



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE FUENSALIDA

EXPEDIENTE.- 1/2023

Modificación puntual de las NNSS municipales (en ordenación detallada) MP-15 en Fuensalida (nuevos usos complementarios en Ordenanzas 1, 2, 5 y 6 condiciones de cubierta en Ordenanza 1 casco antiguo).

Aprobación definitiva de la Modificación Puntual Nº 15 de las Normas Subsidiarias de Fuensalida

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, en sesión celebrada el 6 de marzo de 2025, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la Modificación Puntual Nº 15 de las NN.SS. de Fuensalida (Toledo), promovida por el Ayuntamiento de Fuensalida, EXPDTE. 004/2024 PL, quedando condicionada la eficacia de esa modificación a la publicación de ese acuerdo, así como del contenido de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento.

Por todo ello, en cumplimiento de lo dispuesto en dicho artículo, se procede a la publicación del contenido íntegro de las normas urbanísticas modificadas:

MODIFICACION DEL ART. 11.0.1 GENERALIDADES (ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO)

11.0.1

Las zonas de ordenanza desarrolladas en el presente Capítulo, regulan, junto con las Normas Generales de Uso contenidas en el art. 4, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el término municipal de Fuensalida.

En el suelo urbano tiene el rango de ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2 de la Ley del Suelo.

En relación a la incorporación de usos complementarios en las Ordenanzas, el cambio de uso que afecte a inmuebles recogidos en el Inventario del Patrimonio Cultural del documento Protección del Patrimonio Cultural para los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística en el Planeamiento Urbanístico de Fuensalida, deberá ser compatible con su conservación y mantenimiento.

MODIFICACION DEL ART. 11.1.7 CONDICIONES DE USO (EN ORDENANZA 1 CASCO ANTIGUO)

Uso principal:

Uso residencial, en todas sus categorías.

El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

Usos complementarios:

Uso público comercial, categorías 1ª, 7ª y 9ª, en situación de planta baja, categoría 2ª, 3ª y 4ª en situación de planta baja, primera y segunda o en régimen de edificio exclusivo, categorías 5ª asociada a vivienda en cualquier situación con respecto al edificio, categoría 6ª en planta primera y segunda, y categoría 8ª y 9ª en régimen de edificio de uso exclusivo.

Uso dotacional categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 6ª, 7ª en situación de planta baja o en régimen de edificio de uso exclusivo, y categorías 5ª, 8ª, 9ª y 10ª en régimen de edificio de uso exclusivo.

Uso industrial y almacenes, categoría 1ª y 2ª exclusivamente en situación de planta baja.

Uso agropecuario, categoría 2ª en situación de planta baja de la edificación principal y en edificaciones auxiliares.

Usos prohibidos:

Los restantes.

MODIFICACION DEL ART. 11.2.8 CONDICIONES DE USO (EN ORDENANZA 2 ENSANCHE)

Uso principal:

Uso residencial, en todas sus categorías.

El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

Usos complementarios:



Uso público comercial, categorías 1ª, 2ª, 6ª, y 7ª, en situación de planta baja, categoría 5ª en situación de planta baja y primera, categoría 3ª, 4ª y 9ª en planta baja o edificio de uso exclusivo y categoría 8ª en régimen de edificio de uso exclusivo.

Uso dotacional categorías 2ª, 3ª, 4ª, 6ª, 7ª en situación de planta baja o en régimen de edificio de uso exclusivo, y categorías 1ª, 8ª, 9ª y 10ª en régimen de edificio de uso exclusivo.

Uso industrial y almacenes, categoría 1ª y 2ª exclusivamente en situación de planta baja.

Uso agropecuario, categoría 1ª y 2ª en situación de planta baja de la edificación principal y en edificaciones auxiliares.

Usos prohibidos:

Los restantes.

**MODIFICACION DEL ART. 11.5.7 CONDICIONES DE USO
(EN ORDENANZA 5. RESIDENCIAL MIXTO)****Uso principal:**

Uso residencial, en categoría 1ª y 2ª.

Uso Industrial y Almacenes en categoría 1ª y 2ª.

Usos complementarios:

Uso público comercial, categorías 1ª, 2ª, 6ª y 7ª, en situación de planta baja, categoría 3ª, 4ª, 5ª y 9ª en planta baja o en régimen de edificio de uso exclusivo y categoría 8ª en régimen de edificio de uso exclusivo.

Uso dotacional categorías 2ª en régimen de edificio de uso exclusivo.

Uso industrial y almacenes, categoría 3ª en régimen de edificio de uso exclusivo.

Usos prohibidos:

Los restantes.

**MODIFICACION DEL ART. 11.6.7 CONDICIONES DE USO
(EN ORDENANZA 6. INDUSTRIA Y ALMACEN)****Uso principal:**

Uso industrial y almacenamiento en todas sus categorías.

Usos complementarios:

Uso residencial, en categoría 1ª, en cuantía de una vivienda como máximo por instalación, para guarda de la misma, con una superficie máxima construida de 120 m², que computará a todos los efectos dentro de la edificabilidad de la parcela en la que se implante.

Uso público comercial, categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 6ª, 7ª, 8ª y 9ª, sin limitaciones.

Uso dotacional categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª sin limitaciones.

Uso de espacios libre y zonas verdes en categoría 1ª para aquellas zonas no ocupadas por la edificación.

Uso deportivo en categorías 1ª y 2ª al aire libre

Uso agropecuario, categoría 2ª y 4ª sin limitaciones.

Usos prohibidos:

Los restantes.

Para el grado 3º el uso principal será el industrial de transformación agropecuaria, permitiéndose así mismo los complementarios previstos para los dos grados anteriores.

MODIFICACION DEL ART. 5.6.14**5.6.14.B. Cerramientos exteriores**

Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo o similares para el ámbito de la denominada "zona de especial protección" (ver plano anexo al plano 2 Zonificación) dentro de la zona de ordenación denominada Zona 1 – Casco Antiguo, mientras que para el resto de zonas de ordenación se permitirán cubiertas inclinadas de teja de cualquier forma, color o material o cubierta plana.

Para el caso de cubiertas de inmuebles recogidos en el Inventario de Patrimonio Cultural siempre deberán emplearse cubierta de teja cerámica curva de recuperación por nueva envejecida pudiendo emplear teja nueva en la canal o si la cubrición original fuera de algún tipo de teja industrial se podrá reponer reproducir o emplear nueva de similares características a poder ser envejecida.

Las cubiertas de inmuebles recogidos en el Inventario de Patrimonio Cultural no podrán ser planas, a excepción de aquellas existentes.

Esta condición prevalecerá sobre lo dispuesto en los art. 5.6.5 Cubierta de la Edificación y el art. 7.5.2 Cubiertas de estas NNSS y art. 11.1.8 sobre condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad de la zona de ordenanza 1 CASCO ANTIGUO de estas NNSS.



En suelos con uso principal industrial se permitirá la cubierta plana y la inclinada resuelta a base de faldones, pudiendo emplearse en este caso como elementos de cubrición elementos de chapa ondulada o u otros materiales que deberán ser de color mate si son visibles desde cualquier espacio público.

No se permitirá en ningún caso el uso de placas de fibrocemento.

Lo que se publica en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y del artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la LOTAU.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no cabe interponer recurso en vía administrativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por tanto, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Albacete, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación de este acuerdo, de acuerdo con el artículo 46.1 y 8 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

No obstante, podrá interponerse cualquier otro que considere procedente en derecho.

Fuensalida, 25 de marzo de 2025.–El Alcalde, José Jaime Alonso Díaz-Guerra.

N.º I.-1600