

TITULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

TITULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO 1. OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA.

Artículo 1. Objeto.

1. El objeto del presente Plan General es la ordenación de la actividad urbanística en el territorio municipal, comprendiendo los aspectos siguientes:
 - a) Régimen Urbanístico del Suelo.
 - b) Planeamiento urbanístico que lo desarrolla.
 - c) Ejecución y gestión del proceso urbanizador.
 - d) Fomento e intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso y aprovechamiento del suelo y de las edificaciones.
 - e) Intervención en la regulación del mercado del suelo.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El Plan General de Ordenación será de aplicación en la totalidad del territorio administrativo actual perteneciente al Término Municipal de Getafe.

Artículo 3. Naturaleza.

1. El Plan General de Ordenación posee naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa efectuada por la Legislación Urbanística y configura el estatuto jurídico del derecho de propiedad, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios.
2. El presente Plan General, como revisión formal del precedente, opera una ordenación "ex novo" de la actividad urbanística en el territorio municipal.

Artículo 4. Características.

El Plan General de Ordenación tiene las siguientes características:

- a) Ser una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- b) Ser originario, no derivado o dependiente, salvo que se elabore un Plan Director Territorial de Coordinación u otro instrumento de planeamiento de jerarquía normativa superior que le afecte o modifique.
- c) Ser inmediatamente ejecutivo.
- d) Ser la figura de planeamiento adecuada al municipio de Getafe.

Artículo 5. Vigencia.

El siguiente Plan General de Ordenación entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva. Su vigencia es indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Artículo 6. Revisión y modificaciones.

1. Procederá su revisión cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal o a alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en este Plan, o a la clasificación del suelo, por cualquiera de los siguientes motivos:
 - a) Elección de un "modelo" territorial distinto.
 - b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan.
 - c) Agotamiento de la capacidad del Plan.
 - d) Cuando así lo acuerde, en virtud de la legislación vigente, por exigencia de las circunstancias, la Comunidad Autónoma de Madrid o el Ayuntamiento de Getafe.
 - e) Cuando el Plan General resulte afectado por las determinaciones de un Plan Director Territorial de Coordinación u otro instrumento de planeamiento de jerarquía normativa superior que lo exigiere.
2. Procederá la modificación de alguno o algunos de los elementos, contenidos o determinaciones no estructurantes de este Plan cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en el párrafo anterior. Las alteraciones que impliquen modificación parcial, puntual o aislada podrán ser incluso las que entrañen un cambio aislado en la clasificación o calificación del suelo que no afecte a ninguno de los elementos estructurantes referidos en este Plan.
3. A los efectos de su tramitación, las modificaciones que se propongan dentro del Suelo Urbano, en el ámbito de las Áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I.), o en las Zonas de Ordenanza Incorporada (Z.O.I.) o en Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado (S.U.I.), recogidas en este Plan General, se sujetarán a las reglas propias de la figura de planeamiento a que cada A.P.I., Z.O.I. o S.U.I., corresponda por razón de su rango o naturaleza, no siendo necesario la Modificación del Plan General.

CAPITULO 2. EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 7. Efectos.

El Plan General de Ordenación y los Planes que lo desarrollen, una vez publicada su aprobación definitiva, son públicos, e inmediatamente ejecutivos y obligatorios.

Artículo 8. Publicidad.

Cualquier ciudadano tendrá el derecho a consultar toda la documentación del presente Plan, en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado; así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, debiendo ser contestado en el plazo de un mes.

Artículo 9. Ejecutoriedad.

La ejecutoriedad del Planeamiento implica que, una vez publicada 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 al establecimiento de viales, servicios y equipamientos públicos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas para asegurar el pleno valor de éstas.

Artículo 10. Obligatoriedad.

El Plan General de Ordenación y los Planes que lo desarrollan obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, y el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 11. Documentación y grado de vinculación.

1. El presente Plan General de Ordenación Municipal consta de los siguientes documentos:
 - Memoria.
 - Normas urbanísticas, ordenanzas y planos de ordenación.
 - Catálogo.
 - Estudio de Viabilidad.
 - Valoración Ambiental

2. Todos los documentos anteriores serán, igualmente, vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos. Las propuestas de cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas de los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre estas últimas. En todo caso, se entenderán de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

Artículo 12. Determinaciones y sus interpretaciones.

1. El presente Plan General desarrolla las determinaciones concretas para el término municipal de Getafe, exigidas con carácter general en la Legislación Urbanística y contenidas en los documentos respectivos del artículo anterior.
2. Las determinaciones del Plan General de Ordenación se interpretarán según el sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, teniendo en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes o índices de proporcionalidad, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
4. En cualquier caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, y mayor beneficio social o colectivo, por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.
5. En cuanto la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en el plano de ordenación escala 1:25.000 titulado "ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE" del Plan General. Si este plano contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.

Artículo 13. Determinaciones y elementos estructurantes o fundamentales.

1. Se entenderán como elementos o determinaciones estructurantes de carácter fundamental para los objetivos del presente Plan, y a los efectos de valorar el alcance de las posibles revisiones o modificaciones o alteraciones del mismo, las partes substantivas de la estructura general y orgánica de la ordenación propuestas, tanto en sus parámetros de intensidad fijados, como en la extensión y calidad de la clasificación o calificación de su suelo, que sean de tal entidad como para que su alteración implique una revisión del Plan por adelantado.

Los elementos o determinaciones estructurantes de carácter fundamental para el presente Plan se considerarán afectados en el momento que se produzcan alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Si las previsiones de los niveles de dotación exigieran una mayor superficie de Suelo destinado a Sistemas Generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
 - b) Cuando por las condiciones de desarrollo (PAU y Planes Parciales tramitados y aprobados definitivamente), urbanización (concluida y recibida por el Ayuntamiento), cesiones formalizadas, etc. de un 75% del Suelo Urbanizable (del total del Programado y no Programado), sea aconsejable su inclusión en el Suelo Urbano.
 - c) Si el Término Municipal de Getafe quedara desafectado de las Instalaciones para la Defensa Nacional en la zona clasificada como Redes Supramunicipal – 2 (R.S.M.-2), en cuanto a la operatividad de la Base Aérea.
2. Son elementos o determinaciones estructurantes de la Ordenación Urbanística para el presente Plan General, cuya alteración será objeto de modificación del Plan, los siguientes:
 - a) El señalamiento de la clasificación del suelo.
 - b) Los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
 - c) La división del suelo en áreas homogéneas, en el Suelo Urbano y en sectores, en Suelo Urbanizable, con el señalamiento para cada uno de ellos de los criterios y condiciones básicas de ordenación, como son los usos globales, las edificabilidades, los aprovechamientos urbanísticos y las áreas de reparto.
 - d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

3. Son determinaciones pormenorizadas de la Ordenación Urbanística de este Plan General, las siguientes:
- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
 - b) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse para de ellas.
 - c) El régimen normativo que regula los actos sobre las parcelas y las condiciones que han de cumplir éstas para su ejecución; la edificación, las construcciones en general y las instalaciones y la urbanización; el régimen de los usos pormenorizados, sus compatibilidades así como las condiciones que han de cumplir para ser autorizados; y las delimitación de unidades de ejecución, así como la asignación de los sistemas de ejecución.
 - d) Las que no estén expresamente calificadas en este Plan General como determinaciones estructurantes.