

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 22 de diciembre de 2020

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/PE

13333 FUENLLANA

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
21 de Diciembre de 2020

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 21 de Diciembre de 2020, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

2.1 - FUENLLANA - Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal, que afecta a las Áreas de la Piscina Municipal, al nuevo Parque Municipal y a la reordenación de accesos al Castillo de Santa Catalina, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva, y de la que la CPOTyU emite Informe Preceptivo.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 5 de Octubre de 2020; R.U. de Entrada nº 2.715.715.
- **Autor Documento Urbanístico:** Manuel Ortiz Cárdenas, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Mayo de 2016. Versión 0.0.
- **Población:** 217 Habitantes (I.N.E. 1-1-2019)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25 de Julio de 1991, D.O.C.M. de 23 de Agosto de 1991.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Fuenllana.

2.- OBJETO:

En líneas generales, y en cuanto a lo que pretende la Modificación Puntual de referencia en su conjunto, es:

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



1.- La integración y la conexión de tres Áreas concretas con el resto del casco urbano del que son prolongación, realizándose éstas mediante los siguientes accesos:

- A la zona de la Piscina Municipal, mediante el Camino Real y la Calle Hernán Cortés.
- A la zona del Parque Municipal, mediante el Camino de Carrizosa.
- Por lo que respecta al acceso a la Zona del Castillo de Santa Catalina, en concreto al suelo de Uso Residencial, se realizará mediante la prolongación de calle General Espartero, mientras que, para resolver el acceso al Castillo en sí, igualmente se realizará un nuevo vial que partiendo de calle General Espartero posibilite el acceso al Castillo, del que actualmente ya existe una primera fase de explanación.

Respecto del acceso al mencionado Castillo, se argumenta además que fue un error el acceso previsto en el texto normativo de las NN.SS. y recogido gráficamente en el Plano nº 3 (Alineaciones y Rasantes) de ellas, concretamente mediante la apertura, entre otras calles perfectamente definidas, de la “Vía nº 8”, que ahora se pretende eliminar, por lo que el acceso correcto es un nueva vía paralela a la anterior, a unos 35 m de la prevista en dirección Suroeste (prolongación de la Calle General Espartero)

2.- La Ordenación del Suelo de las tres Áreas afectadas, provoca inevitablemente el reajuste correspondiente del Régimen Urbanístico que presentan realmente las mismas, planteándose por tanto la:

- Adecuación del Régimen Urbanístico del Suelo donde se ubica la Piscina Municipal, ubicada en la Zona Este del Núcleo. Urbano
- Modificación del Régimen Urbanístico de los terrenos ubicados en el Camino de Carrizosa, al objeto de facilitar la creación de un nuevo Parque Municipal.
- Remodelación y adecuación del Régimen Urbanístico del acceso al Castillo de Santa Catalina, ubicado en la Zona Oeste del Núcleo Urbano, Calle General Espartero.

3.- TRAMITACIÓN:

1.- Aunque el Ayuntamiento remite la Modificación Puntual para la Aprobación Definitiva que establecen el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U., lo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo emite es Informe, puesto que el Expediente Administrativo presenta la deficiencia insalvable, concretamente en cuanto a la ausencia de la Publicación a la que se refiere el Artículo 36, 2, A) del Texto Refundido de la LOTAU, al carecer de la “Publicación que deberían haber realizado, además de la realizada en el DOCM, en uno de los Periódicos de mayor difusión”



2.- No obstante, se advierte además, que a la Modificación Puntual también le resultaría aplicable lo que establece el Artículo 39, 3 del Texto Refundido de la LOTAU, al comportar la misma una diferente Calificación, Zonificación o Uso Urbanístico de Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos (concretamente a $310 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2 = 340 \text{ m}^2$ de Espacios Libres) provocado precisamente por la reordenación de los accesos al Castillo de Santa Catalina; requiriendo por tanto, antes de la futura Aprobación Definitiva en los términos en que ha sido redactada, tanto de Informe Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como de Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Se comprueba en cuanto a ésta particularidad, que el propio Documento Técnico considera que:

