación y superficie:** La superficie del sector es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser evaluada con mayor precisión en el momento de redactar el Plan Parcial. La cifra que resulte de dicha evaluación será válida a todos los efectos. Con independencia de ello y una vez precisada ésta, los límites del sector podrán alterarse incorporando superficies que no superen el cinco por ciento (5%) sobre la superficie resultante del proceso anterior.

La superficie de los sistemas generales exteriores/redes generales-supramunicipales del sector constituye una cifra inalterable salvo que dichos sistemas se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo, en cuyo caso en el momento de la redacción del Plan Parcial procederá a ser evaluada con precisión y su resultado será válido a todos los efectos.

La suma de las superficies del sector, más la de los sistemas generales exteriores/redes generales-supramunicipales al mismo supondrá la nueva cifra de "superficie total".

A partir de esta nueva "superficie total" se reelaborará el cuadro originario de condiciones generales del sector, para lo cual, manteniendo inalterables el aprovechamiento tipo/unitario del Área de Reparto a la que pertenece, los coeficientes de ponderaciones correspondientes y los porcentajes medios utilizados en la situación originaria, se recalculará el nuevo aprovechamiento global resultante y, sucesivamente, la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos.

En cumplimiento del apartado 1º, punto C/e) del Acuerdo de Aprobación Definitiva de 17.04.1997 se cuantifica con carácter vinculante e inalterable, la Superficie de Sistemas Generales Interiores/ redes generales-supramunicipales, en las fichas correspondientes a cada sector. Dicha determinación prevalece sobre cualquier otra precisión que en relación con los sistemas generales se contenga en la documentación del Plan General.

- b) **Márgenes de edificabilidad de usos lucrativos:** A partir del cuadro resultante del proceso anterior, o del originario para el supuesto que no hubiera variación en la superficie total, se podrán variar las edificabilidades asignadas a los distintos usos en el sector, dentro de los porcentajes definidos en sus correspondientes horquillas, sujeta a las siguientes condiciones:
  - i) En ningún caso se podrá superar la edificabilidad total, que será la originaria en el caso de mantenimiento de la superficie total o, en caso contrario, la resultante del proceso expuesto en el apartado a).
  - ii) Si la variación de edificabilidades implica superación del aprovechamiento global originario o, en su caso, del resultante del proceso señalado en el apartado a), el exceso de aprovechamiento, respecto al correspondiente según el caso, constituiría una bolsa de aprovechamientos de titularidad municipal

que el Ayuntamiento destinaría a formación del Patrimonio Municipal del Suelo o en general a facilitar el desarrollo del Plan General.

- iii) Si la variación de edificabilidad por usos supone disminución del aprovechamiento global originario o, en su caso, del resultante del proceso señalado en el apartado a), el Ayuntamiento tendrá derecho al porcentaje legal del aprovechamiento global correspondiente.

#### **Sección Cuarta. Régimen del Suelo Urbanizable No Programado / No Sectorizado**

##### **Artículo 3.3.13 Definición (N-1)**

1. Constituyen el suelo urbanizable no programado/no sectorizado aquellas áreas del territorio, que siendo aptas para ser urbanizadas, solo podrán incorporarse al proceso urbanizador mediante la aprobación de los correspondientes Planos de Sectorización.
2. El Plan General define en las fichas correspondientes, ámbitos de suelo urbanizable no programado/no sectorizado que se desarrollarán mediante uno o varios Programas de Actuación Urbanística/Planes de Sectorización.

##### **Artículo 3.3.14 Desarrollo del suelo urbanizable No Programado/No Sectorizado (N-1)**

1. Los suelos urbanizables no programados/No Sectorizados podrán promoverse y ejecutarse directamente mediante Programas de Actuación Urbanística/Planes de Sectorización, conforme a la legislación aplicable.
2. Los Programas de Actuación Urbanística/Planes de Sectorización desarrollarán los objetivos que figuran en las fichas que para esta clase de suelo incorpora en el Plan General.
3. Los Programas de Actuación Urbanística/Planes de Sectorización por cuyo ámbito discurren vías pecuarias deberán salvaguardar la integridad de las mismas como bien de dominio público autonómico y respetar el régimen jurídico contenido en la Ley 3/95, de 23 de marzo de 1995 de Vías Pecuarias.
4. En cumplimiento del Acuerdo de Aprobación Definitiva de 17.04.1997, en relación con lo señalado en el Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de 04.04.1997 y, del de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Consejería de Economía y Empleo de 20.03.1997, la ordenación del sector integrará aquellos elementos de interés geomorfológico, así como las vías pecuarias con destino al esparcimiento de la población.
5. A los efectos de adecuar los elementos de la estructura orgánica adoptada al dimensionamiento especificado en el documento de Bases del Plan Regional, se establece una reserva viaria de doscientos (200) metros para las acciones denominadas "M-45 (Distribuidor Suroriental)", "M-50 (Tramo N-IV/N-II)", "Avenida del Este (prolongación eje de O'Donnell)", "Vías de servicio Autovía de Levante (N-III)" y "Avda. del Sureste" y una reserva ferroviaria de cincuenta (50) metros, para la acción denominada "Ramal ferroviario de cercanías a Vicálvaro-Arganda" y para el tren de cercanías en estudio por la CM que discurre por la Gran Vía Urbana del Sureste, que serán de aplicación a los ámbitos del suelo no urbanizable no programado afectados.

**Artículo 3.3.15 Relación de las áreas en Suelo Urbanizable No Programado (N-1)/No Sectorizado**

Nueva Centralidad del Este	UNP.4.03
Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando de Henares	UNP.4.05
Remate del Suroeste – Campamento	UNP.4.07
El Encinar de los Reyes	UNP.4.09
Fuente Fría Norte	UNP.4.11