



Ayuntamiento de
Valdepeñas



Ayuntamiento de
Valdepeñas

Pág.
1 / 102

Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno,
acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021

Firmado por SECRETARIA GENERAL 30/07/2021 19:04:52

Verificación 670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461

<https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma>

MEMORIA

DOCUMENTO REFUNDIDO – CORRECCIÓN DE ERRORES

POM DE VALDEPEÑAS

REFUNDIDO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE
VALDEPEÑAS

**CONTENIDO DEL DOCUMENTO****ÍNDICE DE LA MEMORIA.****CONTENIDO DEL DOCUMENTO**

ÍNDICE DE LA MEMORIA.....	2
MEMORIA.....	5
1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	5
1.1. OBJETIVO.....	5
1.2. METODOLOGÍA DE LOS TRABAJOS DE REFUNDIDO.....	5
1.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	6
2. JUSTIFICACIÓN DEL ALCANCE DEL TEXTO REFUNDIDO.....	8
2.1. ENCUADRE GENERAL: PARTICULARIDADES DEL PERFIL JURÍDICO DE LOS PLANES GENERALES.....	8
2.2. OBJETO Y CRITERIOS ELABORACIÓN DEL REFUNDIDO DEL POM DE VALDEPEÑAS Y DE LA CORRECCIÓN DE ERRORES.....	9
2.2.1. Sobre el carácter de documento refundido.....	9
El Concepto de texto refundido en la legislación urbanística de Castilla-La Mancha.....	9
2.2.2. Sobre el alcance y naturaleza de los errores materiales.....	11
Regulación legal sobre las correcciones de errores.....	12
2.3. ALCANCE DE LAS CORRECCIONES.....	14
3. MODIFICACIONES TRAMITADAS QUE SE REFUNDEN.....	15
3.1. Modificación Nº 1 Sobre las condiciones de garajes y aparcamiento.....	15
3.2. Modificación Nº 2 Sobre el trazado de la ronda interior (sistema general de infraestructuras SG-5) tramo entre Avda. de los estudiantes y Avda. del vino.....	16
3.3. Modificación Nº 3. Sobre altura máxima de la edificación en suelo industrial.....	19
3.4. Modificación Nº 4. Reubicación de zonas verdes del sistema local 12 "S-4".....	20
3.5. Modificación Nº 5. Reubicación de suelo destinado a dotaciones públicas del área de Planeamiento Incorporado del Sector S-1.1.....	22
3.6. Modificación Nº 6. Relativa a la ordenación del ámbito UA-37.3.....	24
3.7. Modificación Nº 7. Relativa a la ordenación del ámbito de la UA-37.5.....	27
3.8. Modificación nº 9. Relativa al uso de bares, cafeterías y restaurantes en zona de ordenanza residencial unifamiliar (3-UNI).....	29
4. REVISIÓN TEMÁTICA DE LOS ASPECTOS QUE SE ALTERAN.....	30
4.1. Normativa.....	30
4.1.1. Ajustes normativos ya tramitados en las modificaciones del POM.....	30
4.1.2. Corrección de errores detectados.....	30
Discrepancias o errores en las denominaciones.....	30
Referencias a usos.....	30
4.2. Cartografía con déficits de información.....	31
4.2.1. Ausencia de etiquetado en la Serie OD4 Gestión.....	31
4.2.2. Ausencia de etiquetados en los ámbitos API y en las UA en la Serie OD7 Alturas y Edificabilidad máxima.....	31
Criterio general para la asignación de alturas.....	31
Criterio general para la asignación de edificabilidades.....	32
4.3. Ordenación y determinaciones de las API, de las UA y de los sectores.....	32
4.3.1. Modificaciones tramitadas con impacto en API's y/o en UA's.....	32
4.3.2. Errores en la integración de la ordenación de las API.....	32
4.3.3. Errores de terminología o de datos en las fichas de las UA, o de sectores.....	33
5. EXPLICACIÓN DETALLADA DE LOS ERRORES MATERIALES EN EL DOCUMENTO NORMATIVO.....	34
5.1. ERRORES EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA.....	34
5.1.1. Artículo 43. Condiciones de manzanas en la ZOU2. La Veguilla.....	34
5.1.2. Notas erróneas en las condiciones específicas de uso en parcelas con ordenanzas zonales Equipamientos (6-DC) Zonas Verdes (ZV) y Servicios Urbanos (8-SU), artículos 74,75.7 y art. 81.....	36


	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 2 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461	https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma



		Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 3 / 102
5.2.	ERRORES EN EL ANEXO UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, Anexo de Unidades de Actuación en el Barrio del	
5.2.1.	Contradicción en el etiquetado de varias manzanas entre el documento de APIs y el Anexo de Unidades de Actuación en el Barrio del “Lucero”	Firmado por: SECRETARIA	30/07/2021 19:04:52
5.2.2.	Contradicción en el etiquetado de las edificabilidades de una manzana entre el Anexo de Unidades de Actuación y el plano OD4-22	Verificación: 670f0fdb49c740d3a0eadb6be944ab461	42
5.2.3.	Diferentes nombres para el mismo contenido de la ficha de UA	https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	
5.2.4.	Errores en los datos de reserva de viviendas de protección oficial	42	
5.2.5.	Apartado de Uso Global de la fichas de las UAU	43	
5.2.6.	Error en el etiquetado en la UA 42.2 Virgen de la Cabeza	45	
5.3.	ERRORES EN EL ANEXO SECTORES URBANIZABLES	47	
5.3.1.	Denominación como uso pormenorizado “Vivienda de Protección” o “Protección Oficial” (en las tablas de parámetros de los sectores y tabla de uso pormenorizados en la normativa	47	
5.3.2.	Uso global y uso pormenorizado de la ficha del Sector 36 – Plan Especial del Aeródromo	48	
5.3.3.	Uso Global y pormenorizado de la ficha del Sector 37 – Palomar del Molino	48	
5.3.4.	Ficha Sector 38- Parque del Vino	49	
5.4.	ERRORES EN EL ANEXO APIS	50	
5.4.1.	Error en la delimitación del API P-19	50	
6.	EXPLICACIÓN DETALLADA DE LOS ERRORES MATERIALES DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	53	
6.1.	AJUSTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL AL LÍMITE DEL IGN	53	
6.2.	ERRORES EN EL ETIQUETADO O PINTADO – SERIE OD 4 GESTIÓN	56	
6.2.1.	Ausencia de etiquetado en la serie OD4	56	
6.2.2.	Inexistencia del API P-3	57	
6.2.3.	Ausencia de Sistema Local “Plazoleta de Eusebio Vasco”	58	
6.2.4.	Error en el etiquetado de los Sistemas generales de zonas verdes del Sector 34 y 35	59	
6.2.5.	Desajustes del API tramitado con la línea de suelo urbano	60	
6.2.6.	Delimitación del API S-8	61	
6.2.7.	Delimitación del API S-10	63	
6.2.8.	Delimitación del API S-44	65	
6.2.9.	Ordenación del API S-1.4	67	
6.2.10.	Ordenanza manzana al este del API P-34	69	
6.2.11.	Geometría SG.26	71	
6.2.12.	Error en etiquetas de ZOU nº5 Baños del Peral	73	
6.2.13.	Ausencia de calificación como dotación publica a la parcela ocupada por la Oficina Comercial Agraria	75	
6.2.14.	Ausencia de calificación como TER en la manzana de calle Ntra. Sra. Llanos	76	
6.2.15.	Alineaciones interiores de manzanas	79	
6.3.	ERRORES EN LOS PLANOS DE DELIMITACIÓN DE LAS ZOU – SERIE OE 6	81	
6.3.1.	Error en la delimitación de la ZOU 1	81	
6.3.2.	Error en la delimitación de la ZOU 1 en el Sector S-18	83	
6.3.3.	Error en la delimitación ZOU 1- UA 25.5	85	
6.3.4.	Error en la delimitación de varios ZOU 1, ZOU 3 y ZOU 4 en las zonas de los API P-40 y API P-27	87	
6.4.	ERRORES MATERIALES EN LOS PLANOS DE ALTURAS Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA – SERIE OD7	89	
6.4.1.	Discrepancia entre parámetros del POM (condiciones de ordenanza y parámetros del plano OD7-4 – Manzana colindante a Sector 11 Ruidera	89	
6.4.2.	Discrepancia entre parámetros del POM (condiciones de ordenanza y parámetros del plano OD7-2 – Manzana colindante a la UAU-26.8	90	
6.4.3.	Discrepancias en la manzana colindante a la UA-31.1 entre el plano OD7-4 y la regulación normativa	91	
6.4.4.	Discrepancias en la manzana al sur de la UA-42 entre el plano OD7-6 – y la regulación normativa	92	
6.4.5.	Error en la altura plano OD7-1 – Manzana en calle Ntra. Sra. Llanos	93	
6.4.6.	Error en la traslación de la altura en la ordenación de las API-P-19 y API P-27	94	
6.5.	ERRORES EN LOS PLANOS DE SISTEMAS GENERALES – SERIE OE5	98	
6.5.1.	Error en los pintados Sistema locales de equipamiento “Convento y Colegio Santísima Trinidad” y “Residencia Nuestra Señora de la Consolación”	98	
6.6.	ERRORES EN LOS PLANOS DE CLASIFICACIÓN –SERIES OE1 Y OE2	100	
6.6.1.	Error en la clasificación del Sistema General del Sector 32	100	
7.	ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DEL REFUNDIDO	102	
8.	RESUMEN EJECUTIVO	102	



.....

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 4 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	



MEMORIA

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 5 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

El POM de Valdepeñas fue aprobado definitivamente mediante una Orden de fecha 31 de diciembre de 2010, publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el 11 de enero de 2011. A lo largo de la vida de este documento se han tramitado y aprobado un conjunto de 8 modificaciones.

Es conveniente y necesaria la disponibilidad de un único documento único de referencia que integre el conjunto de modificaciones aprobadas, que corrija los errores detectados y que integre correctamente las figuras de planeamiento derivadas que conforman el actual marco regulatorio urbanístico municipal vigente, todo ello orientado a facilitar su comprensión y uso por parte tanto de las administraciones públicas como de los administrados y agentes. Este documento pretende dotar de seguridad jurídica tanto a las consultas y solicitudes como a las autorizaciones que se informen, y pretende asimismo garantizar una mayor transparencia de las mismas.

La oportunidad de su elaboración se deriva de la relevancia y transversalidad de algunas de las modificaciones tramitadas y coincide con la circunstancia de las conclusiones derivadas de la realización de trabajos detallados sobre el POM para su incorporación en un visor de RED.es, ya que durante los trabajos de sistematización se han detectado algunos errores del documento que suponen una falta de coherencia interna del POM.

Se considera adecuado y conveniente – de acuerdo con el marco legal- la incorporación de varias modificaciones de planeamiento aprobadas, además de resolver varios errores detectados que se corrigen, así como la incorporación de la ordenación de figuras específicas de planeamiento de desarrollo.

Se elabora este documento que tiene por objeto la actualización del POM de Valdepeñas bajo la forma de documento refundido actualizado y único.

1.1. OBJETIVO.

El objetivo último de este documento de Documento Refundido del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas es integrar las modificaciones del POM aprobadas, así como mostrar y justificar la corrección de un conjunto de errores detectados, y en su caso la integración del planeamiento de desarrollo ya vigente.

La generación de un documento refundido se hace con objeto de poder mostrar sobre un único documento una base de regulación completa coherente y actualizada del planeamiento vigente en el municipio de Valdepeñas.

1.2. METODOLOGÍA DE LOS TRABAJOS DE REFUNDIDO.

La metodología seguida se basa en el análisis e integración en el POM de tres bloques de correcciones de contenidos:

LA INTEGRACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL POM TRAMITADAS

Por otra parte durante el periodo de vigencia del POM se han tramitado una serie de innovaciones o modificaciones:

- Modificación Puntual N° 1 Sobre las condiciones de garajes y aparcamiento.
- Modificación Puntual N° 2 Sobre el trazado de la ronda interior (sistema general de infraestructuras SG-5) tramo entre Avda. de los estudiantes y Avda. del Vino.
- Modificación Puntual N° 3. Sobre altura máxima de la edificación en suelo industrial.



- Modificación Puntual Nº 4. Reubicación de zonas verdes del sistema local 42 S-1a.
- Modificación Puntual Nº 5. Reubicación de suelo destinado a dotaciones públicas del área de Planeamiento Incorporado del Sector S-1.1.
- Modificación Puntual Nº 6. Relativa a la ordenación del ámbito UA-37/3.
- Modificación Puntual Nº 7. Relativa a la ordenación del ámbito de la UA-37.5.
- Modificación puntual nº 9. Relativa al uso de bares, cafeterías y restaurantes en zona de ordenanza residencial unifamiliar (3-UNI).

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 6 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021/PI-00089, de fecha 05/07/2021	
Firmado por SECRETARÍA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461
A=37/3 de eelectronica.valdepenas.es/verifirma	

LA INTEGRACIÓN DE INCOHERENCIAS O ERRORES DETECTADOS EN LOS TRABAJOS DE NORMALIZACIÓN DEL POM

A lo largo de 2017 se ha realizado un trabajo de normalización del POM de Valdepeñas en un proyecto de RED.es.

En el desarrollo de estos trabajos se identificaron una serie de incoherencias entre diferentes partes y determinaciones de la documentación del POM vigente, aprobado definitivamente por la Orden de fecha 31 de diciembre de 2010, publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el 11 de enero de 2011.

Estas incoherencias fueron identificadas de forma sistemática tras los trabajos de volcado a un nuevo soporte cartográfico y documental. Cada una de ellas fue documentada de forma detallada y pormenorizada.

En este documento se identifican estos errores y se clarifica su solución bajo los criterios de coherencia y jerarquía establecidos en el propio plan.

LA ELABORACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL POM REFUNDIDOS

El refundido del POM 2021 sustituye los documentos que se alteran del POM vigente, entre ellos:

- Normativa.
- Anexos APIs, UAs y Sectores.
- Planos de Ordenación.

No se considera necesario, ni adecuado, la sustitución del Catálogo, ya que se trata de un documento cuyo sistema de protección tiene cierta autonomía respecto al resto del documento y sin embargo está correctamente enlazado.

1.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Normativa urbanística de Castilla-La Mancha:

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU o TRLOTAU).
- Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo de uso residencial.
- Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.
- Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.



.....

- Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y sus modificaciones posteriores.

Otra normativa administrativa

- Ley 4/1999, de 13 de enero, de Reforma de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 7 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, Acuerdo nº 2021/130066, de fecha 30/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	



Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	8 / 102
Firmado por SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación 670f0dd40e740da0eadb6bed2ab461	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

2. JUSTIFICACIÓN DEL ALCANCE DEL TEXTO REFUNDIDO

2.1. ENCUADRE GENERAL: PARTICULARIDADES JURÍDICO DE LOS PLANES GENERALES

La naturaleza jurídica y reglamentaria de los documentos de planeamiento urbanístico tiene particularidades formales significativas y conforman especialmente el planeamiento urbanístico municipal como documentos singulares. Veamos algunos de los aspectos de su singularidad:

- El planeamiento general tienen una **gran complejidad documental**.

Un Plan general dispone como mínimo de:

- o Memoria de información y justificativa de la ordenación
- o Planos de información.
- o Normativa.
- o Planos de ordenación con diferentes niveles (clasificación de suelo, calificación y gestión).
- o Estudio económico y financiero y programación

- Desarrolla un sistema normativo fuertemente **jerarquizado**.

Las determinaciones que tiene tienen diferente rango y alcance, estando unas supeditadas a otras. No todos los niveles de determinaciones tienen el mismo alcance en el sistema de asignación de derechos, deberes, restricciones y posibilidades. A modo de ejemplo, la clasificación de suelo establece un régimen estatutario sobre la propiedad, sin embargo hay indicaciones orientativas sobre como ordenar un espacio público.

- Dispone de una compleja serie de determinaciones que se concretan mediante la **interrelación** entre los diferentes soportes documentales que conforman el PG.

Poseen una memoria de información y justificación de sus determinaciones. Gran parte de sus determinaciones se expresan formalmente de manera múltiple, en un texto Normativo enraizado con una Memoria justificativa y un desarrollo cartográfico que concreta y formaliza ámbitos de aplicación, a diferentes escalas y con diferentes contenidos.

- Regula lo **actual y existente y así como las propuestas de futuro**.

El planeamiento general refleja una ordenación que afecta a las realidades existentes (edificaciones, usos, limitaciones, etc.), a las que regula y ajusta. Asimismo tiene un importante carácter propositivo definiendo un amplio escenario futuro, y lo hace mediante sus mecanismos específicos: clasificación de suelo, definición de ámbitos de ordenación derivada y /o de gestión, regulaciones de usos y de densidades edificatorias futuras, etc. como a las propuestas globales de desarrollo futuro.

- Con un proceso de **tramitación y aprobación complejo** y singular.

Su naturaleza y exigencias de transparencia y publicidad respecto a otros documentos de carácter legislativo. Su tramitación está sujeta a conocimiento y difusión pública de los mismos, todo ello caracteriza la generación de documentos reiterativos. Durante el proceso de redacción se elaboran sucesivos documentos a modo de propuesta que son difundidos de forma pública.

- El planeamiento general es un documento **transversal e integrador**. Ya que hacen de repositorio de regulaciones y afecciones derivadas de otras legislaciones y de elementos existentes.

En síntesis el planeamiento general tiene un carácter complejo, jerarquizado, actual y propositivo, transversal e integrador, dinámico, etc.



Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.
formales, fechadas y cerradas	9 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, sesión nº 292 de 2020, de fecha 03/07/2021	
Firmado por GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

El planeamiento general es un documento con aprobaciones documentalmente pero a su vez necesariamente dinámico en sus efectos y realidades, por lo tanto con alguna contradicción que **hace necesario habilitar procesos de actualización, corrección y refundido**.

2.2. OBJETO Y CRITERIOS ELABORACIÓN DEL REFUNDIDO DEL POM DE VALDEPEÑAS Y DE LA CORRECCIÓN DE ERRORES

Este documento Refundido refleja y explica la integración de varios tipos alteraciones sobre el documento aprobado en su día:

- Las derivadas de la acción de **refundido de los diferentes documentos de planeamiento tramitados** y aprobados de forma reglada a lo largo del tiempo.
- Las derivadas de la **resolución de errores materiales** que tiene el documento aprobado definitivamente.

Veamos con detalle la naturaleza, características y exigencias hacia esos dos bloques de correcciones, así como los criterios a emplear.

2.2.1. Sobre el carácter de documento refundido

Con respecto al alcance de la acción de refundir documentos de planeamiento general se describe en este documento de forma somera como se articula este concepto en el Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha.