- “El *Parque Municipal del Castillo de Santa Catalina*, de una superficie aproximada de 6.050 m^2 , realiza una delimitación errónea en su zona limite Oeste, al incluir en su ámbito 340 m^2 de suelos de propiedad exteriores a la propiedad municipal (5,6 % de la Superficie total del Parque del Castillo)”

- “Dado que en las NN.SS. no se indica en ningún momento el modo previsto para adquirir éstos suelos, se entiende que no se trata de una diferente Calificación de Zonas Verdes, sino de una leve “errata”, por lo que no procedería-en ningún caso- el Informe Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo”.

- Se indica que de estos 340 m^2 , 310 m^2 se destinarán a Uso Residencial y 30 m^2 a Uso de Red Viaria”.

3.- Dadas las características demográficas de la localidad, esta Modificación Puntual, requeriría trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita “Informe Único de Concertación”. No obstante, considerando la finalidad de la Modificación Puntual, se puede prescindir del mencionado trámite.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 204, de 15 de Octubre de 2019.
- Publicación Diario: Sin publicación.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes que no han contestado al trámite de Consulta:
 - Villanueva de los Infantes.
- Ayuntamientos Colindantes que si han contestado al trámite de Consulta:

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- Montiel.
- Villahermosa.

• Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

- Se aporta el Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, emitido en fecha 25 de Noviembre de 2019.
- Se aporta igualmente el Informe que en materia de Accesibilidad emitió la Delegación Provincial de Bienestar Social en fecha 27 de Febrero de 2020.
- También se aporta, el Informe que en materia de Accesibilidad ha emitido la Entidad Oretania/Ciudad Real en fecha 27 de Febrero de 2020.
- Respecto del Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU. IPT que debería ser asumido por la CPOTyU y enviado al Ayuntamiento de Fuenllana a tal efecto.

• Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado o fecha de solicitud del mismo)	SI	NO	Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida
Confederación Hidrográfica del Guadiana (29/Mayo/2017)	X		El Informe aportado, que coincide con el emitido por la CHG en el trámite de Consultas realizado por el Servicio de Medio Ambiente para la emisión de la Resolución mediante la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de la MP nº 1/NN.SS./Fuenllana (Expte. PLA-CR-16-0026), concluye con la síntesis literal que se transcribe (*)



Agencia del Agua de Castilla La Mancha (25/Noviembre 2019)	X		La Agencia del Agua de CLM, no gestiona ni tiene competencias sobre servicios de Abastecimiento de Agua y Depuración Municipales, ya que actualmente se gestiona desde el Ayuntamiento. <u>Por tanto, será el propio Ayuntamiento el que Informe sobre la capacidad y el estado de sus redes para Abastecer y Depurar las aguas que precisa la Modificación Puntual de Planeamiento.</u>
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento.		X	Ni se aporta, ni se considera necesario aportarlo, ya que no se ve afectada ninguna Carretera de Titularidad Estatal.
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	Ni se aporta, ni se considera necesario aportarlo, ya que no se ve afectada ninguna Vía Férrea.

Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.		X	Ni se aporta, ni se considera necesario aportarlo, ya que la única Carretera de Titularidad Autonómica (CM-412) que cruza el Municipio, así como el propio Casco Urbano, no afecta a ninguno de los tres ámbitos de suelo a los que a su vez afecta la MP nº 1/NN.SS.
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial.		X	Ni se aporta, ni se considera necesario aportarlo, ya que no se ve afectada ninguna Carretera de Titularidad local.
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico (03/Marzo/2020)		X	El amplio y detallado Informe aportado, concluye expresamente respecto de cada una de las tres Áreas a las que afecta la MP nº 1/NN.SS., lo que se refleja de forma resumida a continuación por resultar determinante: 1.- <u>Informa Favorablemente</u> : La parte que afecta al Área de la Piscina Municipal. 2.- <u>Informa Favorablemente</u> : La parte que afecta al Área del Parque Municipal. 3.- <u>Informa Desfavorablemente</u> : La parte que afecta a la reordenación de accesos al Castillo de Santa Catalina (a excepción de la anulación de la apertura del vial denominado nº 8). En éste sentido se remite al acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de sesión del 12 de Marzo de 2013, donde ya se Informó indirectamente lo que ahora se pretende.



