

## **TITULO IV. REGIMEN URBANISTICO DE CADA CLASE DE SUELO**

## CAPITULO 3. SUELO URBANO

### SECCION 1. REGIMEN GENERAL

#### Artículo 74. Delimitación

Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos que el Plan General incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

- a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir.
- b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

#### Artículo 75. Categorías de Suelo Urbano

1. Se distinguirán las siguientes categorías de Suelo Urbano.
  - a) Suelo Urbano Consolidado, en el que se incluyen:
    1. Suelo con urbanización asumida, es aquel en que, por tener alineaciones y rasantes y, además disponer de los servicios urbanísticos que se describen en el artículo 77.3.a) del P.G.O.U., o preverse un Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias para dotarle con estos servicios durante la ejecución del Plan, pueden calificarse de solares a las parcelas en él incluidas, y autorizarse su edificación sin más requisitos que los de la propia licencia municipal y la norma zonal a que estén afectos.
    2. Áreas de Planeamiento Incorporado son aquellos terrenos, delimitados en los planos de Ordenación y señalados con el código API, que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado en ejecución del P.G.O.U. anterior y que asume éste como propio.

Su regulación normativa se concreta con en las fichas del Anexo 1.a del documento 4 Anexos de Fichas de Ordenación.

b) Suelo Urbano No Consolidado.

Es el integrado por la restante superficie de suelo urbano no incluido en la categoría anterior y que precisa de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas, las actuaciones de reforma interior, renovación y mejora urbana, o las de obtención de dotaciones urbanísticas. Está constituido por Ambitos de Actuación (A.A.) en los que además del planeamiento de desarrollo es preciso llevar a cabo la distribución equitativa de los beneficios y cargas de forma sistemática.

Su regulación normativa se concreta en las fichas del anexo 1.b del documento 4 Anexo de Fichas de Ordenación.

2. En orden a su destino el suelo urbano se califica en:

- a) Viales destinados a calles y plazas.
- b) Espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos y zonas deportivas de recreo y expansión pública.
- c) Equipamiento urbano comunitario, destinado a centros docentes públicos o privados, asistenciales y demás instalaciones de carácter público.
- d) Espacios destinados a edificación privada o pública, según sus usos globales con fines residenciales, industriales, y de servicios en general, sin perjuicio de los usos y destinos pormenorizados que se señalan en el presente Plan.
- e) Los suelos destinados a edificación pública y los definidos en los apartados a), b) y c) constituyen las Redes públicas municipales.

### **Artículo 76. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano**

- 1. De conformidad con la legislación urbanística, los propietarios del suelo urbano, deberán:
  - 1º Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen –si aún no la tuvieran- la condición de solar, incluyendo cuando proceda la cesión, a título

gratuito, de la superficie destinada a Redes municipales y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

- 2º Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano No Consolidado deberán asumir los siguientes deberes:
- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración, todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter de Red local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
  - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas de Redes generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión, así como contribuir a las externalidades del sistema integrado de redes generales, en los términos establecidos en la legislación urbanística.
  - c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento correspondiente al ámbito, así como ceder el exceso del aprovechamiento del correspondiente ámbito; o en su caso adquirir dichos aprovechamientos por su valor urbanístico.
  - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
  - e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
  - f) Solicitar licencia de edificación y edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

#### **Artículo 77. Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar**

1. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone el presente Plan, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiriera la calificación de solar, excepto cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las siguientes garantías:
  - a) Presentar Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias con alineaciones y rasantes del planeamiento que le afectase con el contenido mínimo exigido para la calificación de solar y demás prescripciones técnicas que se establezcan.

- b) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por un importe del 50% del presupuesto de las obras proyectadas de urbanización en la parte que le corresponda según el artículo 40.1-b R.G.U.
  - c) Cesión de las superficies obligatorias libres de cargas y gravámenes.
  - d) Demás requisitos que establecen los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión, según el caso.
2. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa de los beneficios y cargas; urbanización y edificación conforme a lo establecido en la legislación urbanística.
3. En los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos (artículos 58 a 62 R.G.U.).
- a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, redes de telecomunicaciones, gas, arbolado, jardinería, y cualquier otra, que estén previstas en los Planes y Proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes con cargo a las empresas que prestarán los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellas, y sin perjuicio de lo señalado en el artículo 30 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
  - b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los Planes.
  - c) El coste de los Planes Parciales o Especiales, de los Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle y gastos originados por la compensación y reparcelación.