El periodo de vigencia que tienen los planes generales es muy largo (se estima de 10 a 20-25 años). En ese periodo de tiempo, la realidad que describe y ordena el planeamiento general está sujeta a múltiples avatares que, en muchos casos, suponen directamente ajustes en algunas de sus determinaciones precisas:

- La aprobación y desarrollo y urbanización de los sectores de planes parciales yo de sectores de suelo urbano no consolidado supone un cambio en su estatuto básico del suelo: pasan de un suelo clasificado como urbanizable o suelo urbano no consolidado a suelo urbanizado.
- Asimismo la aprobación de determinados planes especiales –previstos en el PGO o no-, pueden alterar o ajustar varias de las determinaciones del POM (siempre de forma acorde con su respectiva naturaleza, especialidad y respeto del nivel jerárquico).
- Las intervenciones de otras administraciones suponen de facto alteraciones en la categorización de suelo: a modo de ejemplo la ejecución de una infraestructura que modifica o establece nuevas afecciones directas con limitaciones. A modo de ejemplo:
 - o La ejecución de infraestructuras de transporte de energía como LAT o gasoductos genera de forma automática limitaciones a las posibilidades de uso de suelo y construcción en parcelas rusticas afectadas.
 - o La ejecución y resolución infraestructuras viarias, cuyo proyecto concreto en muchos casos afecta a suelos no exactamente coincidentes con los previstos en el planeamiento general, ya que estos tienen un nivel de desarrollo técnico y de detalle diferente.

El Concepto de texto refundido en la legislación urbanística de Castilla-La Mancha.

El Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha¹ (Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística), señala en su artículo 153 como una especialidad, la acción de refundir en un documento de PG con las versiones completas y actualizadas de los Planes.

¹ De ahora en adelante RG PL



Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.
10 / 102	
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, Expediente nº 2021/133066, de fecha 06/07/2021	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación de la Firma Electrónica de la Ordenación Urbánística ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

De igual forma el RG PL especifica como **“los municipios podrán aprobar en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento-Pleno adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas de los Planes que hayan sufrido modificaciones”**

Incluso considera que la elaboración sea preceptiva cuando se hubieran producido varios ajustes en el plan general: **“La aprobación de dichos textos refundidos será preceptiva una vez que un Plan de ordenación urbanística (OU) haya sufrido diez modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello.”**

CAPÍTULO IV. Procedimiento para la Aprobación de las Innovaciones en los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística

Sección Segunda. Procedimiento para la Aprobación de las Innovaciones en los Instrumentos de Ordenación Urbanística

Artículo 153. Especialidades en la tramitación de las modificaciones del planeamiento municipal.

1. (...)
2. *Los municipios podrán aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento-Pleno adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas de los Planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dichos textos refundidos será preceptiva una vez que un Plan de ordenación urbanística (OU) haya sufrido diez modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello.*
3. *Un ejemplar de las versiones completas y actualizadas de los Planes de ordenación urbanística (OU), una vez aprobadas, deberá ser depositado en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.*

De todo ello se concluye:

- Un documento refundido no es un documento que altera las determinaciones vigentes sobre un ámbito, sino que actualiza documentalente hechos ciertos.
- Estos hechos ciertos pueden ser de diferente tipo:
 - o Actos reglados administrativos: innovaciones o modificaciones que se hubieran tramitado sobre el mismo Planeamiento general, desarrollos previstos en el Plan que se han llevado a cabo y que implican una concreción por lo tanto tienen un nivel las innove desde el punto de vista de sus determinaciones.
 - o Aprobación de legislación sectorial que suponga alteración de las afecciones sobre los usos de suelo.
 - o Aprobación de instrumentos de ordenación del territorio de diferente naturaleza, que alteren de forma directa determinaciones del plan general.
 - o Ejecución de infraestructuras previstas por el Plan, pero cuyo desarrollo o exigencias o conveniencia constructiva hubiera sobrepasado o alterado las previsiones espaciales que el planeamiento hubiera hecho para ellas.
 - o Ejecución de infraestructuras de cualquier tipo no previstas en el Plan general, (incluso en otros municipios) que en base a las afecciones que generan alteran las capacidades de construcción y usos de suelo.
- Por ello la regulación urbanística de Castilla – La Mancha:
 - o Establece una tramitación formal muy reducida.
 - o Incluso obliga a su elaboración en casos en los que se hayan producido hechos administrativos frecuentes.



2.2.2. Sobre el alcance y naturaleza de los errores materiales

Este documento explica y corrige una serie de errores materiales del Plan General de Valdepeñas que deben ser corregidos.

Como se ha descrito, la compleja naturaleza y características singulares del planeamiento general es una característica intrínseca, por ello es importante, la memoria del plan y por ello es habitual el que el propio documento disponga de un artículo de criterios y prevalencia de interpretación del mismo.

En el caso del POM de Valdepeñas el artículo 5 de su normativa regula esta situación (el subrayado es nuestro):

Artículo 5. OD. INTERPRETACIÓN DEL PLAN

Artículo 5.1. Normas de Interpretación

El Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria Justificativa.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, salvo que el Plan exprese otra cosa para un ámbito específico.

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 o porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

En la interpretación del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

Artículo 5.2. Corrección Material de Error e Interpretación de concepto dudoso

a) *Sólo podrá considerarse este procedimiento de Corrección Material de Error cuando efectivamente quede patente que en la elaboración del Plan se ha incurrido en un error material. En el resto de los casos se modificará el Plan mediante el procedimiento establecido en el TRLOTAU.*

b) *Cuando la base cartográfica que sirve de base al grafismo de la ordenación no coincida con la situación real de edificaciones o viario existente, su corrección y la del grafismo de ordenación basada en la misma, será considerada Corrección Material de Error. En particular, para la corrección de alineaciones se estará a lo establecido en el artículo 83.1 de estas Normas.*

c) *El mismo precepto se aplicará cuando se detecten contradicciones en el texto o en los planos.*

d) *La corrección, omisión o contradicción que pudiera originarse en la interpretación y aplicación de estas Normas se resolverá de acuerdo al siguiente procedimiento:*

- De acuerdo a los párrafos anteriores, el Pleno Municipal podrá aprobar la corrección de la normativa del Plan de Ordenación Municipal o sus documentos de desarrollo, incluso la interpretación que considere más adecuada a las determinaciones de los mismos, cuando su interpretación y/o su aplicación resultase ambigua, dudosa o contradictoria, además de en aquellos supuestos en que pudieran existir dos acepciones diferentes o distintas. Tal corrección o rectificación, y la interpretación oficial de estos documentos, requerirá un informe de la Concejalía de Obras y Urbanismo, o del organismo municipal que pudiera en el futuro asumir sus competencias, señalando el error, la omisión, la ambigüedad, la duda, la contradicción o la doble acepción concurrente, junto con la propuesta de acuerdo para la corrección, rectificación, adición o interpretación, según proceda en cada caso. Una vez aprobada por el Pleno Municipal la corrección, rectificación, adición o interpretación, el acuerdo se incorporará al documento afectado, como anotación complementaria con la determinación que se corrige, rectifica, adiciona o interpreta, y se expondrá en lugar adecuado para conocimiento público, enviándose comunicación al órgano supramunicipal competente en la aprobación definitiva del planeamiento urbano.

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 11 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461
https://sedelectronica.valdepeñas.es/verifirma	



Regulación legal sobre las correcciones de errores

➤ **Justificación de criterios de para una corrección de errores**

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 12 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

El artículo 105.2 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Reforma de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, señala que las Administraciones Públicas podrán rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.

A su vez el Consejo de Estado ha delimitado la diferencia entre error de hecho y error de derecho, negando el carácter de error de hecho siempre que su apreciación implique un juicio valorativo o exija una operación de calificación jurídica y siempre que la rectificación suponga una alteración fundamental del contenido del acto.

Por su parte la Jurisprudencia señala que el error material exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

- Que exista una realidad independiente de la opinión o criterio de interpretación de las normas jurídicas.
- Que se pueda apreciar teniendo únicamente en cuenta los datos del expediente

Criterios y exigencias de las correcciones de errores.-

- Las modificaciones de errores se puede tramitar en cualquier momento, de oficio o a instancia de interesados.
- No debe implicar un juicio valorativo.
- No debe exigir una operación de calificación jurídica.
- Ni debe suponer una alteración fundamental del contenido.
- Debe existir una realidad independiente de opinión ni interpretación.
- Debe tenerse en cuenta exclusivamente los datos del expediente

➤ **Criterios del Tribunal Supremo de una corrección de errores materiales**

Destacamos la siguiente STS (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3ª Sección 4ª do 18 de junio de 2001) que señala:

“(…) Para que sea posible la rectificación de errores materiales al amparo del artículo 111 de la LPA aplicable al caso enjuiciado por razones temporales, según constante es menester considerar que el error material o de hecho se caracteriza por ser ostensible, manifiesto, indiscutible y evidente por sí mismo, sin necesidad de mayores razonamientos, y por exteriorizarse prima facie por su sola contemplación (frente al carácter de calificación jurídica, seguida de una declaración basada en ella, que manifiesta el error de derecho), por lo que, para poder aplicar el mecanismo procedimental de rectificación de errores materiales o de hecho se requiere que concurren, en esencia, las siguientes circunstancias:

- 1) *Que se trate de simples equivocaciones elementales de nombres, fechas, operaciones aritméticas o transcripciones de documentos;*
- 2) *Que el error se aprecie teniendo que cuenta exclusivamente los datos del expediente administrativo en que se advierte;*
- 3) *Que el error sea patente y claro, sin necesidad de acudir a interpretaciones de normas jurídicas aplicables;*



.....

4) Que no se proceda de oficio a la revisión de actos administrativos firmes y consentidos;

5) Que no se produzca una alteración fundamental en el sentido del acto (pues no existe error material cuando su apreciación implique un juicio valorativo o exija una operación de calificación jurídica);

6) Que no padezca la subsistencia del acto administrativo es decir, que no genere su anulación o revocación en cuanto creador de derechos subjetivos produciéndose un nuevo sobre bases diferentes y sin las debidas garantías para lo afectado, pues el acto administrativo rectificador deberá mostrar idéntico contenido dispositivo, sustantivo y resolutorio que el acto rectificado, sin que pueda la Administración, so pretexto de su potestad rectificadora de oficio, encubrir una auténtica revisión; y

7) Que se aplique con un fondo criterio restrictivo (...)"

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.
	Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	13 / 102
	Firmado por GENERAL	[30/07/2021 19:04:52]
	Verificación 670f0fab49c740d3a0eadd6bed2ab461	
	https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

Asimismo la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Reforma de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común) establece un marco temporal amplio de las administraciones para la rectificación de errores:

Artículo 105. Revocación de actos y rectificación de errores.

1. Las Administraciones públicas podrán revocar en cualquier momento sus actos de gravamen o desfavorables, siempre que tal revocación no constituya dispensa o exención no permitida por las leyes, o sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico.

2. Las Administraciones públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.

En síntesis:

- La corrección o rectificación de errores está reglada como un acto administrativo.
- Se puede realizar en cualquier momento.
- No debe incluir una dispensa o exención, no puede ser contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico.
- Se puede tramitar a instancia de una administración o de un particular, de oficio o a instancia de interesados.
- Exigencias.
 - o Que exista una realidad independiente de la opinión o criterio de interpretación de las normas jurídicas.
 - o Que se pueda apreciar teniendo únicamente en cuenta los datos del expediente.
 - o No debe implicar un juicio valorativo.
 - No debe exigir una operación de calificación jurídica.
 - Ni debe suponer una alteración fundamental del contenido.
 - o Debe existir una realidad independiente de opinión ni interpretación.
 - o Debe tenerse en cuenta exclusivamente los datos del expediente.



2.3. ALCANCE DE LAS CORRECCIONES.

Este documento detecta, explica y justifica la integración de las modificaciones de POM tramitadas, la corrección de errores que se han detectado y realizado, así como el modo de volcado en los documentos en forma de documento refundido

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 14 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por: GENERAL 05/07/2021 19:04:52		
Verificación: 670f0fdb49c740d3a0eaddb0bed2ab461		
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

Modificaciones

Respecto a las modificaciones del POM, su carácter reglado y la completa tramitación realizada, les confieren una seguridad jurídica, por lo que este documento debe mostrar exclusivamente cómo se han volcado e integrado en el documento final.

Errores formales

Respecto a los errores detectados, este documento tiene por objeto: identificarlos, mostrar el motivo de su consideración como error y justificar su aclaración e identificar qué documentos se corrigen.

Documento Refundido

El carácter de documento refundido expresa la intención de sustitución de algunos de los documentos del plan por otros actualizados, de forma suficientemente justificada.

Asimismo se ha optado por incluir algunas de las determinaciones del POM de series cartográficas del POM en las que no se visualizaban, con objeto de proponer una lectura e identificación de las determinaciones más clara y homogénea, (en concreto en la serie OD-7. Alturas y Edificabilidad máxima, se incorpora las zonas verdes del POM y las ordenanzas de aplicación).

No obstante en esta memoria se expresan de forma pormenorizada cuáles son las determinaciones que se corrigen como errores y aquellas que provienen de modificaciones tramitadas. Esta descripción se realiza de forma detallada atendiendo a los documentos del POM que se alteran.



3. MODIFICACIONES TRAMITADAS QUE SE REFUNDEN

A lo largo del periodo de vigencia del POM se han tramitado una serie de modificaciones que han sido correctamente documentadas y aprobadas por la administración competente en función de su alcance, y que no se encuentran "volcadas" en el POM.

Este Documento refundido pretende incorporarlas al documento, con objeto de tener la mayor claridad sobre la regulación urbanística vigente en el municipio de Valdepeñas.

En este punto se realiza una síntesis detallada de las características y alcance de cada una de las modificaciones tramitadas.

3.1. MODIFICACIÓN Nº 1 SOBRE LAS CONDICIONES DE GARAJES Y APARCAMIENTO

Esta modificación se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión de 17/12/2012.

Es una modificación destinada a precisar y definir las condiciones de exención de la dotación de plazas de garaje que se prescriben en el art. 33.2 OD del POM, el cual se redacta de nuevo, así como el artículo 33.3 cuyo texto se elimina por innecesario.

Por lo tanto la modificación consiste en alterar el texto del art 33.2 del POM y suprimir el art 33.3

Artículo 33.2. OD.

El Ayuntamiento podrá eximir de este requerimiento, ante Consulta Previa a la presentación de solicitud de licencia, o en el seno de esta, y con la autorización de la comunidad de propietario, en su caso, en los siguientes supuestos:

1. De forma absoluta:

- a. Edificaciones catalogadas y/o protegidas.*
- b. Edificaciones cuyas vías de acceso sean espacios públicos peatonales (plazas, jardines, calles peatonales).*
- c. Edificaciones en las que la ratio determine una dotación de plazas de aparcamiento igual o inferior a cuatro plazas, ya sean de nueva planta o preexistentes.*
- d. Edificaciones preexistentes que no dispongan de la dotación de plazas de aparcamientos.*

2. De forma relativa:

- a. Edificaciones preexistentes que disponiendo de la dotación de plazas de aparcamientos no alcance las ratios establecidas. La exención alcanzará al defecto de plazas entre las existentes y las resultantes de la ratio.*
- b. Edificaciones sobre parcelas cuya fachada total sea inferior a 10,00 mts; edificaciones en esquina, cuando en la parcela no quepa inscribirse un círculo de 10,00 mts de diámetro, tangente a las fachadas; y/o sobre parcelas con una superficie total inferior a 200 m². La exención en estos casos no será superior a seis plazas.*
- c. Edificaciones que agoten la primera planta sótano, urbanísticamente edificable, para la dotación de plazas de aparcamiento. En este supuesto la exención no podrá alcanzar a más del 25% de las plazas exigibles.*

3. En ningún caso la exención será aplicable a la promoción de viviendas unifamiliares ya sean en régimen de división horizontal tumbada o en parcelas independientes.

Artículo 33.3. OD.

Suprimido por la modificación puntual número 1 del Plan de Ordenación Municipal.

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 15 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
firmado por SECRETARÍA GENERAL	05/07/2021 19:04:52
Verificación: 670f0f0b49c746d5a8cadd0607ab461	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	



	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 16 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
SISTEMA GENERAL		30/07/2021 19:04:52
Verificación de integridad de la copia: sha256:bed2ab461		
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

3.2. MODIFICACIÓN Nº 2 SOBRE EL TRAZADO DE LA RONDA INTERIOR (SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SG-5) TRAMO ENTRE AVDA. DE LOS ESTUDIANTES Y AVDA. DEL VINO.

Esta modificación fue aprobada por Pleno Municipal de fecha 26/01/2015, tras haber sido informada por la CROTU con fecha 4/12/2014 y subsanadas las diferencias señaladas en dicho informe.

El objeto de esta modificación es redefinir el trazado del tramo de la Ronda Interior (SG-5), comprendido entre la Avenida de los Estudiantes y la Avenida del Vino, hoy calles Travesía de los Estudiantes y Calle Rafael Llamazares González, de acuerdo con las posibilidades técnicas reales de su ejecución.

Se deriva de las consecuencias de la variación del trazado de la Ronda Interior (RI). Las consecuencias de esta traza es que se alteran algunas alineaciones y condiciones de ordenación pormenorizada establecidas en el POM.

El objeto es la modificación de la traza del SG-S (Ronda Interior).

Su integración supone la modificación de varios aspectos del POM, entre ellos:

- Regulariza el límite de la UA-18.2 y del API del S-8, adaptándolos al del API del S-8 preexistente.
- Se recupera la zona verde de sistema local del S-8, perdida en el POM, y se incrementa la dotación de zona verde de la UA-18.2 con un triángulo que da solución de continuidad entre ambas zonas verdes. Se desafecta del sistema de espacios libres tres pequeños triángulos del API del S-8 para resolver adecuadamente el vial interior de la UA-18.2 y la rotonda de la calle Tonel. Estas mínimas desafecciones son compensadas con el ya citado triángulo y la ampliación de la zona verde que se produce en el tramo 3.
- Se altera el API del S-8 y la alineación oficial afectando a una parcela lucrativa municipal.
- Las modificaciones suponen un ajuste cartográfico en varios documentos y series de planos. Además se producen modificaciones de la ficha completa del UA-18.2 y del cuadro resumen de la UA 18.2 con tabla resultado. Todos ellos fueron recogidos en el expediente aprobado y hoy se propone su refundido.