Delegación Provincial competente en Materia de Salud.		X	Ni se aporta, ni se considera necesario aportarlo.
Delegación Provincial competente en materia de Accesibilidad (27/Febrero/2020)	X		Existen varios Informes. Concretamente el último Informe establece una serie de observaciones relativas al obligado cumplimiento de la Ley de Accesibilidad en la ejecución de las Obras de Urbanización que sean exigibles.
Entidad competente en Materia de Accesibilidad: Oretania/Ciudad Real (27/Febrero/2020)	X		El objeto de la Modificación Puntual no supone alteración en materia de Accesibilidad. Relaciona la normativa de aplicación en la materia.
Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes.		X	Ni se aporta, ni se considera necesario aportarlo, sobre todo por el número máximo de nuevas viviendas que se estima que podrán construirse, establecido en 36, equivalente a 108 personas.

Compañía Suministro Eléctrico		X	Se recomienda su solicitud.
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación Gaseística no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas: Analaqua, S.L. (28/Septiembre/2018)	X		El Informe aportado se refiere a la “Capacidad” del Abastecimiento, Saneamiento y Depuración, por lo que resolvería en parte lo exigido por la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha en el Informe emitido en fecha 25 de Noviembre de 2019, a pesar de que el Informe de “Analaqua, S.L.” es anterior.
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación de algún Oleoducto no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal

(*) *La Confederación Hidrográfica del Guadiana: “no se prevé afección física alguna a cauces que constituyan el dominio público del estado, ni a las zonas de servidumbre y policía (...). Según la documentación aportada, el incremento de*



demanda hídrica que supondrá el desarrollo de los nuevos sectores ascendería a 7.884 m³/año. Se considera necesario que el ayuntamiento aporte certificado emitido por la empresa gestora de abastecimiento o por el propio ayuntamiento acerca del consumo hídrico actual del municipio.

Si el consumo actual (a certificar) fuese mayor de 11.899 m³/año, el ayuntamiento deberá solicitar, además, actualización de la concesión de agua para uso abastecimiento que ampare, tanto el consumo actual del municipio, como el que resulta del desarrollo de los nuevos sectores planificados.(...) se deberá comprobar la capacidad de los sistemas colectores y de la EDAR existente para evacuar y tratar adecuadamente tanto el volumen de aguas residuales generado en la actualidad en el municipio como el incremento de aguas residuales que se pudiera generar por el desarrollo de las actuaciones urbanísticas planificadas, que ascendería, conforme a las estimaciones de abastecimiento, a unos 6.300 m³/año”.

- La Modificación Puntual cuenta con Resolución de 01-02-2019, de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual N° 1 de las Normas Subsidiarias de Fuenllana promovida por el Ayuntamiento de Fuenllana (Ciudad Real) Expte.: PLA-CR-16-0026 (DOCMs n° 46 del 6 de Marzo de 2019 y n° 62 del 28 de Marzo de 2019. Esta última publicación corrigiendo errores de la primera).

Del mencionado Informe Ambiental Estratégico, y por lo que respecta a la CPOTyU como Órgano Sustantivo, se destaca lo recogido en los apartados Quinto y Sexto del mismo, cuyo literal se refleja a continuación:

Quinto. Especificaciones para el seguimiento ambiental del plan o programa.

De acuerdo con el artículo 51 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación de ambiental, corresponde al órgano sustantivo el seguimiento del cumplimiento del informe ambiental estratégico.

No obstante, las características de la Modificación Puntual planteadas, no exigen realizar un seguimiento específico.