El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

**Artículo 78. Estudios de Detalle en el Suelo Urbano**

1. Características específicas de los Estudios de Detalle.
  - a) En el ámbito de los Estudios de Detalle de carácter Obligatorio, se señalan las determinaciones fundamentales que deberán respetarse: aprovechamiento tipo, porcentaje mínimo de suelo de cesión obligatoria, porcentaje máximo de ocupación de la propiedad privada sobre el total del ámbito del estudio, carácter de las alineaciones y alturas señaladas, tipología de la edificación y usos lucrativos compatibles.
  - b) En el porcentaje de suelo de ocupación privada, se incluyen en su caso, los jardines o espacios libres interiores de manzana que sean privados o mancomunados.
  - c) Cuando las alineaciones vienen señaladas en los planos, se entenderá que son "indicativas" del objetivo especial que se persigue con el diseño propuesto en el Plan, sin que se impida el señalamiento o previsión de otras alineaciones cuando mejoren objetivamente el espacio libre público resultante y sus posibilidades de utilización.
  - d) Las alturas "obligatorias" serán máximas y mínimas en esa localización a los efectos del cómputo de la superficie edificable y del Aprovechamiento Real.
  - e) Obtenida la superficie máxima edificable el diseño en las alineaciones y en la ordenación de volúmenes, podrá reajustarse o completarse con ciertas tolerancias razonables, manteniendo las alturas obligatorias en las posiciones relativas indicadas.
  - f) Los pasajes y soportales indicados en los planos o que se crearan para el tránsito público, se mantendrán esencialmente en continuidad del sistema peatonal.
  - g) En los Estudios de Detalle potestativos no se permitirán alteraciones sustantivas del diseño de las alineaciones y alturas consignadas en los planos, nada más que en el grado razonable de reajuste o adaptación de las mismas a la propuesta que se formula.
  - h) Los usos compatibles serán los de Zona o Subzona respectiva en que se ubique el Estudio de Detalle.

## 2. Requisitos de diseño:

- A) En todos los casos se deberán mantener las determinaciones fundamentales del Plan con las siguientes condiciones, además de las establecidas con carácter general para los Estudios de Detalle en el Título III de estas Normas:
- a) Alcanzar obligatoriamente la totalidad (correspondiente a la superficie edificable normal o excepcional asignada a las edificaciones señaladas en los planos con alturas obligatorias.
  - b) No sobrepasar la altura máxima absoluta de siete plantas, cuando no venga señalada, ni modificar la tipología de edificación exigida en la zona de Ordenanzas en que así se diga expresamente.
  - c) No disminuir el porcentaje ni la localización asignada a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas en los planos, si bien podrá aumentarse el mismo.
- B) Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tenerse presentes, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño.
- a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten y en caso de ser inevitables tratarlas como fachadas nobles, pudiéndose retranquear de los lindes y medianerías para hacer las fachadas con viviendas exteriores, siempre que se asegure la tipología urbana colindante y no se altere la de la manzana afectada.
  - b) Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con revocos pintados, dibujos, pinturas o motivos escénicos, a presentar al Ayuntamiento quien, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlos o proponer otros, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.
  - c) No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
  - d) Respetar en todo lo posible los árboles existentes, incorporándolos al espacio público a liberar.

- e) Los pasajes de comunicación de espacios públicos, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de 3 metros, debiendo cumplir, en su caso, la normativa de prevención de incendios.
- f) Los pasajes se situarán preferentemente en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores se harán coincidir en la vertical del pasaje.
- g) Los cerramientos o vallados de las propiedades privadas recayentes a un espacio público liberado por un Estudio de Detalle tendrán las características que se señalan en estas Normas.
- h) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten se procurará que coincidan con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

### 3. Gestión y ejecución:

Para la gestión y ejecución de los Estudios de Detalle se seguirán las siguientes determinaciones:

- a) En razón de garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios incluidos en un Estudio de Detalle, se entenderá que el ámbito del mismo constituirá simultáneamente una unidad de ejecución.
- b) El Ayuntamiento, al delimitar la unidad de ejecución, determinará el sistema de ejecución a aplicar.
- c) Cuando se considere que no existe desigualdad en la distribución de cargas y beneficios del Estudio de Detalle o hubiese un único propietario, o todos los propietarios afectados renunciasen expresamente a la equidistribución, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente de reparcelación o compensación, pudiendo concederse licencias de edificación en el ámbito del Estudio de Detalle una vez aprobado el mismo, con las condiciones de cesión previa al Ayuntamiento de todos los espacios públicos señalados.

