

# DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Índice

<b>DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....</b>	<b>1</b>
<b>1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....</b>	<b>1</b>
1.1 Objeto y fundamento .....	1
1.1.1 REVISIÓN Y ADAPTACIÓN.....	1
1.1.2 CARACTERÍSTICAS.....	1
1.2 Ámbito de aplicación. (PG).....	1
1.3 Vigencia. (PG) .....	1
1.4 Efectos. (PG).....	2
1.4.1 PUBLICIDAD.....	2
1.4.2 OBLIGATORIEDAD.....	2
1.4.3 EJECUTIVIDAD.....	2
1.4.4 VALOR DE LOS ELEMENTOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA .....	3
1.5 Revisión y suspensión. (PG).....	3
1.5.1 SUPUESTOS DE REVISIÓN.....	3
1.5.2 REVISIÓN A CAUSA DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR .....	4
1.5.3 SUPUESTOS GENERALES DE REVISIÓN.....	4
1.5.4 INICIACIÓN DE LA REVISIÓN.....	5
1.6 Normativa aplicable.....	5
1.7 Contenido documental. ....	5
1.8 Normas de interpretación.....	5

## 1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

---

### 1.1 Objeto y fundamento

El objeto de las presentes Normas del Plan General de Ordenación Urbana es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de San Sebastián de las Reyes, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del Suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

#### 1.1.1 REVISIÓN Y ADAPTACIÓN

La presente Revisión del Plan General constituye una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, dando cumplimiento así al mandato legal de adaptación del Planeamiento municipal a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

#### 1.1.2 CARACTERÍSTICAS

El Plan General de Ordenación Urbana tiene las siguientes características jurídicas:

- a) Es una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- b) Es originaria, no derivada o dependiente. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de Planeamiento supramunicipal que le afecte o modifique, el Plan General deberá acomodarse a sus determinaciones.
- c) Es inmediatamente ejecutivo.
- d) En el ámbito del Suelo No Urbanizable tiene el carácter de instrumento de Planeamiento referido al medio físico municipal.

### 1.2 **Ámbito de aplicación. (PG)**

El presente Plan General de Ordenación Urbana es de aplicación en la totalidad del término municipal de San Sebastián de las Reyes.

### 1.3 **Vigencia. (PG)**

El Plan General entrará en vigor desde su publicación.

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor a partir del decimosexto día siguiente al de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del texto íntegro de las mismas junto al acuerdo de su aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el art. 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, redacción introducida por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre.

Su vigencia será indefinida en tanto no se modifique o revise, estableciéndose como plazo mínimo de vigencia el de dieciséis años, sin perjuicio de la revisión anticipada si se produjeran algunas de las circunstancias determinantes de ésta.

El Plan General sustituye plenamente al Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 4 de julio de 1985, el cual queda derogado a la entrada en vigor de la presente revisión del Plan General, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la LS.

## **1.4 Efectos. (PG)**

El Plan General de Ordenación Urbana, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollen, una vez publicado el texto íntegro de sus Normas Urbanísticas con el acuerdo de su aprobación definitiva, será público, obligatorio y ejecutivo.

### **1.4.1 PUBLICIDAD**

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General de Ordenación Urbana y los Planes y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a cada finca.

### **1.4.2 OBLIGATORIEDAD**

El Plan General de Ordenación Urbana obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, y asimismo a los Planes y Proyectos que lo desarrollen, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

### **1.4.3 EJECUTIVIDAD**

La ejecutividad del Planeamiento implica que, desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el Plan General de Ordenación Urbana al establecimiento e implantación de viales y servicios públicos, a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales o sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establece en la legislación del suelo vigente.

#### 1.4.4 VALOR DE LOS ELEMENTOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

1. La asignación del nivel contenido en el articulado de las presentes Normas Urbanísticas, son determinaciones propias del Plan General al afectar a los elementos fundamentales de la estructura adoptada

El resto de las determinaciones propias de los instrumentos de desarrollo, no tiene carácter vinculante, estando vigente lo establecido en el artículo 45.1 de la Ley 9/95 en relación con los artículos 19 al 36 del Reglamento de Planeamiento.