Sexto. Documentación adicional.

El promotor del plan o programa deberá presentar la siguiente documentación ante el órgano sustantivo:

a) Antes de la aprobación del plan o programa:



-Informe sobre los estudios de riesgos de los planes de protección civil, según dispone la Dirección General de Protección Ciudadana.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo será la que determine la adecuación urbanística de la Modificación Puntual.

Antes de la realización de las actividades contempladas el presente plan se deberán obtener las autorizaciones derivadas de la legislación sectorial correspondiente.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 13 de Agosto de 2020.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente de forma exclusiva en la adaptación del Planeamiento a las actuaciones ya efectuadas y a la realidad existente, todo ello en orden al mejor aprovechamiento de las condiciones objetivas de los terrenos.

Transcurridos 25 años de vigencia de las actuales NN.SS., el conocimiento mas detallado de las condiciones de las Áreas afectada por la Modificación Puntual, aconseja actualizar algunas propuestas iniciales, por ejemplo, la reordenación de los accesos al Castillo de Santa Catalina, suprimiendo el previsto en las NN.SS. (Vial nº 8).

La presente Modificación, que se realiza en buena parte sobre terrenos de titularidad municipal, no contempla la realización de nuevas actuaciones en materia de nuevos usos globales del suelo, ya que se considera que los previstos en las NN.SS. son los correctos. Se entiende que la adecuación de la Ordenación propuesta (régimen de Suelo, previsiones de gestión, etc.) facilitará el aprovechamiento de los recursos públicos.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La Modificación Puntual de referencia pretende la Reclasificación y la Recalificación de Suelo en tres Áreas concretas de la localidad. Las tres zonas son continuidad del Suelo Urbano Consolidado:

Concretamente se trata de las siguientes Áreas de actuación, con diversas Reclasificaciones / Recalificaciones de terrenos:

1. ÁREA DE ACTUACIÓN DE LA PISCINA MUNICIPAL (Zona Este del Núcleo Urbano. C/ Hernán Cortés-Camino del Real).

1.- Reclasificación de 8.735 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Consolidado, de forma que:

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- 4.945 m² se destinan a Uso Residencial. Zona 2. Ensanche.
- 2.100 m² se destinan a Uso Equipamiento (Piscina Municipal, ya construida y en uso).
- 1.690 m² se destinan a Uso Red Viaria. (ya urbanizada en su mayor parte).

2. ÁREA DE ACTUACIÓN DEL NUEVO PARQUE MUNICIPAL (Zona Noroeste del Núcleo Urbano. Camino a Carrizosa).

1.- Reclasificación de 11.920 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano de Reserva, de forma que:

- 5.410 m² se destinan a Uso Residencial. Zona 2. Ensanche.
- 2.730 m² se destinan a Uso Espacios Libres / Parque Municipal.
- 3.780 m² se destinan a Uso Red Viaria.

3. ÁREA DE ACTUACIÓN DEL ACCESO A CASTILLO DE SANTA CATALINA (Zona Oeste del Núcleo Urbano. C/ General Espartero).

1.- Reclasificación de 670 m² de Suelo No Urbanizable de Protección al Paisaje a Suelo Urbano de Reserva con las siguientes Calificaciones:

- 280 m² se destinan a Uso Residencial. Zona 1. Casco Consolidado.
- 390 m² se destinan a Uso Espacios Libres/ Viario (Acceso al Castillo de Santa Catalina).

2. Reclasificación de 660 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano de Reserva Uso Residencial:

3.- Recalificación de diversos Terrenos del Suelo Urbano, con un total de 580 m², con las siguientes Calificaciones:

- 240 m² pasan de Uso Red Viaria a Uso Residencial. Casco Consolidado.
- 310 m² pasan de Uso Espacio Libre a Uso Residencial. Casco Consolidado.
- 30 m² pasan de Uso Espacio Libre a Uso Red Viaria.