- d) Será condición previa a la concesión de licencias de edificación en el ámbito de un Estudio de Detalle, la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio gratuitamente y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, de dotaciones para equipamientos comunitarios y viales que se incluyeran en la ordenación y aportar, en su caso, las cesiones necesarias de otro lugar, mediante el oportuno proyecto de reparcelación o compensación; así como costear la urbanización que corresponda.

## **SECCION 2. REGIMEN DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API).**

### **Artículo 79. Ámbito y características**

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 con las siglas API, seguidas de identificación.
3. Cada API cuenta con una ficha individual, que particulariza su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes (se adjuntan a estas Normas como ANEXO I.a) DE AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO).

### **Artículo 80. Contenido de las Fichas de Condiciones de las API**

La ficha de condiciones de API contiene:

- a) Situación en el Municipio y delimitación del ámbito de ordenación.
- b) En el epígrafe "antecedentes de planeamiento", la referencia del plan, o planes sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, del que proviene.
- c) En el epígrafe "desarrollos", referencia a las figuras de desarrollo que se incorporan a este Plan General.
- d) En Observaciones y Determinaciones se detallan 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 81. Régimen urbanístico de las API**

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 el apartado de Observaciones y Determinaciones.
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 el apartado de Observaciones y Determinaciones 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, se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en el apartado de Determinaciones.
5. Las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en las presentes Normas Urbanísticas, rigiéndose la compatibilidad de usos, por lo expresamente regulado en las ordenanzas particulares de los planeamientos incorporados.
6. Las parcelas calificadas como dotacionales se regulan por el régimen definido por el Plano de Ordenación y las Normas Urbanísticas del presente Plan General, salvo que el API correspondiente regule condiciones específicas, en cuyo caso éstas serán las de aplicación.

### SECCION 3. AMBITOS DE ACTUACIÓN (A.A.)

#### Artículo 82. Ámbito y características

1. En este tipo de áreas, el Plan General define los objetivos y criterios para la ordenación pormenorizada del suelo y remite su resolución a la redacción posterior de un instrumento de desarrollo que particularice lo que el Plan General le fija (A.A. Remitidos) o incluye su ordenación pormenorizada y su desarrollo sólo requiere actos de gestión y de ejecución material (A.A. con Ordenación Pormenorizada).
2. Los Ambitos de Actuación aparecen identificados en el Plano de Ordenación con las siglas A.A., seguidas de identificación.
3. Cada A.A. cuenta con una ficha individual que establece sus condiciones concretas, según se especifica en los artículos siguientes (se adjuntan a estas Normas como ANEXO I.b).

#### Artículo 83. Contenido de las Fichas de Condiciones de los A.A.

La ficha de condiciones de los A.A. contiene:

- a) Situación en el Municipio y delimitación.
- b) Instrucciones para el desarrollo del Ambito.
- 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 del planeamiento a redactar, en su caso, o de su ejecución.
- d) En los Ambitos de Actuación Remitidos, contiene un esquema gráfico de los criterios y determinaciones para la ordenación con carácter fundamentalmente indicativo, que servirán de base para la formulación del correspondiente instrumento de desarrollo.
- e) En los Ambitos con Ordenación Pormenorizada contiene la ordenación establecida por el Plan General ( Usos, alineaciones, y volúmenes) y las condiciones para su edificación material.

**Artículo 84. Régimen urbanístico.**

1. El ámbito de cada A.A. aparece delimitado en los Planos de Ordenación, así como en la ficha. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento de desarrollo necesarios.
2. El régimen urbanístico de las A.A., es el siguiente:
  - a) La cifra de superficie del ámbito que aparece en la ficha tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa.
  - b) El uso global y el coeficiente de edificabilidad son los correspondientes al área homogénea en que se localiza.
  - c) Las indicaciones de sistema de ejecución, iniciativa del planeamiento y programación del planeamiento, en su caso, tienen carácter de asignaciones preferentes.
  - d) Finalmente, a efectos de condiciones generales, se estará a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares detalladas en la propia ficha.
  - e) En el caso en que no se expresen específicamente, los coeficientes de ponderación de los usos son los generales de aplicación al suelo urbano del Plan conforme al área homogénea en que se localicen.