	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 17 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021P_00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	

UA 18.2 "IES GREGORIO PRIETO"				
RESUMEN DE LA ORDENACIÓN				
SUPERFICIE TOTAL ORDENADA				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA		0,65 m ² /m ² s		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL		22.698,39 m ² s		
EDIFICABILIDAD LICITAMENTE REALIZADA		13.298,00 m ²		
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LIC. REALIZADA		9.400,39 m ²		
RELACIÓN R.L./V.P.		100,00%		
RENTA LIBRE		22.698,39 m ²		
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A V.M. PROTEGIDA		0,00%		
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO		22.698,39 uas		
DENSIDAD POBLACIONAL		195 hab/HA		
DOTACIONES PUBLICAS		17.523,26 m ² s		
SUELO NETO		17.397,34 m ² s		
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO		3		
CESIÓN 10%				940,04 m²
ORDEN BASICO DE PRIORIDADES				
Se realizará el tramo de viario de Sistema General.				
Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.				
JUSTIFICACION DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS				
CESION	ESTANDAR	BASE DE CALCULO INCREMENTO EDIF.	SEGUN TRLOTAU	GRAFIADA MOD. 2
VIARIO LOCAL	RESULTANTE		6.487,26 m ² s	6.487,26 m ² s
VIARIO GENERAL	RESULTANTE		5.748,99 m ² s	5.748,99 m ² s
Z.V. S.G.	0,15 m ² s/m ²	9.400,39 m ²	1.410,06 m ² s	
Z.V. S.L.	0,18 m ² s/m ²	9.400,39 m ²	1.692,07 m ² s	3.457,49 m ² s
D.C.	0,20 m ² s/m ²	9.400,39 m ²	1.880,08 m ² s	1.829,52 m ² s
APARCAMIENTO	1 Plaza/200m ²	9.400,39 m ²	47,00 Plazas	73,00 Plazas
TOTAL CESIÓN DE SUELO			17.218,46 m²s	17.523,26 m²s

CUADRO 9.2.a



Ilustración 1. Extracto plano MP 2.6 Trazado propuesto

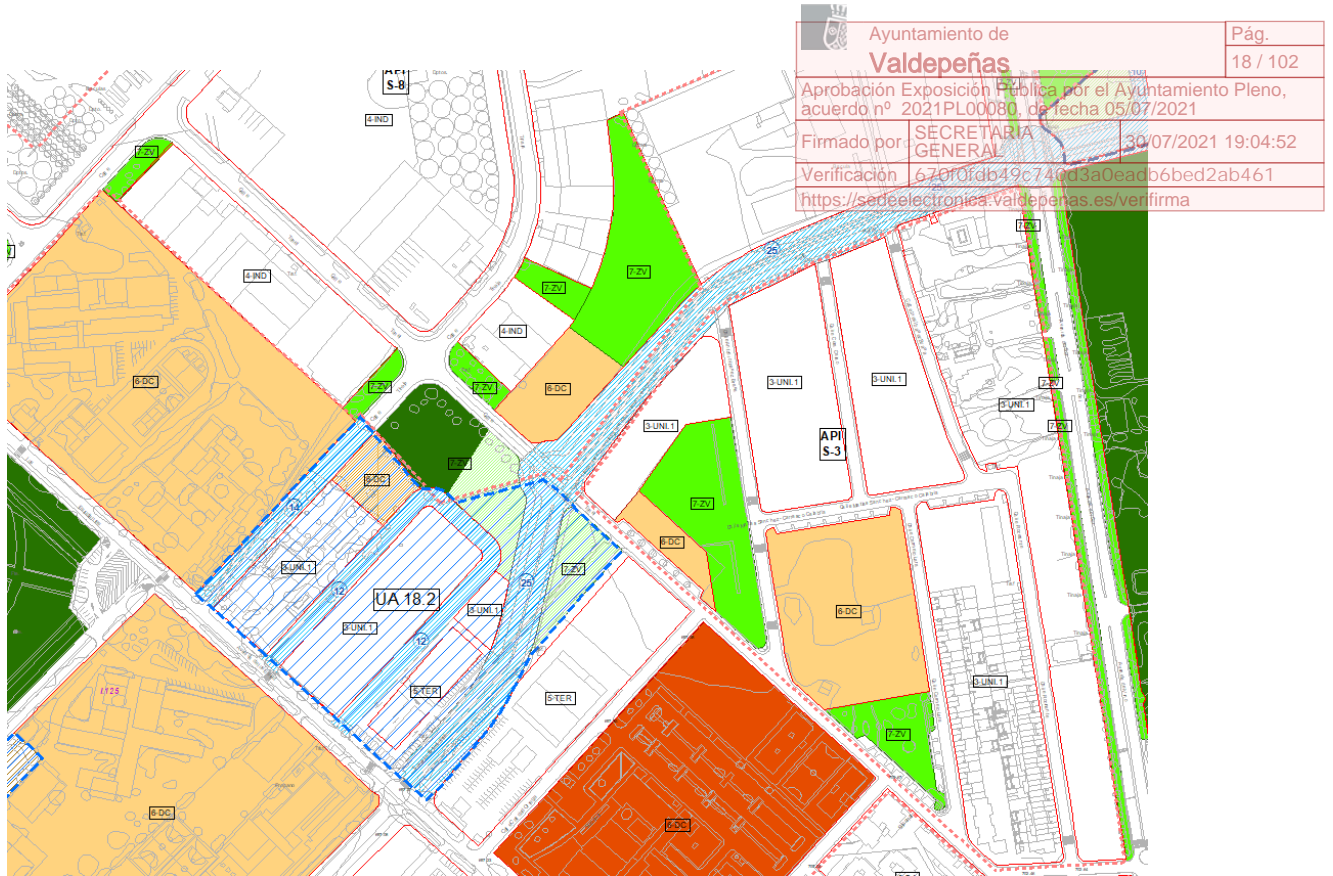


Ilustración 2. Imagen plano refundido POM



3.4. MODIFICACIÓN Nº 4. REUBICACIÓN DE ZONAS VERDES DEL SISTEMA LOCAL 12 "S-4".

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 20 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Validado por Form4Sec1Baudldecaab461	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

Esta modificación fue aprobada por el pleno del Ayuntamiento de Valdepeñas en sesión de fecha 28/04/2014.

El Objeto de esta modificación es la reubicación de parte de las reservas de suelo dotacional para espacios libres localizada actualmente sobre la manzana que delimitan: al Norte, calle Bodegas Morenito (hoy calle Bodegas Tomás López-Tello); Sur, calle Pintor Fernández Megía (hoy calle Virgen de los Dolores); Este, calle José Sánchez Salance (hoy calle Viña Lola) y Oeste, Avenida del Vino. Dicha reubicación consiste en regularizar el lindero Este de la zona verde, pasando una poligonal irregular a una línea recta paralela a la Avenida del Vino. Se trata de una pequeña superficie (474 m2).

Esta modificación supone el ajusten de varios documentos gráficos del POM (Planos OD4, OD6 sistemas generales)

- o Todos ellos fueron recogidos en el expediente aprobado y hoy se propone su refundido.



Ilustración 3. Imágenes documento de la modificación (Izquierda plano sin modificar, derecha propuesta de reubicación del espacio libre)



Ilustración 4. Imagen plano refundido del POM (Serie OD4)



3.5. MODIFICACIÓN Nº 5. REUBICACIÓN DE SUELO DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO DEL SECTOR S-1.1

Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2016PL00019, de fecha 07/03/2016.

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 22 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021/00089 de fecha 09/07/2021	
Firmado por SECRETARÍA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Id. Documento: 0710163a0eadb6bed2ab461	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

La modificación del POM propone una reubicación de algunas zonas a fin de garantizar un buen funcionamiento de las actividades industriales que se llevan a cabo en el sector manteniendo los usos, superficies y parámetros previstos en el Área de Planeamiento Incorporado para todas las parcelas urbanísticas.

Supone una nueva ubicación para parcelas de destinadas por el PP a zona comercial, zona social y zona deportiva con la siguiente ubicación:

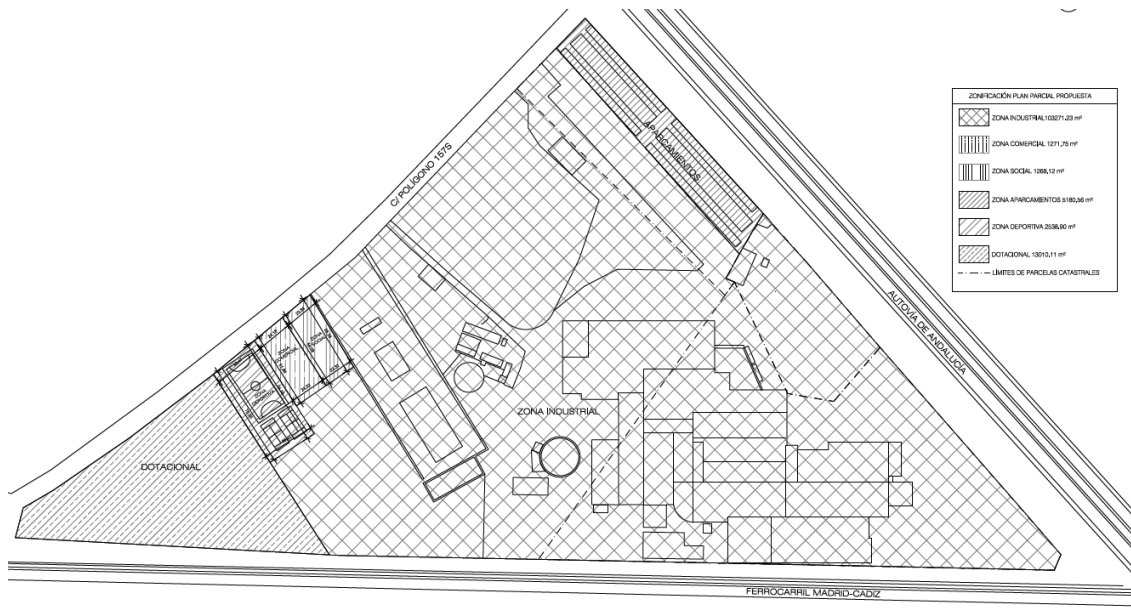


Ilustración 5. Imagen plano de la modificación (PO.01)

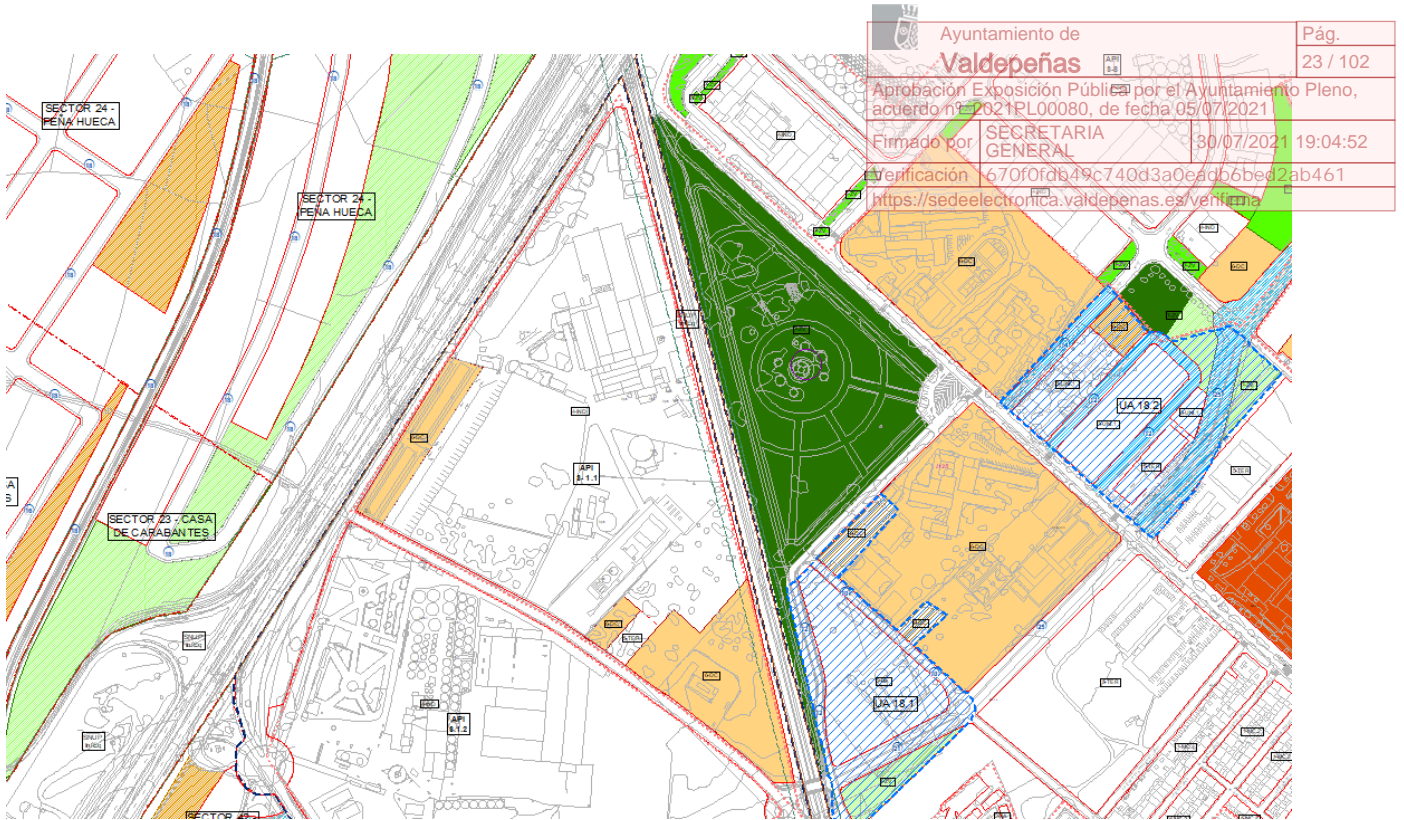


Ilustración 6. Imagen plano refundido del POM (Serie OD4)

3.6. MODIFICACIÓN Nº 6. RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 24 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por: GENERAL	05/07/2021 19:04:52
Verificación: 1670f0fdb49c749d3a0c6add2bed2ab461	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

Esta modificación se ajusta al acuerdo de la CROTU de fecha 08/11/2018 y es consecuencia de un proceso previo más complejo (informe emitido por la CROTU, con fecha 08/05/2017 y adaptado a la Ley 3/2017).

Como antecedente significativo señalar que:

- Tras la aprobación del POM (Orden de 30/12/2010, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda) y su entrada en vigor, varios de los propietarios de fincas afectadas por varias UAs, promueven recursos Contencioso-Administrativo ante el TSJ. Dichos recursos se motivaron básicamente por la inviabilidad económica de las citadas Uas.
- Finalmente las sentencias del TSJ declara “la nulidad del POM en lo que se refiere a las UAs 37.3 y 37.5”. Como consecuencia de ello en los ámbitos de ambas UAs (37.3 y 37.5), retoman vigencia las Normas Subsidiarias Municipales (NN.SS), previamente derogadas por el POM.

En base a los antecedentes se comprende que esta modificación es análoga y paralela a la Modificación nº 7 que se refiere a la UA 37.5

El objeto es la innovación de la ordenación urbanística del ámbito definido y delimitado en el vigente POM como UA-37.3, que había sido anulada, y adaptarlo al espíritu de la ordenación propuesta por el POM corrigiendo, en las determinaciones de gestión, las cargas que los propietarios, incluidos en los referidos ámbitos, deben asumir, de conformidad con las Sentencias del TSJ de Castilla-La Mancha, 270 y 271, ambas de fecha 04/05/2015.

Implica la definición de la ordenación de la UA 37.3 así como la inclusión en otros artículos de algunas especificidades que se describen.

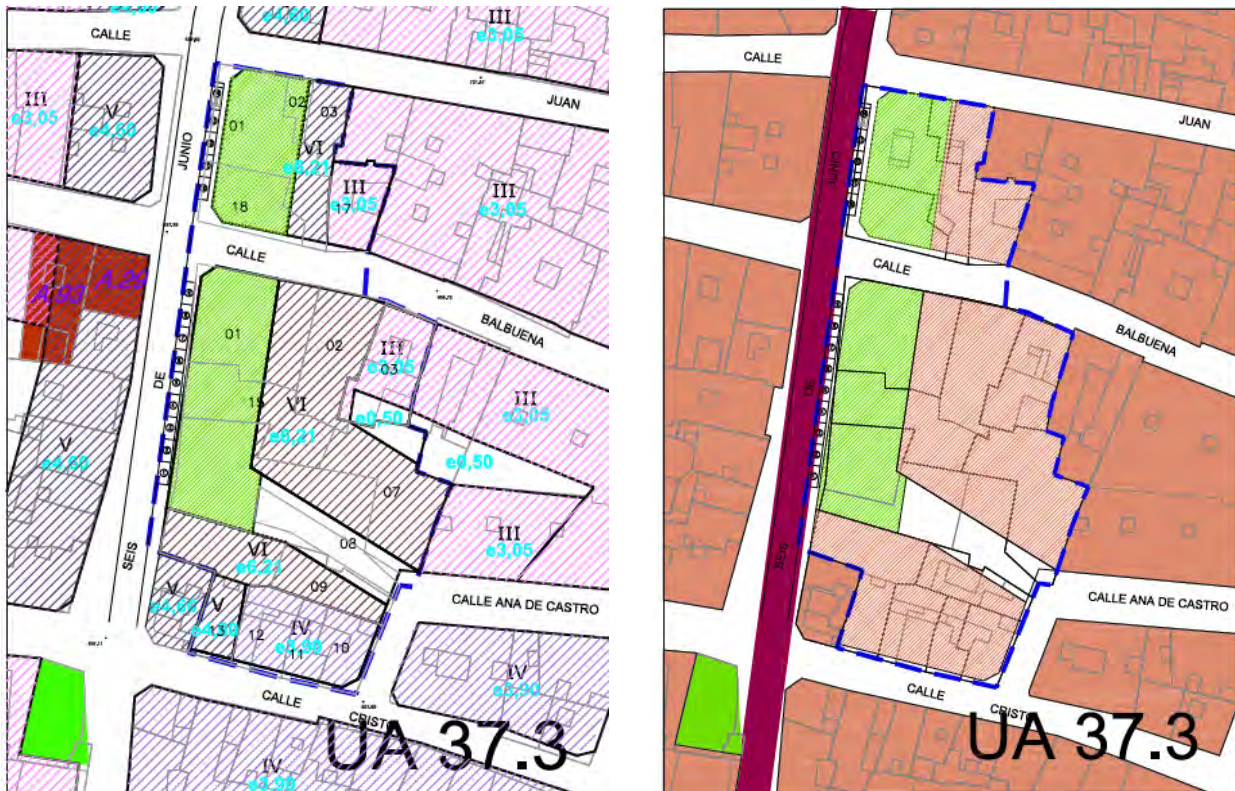


Ilustración 7. Imágenes de la ordenación propuesta por la modificación

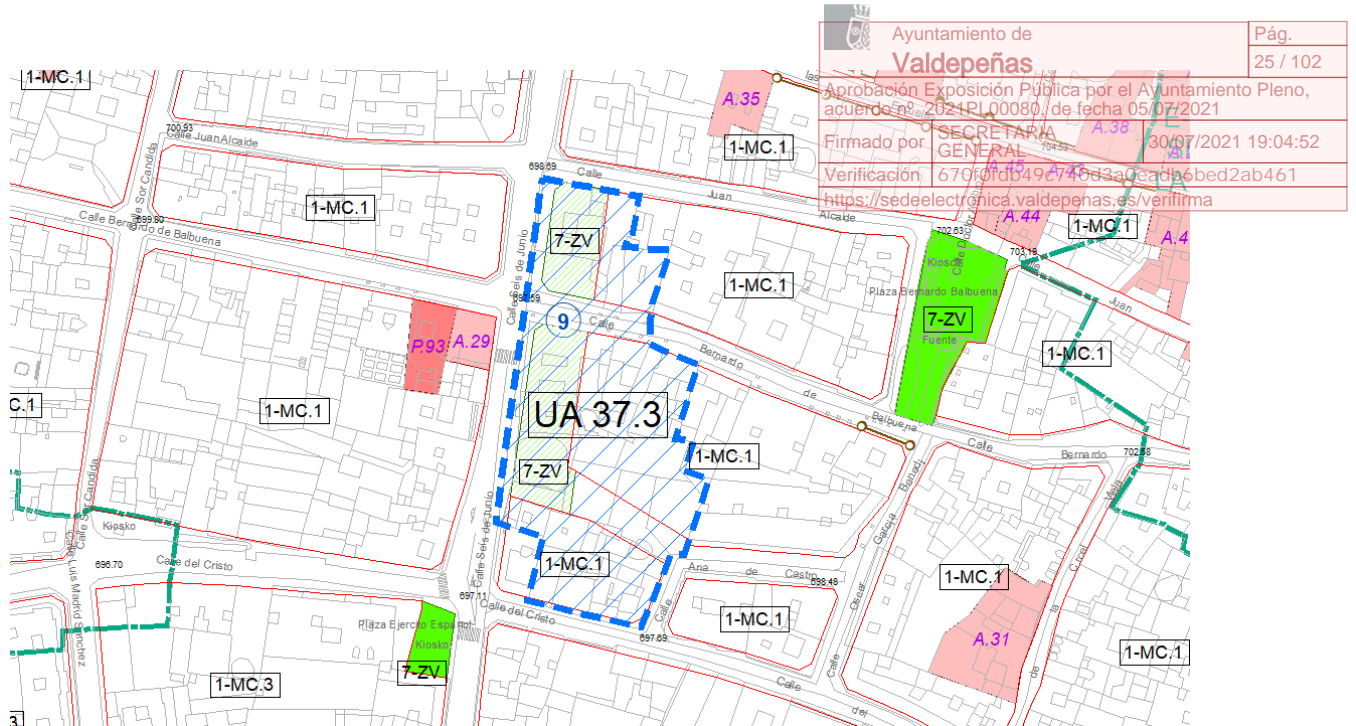


Ilustración 8. Imagen plano refundido del POM (Serie OD4)