4.- Recalificación de 700 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo No Urbanizable/ Rústico de Protección al Paisaje, al objeto es "compensar" los 670 que se reclasifican como Suelo Urbano de Reserva con Uso Residencial.

En cuanto a las Cifras-Resumen de las tres Áreas, entre otras, éstas serán las que siguen:

- La superficie sobre la que se actúa es de 2.610 m².
- La superficie de Suelo Clasificados como Suelo Rústico (Protegido o No) que pasa a ser Suelo Urbano es de 1.330 m²
- El incremento de Suelo Residencial ascenderá a 1.490 m².



Como RESUMEN GENERAL, entre las tres Áreas, se obtienen las siguientes “Cifras Resumen”:

-Áreas objeto de la Actuación 23.265 m²
(Se incluyen los Suelos Urbanos del Área “3” que únicamente cambian el uso)

- Superficies de Suelos Rústicos no Protegidos que pasan a ser Uso Urbano..... 660 m²
- Superficies de Suelos Rústicos Protegidos que pasan a ser Uso Urbano. 670 m²
- Nuevas Áreas de Uso Equipamiento y Espacios Libres..... 4.830 m²
- Nuevas Áreas de Uso Red Viaria..... 5.890 m²
- Nuevas Áreas de Uso Residencial (1) 11.845 m²
- Porcentaje Usos Equipamientos: E. Libres + Viario/Uso Residencial (2)47,5%

(1): Con una estimación de 30 Viviendas/ha., muy superior a la densidad media del núcleo, obtendríamos un número máximo posible de nuevas viviendas de 36 Viviendas (1,18*30), lo que supondría un aumento de Densidad Poblacional medio de 108 personas.

(2): Total 4.830 + 5.890 = 10.720 m² sobre 11.845 m² Residencial. Muy superior a 1/3.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- La Documentación adicional a la que se hace referencia en el apartado Sexto, letra a) de la Resolución de 01-02-2019, de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual N° 1 de las Normas Subsidiarias de Fuenllana (Expte.: PLA-CR-16-0026), y cuyo literal es:

Sexto. Documentación adicional

El promotor del plan o programa deberá presentar la siguiente documentación ante el órgano sustantivo:

a) Antes de la aprobación del plan o programa:

-Informe sobre los estudios de riesgos de los planes de protección civil, según dispone la Dirección General de Protección Ciudadana.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo será la que determine la adecuación urbanística de la Modificación Puntual.

- Informe Previo Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.



- Informe Favorable del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, mediante el que se ajuste el Documento Técnico de la Modificación Puntual a lo indicado en el Informe emitido por dicho Servicio en fecha 3 de Marzo de 2020; en particular, respecto a la parte que se Informa Desfavorablemente (a excepción de la anulación de la apertura del vial denominado nº 8), y que está relacionada directamente con el acuerdo adoptado en la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 12 de Marzo de 2013, ya que la el Castillo de Santa Catalina, o en su caso, las ruinas del mismo, cuentan y contaban con Declaración genérica de Bien de Interés Cultural por Disposición Adicional segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español, Ley 16/1985. Declaración que fue olvidada en su momento, y que por tanto no está recogida en las Normas Subsidiarias de Fuenllana.
- Nuevo Informe de Analagua, S.L. actualizado, o empresa que corresponda, mediante el que se justifiquen expresamente todas las cuestiones recogidas en el Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, de fecha 25 de Noviembre de 2019; concretamente respecto a que: será el propio Ayuntamiento el que Informe sobre la capacidad y el estado de sus redes para Abastecer y Depurar las aguas que precisa la Modificación Puntual de Planeamiento.
- Justificación expresa de las cuestiones más significativas y relevantes recogidas en el Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 29 de Mayo de 2017, y concretamente en cuanto a la conclusión recogida en la Resolución mediante la que se formuló el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual de referencia (Expte. PLA-CR-16-0026).

