



LIBRO 1.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo. 1.1 Objetos, naturaleza y características.

1. Es objeto de la presente Revisión del Plan General del término municipal de Valdemoro definir la ordenación integral de su territorio, así como; concretar los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo; las facultades propias del derecho de propiedad del suelo; y especificar los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

2. La presente Revisión Plan General, como revisión formal del precedente, constituye una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y, a la vez, da cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en la legalidad vigente y, en concreto, en la Ley 9/2001, de 17 de julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 7/97, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y urbanismo; Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y cuantas legislaciones sectoriales le son de aplicación.

3. Este Plan General tiene las siguientes características:

- A. Constituye la ordenación integral de la totalidad del territorio municipal.
- B. Es originario, no derivado o dependiente. Sólo en el caso de que se apruebe un instrumento de planeamiento regional territorial de carácter supramunicipal este PGOU deberá acomodarse a sus determinaciones.
- C. Es ejecutivo desde el mismo día de la publicación del acuerdo de la aprobación definitiva y contenido íntegro de las normas urbanísticas. El periodo de vigencia será indefinido.
- D. Es la figura de planeamiento más adecuada a las características actuales y previstas del término municipal de Valdemoro.

Artículo. 1.2 Contenido documental.

1. El Plan general de Valdemoro consta de los siguientes documentos:

1.1 MEMORIA, de Información y Ordenación

Contiene el diagnóstico urbanístico y territorial del municipio y establece los objetivos generales de la ordenación, expresando los criterios que han determinado la adopción de las distintas decisiones en lo relativo a la ordenación y ejecución del mismo.

1.2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.

Tendrá las alegaciones y los informes pormenorizados de todas los escritos presentados durante los periodos de información pública que se han producido, así como los convenios urbanísticos tramitados al amparo de lo dispuesto en el artículo 245.2 y 247.2 de la Ley 9/2001 de 17 de julio de la Comunidad de Madrid.

1.3. NORMAS URBANISTICAS



Forman el cuerpo de la ordenación del municipio con el carácter de Ordenanzas de Usos, edificación y urbanización para el suelo urbano y de Normas urbanísticas para el resto de clases del suelo.

1.4 FICHERO DE GESTIÓN

Constituye un documento complementario de las Normas Urbanísticas en el que se recoge de manera pormenorizada las condiciones de desarrollo a que están sujetas las áreas cuyo desarrollo no es la simple aplicación de una ordenanza.

1.5 PLANOS

Constituyen la expresión gráfica del contenido y determinaciones del Plan General.

1.6. ESTUDIO DE VIABILIDAD

Define las prioridades de ejecución del PG en razón a los objetivos perseguidos y de la estrategia territorial del mismo. En concreto, define los sectores, las áreas de reparto y redes públicas que deban ejecutarse con cargo a los mismos, así como los plazos de ejecución de los ámbitos de actuación y de las actuaciones aisladas en el suelo urbano consolidado sobre las que se propone una ordenación singular.

1.7. INFORME DE ANÁLISIS AMBIENTAL

Recoge la evaluación económica y la asignación de agentes inversos razonando la viabilidad de las propuestas del programa de actuación del PG.

1.8. CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE PROTEGIDOS

Recoge los elementos que deben estar sujetos a protección en sus diferentes grados. El catálogo identificará los terrenos, los edificios, las construcciones, los jardines sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora de patrimonio histórico-artístico y los merecedores de tal protección.

Quedan incorporadas a las presentes normas cuantas determinaciones vinculantes y correcciones legales se deduzcan de los informes de las Consejerías de Medio Ambiente, Dirección General de Carreteras, Dirección General de Agricultura, Dirección General de Patrimonio, Dirección General de Carreteras del Estado que sean aprobadas como vinculantes por la Comisión de Urbanismo en el momento de la aprobación definitiva.

Artículo. 1.3 Ámbito de aplicación.

El presente Plan General es de aplicación en la totalidad del término municipal de Valdemoro.

Artículo. 1.4 Vigencia.

1. El presente Plan General entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad de Madrid (art. 66 L.9/2001).

2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.



Artículo. 1.5 Efectos.

1. El presente Plan General, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollan, una vez entren en vigor, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.
2. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del presente Plan General y de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del Régimen Urbanístico aplicable a una finca.
3. El Plan General y los Planes y Proyectos que las desarrollan obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.
4. La ejecutoriedad del planeamiento implica que, desde su entrada en vigor, quedan declarados 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 planeamiento a equipamientos y redes públicas supramunicipal general y local, al dominio y uso público, 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 establezcan.

Artículo. 1.6 Revisión y modificación.

La revisión del Plan General supone el ejercicio de nuevo, en plenitud de la potestad de planeamiento.

1. Procederá la revisión del presente Plan General en los términos previstos en el art. 68 de la Ley 9/2001, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid cuando se hayan 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, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del P.G. o la modificación puntual del mismo.
2. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial, de los previstos en la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la revisión o modificación de las determinaciones de este Plan General para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación o intervención. El incumplimiento en los plazos de adaptación habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación para proceder sustitutoriamente por incumplimiento de los deberes legales.
3. Sin perjuicio de los supuestos considerados en los apartados precedentes se procederá a la revisión del Plan General siempre que se hayan 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. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:
 - A. Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.
 - B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.