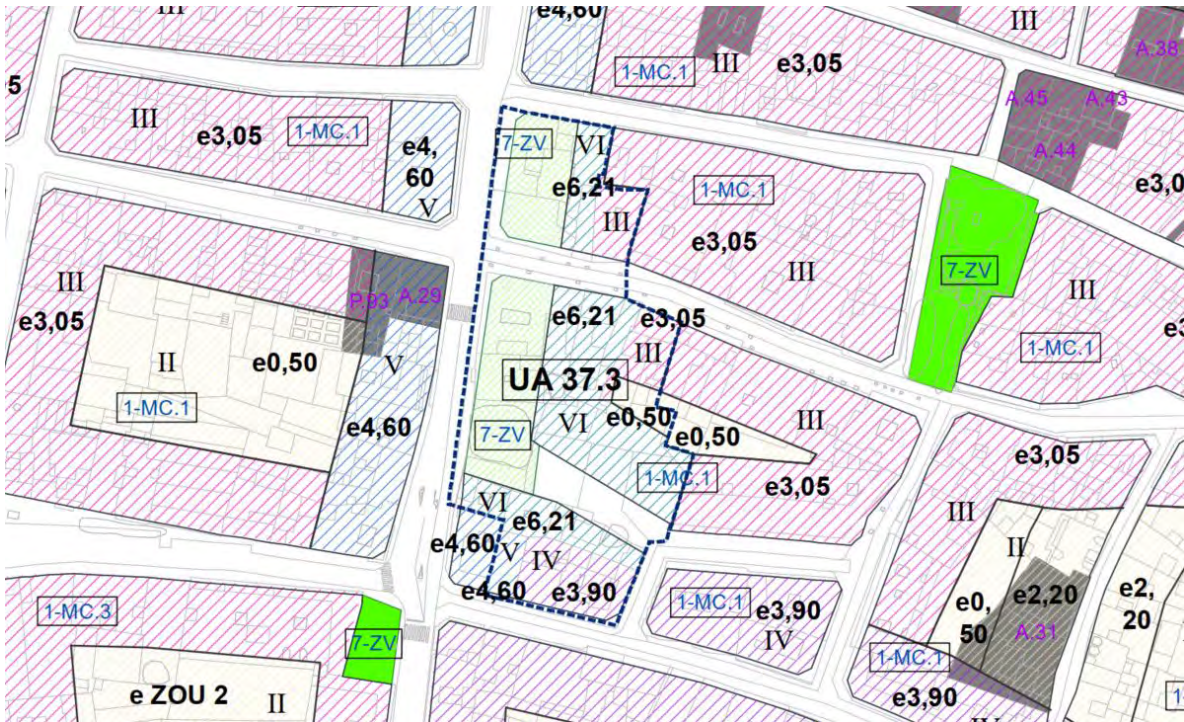


Ilustración 9. Imagen plano refundido del POM (Serie OD7)



Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	26 / 102
Firmado por SECRETARIA	30/07/2021 19:04:52
Verificación 670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461	

Además implica la modificación de la redacción del art. 38.4 de las NN.UU. del POM, con el siguiente texto (en **negrita** lo los párrafos que se añaden):

Artículo 38.4. Organización de la cubierta y de huecos del aprovechamiento bajo cubierta

Se admite cubierta inclinada, con pendiente máxima de 30 grados sexagesimales, y se dispondrá de tal manera que las líneas de cumbrera sean paralelas a las fachadas exteriores, o al menos que definan cubiertas con aguas hacia las fachadas exteriores.

La altura máxima de cumbrera sobre el último forjado de la planta superior será de 4,50 metros. La ocupación del espacio bajo cubierta estará sujeta a las normas de cómputo de edificabilidad del POM.

También se admite cubierta plana, con ático (o sobre-ático donde el planeamiento lo permite expresamente) en la totalidad del edificio o en parte, siempre retranqueado del plano de fachada (sin contar vuelos) un mínimo de 3,00 metros el ático a fachada principal, y 2,0 el sobreático a fachada del ático. La cubierta del ático o sobre-ático podrá ser plana, o inclinada con las condiciones anteriores.

No obstante lo anterior y para las edificaciones ubicadas en la UAU-37.3, el retranqueo del ático en las fachadas a nuevos espacios públicos será de 3,00 metros medidos desde el vuelo.

En los faldones de cubierta se permiten huecos de iluminación (ventanas con la misma inclinación de cubierta, o ventanas y puertas verticales si dieran a terraza de ático). En ZOUs 1 y 2 el retranqueo mínimo de huecos en faldones de cubierta respecto al plano exterior de fachada será tal que el arranque del hueco se encuentre como mínimo a 2,00 metros medidos en horizontal.

Por encima del último forjado horizontal se permite elevar un peto que continúe el plano de fachada, con altura máxima 1,10 metros medidos desde el plano superior de dicho forjado horizontal.

Y del art. 39.3:

Artículo 39.3 Vuelos

Sobrepasando la alineación oficial exterior, no se admiten vuelos en más de un tercio del frente de fachada de la edificación, ni superiores al 10% del ancho de la calle, con máximo de 70 cms.

Para las edificaciones ubicadas en el ámbito de la UAU-37.3 el vuelo máximo sobre la alineación oficial a los nuevos espacios públicos será de 1,00 metro, pudiendo dicho vuelo ocupar el 100% de la longitud de fachada.

Las dimensiones del resto de elementos constructivos tales como cornisas, balcones o huecos serán las que determine la Ordenanza Municipal de Edificación.



3.7. MODIFICACIÓN Nº 7. RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UA-37.5

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 27 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por SECRETARÍA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
ayuntamiento@valdepeñas.es	ab461
1705 y 3/2017, y adaptado a la Ley 3/2017	na

Esta modificación se ajusta al acuerdo de la CROTU de fecha 08/11/2018 y es consecuencia de un proceso previo más complejo (informe emitido por la CROTU, con fecha 08/05/2017, y adaptado a la Ley 3/2017).

Como antecedente significativo señalar que:

- Tras la aprobación del POM (Orden de 30/12/2010, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda) y su entrada en vigor, varios de los propietarios de fincas afectadas por varias UAs, promueven recursos Contencioso-Administrativo ante el TSJ. Dichos recursos se motivaron básicamente por la inviabilidad económica de las citadas Uas.
- Finalmente las sentencias del TSJ declara “la nulidad del POM en lo que se refiere a las UAs 37.3 y 37.5”. Como consecuencia de ello en los ámbitos de ambas UAs (37.3 y 37.5), retoman vigencia las Normas Subsidiarias Municipales (NN.SS), previamente derogadas por el POM.

En base a los antecedentes se comprende que esta modificación es análoga y paralela a la Modificación nº 6 que se refiere a la UA 37.3

El objeto es la innovación de la ordenación urbanística del ámbito definido y delimitado en el vigente POM como UA-37.5, que había sido anulada, y adaptarlo al espíritu de la ordenación propuesta por el POM corrigiendo, en las determinaciones de gestión, las cargas que los propietarios, incluidos en los referidos ámbitos, deben asumir, de conformidad con las Sentencias del TSJ de Castilla-La Mancha, 270 y 271, ambas de fecha 04/05/2015.

Implica la definición de la ordenación de la UA 37.5, asimismo se propone la delimitación del ámbito denominado “UA-37.5”, como ámbito de reforma interior, de conformidad con lo prescrito en el art. 19.3 del RP, con la delimitación que se determina en los planos de ordenación. Ello se justifica por la necesaria inclusión de las edificaciones existentes dentro de la ampliación del espacio público que se pretende, e incorporando las parcelas existentes hasta la parcela sin edificación al norte, para homogeneizar la ordenación existente, resultado de las sentencias del TSJ con los criterios del POM.

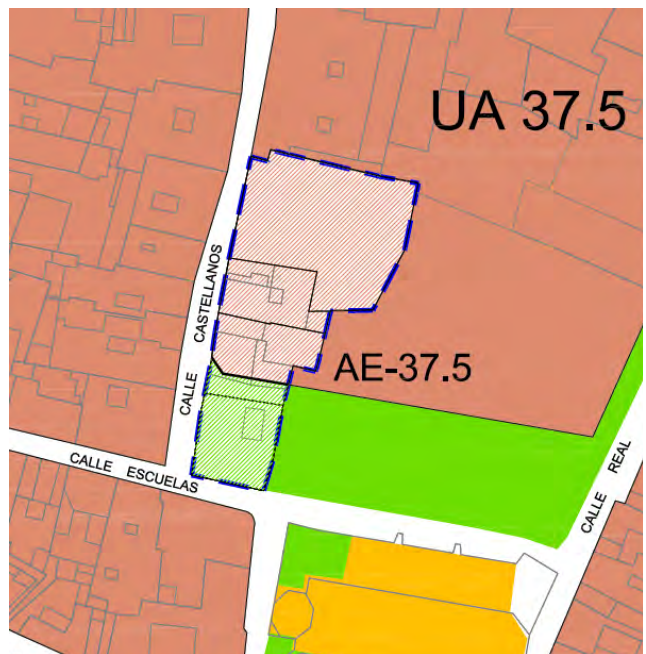
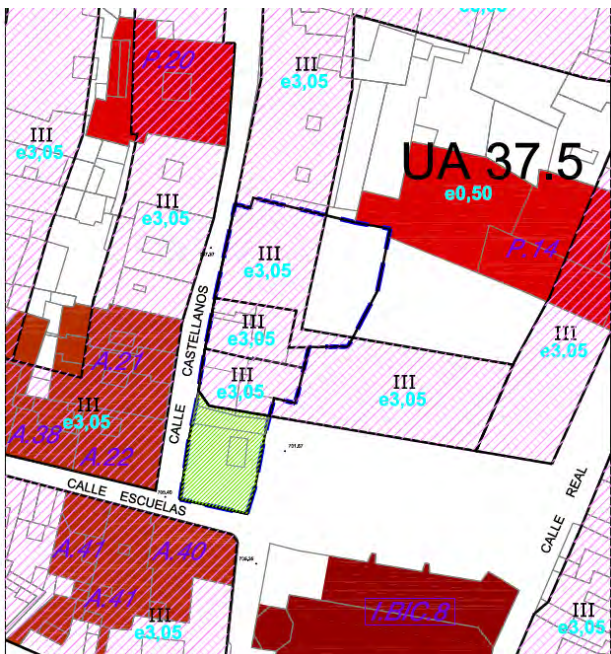


Ilustración 10. Imágenes de la ordenación propuesta por la modificación

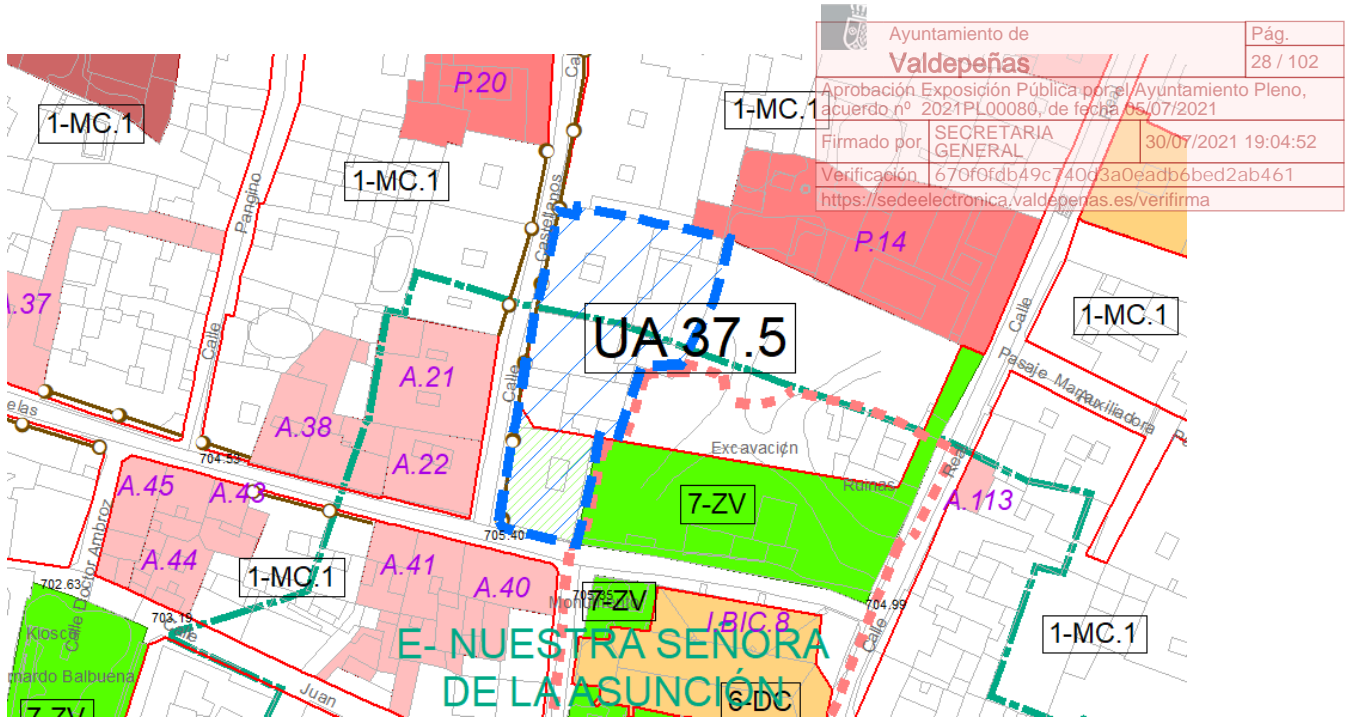


Ilustración 11. Imagen plano refundido del POM (Serie OD4)



3.8. MODIFICACIÓN Nº 9. RELATIVA AL USO DE BARES, CAFETERÍAS Y RESTAURANTES EN ZONA DE ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (3-UNI)

Stamp: Ayuntamiento de Valdepeñas, Pág. 29 / 102, Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, Decreto nº 2021/100080 de fecha 04/08/2021, Firmado por SECRETARÍA GENERAL, 30/07/2021 19:04:52, Verificación: c674ee70d619444361ab461, https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma

Esta modificación fue aprobada por el pleno del Ayuntamiento de Valdepeñas en sesión de fecha 04/08/2020.

Es objeto de esta modificación la flexibilización de la compatibilidad del uso de restauración, entendiéndose por tal bares, cafeterías y restaurantes, con el uso residencial unifamiliar. Se trata de liberar el uso de restauración de la vinculación con otros usos de modo que se permita que el uso de restauración pueda presentarse aislado sin necesidad de cohabitar con otros usos dentro del edificio.

Para ello se aprobó una nueva redacción del artículo 55, con la siguiente redacción es:

Artículo 55. OD. COMPATIBILIDAD DE USOS EN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Table with 3 columns: USO GLOBAL, GRUPOS (USO PORMENORIZADO), and COMPATIBILIDAD. Rows include categories like 1. RESIDENCIAL, 2. TERCIARIO, 3. INDUSTRIA, 4. DOTACIONAL with various sub-categories and their compatibility levels (PRE, COM, ESP/1, ESP/2, 100).

PRE= MAYORITARIO
COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada
100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES
ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)
-- = USO PROHIBIDO
NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
1. Sólo instalaciones vinculadas al uso residencial
2. Dotaciones públicas o privadas: sólo en edificio aislado
3. En edificio aislado, reservando dentro de la parcela una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento (cubierta o descubierta) por cada 30 m2 de uso de restauración, sin contar almacenes y/o dependencias auxiliares en planta sótano. En ningún caso se contarán como dependencias auxiliares las cocinas y aseos, aun cuando estén en planta sótano.

Stamp: Ayuntamiento de Valdepeñas, SECRETARÍA GENERAL, Verificación: c674ee70d619444361ab461, https://sedeelectronica.valdepenas.es





Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.	
30 / 102		
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

4. REVISIÓN TEMÁTICA DE LOS ASPECTOS QUE SE ALTERAN

4.1. NORMATIVA

4.1.1. Ajustes normativos ya tramitados en las modificaciones del POM.

Varios de los documentos de modificaciones del POM que ya han sido tramitados contienen algún ajuste normativo. En concreto:

- La modificación nº1 (sobre las condiciones de garajes y aparcamiento) modifica el artículo 33.2 y elimina el contenido del artículo 33.3
- La modificación nº 3. (sobre altura máxima de la edificación en suelo industrial) modifica el artículo 58.2.2
- La modificación nº 9. (relativa al uso de bares, cafeterías y restaurantes en zona de ordenanza residencial unifamiliar) corrige el artículo 55.

En otras de las modificaciones aprobadas se alteran algunas fichas de API, UA o Sectores; Estos ajustes, si bien tienen carácter normativo, se describen y analizan en otros apartados específicos.

4.1.2. Corrección de errores detectados

Se han detectado algunos pequeños errores en el documento de Normativa. Se trata de cuestiones formales de poco alcance:

Discrepancias o errores en las denominaciones.

En el sistema de fichas de APIs y otros documentos siempre se utilizan la misma terminología en el POM. No obstante hay algunos casos en los que no ha sido así, generando una pequeña incertidumbre. Se aclara en todos los casos sobre su equivalencia y se propone su corrección para evitar ninguna suspicacia. En concreto:

- Vivienda protegida es lo mismo que Protección Oficial (denominación que se utilizaba antiguamente también en los planes)
- La estructura de usos globales y usos pormenorizados la define el POM y debe ser coherente en todo el documento (tabla del art 43)
- La ordenación de pormenorizada es un concepto lo mismo que ordenación de desarrollo . Por lo que para evitar dudas se sustituye por un término completo.

Referencias a usos

Error en la referencia de las condiciones específicas de los usos en parcelas con ordenanzas zonales ZV, SU y ZV)

- En los textos de ambas ordenanzas existe un párrafo de anexo de condiciones que nos corresponde a las respectivas ordenanzas y no es de aplicación en esas ordenanzas, por lo que debe ser eliminado para depurar el texto.



4.2. CARTOGRAFÍA CON DÉFICITS DE INFORMACIÓN

Alguna serie cartográfica del POM ha tenido problemas al no incluir una sección de información, en concreto la serie de planos denominada OD4 se corresponde de la Serie 4; Gestión del Suelo y la Serie OD7. Alturas y Edificabilidades.