**SECCION 4. AREAS HOMOGENEAS EN SUELO URBANO****Artículo 85. Delimitación de Areas homogéneas**

Todos los terrenos clasificados como suelo urbano se incluyen en Areas homogéneas, delimitadas en función de los usos y tipologías edificatorias homogéneas predominantes, en ámbitos continuos o discontinuos.

Los terrenos que, procedentes de planeamiento parcial o especial de desarrollo, se incorporan al suelo urbano constituyen áreas homogéneas independientes, salvo que, por presentar condiciones y características equivalentes permitan su inclusión en áreas homogéneas de ámbito superior.

**Artículo 86. Areas homogéneas en que se divide el Suelo Urbano**

El Suelo Urbano se ha dividido en las siguientes Areas homogéneas:

- . Area U-1: constituida por las Zonas de Ordenanzas 1 Centro Antiguo y 2 Ensanches.
- . Area U-2: coincidente con la Zona de Ordenanza 3 Edificación Abierta en bloques.
- . Area U-3: coincidente con la Zona de Ordenanza 5 Colonia Militar del Parque.
- . Area U-4: coincidente con la Zona de Ordenanza 6 El Gurullero.
- . Area U-5: coincidente con la Zona de Ordenanza 7 El Ventorro-Bardalón.
- . Area U-6: coincidente con la Zona de Ordenanza 8 El Casar.
- . Area U-7: constituida por las subzonas de ordenanzas a y b de la Zona 9 El Bercial-San Jorge.
- . Area U-8: coincidente con la subzona de ordenanza c "Ordenación de Volúmenes" de la Zona 9 El Bercial-San Jorge.
- . Area U-9: constituida por las subzonas de ordenanzas a "Cura de Perales", b "Caserío de Perales", c "Antonio Machado" y e "El Caz" de la Zona 10 de Perales del Río.
- . Area U-10: coincidente con la subzona de ordenanza d "Los Llanos I" de la Zona 10 Perales del Río.
- . Area U-11: constituida por la subzona de ordenanza 11 Cooperativas.
- . Area U-12: coincidente con la subzona de ordenanza c "Estación" de la Zona 16 El Rosón y la Estación, Ambito de Actuación A.A.-02 "La Estación".
- . Area U-13: coincidente con la subzona de ordenanza d "Terciario" de la Zona 16 El Rosón y la Estación, Ambito de Actuación A.A.-04 "Puerta de Getafe".
- . Area U-14: constituida por la Zona 14 Industrial Los Angeles y la Zona 17 Las Mezquitas, incluyendo la Zona de Ordenanza Incorporada 06 "PERI El Lomo".
- . Area U-15: coincidente con la Zona de Ordenanza 15 CASA.
- . Area U-16: coincidente con la subzona de ordenanza a "Industrial" de la Zona 16 El Rosón y La Estación.
- . Area U-17: coincidente con el Ambito de Actuación A.A.-01 "El Rosón" de la subzona de ordenanza b "Transformación" de la Zona 16 El Rosón y La Estación.
- . Area U-18: coincidente con la Zona de Ordenanza 18 Adaro.
- . Area U-19: coincidente con la Zona de Ordenanza 19 El Quijobar, Ambito de Actuación A.A.-03 "El Quijobar".
- . Area U-20: coincidente con la Zona de Ordenanza 20 "Servicios".
- . Area U-21: coincidente con el conjunto de los Ambitos de Actuación A.A.-05 "Parcela L-2", A.A.-06 "Ilustración" y A.A.-07 "Tropic Costa", de la subzona de ordenanza b de la Zona 16 El Rosón y la Estación.

- . Area U-22: coincidente con el ámbito denominado RG. Cementerio-Tanatorio de la Red General de Equipamiento Social.
- . Area U-23: coincidente con el ámbito denominado RG Pinar de la Red General de Parques Municipales.
- . Area U-24: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 05 U.E.-18 "Area de Servicio M-406"
- . Area U-25: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 01 "Espartales".
- . Area U-26: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 02 "Los Llanos II".
- . Area U-27: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 03 "P.P.-3 Culebro".
- . Area U-28: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 04 "Los Olivos".
- . Area U-29: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 07 "P.P.-2 Culebro".
- . Area U-30: coincidente con las Zonas de Ordenanza Incorporada 08, 09, 10 y 11 del "P.P.-1 Culebro".
- . Area U-31: coincidente con la zona "Acedinos" de aplicación de la ordenanza 13 "Equipamientos".
- . Area U-32: coincidente con el ámbito denominado Recintos FERIALES en Arroyo Culebro, de la Red General de Equipamiento Social