2. De conformidad con el artículo 45 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, los artículos de las presentes Normas Urbanísticas referidos a los elementos fundamentales de su ordenación y determinaciones propias del Plan General son los siguientes:

- a) La definición de la delimitación del Suelo Urbano.
- b) La asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales en el Suelo Urbanizable y la intensidad de los mismos.
- c) Los Sistemas Generales propuestos (art. 25 del R.P.) referidos a: Sistemas Generales de comunicaciones, Sistemas Generales de espacios libres y Sistemas Generales de equipamiento comunitario

3. El Plan General podrá modificarse en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos definidos en el apartado anterior se respetarán las siguientes condiciones:

- a) Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva, las modificaciones no podrán alterar lo especificado en el apartado anterior.
- b) No podrán tramitarse modificaciones correspondientes al nivel de Planeamiento General una vez expirados los plazos establecidos en el Programa de Actuación del propio Plan o el plazo señalado en éste para su revisión.

Cada uno de los artículos de las presentes Normas Urbanísticas han sido distinguidos con la clave (PG), de acuerdo con los señalados en el apartado anterior.

4. A efectos de su tramitación, y de acuerdo con el apartado 1, las modificaciones de los artículos a los que se refiere el apartado 2, seguirán las reglas propias establecidas para las modificaciones del Planeamiento General, y las modificaciones del resto de los artículos seguirán las reglas propias de las figuras de Planeamiento a que sus determinaciones correspondan por razón de su naturaleza

### **1.5 *Revisión y suspensión. (PG)***

#### 1.5.1 SUPUESTOS DE REVISIÓN

Procederá la revisión del presente Plan General de Ordenación Urbana cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal o de la clasificación del Suelo, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o

determinaciones estructurales. También procederá la revisión cuando se hubiere agotado la capacidad del Planeamiento.

### 1.5.2 REVISIÓN A CAUSA DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación, de conformidad con lo establecido en los arts. 14.5 y 17 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de la Asamblea de Madrid, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

### 1.5.3 SUPUESTOS GENERALES DE REVISIÓN

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión del Plan General de Ordenación Urbana siempre que se haya de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. En cumplimiento del artículo 45 de la referida Ley 9/1995 se entenderá que lo anterior ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en este Plan General de Ordenación Urbana.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General de Ordenación Urbana.
- c) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en el Plan General.
- d) Variaciones importantes en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal, comarcal o regional.
- e) Variaciones en la calificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal, comarcal o regional, en los términos previstos en el art. 154 del Reglamento de Planeamiento.
- f) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado o alguno de sus elementos estructurantes.
- g) Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Ejecución, Sectores y Programa de Actuación del Plan General, sin perjuicio de la capacidad del Ayuntamiento para el cambio del Sistema de Actuación cuando así lo considere oportuno.

#### 1.5.4 INICIACIÓN DE LA REVISIÓN

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana con base en los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el 44.2 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de la Asamblea de Madrid, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

### **1.6 Normativa aplicable.**

En todo lo no previsto en estas Normas Urbanísticas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

En planeamientos incorporados que contengan determinaciones cuya regulación haya sido establecida por normativas sectoriales se aplicarán estas últimas.

### **1.7 Contenido documental.**

El presente Plan General de Ordenación Urbana consta de los siguientes documentos:

- Información urbanística.
- Memoria de la ordenación y de sus determinaciones, con expresión de la participación pública habida durante la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana.
- Normas Urbanísticas, quedando incluido dentro de las mismas los Anexos Normativos, que tienen la misma consideración.
- Planos de Ordenación.
- El Programa de Actuación del Plan General, dividido en períodos cronológicos para su ejecución en los que han de aprobarse los Planes Parciales para Suelo Urbanizable.
- El Estudio Económico y Financiero, en donde se incluye la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a las programadas para el Suelo Urbano, así como el carácter público o privado de las inversiones a efectuar.

### **1.8 Normas de interpretación.**

Las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre

determinaciones de superficies fijas y de coeficientes o porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los planos de información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquélla de la que resulten menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

Si existieran contradicciones entre los planos que reflejan las vías pecuarias, prevalecerán aquéllos que con cualquier escala se adapten más correctamente al trazado de las vías pecuarias aprobado mediante Orden Ministerial de 20 de febrero de 1964.