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 31 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por: GENERAL 09/07/2021 19:04:52	
Verificación: 1670f0fdb49c740d3a0eadd0bed2ab461	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

4.2.1. Ausencia de etiquetado en la Serie OD4 Gestión

La serie de planos denominada OD4 se corresponde de la Serie 4; Gestión del Suelo, escala 1:2.000, con la ordenación detallada, no contiene el etiquetaje de asignación de la ordenanza de aplicación. Se trata de un error material de “no activación” de una capa de información en el documento gráfico. Otros documentos del POM en sus ventanas parciales sí que contienen ese etiquetaje.

Este error debe ser subsanado. No hay interpretación ajena al propio documento del POM por los siguientes motivos:

- Los parámetros que no se han activado vienen expresados en otros documentos que conforman la unidad normativa del POM, por lo que se considera un error subsanable.
- Se utilizan los criterios de interpretación del POM establecidos en el propio artículo 5 del POM.

Por otra parte el carácter de Documento Refundido del POM ha posibilitado mejorar la legibilidad de las determinaciones en la serie OD-7. Alturas y Edificabilidad máxima. En esta serie cartográfica se ha hecho un esfuerzo en varias direcciones:

- Al tratarse de plano de alturas, se ha implementado un modo de tramado para los ámbitos con dos plantas, (que estaban sin relleno ni código gráfico, lo que era un criterio confuso frente otras alturas (con sus respectivas tramas) y el viario (también en blanco).
- Incorporación gráfica de las zonas verdes que propone el POM.
- Incorporar las Ordenanzas de aplicación.
- Además esta serie de planos OD-7 no contenían las alturas y edificabilidades de la casi totalidad de las API, UAE y sectores de suelo urbano no consolidado. Se ha considerado adecuado y conveniente que esta serie OD-7 del Documento Refundido contenga las determinaciones de altura y ordenanza de las APIs y las UAs, que están vigentes por su desarrollo en los respectivos documentos aprobados, mediante su volcado.

4.2.2. Ausencia de etiquetados en los ámbitos API y en las UA en la Serie OD7 Alturas y Edificabilidad máxima

La serie de planos de OD7. Alturas y Edificabilidad máxima carecen de etiquetados en los ámbitos de APIs y en las UA.

Se ha procedido a dotar a la serie de planos OD7 de etiquetados de altura y edificabilidad, en dichas zonas siguiendo los siguientes criterios:

Criterio general para la asignación de alturas

Ordenanza Zonal 6-DC:

Se ha indicado la altura de II plantas en casi todas las manzanas con ordenanza 6-DC, al estar en blanco en el plano (según la leyenda si está en blanco son 2 plantas), excepto en los siguientes casos:

- Cuando el plano señala claramente otra altura.
- En los ámbitos UA, la altura máxima se indica en el anexo de las unidades de actuación no especificando la altura según ordenanza, por lo que en estos casos se ha señalado en la ordenanza 6-DC, la altura máxima que se indica para la UA. Es decir, para la UA 36.2, UA 36.3, UA 38.2 y UAU 26.8, se indica una altura máxima de 3 plantas.
- En los ámbitos APIs según la documentación existente del planeamiento aprobado en esos ámbitos.



.....

- La altura máxima debe ser siempre la que asigne la ordenanza, en caso de contradicción entre el plano de alturas y la ordenanza primará la ordenanza, de acuerdo con el art. 5.1.1 del POM
- Cualquier dotacional que se encuentre dentro de un ámbito de ordenación que no tenga otorgada altura específicamente, tomará la altura máxima de la ordenanza del ámbito en el que se integra. De conformidad con el art. 71.2, altura máxima por colindancia.
- Si la parcela dotacional ya está edificada la altura será la que se deduzca de los criterios anteriores o la ya existente si es mayor.

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, Acuerdo nº 2021/10099, de fecha 05/07/2021		32 / 102
Firmado por	SECRETARIA	30/07/2021 19:04:52
Verificación:	1670f0fd48c740d3a0eadb6bd2ab461	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

Resto de ordenanzas:

- Se indica la altura que le corresponde según su ordenanza y si no entra en contradicción la que indica la ficha del API o de la UA.

Criterio general para la asignación de edificabilidades

Ordenanza Zonal 6-DC:

En los ámbitos de API la edificabilidad es de 1,30 m²/m² que es la que corresponde por su ordenanza, por ser ámbitos no lucrativos, con la siguiente excepción:

- En el API S-7, la edificabilidad asignada a la manzana dotacional es de 0,50 m²/m², ya que es la edificabilidad que señala la modificación puntual del Plan Parcial del Sector S-7, aprobada con fecha 07/08/2007, que es la misma que se aplica al resto de manzanas del API.

En los ámbitos de las UA se aplica la edificabilidad que indica la ficha de la Unidad de Actuación a todas las manzanas, independientemente de la ordenanza que esté aplicada.

Resto de ordenanzas:

En los ámbitos de API y en las UA, la edificabilidad es la que indica el Anexo de APIs, primando sobre la edificabilidad que asigna la ordenanza.

4.3. ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS API, DE LAS UA Y DE LOS SECTORES

4.3.1. Modificaciones tramitadas con impacto en API's y/o en UA's

Algunas de las modificaciones del POM que ya han sido tramitados contienen algún ajuste en las API. En concreto:

- La modificación nº2 (sobre el trazado de la ronda interior (sistema general de infraestructuras sg-5) tramo entre avda. de los estudiantes y avda. del vino) modifica los límites de la UA-18.2 y del API del S-8, adaptándolos al del API del S-8 preexistente.
- Las modificaciones nº 6 y 7. Son relativas al desarrollo de una ordenación pormenorizada una vez anulado el POM en esos ámbitos por sentencia del TSJ, y la tramitación de la ordenación de los ámbitos UA-37.3 y 37.5 respectivamente.

4.3.2. Errores en la integración de la ordenación de las API

- Las áreas de Planeamiento Incorporado son ámbitos sobre los cuales, con anterioridad al POM, ya se han aprobado instrumentos de ordenación y/o gestión. La normativa aplicable y las condiciones urbanísticas se detallan en el Documento Anexo de Áreas de Planeamiento Incorporado.
- Su naturaleza se describe en el art. 152 de la Normativa del POM
 - o "Las Áreas de Planeamiento Incorporado delimitadas y así referenciadas en el POM son áreas con planeamiento de desarrollo con aprobación definitiva cuya normativa se rige por



	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.
		33 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	GENERAL	05/07/2021 19:04:52
Verificación	670101db49c74093a0ca30c6ed2ab461	
https://sede.sede.sede.valdepeñas.es/verifirma		

el correspondiente documento de planeamiento tramitado para esta área que se incorpora en el Anexo de APIs del POM.

Los ámbitos señalados en el Plano OE-2 Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable son zonas desarrolladas según planeamiento vigente y en algunos casos con la edificación ejecutada parcialmente, con toda la urbanización realizada y consolidada. Estos ámbitos son considerados suelo en ejecución de planeamiento, aun cuando estén ocupados en su totalidad, pero a falta únicamente del trámite de recepción de obras por la Administración. En caso de ser diferentes de las del POM, sus condiciones urbanísticas y parámetros están recogidos en el Anexo de Áreas de Planeamiento Incorporado del POM. Por tanto, en aplicación del artículo 45.2 TRLOTAU el régimen jurídico de estos suelos se considera el de suelo urbano consolidado por la edificación y urbanización, con el trámite de recepción de obras de urbanización en curso.”

- Se mantiene la normativa original de cada ámbito, que es la que utiliza el Ayuntamiento para control de su desarrollo. Se ha traspasado la ordenación original de cada ámbito reflejada en los planos de ordenación del POM, incluyendo una imagen descriptiva tras la normativa incluida en el Anexo de APIs.
- El POM señala en el artículo 152 la naturaleza de las APIs y el criterio de integración en el documento del POM.
- Los errores en esa traslación son los siguientes tipos:
 - o Incorrecta delimitación de las API.
 - o Conflictos de ajustes gráficos de los API (necesidad de coincidencia con el límite de suelo urbano).
 - o Errores en la traslación de los parámetros geométricos de la ordenación.

Los documentos del POM en los que se reflejan estos errores son: el anexo APIs y la cartografía.

En todo caso de forma detallada se explica cada uno de los aspectos pormenorizadamente en el bloque siguiente.

4.3.3. Errores de terminología o de datos en las fichas de las UA, o de sectores

Se han identificado algunos errores de terminología en los documentos de las fichas de los sectores de suelo urbanizable: además de los ya señalados como vivienda protegida o vivienda de protección oficial, o el concepto de uso pormenorizado asignando uso global (S-37), o de terminología errónea: Dotacional Comunitaria Total en vez de Genérica (ficha del sector 38).

Asimismo en las fichas UA existen varios errores de denominación:

- “Condiciones de Desarrollo” en vez de “Condiciones de ordenación” (en la ficha AUU 5.2)
- Referencias a uso global asignando un uso pormenorizado
- Contradicciones entre el etiquetado en planos y la tabla específica
- Otros errores e incoherencias

En todo caso se explica cada uno de los aspectos de forma detallada en el bloque siguiente.



5. EXPLICACIÓN DETALLADA DE LOS ERRORES MATERIALES EN EL DOCUMENTO NORMATIVO

En este bloque se describen de forma detallada los aspectos que en el documento refundido suponen ajustes o correcciones sobre el POM aprobado.

Se estructuran por documentos.

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.
34 / 102	
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación: 670f96d1-19c7-418b-b0e9-d8bcb0d7ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

5.1. ERRORES EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA

En el documento Normativo del POM se han detectado algunos errores materiales.

Se describen y justifican a continuación de forma pormenorizada con la solución propuesta y su justificación.

5.1.1. Artículo 43. Condiciones de manzanas en la ZOU2. La Veguilla.

Artículo 43. CONDICIONES DE MANZANAS EN LA ZOU 2, LA VEGUILLA

MANZANA Nº	USO GLOBAL OE	TIPOLOGÍA OD	FONDO DE EDIFICACIÓN OD metros	Nº OE
1 - 2	Resid. Plurifamiliar	MC (1)	20 (*)	
3	Resid. Plurifamiliar	MC (1)	20 (*)	
4	Resid. Plurifamiliar	MC (1)	20 (*)	PE
5	Resid. Plurifamiliar	MC (1)	20 (*)	
6	Resid. Plurifamiliar	MC (1)	20 (*)	PE


Ilustración 12. Extracto tabla Condiciones de manzanas en la ZOU 2, La Veguilla

Características del error material:

- En la tabla del artículo 43 de la Normativa se produce una contradicción del propio POM con otras partes normativas del mismo POM. Las condiciones que está definiendo son las de detalle o calificación, entre las cuales en suelo urbano consolidado está el uso pormenorizado y no el uso global. Se trata de categorías tasadas y cerradas.
- El error proviene de una contradicción entre el epígrafe de una determinación (en el encabezado de la columna) y su contenido.
- Al ser una determinación de la Ordenación Estructural (OE), y bajo el título de Uso Global, sólo puede ser Residencial, Terciario, Industrial, Dotacional y Primario.
- Se añade una columna con el uso pormenorizado y en la columna del Uso Global se deja exclusivamente el Uso Global.
- Su comprensión es inmediata y no supone ninguna contradicción ni interpretación sino una aclaración.



.....

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 35 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	



5.1.2. Notas erróneas en las condiciones específicas de uso en parcelas con ordenanzas zonales Equipamientos (6-DC) Zonas Verdes (ZV) y Servicios Urbanos (8-SU), artículos 74, 75.7 y art. 81

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, 08/16/2021 (Plenaria 05/2021)	36 / 102
SECRETARÍA DE URBANISMO	30/01/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb549c740d3a0eadb6bed2ab461
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

Características del error material:

- En las notas complementarias a las condiciones de uso del ámbito de estas tres ordenanzas se han añadido de forma duplicada y por error las consideraciones correspondientes a la ordenanza Zonal ordenanza DC.
- Se trata de un error material claro, ya que no solamente el encabezado es erróneo con el ámbito de ordenanza, sino que la totalidad del texto se refiere a matices en usos conceptos que no son de aplicación en ese ámbito de ordenanza. No existe ninguna duda ya que se así se especifica en el propio texto por lo que las condiciones son erróneas y sencillamente deben ser eliminadas.

Su comprensión es inmediata y no supone ninguna contradicción ni interpretación, sino una aclaración y depuración del texto normativo.

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN PARCELAS CON ORDENANZA ZV

1. Sólo previa autorización razonada del Ayuntamiento por mejora de la calidad urbana, y sujeto a las restantes condiciones de la Ordenanza Municipal aplicable.
2. En un 10% de la superficie sobre rasante, y en el 100% de la parcela bajo rasante.
3. Uso deportivo, en un máximo del 30% de la parcela.

PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela). SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECÍFICAS (Ver Notas a continuación)

--= USO PROHIBIDO

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN PARCELAS CON ORDENANZA DC

OD, excepto donde se señala otra cosa.

1. Sólo para guarda del equipamiento, con un máximo de una vivienda por instalación.
2. Sólo en planta baja, sótano o primera planta vinculadas al uso de la planta baja; o en edificio exclusivo. En caso de superar los 500 m² de superficie de venta (o la capacidad de más de 40 camas en caso de uso hotelero), el Ayuntamiento podrá denegar el uso si no se demuestra que la planificación de la instalación resolverá los problemas de acceso y aparcamiento sin crear congestión de tráfico en zonas residenciales limítrofes.
3. **OE**. Centro Comercial: únicamente en situaciones aceptadas en el POM, o en un PERI. En este último caso, el Ayuntamiento podrá denegar el uso por las mismas razones de congestión de tráfico del número anterior.
4. Disco-bar, pubs y discotecas: Siempre que cumpla en cualquier caso con la Ordenanza Municipal aplicable.
5. Almacenes. Uso complementario en cualquier proporción, y sólo en plantas baja y sótano.
6. Instalaciones de telecomunicación. Uso complementario siempre que se sitúe en dependencias adecuadas sin efectos negativos sobre los usos residenciales del edificio.
7. Uso mayoritario en la categoría que indique el Plano de Ordenación y Gestión.
8. Complementario al 100% en edificio exclusivo, o complementario en plantas sótano, baja o primera; pero únicamente para oficina del uso militar de Defensa.
9. Previo informe del Ayuntamiento afirmando el interés municipal de satisfacer las necesidades temporales de vivienda para personas con dificultades de emancipación o que requieren acogida o asistencia residencial.
10. Sólo crematorios.

Ilustración 13. Extracto Notas a condiciones específicas de usos en parcelas con ordenanza ZV



Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 38 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, Decreto N.º 221/2021 de 14 de febrero de 2021	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Aprobación N.º 19/2021 de 19 de Julio de 2021 con firma electrónica https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	

caso es la ficha gráfica de la UA 4.3.1 la que contiene el etiquetaje de varias manzanas. En todo caso la normativa señala que el barrio el Lucero tiene asignada la ordenanza 1-MC.5 (manzana cerrada grado 5). Por lo que no hay ninguna interpretación necesaria.

- El error material es claro, ya que el error es la ausencia del etiquetaje y su valor se asigna con unos criterios claros y unívocos ya que se visualiza en otro documento de plan con una referencia normativa específica para el barrio.
- Su comprensión es inmediata y no supone ninguna contradicción ni interpretación sino una aclaración.

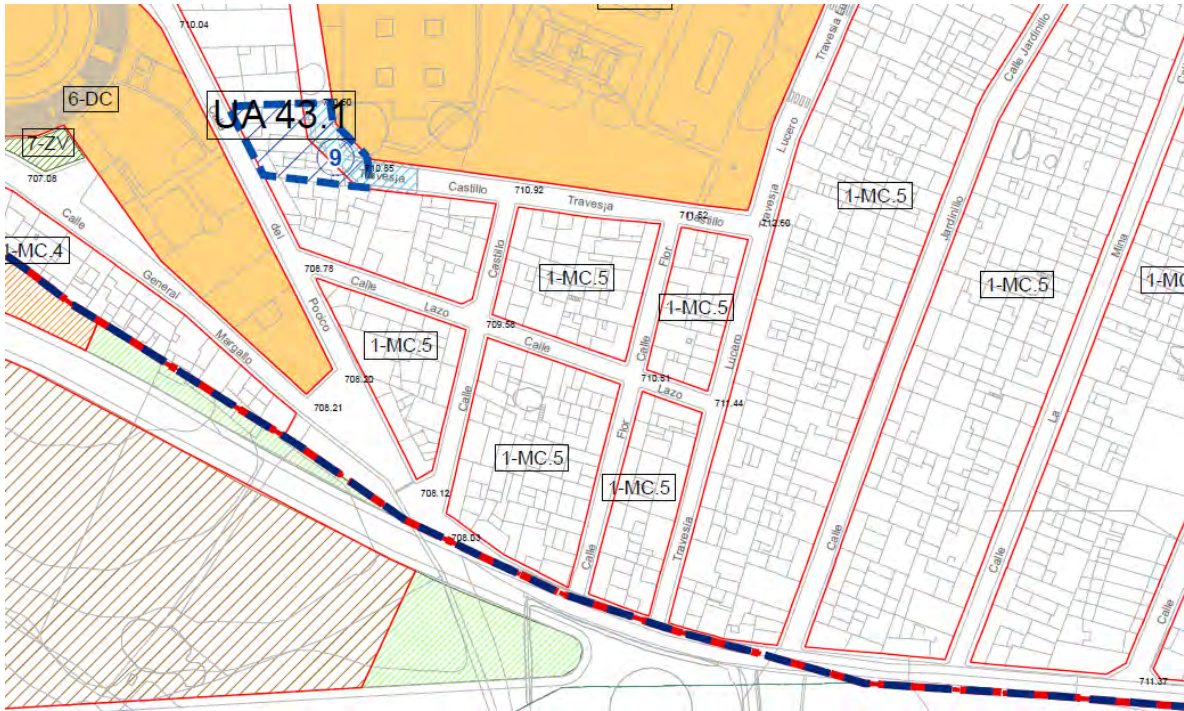


Ilustración 17. Extracto del plano "OD4-22" corregido



5.2.2. Contradicción en el etiquetado de las edificabilidades de una manzana entre el Anexo de Unidades de Actuación y el plano OD4-22

Ayuntamiento de Valdepeñas
 Pág. 39 / 102
 Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, de fecha 05/07/2021
 Firmado por SECRETARÍA GENERAL 30/07/2021 19:04:52
 Verificación 670f0fdb49c740d3a0cadb6bed2ab461
<https://sedelectronica.valdepeñas.es/verifirma>