En cualquier caso, y dada la antigüedad del mencionado Informe de la CHG puesto que data del año 2017, deberán plantearse la posible actualización del mismo, o necesariamente la supervisión de las justificaciones expresas a las que se hace referencia en el Informe del año 2017 del que se ha dispuesto.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS MÁS SIGNIFICATIVAS:

El Documento Técnico deberá corregirse y/o completarse según se indica en las siguientes Observaciones:

- La primera, y más evidente, es la necesidad de tener que actualizar el Documento Técnico, puesto que éste data del año 2016, e incluso de antes...; pudiendo beneficiarse posiblemente de la futura Ley de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (Ley SUMA) cuya aprobación previsiblemente será en breve, puesto que a día de hoy ya ha sido presentada ante las Cortes Regionales de Castilla-La Mancha.
- Deberán incorporarse todos los Planos de Información que justifiquen las Infraestructuras Urbanísticas con las que cuenta el Suelo de las tres Áreas a las que



afecta la Modificación Puntual, al objeto de que todo él pueda ser considerado como “Suelo Urbano Consolidado”, ya que éstas no quedan recogidas gráficamente en el Plano nº 3, aunque sí descritas.

Respecto de éste particular, y por la descripción literal de las Infraestructuras Urbanísticas con las que cuenta cada uno de los tres ámbitos afectados por la Modificación Puntual, se considera que deberá valorarse de forma justificada la posibilidad de adscribir el Suelo afectado de las Áreas 2 y 3, a “Suelo Urbano Consolidado”, y no a “Suelo Urbano de Reserva”, no solo porque ésta última Categoría es imposible de admitir en unas NN.SS.(Tipo A) como las de Fuenllana, sino porque las Infraestructuras que puedan faltar o que haya que mejorar podrían ser ejecutadas mediante la redacción de un Proyecto de Obra Pública Ordinaria e incluso por un Proyecto de Urbanización Simplificado.

Por ello, además, deberá recogerse igualmente el Artículo del Texto Refundido de la LOTAU en base al que el mencionado Suelo puede ser Categorizado de la forma en la que se aconseja en el párrafo anterior,

Por tanto, deberá justificarse que el Estándar Urbanístico de Calidad Urbana total, y en el conjunto de las tres Áreas a las que afecta la Modificación Puntual, es el correspondiente al del Suelo Urbano No Consolidado Residencial, aunque se categorice como “Suelo Urbano Consolidado” y no el del Suelo Urbano de Reserva, como se desprenderse del Estándar Urbanístico que se justifica en el Documento Técnico, cuando se refiere a 1/3, etc.....

- Igualmente, deberá evaluarse a cuánto ascendería la Cesión de, al menos, del 10% del Aprovechamiento que se podrá materializar sobre el nuevo Suelo Residencial, materializado en Suelo. Si se optara por Monetizarse la mencionada Cesión, se deberá concretar su valor e incluso la forma parcial, en la que llegado el momento se iría haciendo frente a ella.
- Aunque las NN.SS. no lo concretan, deberá determinarse si los Espacios Libres de Uso Público existentes que se ven afectados ($310 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2 = 340 \text{ m}^2$), así como los nuevos creados (Nuevo Parque Municipal), tendrán la consideración de Sistemas Locales o Generales. Esta aclaración también deberá extenderse al resto de Espacios Libres de Uso Público, como por ejemplo el Parque del Castillo de Santa Catalina.
- Relacionado directamente con el apartado anterior, deberá justificarse la necesidad, o no, de Sistemas Generales de Espacios Libres exigibles en función del incremento de la Densidad Poblacional que se establece en una media de 108 nuevas personas a las que habrá que añadirle los 217 habitantes que actualmente tiene la localidad (INE 01-01-2019)
- Por todo ello, resulta determinante concretar, si la Categoría de los 340 m^2 de Espacios Libres Públicos que se desafectan, corresponden a Sistemas Generales o a Sistemas



Locales, al igual que sucederá con los 2.730 m² correspondientes al Nuevo Parque Municipal. Todo ello al objeto de justificar que la pérdida de los 340 m² a los que se hace referencia se ven compensados parcialmente con los 2.730 m² de nuevos Espacios Libres de Uso Público que se crean; existiendo por tanto un excedente de (2.730 m² – 340 m²) 2.390 m² que podrán destinarse a Espacios Libres de Uso Público al objeto de compensar Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana (Sistemas Locales) exigibles por el nuevo Suelo Residencial que se crea entre las tres Áreas. (Sistemas Locales a los que habrá que añadirles además los 2.100 m² de suelo correspondiente a la Piscina Municipal.

