

## CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

### ART. 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.

Objeto y fundamento.- El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Fuensalida, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, constituyen una ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del planeamiento municipal a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Características.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

A. Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.

B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Solo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.

C. Son inmediatamente ejecutivas.

D. Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.

E. En el ámbito del Suelo No Urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.

#### ART. 1.2. AMBITO DE APLICACION.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal.

#### ART. 1.3. VIGENCIA.

Las presentes Normas urbanísticas entrarán en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia o de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha del acuerdo de su aprobación definitiva por el Organismo competente de la Junta. 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.

#### ART. 1.4. EFECTOS.

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicas, obligatorias y ejecutivas.

Publicidad.- Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

Obligatoriedad.- Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen 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.

Ejecutoriedad.- La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, 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 las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o 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 los artículos 64 y 65 de la Ley del Suelo y concordantes.

#### ART. 1.5. REVISION, MODIFICACION Y SUSPENSION.

##### 1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.

Procederá la revisión de las Presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general 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 de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas.

##### 1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de superior jerarquía normativa que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

### 1.5.3. Supuestos generales de revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general 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 prevista en estas Normas.

D.- Variaciones 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.

F.- Cambios en las ordenanzas de edificación en el casco antiguo que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.

G.- Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

H.- Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Actuación, Polígonos y Sectores.

#### 1.5.4. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 47.2. de la Ley del Suelo.

#### 1.5.5. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la norma 1.5.3. procederá la revisión anticipada.

#### 1.5.6. Suspensión del planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el artículo 51.1. de la Ley del Suelo, en el artículo 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o

en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

#### ART. 1.6. AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo regulado en estas Normas Urbanísticas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

Normativa básica.- De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo y sus reglamentos y demás normas que los desarrollen, así como la normativa específica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

#### ART. 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.

Contenido documental.- Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

- 1.- Información Urbanística constituida por memoria y planos de información.
- 2.- Memoria Justificativa.
- 3.- Normas Urbanísticas.
- 4.- Planos de Ordenación.

#### ART. 1.8. NORMAS DE INTERPRETACION.

Las determinaciones de las Presentes Normas Subsidiarias 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 que 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 y 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 aquellas sobre estas.

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 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.