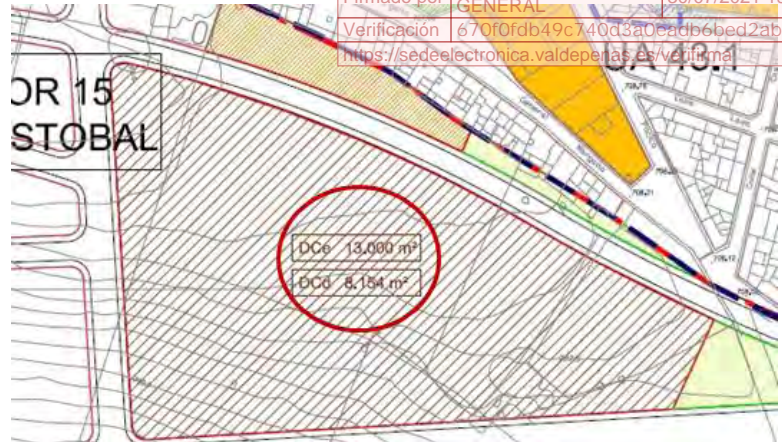
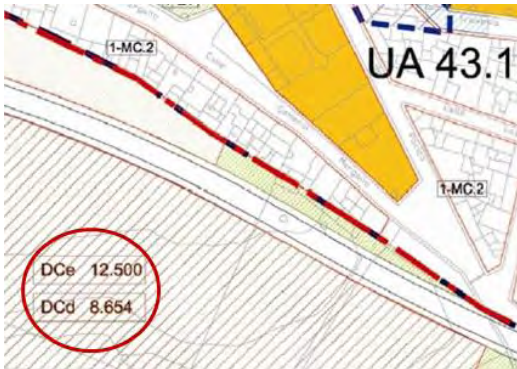


Ilustración 18. Imagen Anexo UAS (UA 43.1)

Ilustración 19. Imagen plano OD4-22

SECTOR Nº 15. SAN CRISTÓBAL			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	395.944	m2s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	366.824	m2s
OE	USO GLOBAL y pormenorizado	Residencial	
OE	ÁREA DE REPARTO	15	San Cristobal
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,324	m²t/m²s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	118.783	m²t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,300	m2t/m2s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,2625	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	86	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública	
GESTIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	40.099	m2s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	1.827	m2s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	13.000	m2s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	8.154	m2s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	891	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m2s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	17.820 7,48	m2s %
OE	VIARIO LOCAL	105.708	m2s
OE	VIARIO GENERAL	11.300	m2s
OE	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OE	ORDENANZA ZONAL	Residencial Unifamiliar con 2 plantas máximo	

Ilustración 20. Imagen Anexo de Sectores Urbanizables

Características del error material:

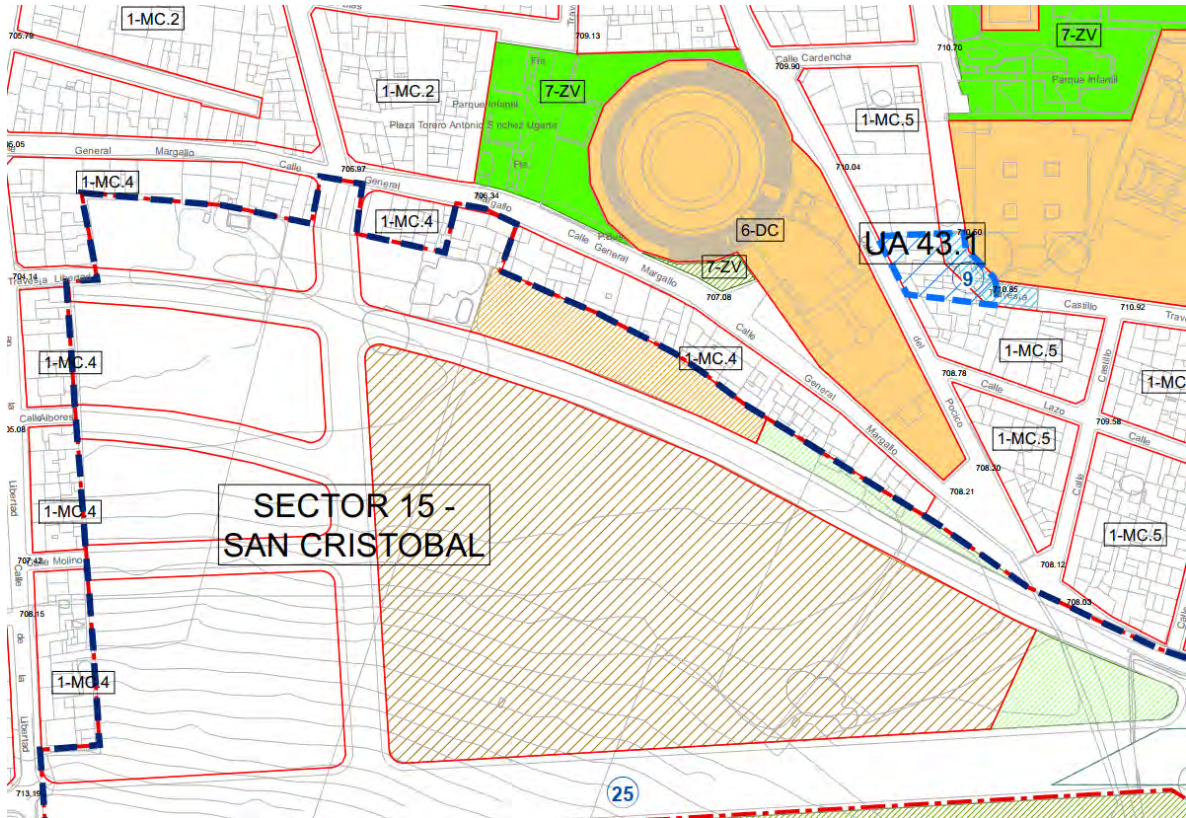
- Hay una contradicción entre el etiquetado de la imagen parcial que se grafía en el Anexo UAS del POM, y la ficha del Sector S-15, del documento de Anexo de Sectores Urbanizables en la que se desarrolla en una tabla todos los parámetros del ámbito. Estos parámetros son los que conforman el



POM. En esa tabla de parámetros se señalan las cifras de la superficie de Dotaciones que suman igualmente un total de 21.154 m2. La única contradicción es el reparto entre Dotación Escolar y Dotación Deportiva. Cuyas cifras correctas del resto de los documentos del POM (Plano OD 4-22) son efectivamente DCE= 13.000 m² y DCd= 8.154 m².

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 40 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, Acto de 20/21/2021, de fecha 25/7/2021	
Firmado por GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461
https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	

- El error material es claro ya que hay contradicciones entre dos documentos del mismo POM.
- Su comprensión es inmediata y no supone ninguna contradicción ni interpretación sino una aclaración ya que prima los datos de la ficha de la Unidad de Actuación.



- Se ha optado por no indicar los datos de edificabilidades en el plano para evitar posibles contradicciones.

Ilustración 21. Imagen plano OD4-22 corregido

**5.2.3. Diferentes nombres para el mismo contenido de la ficha de UA**

En algunas fichas se indica como determinación “Condiciones de Desarrollo” y en otras “Condiciones de ordenación”.

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 41 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por CONCEJALIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

UAU 5.2 LA AGUZADERA	
Localización	Situado en la confluencia de la autovía A-4 y la entrada norte de Valdepeñas, colindante a la Avenida del Vino.
Justificación	De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera del Texto Refundido de la LOTAU se considera suelo urbano no consolidado. Este ámbito se encuentra urbanizado casi en su totalidad, únicamente faltando la calle transversal más al sur. El ámbito tiene edificaciones en más de la mitad de las parcelas, quedando un 42% sin edificar.
Categoría de SUNC	Artículo 45.1.A.b TRLOTAU
Objetivos	Crear una viabilidad de gestión para una zona ya consolidada y dar condiciones de ordenación adecuadas.
ZOU a la que pertenece	4-Unifamiliar
Uso global	Residencial unifamiliar
Condiciones de Desarrollo	Se respetarán los límites de edificación de la autovía y la restricción de obras y actuaciones en las zonas de protección de la carretera.
Ordenanza de aplicación	3 UNIFAMILIAR

UA 24.2 LA PANIFICADORA	
Localización	El ámbito, discontinuo, queda definido por La Panificadora, entre las calles Torrecilla, Belén y Salida de los Llanos al oeste del casco urbano.
Justificación	Incremento de la edificabilidad para revitalizar un enclave privilegiado dentro del casco urbano, actualmente degradado, creando nuevas zonas verdes y los viarios de conexión entre calles Torrecilla y Salida de los Llanos. Cambio de uso actual de industrial (bodega) a residencial. Ámbito procedente del P-6.1 de las NNSS.
Categoría de SUNC	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
Condiciones de ordenación	Establecer la continuidad necesaria de la red viaria a través del sector con la calle Torrecilla, eje este-oeste y acceso principal de la ciudad, y conectar las calles Torrecilla y Salida de los Llanos mediante la apertura de dos viarios. Continuación del corredor de paseos y zonas verdes que discurren junto a las vías del ferrocarril, que tiene comienzo en el Paseo de la Estación. Fijar una nueva alineación de la edificación que permita la configuración de un paseo arbolado en la acera norte de la calle Torrecillas. Ofrecer un recorrido coherente y viable a autobuses y camiones desde la estación de autobuses hasta los enlaces con la A-4.
ZOU a la que pertenece	1-Casco- Ensanches
Uso global	Residencial Plurifamiliar
Ordenanza de aplicación	1 MANZANA CERRADA

Ilustración 22. Extracto de varias fichas del Anexo de Unidades de Actuación”

Características del error material:

- Es un tema formal sin ningún alcance. El contenido de este campo consiste en condiciones específicas para la ordenación por los instrumentos de desarrollo posterior. Por lo que “condiciones



.....

de ordenación” y “condiciones de desarrollo” son prácticamente equivalentes en su alcance en este contexto. No obstante para evitar dudas se opta por unificar la denominación con una denominación unificadora “Condiciones de Ordenación y/o Desarrollo”

- Su comprensión es inmediata y no supone ninguna contradicción ni interpretación sino una aclaración.

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, Acuerdo nº 2021/100000, de fecha 03/07/2021		42 / 102
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Identificación	671a72d54814456a0c1b6b0b12ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

5.2.4. Errores en los datos de reserva de viviendas de protección oficial

En la pág, 15 del documento de “Normas Urbanísticas Anexo de Unidades de Actuación”, se determina que en las UAs el porcentaje de techo destinado a VPP es cero y en las UAU el 30%.

De acuerdo con la TABLA RESUMEN DE RÉGIMEN JURÍDICO APLICADO A CADA ÁMBITO, del mismo documento, pág 7 son UAU la 5.2 / 26.8 / 38.2 / 54.1 / 57.1 y P-15. El resto son PERIs y UAs, donde la reserva de VPP es 0%.

Obviamente las UAU que no sean residenciales, UAU 26.8, no hay reserva de VPP.

Relación renta libre/vivienda de protección pública: En las Unidades de Actuación Urbanizadora, se reservará el suelo preciso para que al menos el 30% de la total edificabilidad residencial materializable de la unidad se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública. En las Unidades de Actuación delimitadas en este Anexo y sometidas a una operación de reforma interior con redacción y tramitación de PERI, el POM no exige esa reserva por no estimarla necesaria el Ayuntamiento en el momento de redacción del mismo.

Ilustración 23. Extracto de la definición de los términos empleados en las fichas del Anexo UAs

Características del error material:

- Hay una contradicción entre la determinación de que las UAU tengan un 30% de vivienda protegida y la UAU 26.8 “Tanatorio” que en los documentos del POM se ordena como ámbito exclusivamente con uso de equipamiento privado, que de forma obvia no tiene edificabilidad asignada a uso residencial y por lo tanto no de residencial de vivienda protegida.

**5.2.5. Apartado de Uso Global de la fichas de las UAU**

Se trata de un error en las fichas de las UAU, en las que se ha identificado erróneamente como uso global.

La relación de uso pormenorizado con el global de referencia es directa y se considera un error material.

Ayuntamiento de	Valdepeñas	Pág.	43 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, a partir de 21/07/2021 PL 00086 de fecha 05/07/2021			
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52	
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedelectronica.valdepeñas.es/verifirma		

UAU 5.2 LA AGUZADERA

Localización	Situado en la confluencia de la autovía A-4 y la entrada norte de Valdepeñas, colindante a la Avenida del Vino.
Justificación	De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera del Texto Refundido de la LOTAU se considera suelo urbano no consolidado. Este ámbito se encuentra urbanizado casi en su totalidad, únicamente faltando la calle transversal más al sur. El ámbito tiene edificaciones en más de la mitad de las parcelas, quedando un 42% sin edificar.
Categoría de SUNC	Artículo 45.1.A.b TRLOTAU
Objetivos	Crear una viabilidad de gestión para una zona ya consolidada y dar condiciones de ordenación adecuadas.
ZOU a la que pertenece	4-Unifamiliar
Uso global	Residencial unifamiliar
Condiciones de Desarrollo	Se respetarán los límites de edificación de la autovía y la restricción de obras y actuaciones en las zonas de protección de la carretera.
Ordenanza de aplicación	3 UNIFAMILIAR

Ilustración 24. Extracto de la ficha UAU 5.2. La Aguzadera, como ejemplo.

Características del error material:

- Se trata de un error de las Fichas de ordenación de las UAU. El uso es enunciado como uso global, sin embargo en el campo de valor se asigna un uso pormenorizado.
- Afecta a la totalidad de las fichas de las UAU. El error se resuelve de forma directa: especificando como uso pormenorizado el que efectivamente tienen asignado, y describirlo como lo que es (uso pormenorizado) y por otra parte señalando el uso global con el uso global en el que se encuadra ese uso pormenorizado.
- Su comprensión es inmediata y no supone ninguna contradicción ni interpretación sino una aclaración. Dentro de un apartado de uso global no puede haber más que un uso pormenorizado.



Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág. 44 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461	

La asignación es directa y es la siguiente:

UAU	Uso de la ficha (es el que está asignado en la ficha erróneamente denominado como uso global)	Uso global (No se incluída en la ficha pero pormenorizado asignado se deduce de forma automática.)	Uso pormenorizado (No se incluída en la ficha pero se deduce de forma automática.)
UAU 5.2., UA 18.1., UA 20.2., UA 42.2., UA 54.1., UA 57.1.,	Residencial Unifamiliar	Residencial	Unifamiliar
UA 24.2., UA 24.3, UA 25.2, UA 25.3, UA 25.4., UA 25.5., UA 26.1., UA 26.2., UA 26.3., UA 30.1.A, UA 30.2., UA 30.3., UA 30.4., UA 31.1., UA 31.2.A, UA 31.2.B, UA 31.2.C, UA 31.3., UA 31.4., UA 31.5., UA 31.6, UA 31.8., UA 36.2., UA 37.1., UA 37.5., UA 37.6., UA 37.7., UA 37.8., UA 38.2., UA 38.3., UA P-3, UA P14, UA-P15 y UA P38.	Residencial Plurifamiliar	Residencial	Plurifamiliar
UAU 26.8	Equipamiento privado	Dotacional	Equipamientos
UA 42.1	Residencial Plurifamiliar – Vivienda de Protección Pública	Residencial	Residencial Plurifamiliar – Vivienda de Protección Pública
UA P-31	Infraestructuras	Dotacional	Infraestructuras
UA P-42	Residencial Colectivo	Residencial	Colectivo

5.2.6. Error en el etiquetado en la UA 42.2 Virgen de la Cabeza

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 45 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación: 670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

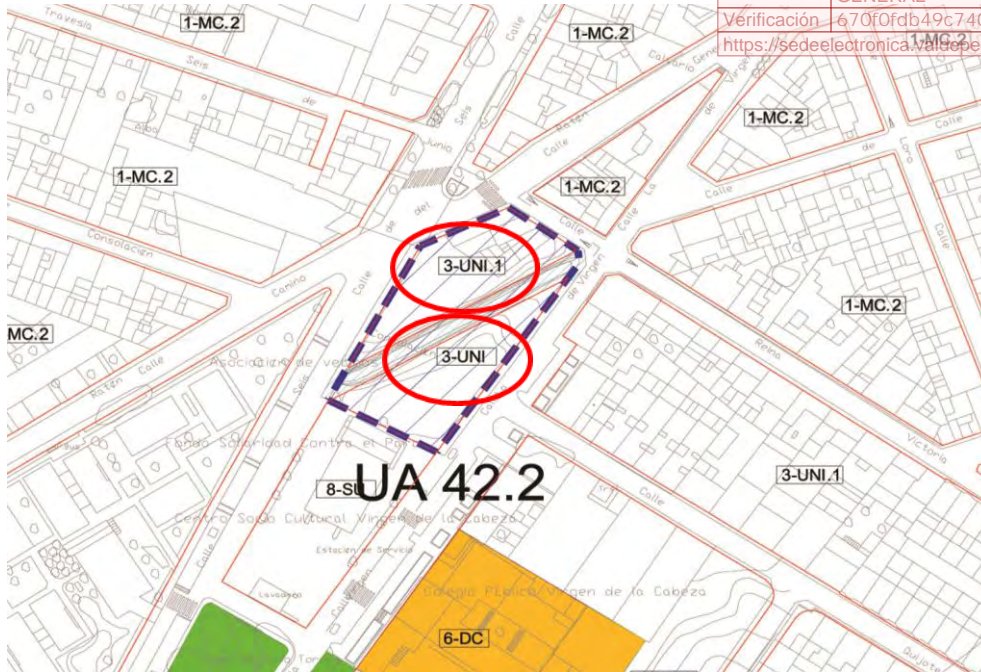


Ilustración 25. Imagen Ficha UA 42.2 del Anexo UAs

Características del error material:

- Las etiquetas que se señalan en la imagen no son correctas.
- En la UA 42.2, la ordenanza debe ser 1-MC.4, ya que la edificabilidad que se indica en la ficha es 1,30 m²/m² y que solo cabe para la ordenanza 1-MC.4.

UA-42.2 "VIRGEN DE LA CABEZA"	
RESUMEN DE LA ORDENACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	2.607,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,30 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	3.389,10 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	3.389,10 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	0,00 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	3.389,10 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	3.389,10 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	390 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	511,00 m2s
SUELO NETO	2.096,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	2
CESION 10%	0,00 m2t
CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN	
VIARIO	511,00 m2s
TOTAL CESIÓN DE SUELO	511,00 m2s
ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES	
Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.	

Ilustración 26. Imagen Ficha UA-42.2 del Anexo UAs



Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág. 46 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación: 1670701d949c740d5a0eaa0b6ed2ab461 http://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma		

Características del error material:

- Se trata de un error de los etiquetados de ordenanza de aplicación en las dos manzanas de la UA 42.2. El error gráfico se deriva de la falta de coherencia interna de los datos de la ficha de la UA 42.2:
 - Por una parte en la que en su ventana gráfica se atribuye la ordenanza 3-UNI 3.
 - Por otra parte se asigna como edificabilidad en la propia ficha de la UA 24.2 en el campo "COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA" es 1,3m2t/m2s; lo cual es imposible. El cálculo de los derechos y obligaciones de la UA están realizados mediante la aplicación de esa intensidad: tanto el aprovechamiento objetivo global (3.389,10m2t/m2s) como las unidades de aprovechamiento y las cesiones de dotaciones públicas.

La Intensidad de 1,3 m2t/m2s es la intensidad que el POM asigna a la ordenanza 1-MC.4, por lo que su comprensión es inmediata y no supone interpretación sino una aclaración que devuelva la coherencia al documento.