- C. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento previsto en este Plan General. Esta previsión se concretará en el momento en el que se encuentre urbanizado el 80% del suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, o se encuentren consolidados por la edificación los 2/3 de los suelos referidos.
- D. Variaciones en la clasificación del suelo que por su contenido no respondan al interés general municipal o comarcal o alteren sustancialmente la estructura general y orgánica del presente PG.
- E. Variaciones en la clasificación o 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, o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal o por su entidad supongan una alteración sustancial de la estructura general y orgánica establecida en el presente PG.
- 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.

4. La revisión podrá acometerse una sola vez o por fases referidas a partes del término, cuya ordenación sea susceptible de gestión, aplicación y ejecución autónoma.

5. Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes según lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 9/2001, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en el Artículo 1.5.3. procederá la revisión anticipada.

6. De conformidad con el art. 69 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid la modificación del presente Plan General no podrá :

- A. Afectar ni a la clasificación del suelo ni suponer la disminución de zonas verdes o espacios libres.
- B. Iniciarse su tramitación, antes de transcurrido un año desde la aprobación definitiva del correspondiente Plan General o de su última revisión, ni después de expirado el plazo fijado en cualquier forma para que ésta última tenga lugar.

7. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento que se modifica. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.

Artículo. 1.7 Normas de Interpretación.

1. Las determinaciones del presente Plan General se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en 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.

2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que componen las Normas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:



- A. La Memoria justificativa señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento para la interpretación del Plan General en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.
- B. Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
- C. El Plano nº 2 **Estructura General - Suelo Urbanizable** a escala adecuada está formado por 5 hojas y, a mayor escala que el anterior, delimita el Suelo Urbano Consolidado y no Consolidado y el Suelo Urbanizable sectorizado, como el No Sectorizado, con delimitación de los distintos Sectores y ámbitos en que se divide dicho suelo urbanizable.
- D. El Plano nº 3, **Suelo Urbano, Ordenación y Usos Pormenorizados**, a escala 1:2.000, en hojas numeradas del 1 al 10 con el contenido de Ordenación, Calificación y Usos Pormenorizados.
- E. El Plano nº 4, **Catálogo**, a escala 1:2000 contiene el perímetro del casco y los elementos protegidos.
- F. El Plano nº 5, **Infraestructuras Básicas**, a escala 1:15000 recoge tanto las redes existentes como propuestas.
- G. El fichero de Gestión que concreta los criterios, contenidos y determinaciones de sus ámbitos correspondientes, con mayor precisión que los restantes documentos, y completando las ordenanzas de aplicación.
- H. Las Normas Urbanísticas que regulan tanto a nivel general como en cada una de las zonas de ordenanza las condiciones de aprovechamiento, ordenación, usos, ejecución edificación, urbanización, etc.
- I. El Catálogo de edificios y elementos contiene la descripción de las características físicas de los elementos a proteger y las determinaciones sobre las obras admisibles. Sus determinaciones prevalecerán sobre las condiciones de ordenación que se establecen para el área en que se ubiquen si éstas fueran contradictorias.
- J. En general, si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- K. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y en el caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
- L. En la interpretación de los textos de las Normas Urbanísticas prevalecerán las condiciones más restrictivas de aprovechamientos y usos, las más favorables a equipamientos urbanos, mejora de los espacios libres, mejor conservación del patrimonio protegido, menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana y mayor interés más general para la colectividad.
- M. En todo caso prevalecerán las determinaciones de las Fichas de Ordenación y Gestión sobre las Normas Generales y Particulares; y a su vez Particulares sobre las Generales y las Normas sobre los Planos.



- N. Aún cuando no se especifiquen las disposiciones legales de carácter sectorial, o cuando las referenciadas hubiesen sido objeto de modificación posterior, no estará justificado su incumplimiento.
- O. Asimismo cuando existan problemas de interpretación ante las condiciones especificadas por las disposiciones sectoriales vigentes y el Plan General, prevalecerá este último, salvo que de su aplicación se derive una situación de ilegalidad en el cumplimiento de la legislación aplicable.
- P. En todos aquellos casos en los que la aplicación del Plan diera lugar a problemas de indeterminación o interpretación, corresponderá al Ayuntamiento aprobar a través de las Ordenanzas Complementarias la regulación pertinente.
- Q. Las determinaciones numéricas de las Fichas de Ordenación y Gestión se podrán ajustar a la realidad, admitiéndose variaciones máximas de un 5%, salvo que se trate de errores mecanográficos manifiestos.

Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte 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.

Artículo. 1.8 Ordenanzas complementarias.

El Ayuntamiento podrá aprobar un desarrollo de estas Normas Urbanísticas, Ordenanzas Complementarias, del Planeamiento Urbanístico, en orden a regular aspectos concretos de tramitación de autorizaciones, condiciones específicas de usos, protecciones, aclaraciones, interpretaciones e indeterminaciones y subsanación de errores normativos del documento de normas generales y ordenanzas, incluso con modificaciones de carácter puntual que no comporten variaciones en los conceptos tipológicos, de usos o aprovechamientos, así como normas de policía y buen gobierno de las diferentes áreas urbanas, dentro del campo de sus competencias específicas, en virtud de las facultades que le conceden los artículos 108 y ss. de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, siendo de aplicación aquellas que estuvieran aprobadas en las nuevas determinaciones sobre ordenanzas preexistentes en aquellos aspectos que fueran contradictorios.