- Deberán identificarse los Suelos de Titularidad Pública a los que se hace referencia en el Documento Técnico, y que puedan ir más allá de los Suelos sobre los que se ubican el Nuevo Parque Municipal y la Piscina Municipal.
- Llegado el caso, y en función de la deriva que pudiera sufrir la Modificación Puntual, el Ayuntamiento siempre podría abordar la Resolución de la misma por partes y no de forma global, puesto que el expediente afecta a tres Áreas cuyos ámbitos están perfectamente delimitados y definidos.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de ésta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda remitirle al Ayuntamiento de Fuenllana el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOT y U, asimilable al Informe que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, de cuya lectura se deduce que el Ayuntamiento:

1.- Deberá retrotraer el Expediente Administrativo de la Modificación Puntual de referencia, puesto que el mismo está incompleto al no haberse realizado correctamente las Publicaciones a las que hace referencia el Artículo 36, 2, A) del Texto Refundido de la LOTAU, puesto que carece de la “Publicación que deberían haber realizado, además de la realizada en el DOCM, en uno de los Periódicos de mayor difusión”. Esta deficiencia insalvable repercutirá de forma directa en la invalidez del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión Extraordinaria del 13 de Agosto de 2020, mediante el que se Aprobó Inicialmente la Modificación Puntual y se remitió a la CPOTyU para su Aprobación Definitiva.

2.- Antes de realizar las nuevas Publicaciones que correspondan; y, por tanto, antes de que el Ayuntamiento acuerde la nueva Aprobación Inicial de la mencionada Modificación Puntual, se deberá completar el Expediente Administrativo y corregir el Documento Técnico según se indica en los apartados números 6 y 7 del Informe de la



Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos a “Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas más significativas”.

3.- Cuando vuelvan a Aprobar Inicialmente la Modificación Puntual, deberán remitirla nuevamente a la CPOTyU al objeto de que ésta emita el Informe correspondiente, ya que antes de que pueda ser Aprobada Definitivamente, deberá contar tanto con el Informe Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como con el Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, a los que se refiere el Artículo 39, 3 del TR/LOTAU, concretamente respecto de la parte relativa a la Recalificación de los $310 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2 = 340 \text{ m}^2$ de Espacios Libres de Uso Público que se ven afectados por la reordenación de accesos del Área del Castillo de Santa Catalina, No pudiendo admitirse, por tanto, dado el tiempo transcurrido desde la Aprobación Definitiva de las NN.SS. de Fuenllana, que la alteración de los Espacios Libres que se ven afectados, es producto de un "error" como se argumenta en el Documento Técnico de la propia Modificación Puntual.

4.- Se concluye, por tanto, que la futura Aprobación Definitiva (en su conjunto) de la Modificación Puntual de referencia, y por tanto de las tres Áreas concretas de las inmediaciones del Núcleo Urbano a las que afecta, estará condicionada a que:

- La misma cuente, tanto con el Informe Favorable de la CROTyU, como con el Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha a los que se refiere el Artículo 39, 3 del TR/LOTAU, y a los que se hace referencia en el apartado anterior.
- Se complete el Expediente Administrativo y se corrija el Documento Técnico según se indica en los apartados números 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos a “Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas más significativas”.

Contra el presente Acuerdo no cabe interponer recurso alguno, al tratarse de un acto de mero trámite, de conformidad con lo establecido en el Artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE nº 236, de 2 de Octubre de 2015).

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO,

Fdo. Manuel Martín Acosta.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es