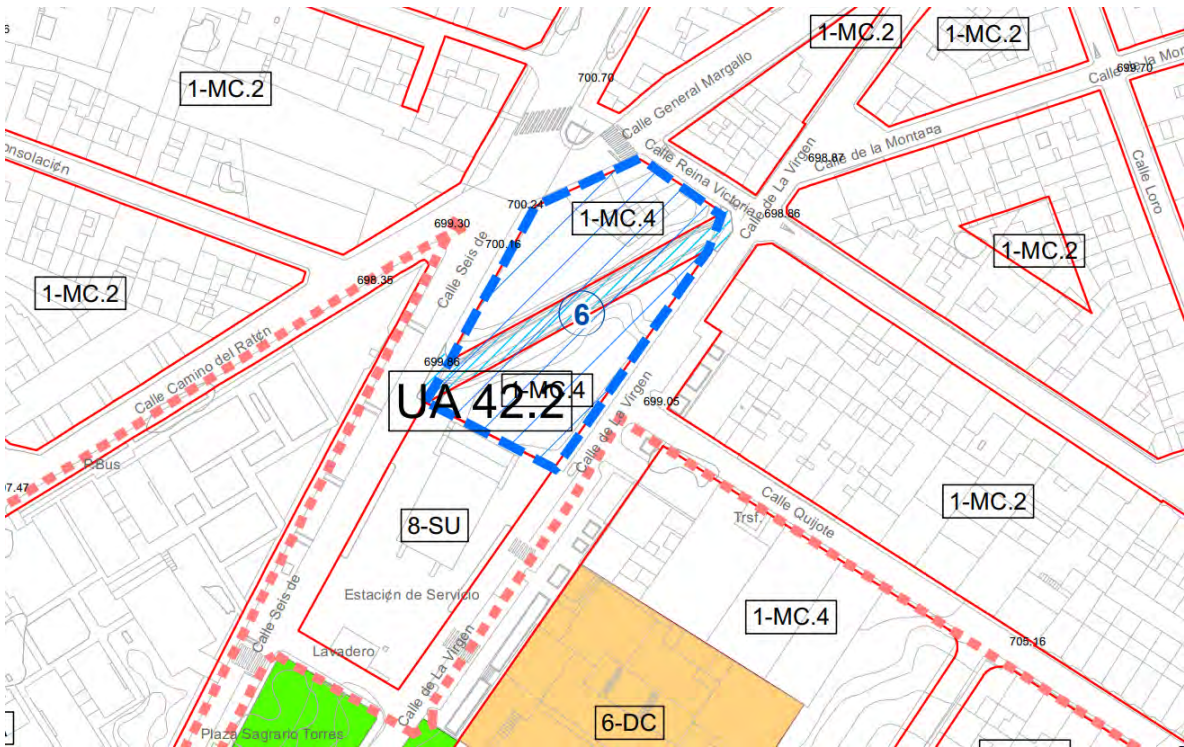


Ilustración 27. Imagen Plano OD 4 –22 corregido

**5.3. ERRORES EN EL ANEXO SECTORES URBANIZABLES****5.3.1. Denominación como uso pormenorizado “Vivienda de Protección” o “Protección Oficial” (en las tablas de parámetros de los sectores y tabla de uso pormenorizados en la normativa)**

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 47 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por: SECRETARÍA GENERAL	05/07/2021 19:04:52
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

Objeto: disparidad en la denominación del mismo concepto en varias partes del POM.

- Se ha contrastado que en varios sectores (sector 19- Ferrocarril, sector 22-Camino de Almagro,) se describe como uso pormenorizado “Vivienda protección”. Sin embargo en la tabla genérica de usos pormenorizados (pág 29) de las Normas Urbanísticas se denomina el grupo 1.3 “Protección Oficial”. Obviamente se refieren al mismo concepto.
- Por lo tanto se propone modificar en la tabla normativa “Viviendas de Protección Pública” por considerarse más apropiado de acuerdo con el apartado 2.1.d) del Anexo I del Reglamento de Planeamiento.
- Se trata de un error material que no tiene ningún alcance ni requiere interpretación.

2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 19. FERROCARRIL			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	147.023	m2s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	119.795	m2s
OE	USO GLOBAL y pormenorizado	Residencial	Vivienda protección
OE	ÁREA DE REPARTO	19	Ferrocarril
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,720	m ² /m ² s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	86.254	m ² t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,587	m2t/m2s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4400	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	232	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	100% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección	
CESIONES DE SUELO			

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	
	1.3. Protección Oficial P	
	1.4. Residencia Comunitaria RC	

Ilustración 28. Extracto de la definición de los términos empleados en las fichas del Anexo UAs



5.3.2. Uso global y uso pormenorizado de la ficha del Sector 36 – Plan Especial del Aeródromo

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 48 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación 670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

2. PARÁMETROS DEL SECTOR

	SECTOR Nº 36. AERÓDROMO		
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	562.329	m2s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	562.329	m2s
OE	USO GLOBAL	Infraestructuras y Terciario	
OE	ÁREA DE REPARTO	36	Aeródromo
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,200	m ² /m ² s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	112.466	m ² t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,200	m2t/m2s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,1400	Unid. de aprov. del uso global

Ilustración 29. Extracto de la ficha S 36. Aeródromo

El uso que se señala para el sector como uso global es Infraestructuras y terciario. El Uso Global es el Terciario y el Uso Compatible Sin Limitaciones es Infraestructuras.

Realmente no se trata de usos globales sino denominaciones genéricas de usos pormenorizados (tabla pag. 29 NNUU del POM). Por lo que se considere necesario corregir este error incluyendo una fila en la tabla en la que se indique el Uso Compatible Sin Limitaciones (artículo 28 NNUU del POM)

5.3.3. Uso Global y pormenorizado de la ficha del Sector 37 – Palomar del Molino

El error se deriva de la inclusión como uso global de dos usos pormenorizados.

La corrección consiste en señalar como uso global del de referencia para el sector, y como pormenorizados los tres a los que el POM da cobertura.

2. PARÁMETROS DEL SECTOR

	SECTOR Nº 37. PALOMAR DEL MOLINO		
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	160.968	m2s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	160.968	m2s
OE	USO GLOBAL y pormenorizado	Industrial	
OE	AREA DE REPARTO	37	Palomar del Molino
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,500	m ² /m ² s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	80.484	m ² t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m2t/m2s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	

Ilustración 30. Extracto de la ficha S 37. Palomar del Molino

- No se indica el/los usos pormenorizados que le corresponden.
- Se deben incluir en la ficha todos los usos pormenorizados que se corresponden con del uso Global 3. INDUSTRIA que de acuerdo con la tabla de la pág. 29 son:
 - o 3.1. Productivo IP
 - o 3.2. Almacenes IA
 - o 3.3. Talleres

**5.3.4. Ficha Sector 38- Parque del Vino**

En la ficha del sector se usa de forma errónea la denominación “DOTACIÓN COMUNITARIA TOTAL”, cuando no se trata de un sumatorio sino del campo denominado, en el resto de Anexos para todos los sectores como “Dotación Comunitaria genérica”.

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 49 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, Fecha: 20/05/2014		
SE SECRETARIA E-MAIL: se@ayto.valdepenas.es		
Firma: 19:04:52		
Verificación: 670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461		
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	127.072	m2s
OD	DOTACION COMUNITARIA TOTAL	95.304	m2s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	34.500	m2s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	17.250	m2s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	1.906	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	57.183	m2s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	0 0	m2s %
OD	VIARIO LOCAL	98.137	m2s
OE	VIARIO GENERAL	62.291	m2s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	15% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal

Ilustración 31. Extracto de la ficha S 38. Parque del Vino

- Se indicará como en el resto de fichas “Dotación comunitaria genérica”.



5.4. ERRORES EN EL ANEXO APIS

5.4.1. Error en la delimitación del API P-19

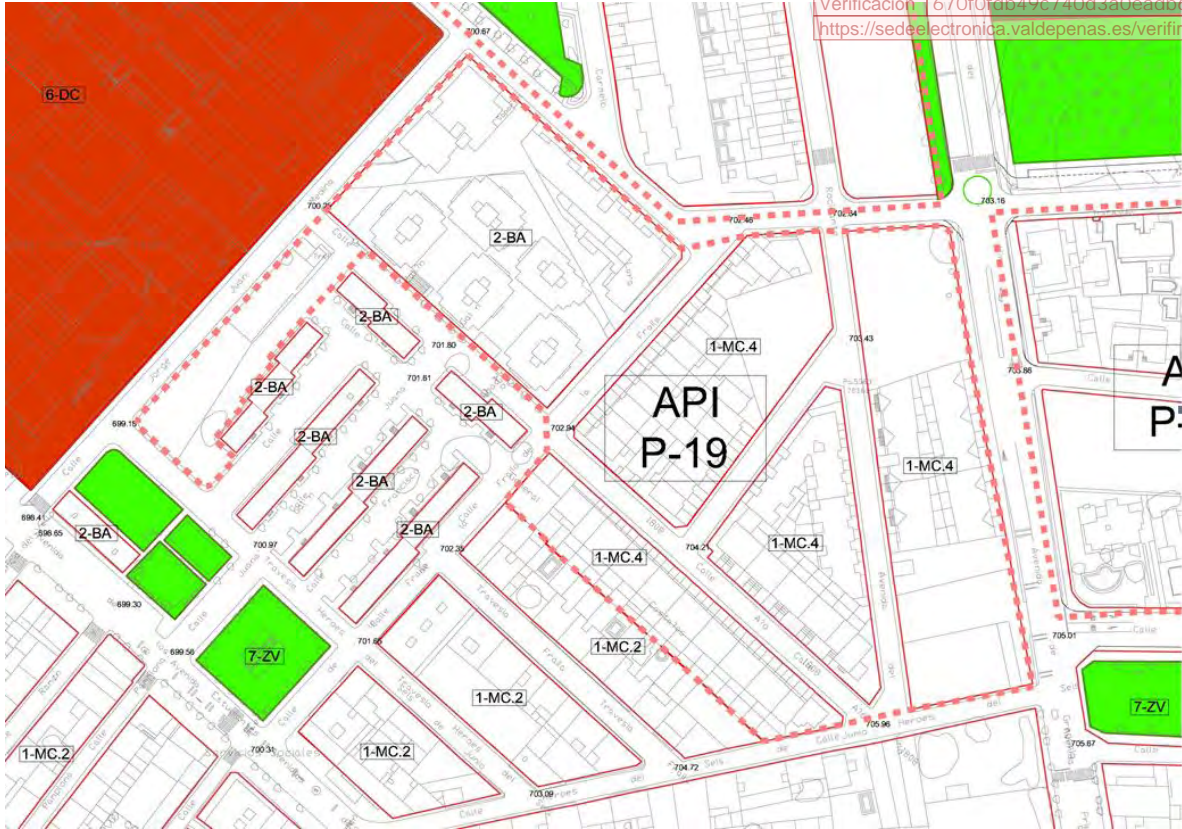
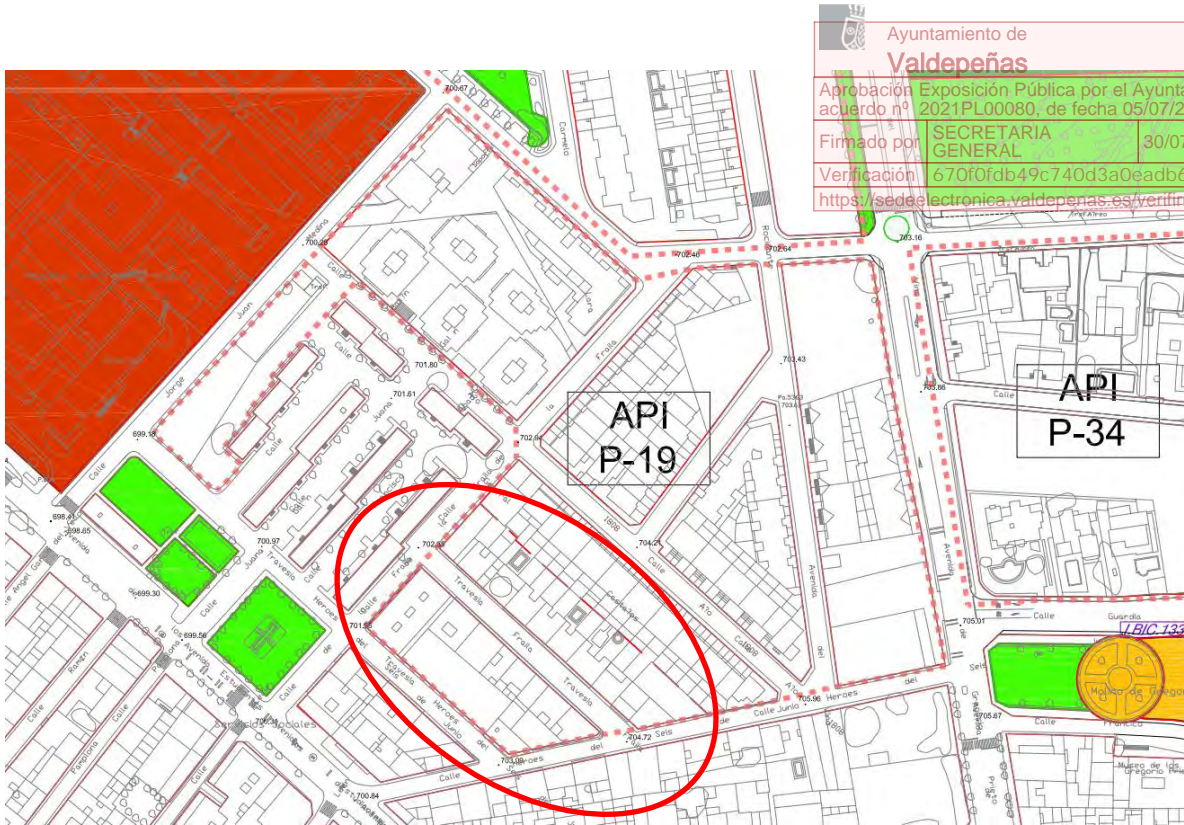


Ilustración 32. Extracto de la ficha API P-19

Características del error material:

- En la ficha del API P-19 hay un error en la delimitación del API.
- En el resto de planos del POM se delimita incluyendo las zonas de ordenanza 1-MC.2.

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 50 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedelectronida.valdepenas.es/verifirma	



	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 51 / 102
Aprobación	Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461	
	https://sedelectronica.valdepeñas.es/verifirma	

Ilustración 33. Extracto del plano OD4 14.

- El API 19 se refiere a un Estudio de Detalle y a un proyecto de urbanización con fechas (ED, 22-01-91 y PU 29-04-93). El límite lo establecieron las NNSS y se corresponde con el POLÍGONO P-19 MANZANA F1 de esas NNSS.
- Por lo tanto se trata de un error ya que el POM no tenía intención de modificar el ámbito de un área de planeamiento incorporado (API).

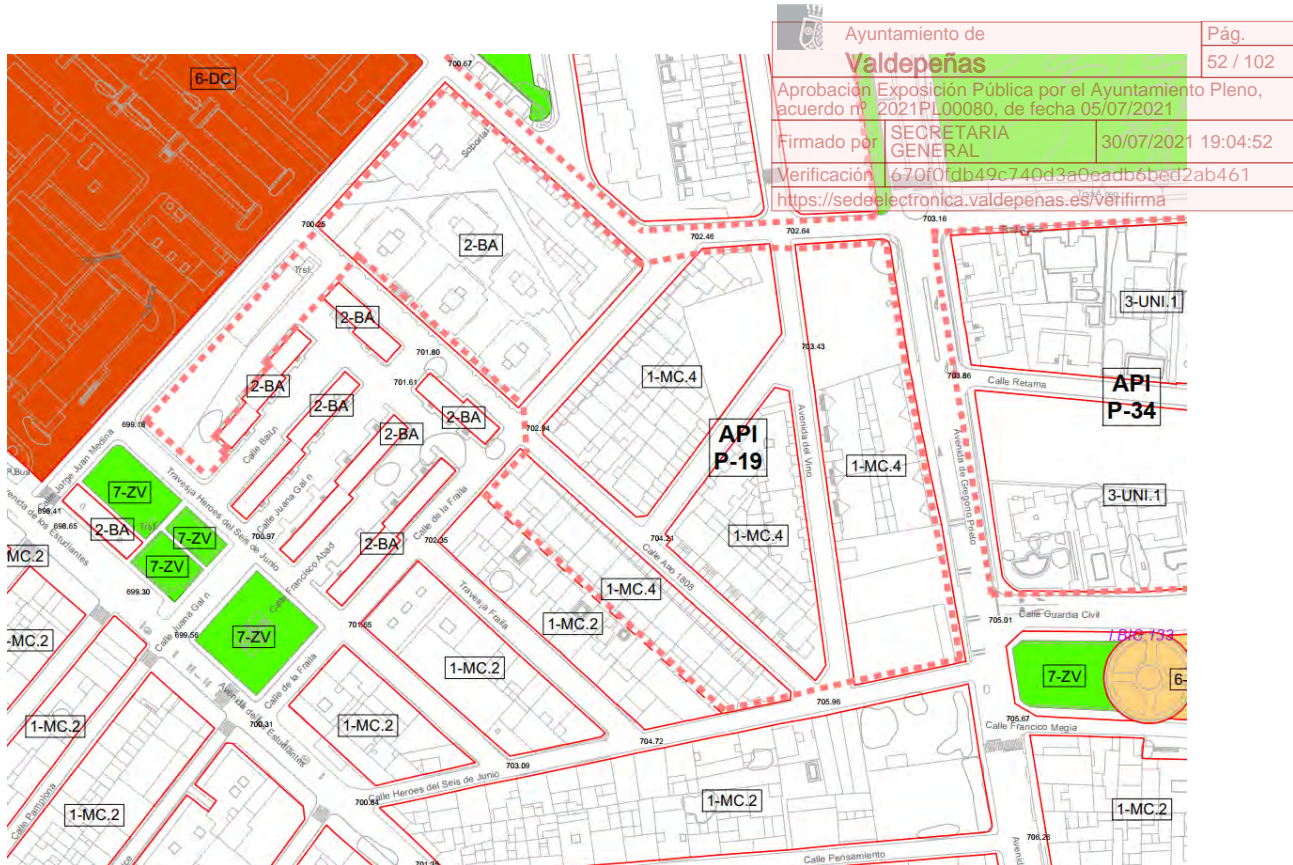


Ilustración 34. Extracto del plano OD4 14 corregido



.....

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	53 / 102
Firmado por SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación: 05202d8100d3a0eadb6bed2ab461	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

6. EXPLICACIÓN DETALLADA DE LOS ERRORES MATERIALES DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

6.1. AJUSTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL AL LÍMITE DEL IGN

En el proceso de actualización de las bases cartográficas sobre las que se ha elaborado el POM, se constata que los límites del término municipal con los que se ha elaborado el POM, no coinciden con los límites municipales que gestiona el Centro Nacional de Información Geográfica (CNIG). Estos últimos son los límites territoriales oficiales, y que son exigidos para los estándares de coherencia cartográfica.