## SECCION 5. DIVISION DEL SUELO URBANO EN ZONAS DE ORDENANZA

### Artículo 87. Ambito y Características

El suelo urbano de este Plan General está dividido en zonas de ordenanzas que corresponden a las zonas procedentes del Plan General anterior, Zonas 1 a 20 inclusive, a las que se han incorporado áreas de planeamiento diferenciado ya ejecutadas, cuyas ordenanzas, desarrolladas en las figuras de planeamiento parcial o especial con que se ejecutaron, asume íntegramente este Plan, por lo que se adicionan con la denominación de Zonas de Ordenanzas Incorporadas (Z.O.I.) y, por tanto, la regulación de las condiciones de los usos y de la edificación en estos ámbitos es la contenida en los respectivos documentos de planeamiento.

### Artículo 88. Relación de zonas de ordenanza

El Suelo Urbano se divide en las siguientes Zonas de Ordenanzas y Zonas de Ordenanza Incorporada (Z.O.I.), que quedan delimitadas en los planos de Ordenación, y que se clasifican en función de su uso característico o principal:

## ZONAS DE ORDENANZA

### Residenciales

- Zona 1. Centro Antiguo.
- Zona 2. Ensanches.
- Zona 3. Edificación Abierta en bloque.
- Zona 5. Colonia Militar del Parque.
- Zona 6. El Gurullero.
- Zona 7. El Ventorro-Bardalón.
- Zona 8. El Casar.
- Zona 9. El Bercial-San Jorge.
- Zona 10. Perales del Río.
- Zona 11. Cooperativas.
- Zona 16. El Rosón y La Estación (Subzona b y c).

### Espacios Libres

- Zona 12. Espacios Libres y Zonas Verdes.

### Equipamientos

- Zona 4. Universidad Carlos III.
- Zona 13. Equipamientos.

### Industriales

- Zona 14. Los Angeles.
- Zona 15. C.A.S.A.
- Zona 16. El Rosón y La Estación (Subzona a).
- Zona 17. Las Mezquitas.
- Zona 18. ADARO.
- Zona 19. El Quijobar.

### Terciarios

- Zona 20. Servicios.
- Zona 16. El Rosón y La Estación (Subzona d).

## ZONAS DE ORDENANZAS INCORPORADAS

### Residenciales

- ZOI.-01 Los Espartales
- ZOI.-02 Los Llanos II
- ZOI.-03 Culebro P.P.-3

Industriales

ZOI.-04	Los Olivos
ZOI.-06	El Lomo
ZOI.-07	Culebro P.P.-2
ZOI.-08	Area de Actividad 4 del Culebro
ZOI.-10	Centro Logístico de Abastecimiento (C.L.A.) del Culebro
ZOI.-11	Area de Actividad 6 del Culebro

Ocio y Servicios

ZOI.-09	Area de Actividad 3 del Culebro
ZOI.-05	U.E.-18

**SECCION 6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS EN QUE SE DIVIDE EL SUELO URBANO.****Artículo 89. Aplicación de las condiciones de edificación en cada Zona de Ordenanzas**

1. En los artículos y en las fichas correspondientes se regulan las principales características de la edificación en condiciones normales o generales para cada Zona o Subzona de Ordenanzas, así como para cada Zona de Ordenanza Incorporada, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones excepcionales de altura y fondo en las situaciones concretas que se señalan en los planos.

Los conceptos de Zona o Subzona de Ordenanza, en el Suelo Urbano, vienen a corresponder al de "Zona Urbanística de Ordenación pormenorizada". El "Area homogénea" puede coincidir con una Zona o Subzona de Ordenanza o agrupar a varias de ellas. Los conceptos de "Zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada" y "Areas homogéneas" son los contenidos en la actual legislación urbanística, Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Se entenderá por altura y fondos edificables excepcionales, los que se acotan y señalan expresamente en los planos respectivos tanto si sus dimensiones son superiores a las establecidas como condiciones normales de la Zona, como si son menores.
3. Las alturas excepcionales señaladas, lo son para todo el frente de la fachada acotada y en todo el fondo máximo edificable. El fondo máximo edificable lo sería para toda la manzana o solamente para una fachada en función de su acotación respectiva.