En ese volcado de las determinaciones del POM sobre con el límite municipal oficial, se han identificado pequeños desajustes geométricos que es necesario afrontar. Se trata de situaciones sin especial conflicto ya que los criterios están definidos. Por todo ello se aplican criterios de urbanísticos claros y coherencia en el ajuste:

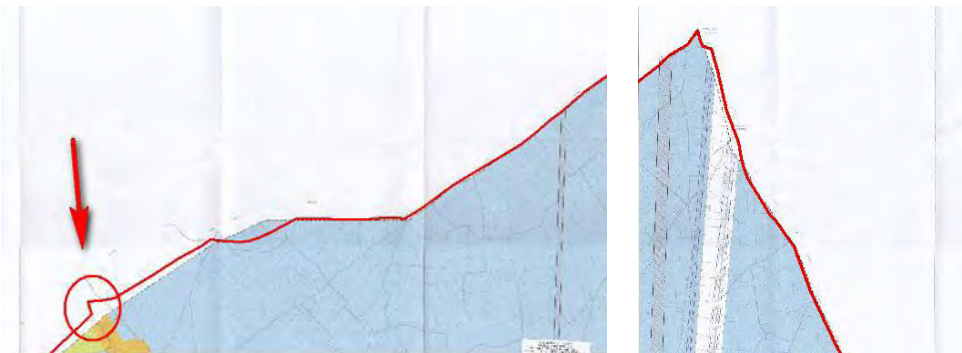
Básicamente hay dos situaciones:

- Recorte de “excedente”.-
Es el caso de que el límite municipal excluye una porción de suelo clasificado. El ajuste es obvio, se elimina dicho suelo al no pertenecer al municipio de Valdepeñas. Donde la línea límite del término reduce la superficie, la solución es obvia, no hay potestad y por tanto se elimina la clasificación.
- Incorporación de suelo. Es la situación en la que se “agranda” el área del municipio sobre lo clasificado pro el POM. Se trata de pequeñas franjas de suelo que el Plan no clasificó y ahora es necesario completar su régimen.

En ese caso la evidencia y la lógica se impone de forma coherente con los principios de la Administración pública de eficacia y la economía de medios y recursos.

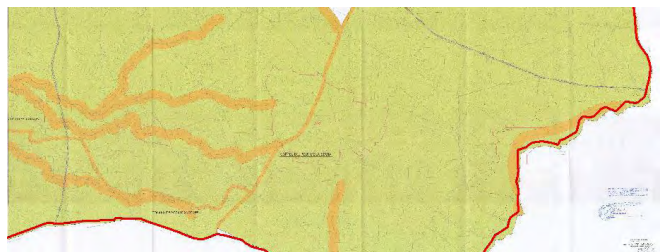
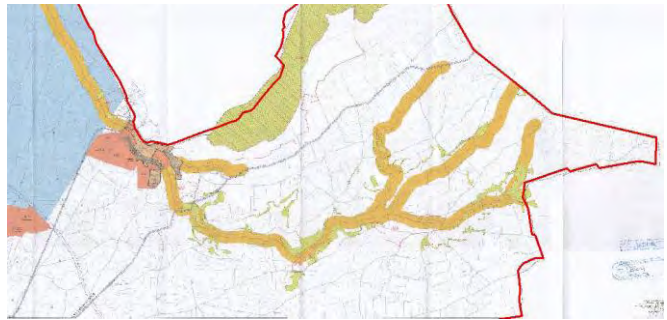
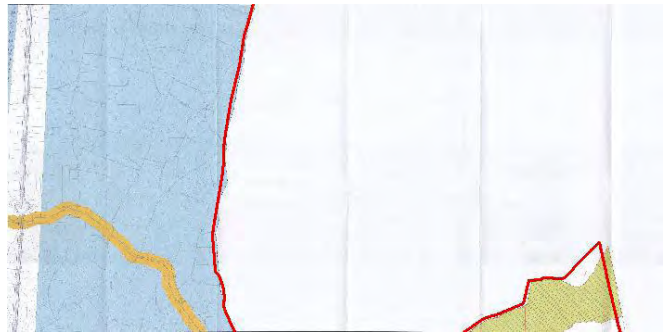
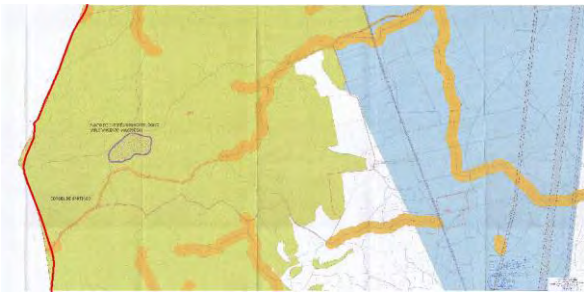
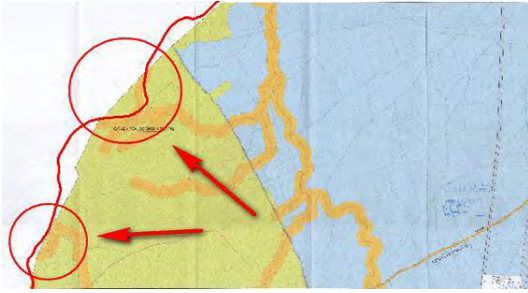
Por ello no hay lugar a error: se considera la extensión de la clasificación y categoría colindante hasta el límite municipal, por lo que se debe ampliar la clasificación hasta el nuevo límite, siempre y cuando las características del suelo sean sustancialmente análogas.

En base a dos criterios: uno cuantitativo (es una superficie proporcionalmente residual) y el segundo la ausencia de variación alguna sobre la situación de partida por la que se pueda exponer que el suelo ampliado no merezca la misma clasificación que tiene su colindante.





	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 54 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	





.....

En el caso del POM de Valdepeñas, los ajustes son coherentes y sin dudas: se extiende la categorización colindante hasta el límite reajustado del Término Municipal.

La evidencia es obvia: se extiende el suelo de protección Agrícola e Hidrológica (azul) ~~será hasta el límite,~~ en el suelo con protección Ambiental (color sepia) se extiende con el ancho de la vía pecuaria que continúa su traza, de igual forma los cien metros al eje del cauce hidráulico; por último el suelo protegido Natural (color verde claro).

Es obvia la “extensión” hasta el límite municipal. Todo ello dicho claramente porque la variación del término, es cuantitativamente insignificante.

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 55 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA	30/07/2021 19:04:52
Ajuste de la Vía Oficial de Ordenación ab461		
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		



6.2. ERRORES EN EL ETIQUETADO O PINTADO – SERIE OD 4 GESTIÓN

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.
56 / 102	
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación 670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

6.2.1. Ausencia de etiquetado en la serie OD4

Situación detectada: Los planos del POM de la serie OD-4 carecen de etiquetado de ordenanza por un error de omisión.

Se trata de una información que consta en las bases de datos digitales, pero que no está activada en los planos aprobados. En el Documento del POM “Anexo de APIS” en su información gráfica, sí aparecen los etiquetados; de la misma manera existen en el documento digital editable de la serie OD4 Gestión. Con fecha de febrero de 2011, el equipo redactor realizó un documento de Corrección de errores materiales, en los que ya aparecen los etiquetados. Por lo tanto es importante recuperar e integrar esa información en el documento Serie OD-4 del POM.

Características del error material:

- La serie de planos denominada OD4 se corresponde con la serie de ordenación detallada.
- El POM de Valdepeñas fue aprobado definitivamente mediante una Orden de fecha 31 de diciembre de 2010, y publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el 11 de enero de 2011, pero no contiene el etiquetaje de asignación de la ordenanza de aplicación en los planos de dicha serie OD4.
- Se trata de un error material aparentemente provocado al “no activar” una capa de información en el documento gráfico. Este error debe ser subsanado.
- Los valores del etiquetaje de las manzanas se deducen de forma directa sin necesidad de interpretación del propio documento del POM. Esto es debido a que en otros documentos del POM se clarifica cuáles son los valores del etiquetaje y a otras garantías, en concreto:
 - o En el Anexo de APIs las imágenes parciales de la cartografía del plano continuo de ordenación tienen activado el etiquetaje por lo que se visualiza una gran parte del etiquetaje.
 - o El criterio expresado en la Memoria vinculante es el mantenimiento de las referencias a la regulación establecidas en las NNSS vigentes anteriormente.
 - o El Plano de ZOUS (Zonas de Ordenación Urbanística en suelo urbano) establece claras referencias con la Memoria sobre las ordenanzas de aplicación.
 - o Hay casos en los que el documento de normativa del POM señala la ordenanza que le corresponde a determinados barrios (a modo de ejemplo el barrio el Lucero tiene asignada la ordenanza 1-MC5 (manzana cerrada grado 5).
- El error material es claro, ya que el error es la ausencia del etiquetaje, y su valor se asigna con unos criterios claros y unívocos ya que se visualiza en otro documento de plan con una referencia normativa específica para el barrio.
- Su comprensión es inmediata y no supone ninguna contradicción ni interpretación sino una aclaración.

6.2.2. Inexistencia del API P-3

El API P-3 no existe. No se describe en el documento de APIS, y se corresponde con la ZOU 2 "La Veguilla" en todos los documentos que conforman el POM. Únicamente el API-3 se visualiza en la serie de planos OD Gestión, en concreto en el plano OD4-18, y por todo ello se considera como un error.

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 57 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por: GONZALO GARCIA GONZALEZ, 30/07/2021 19:04:52		
Verificación: 1670f0f0bb49c740d3a0eaddb0bed2ab461		
https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma		

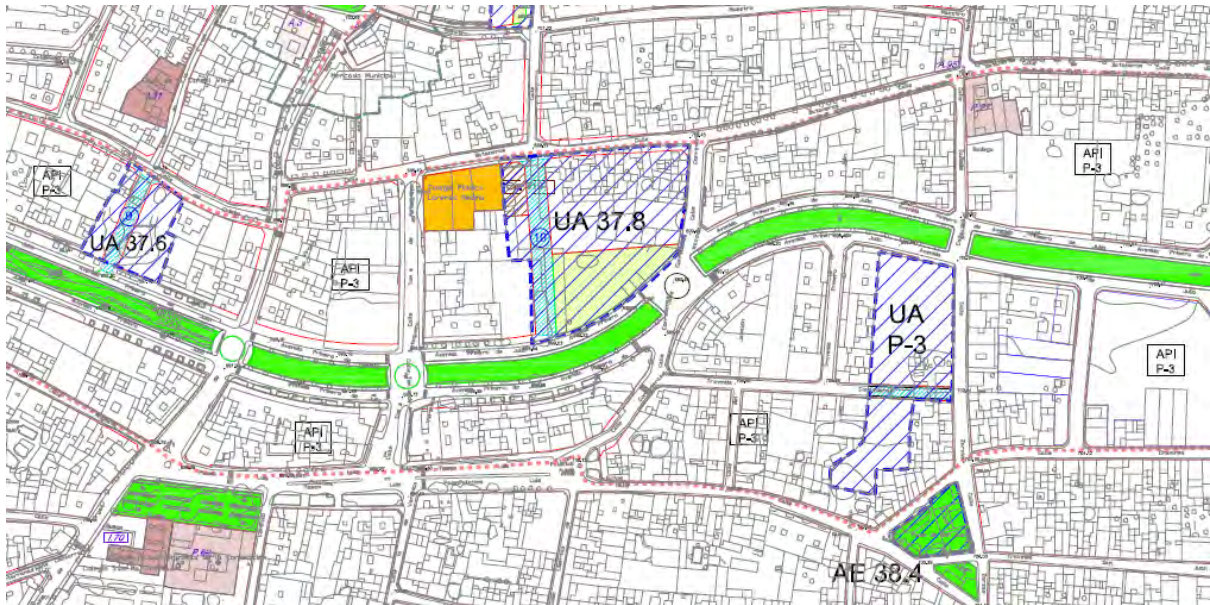


Ilustración 35. Extracto del plano "OD4-18"

Características del error material:

- Se elimina del plano OD4-18 el ámbito y etiquetado del "API P-3", por considerarse un error ya que no hay referencia en ninguna otra parte del documento del POM al mismo.
- "Ordenanza Zonal N°-1: Manzana Cerrada" de las Normas Urbanísticas (NN.SS) del POM Arts. 36 a 43.

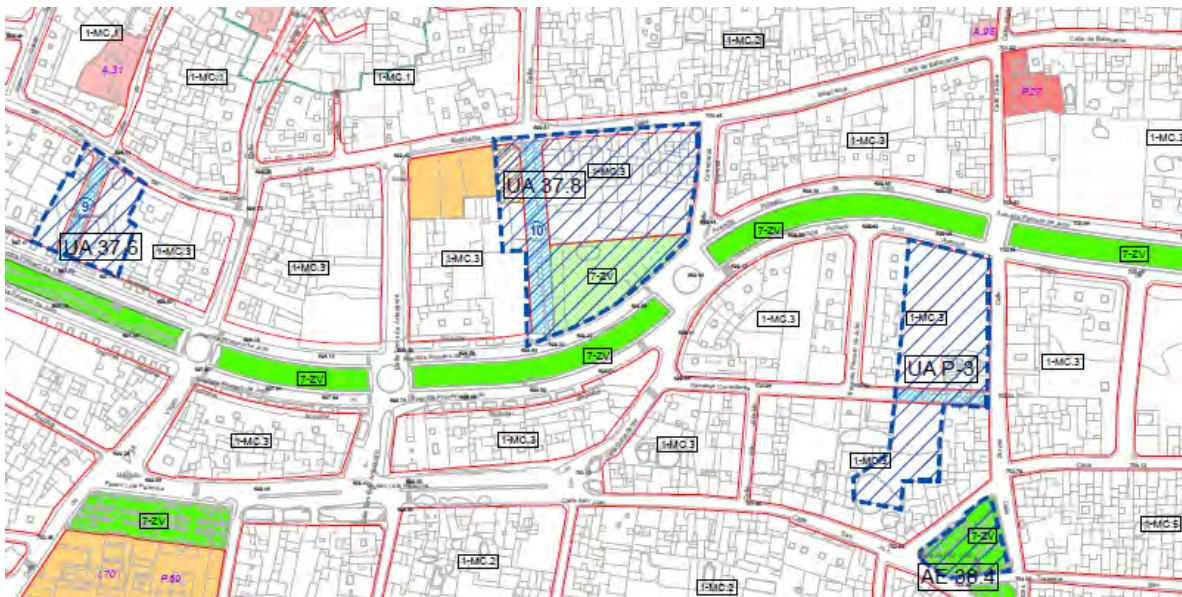


Ilustración 36. Extracto del plano "OD4-18" corregido



6.2.3. Ausencia de Sistema Local "Plazoleta de Eusebio Vasco"

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 58 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por SECRETARÍA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación 670f0fdb4987404330eadb6bed2ab461	https://sedelectronica.valdepeñas.es/verifirma

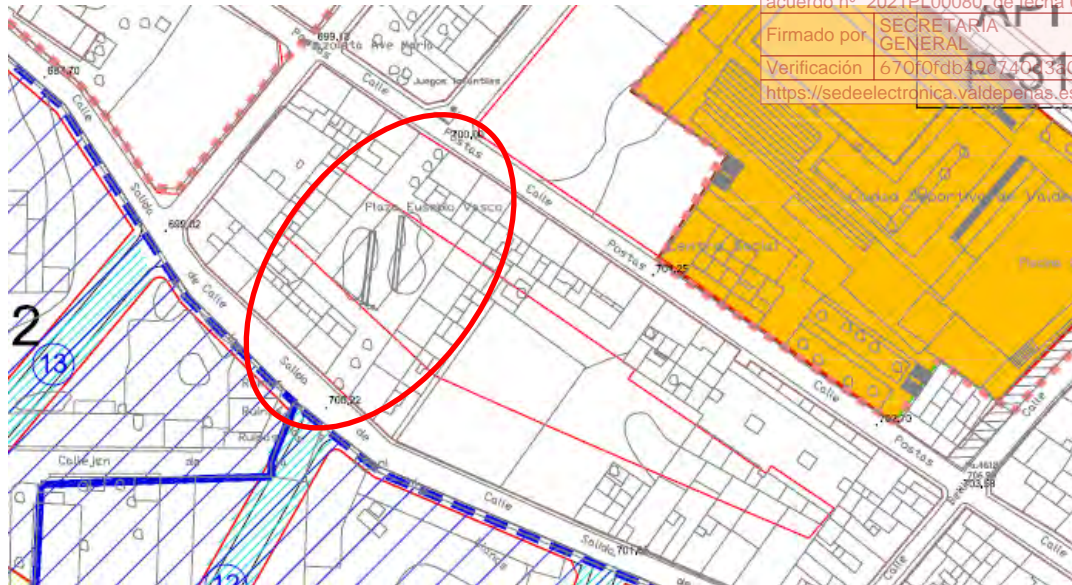


Ilustración 37. Extracto del plano "OD4-13"

Características del error material:

- En el plano OD4-13 no figura el Sistema Local de Zonas Verdes "Plazoleta de Eusebio Vasco". Por otro lado aparecen alineaciones interiores que en realidad no son alineaciones sino los fondos utilizados para el cálculo de alturas y edificabilidades.
- La plaza de Eusebio Vasco, es un espacio de uso y dominio público con un uso de plaza ajardinada, como así figura en la cartografía catastral y la realidad urbanizada. Por lo tanto es un error. Dado su carácter de bien patrimonial no enajenable y la constatación de su uso actual, no confieren ninguna duda sobre la naturaleza del mismo y de que se trata de un error gráfico.

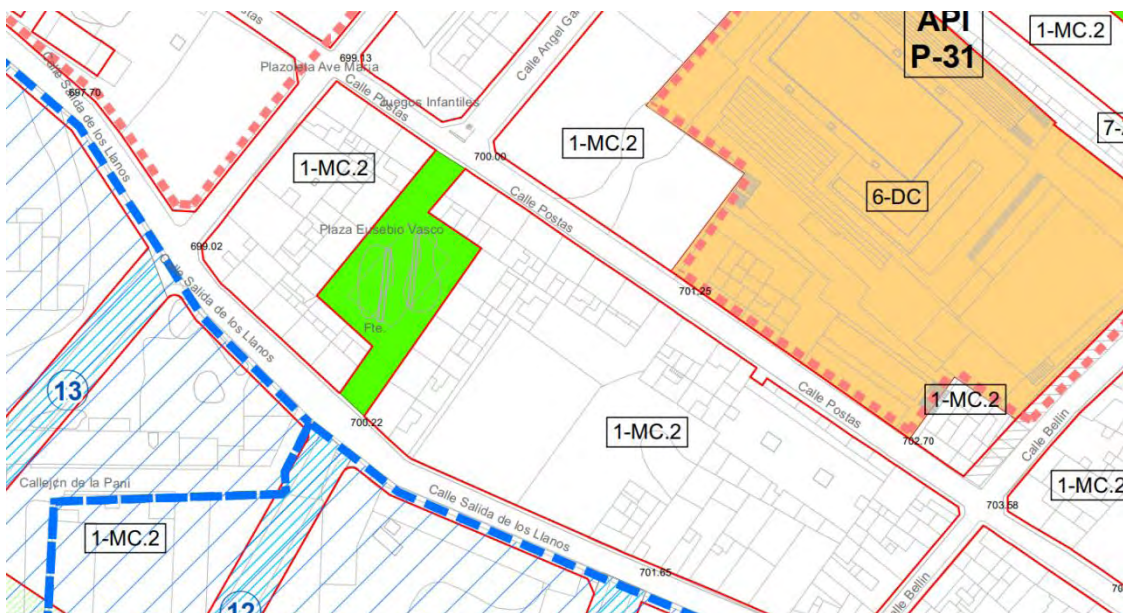


Ilustración 38. Extracto del plano "OD4-13" corregido



6.2.4. Error en el etiquetado de los Sistemas generales de zonas verdes del Sector 34 y 35.

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 59 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por SECRETARÍA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación 670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

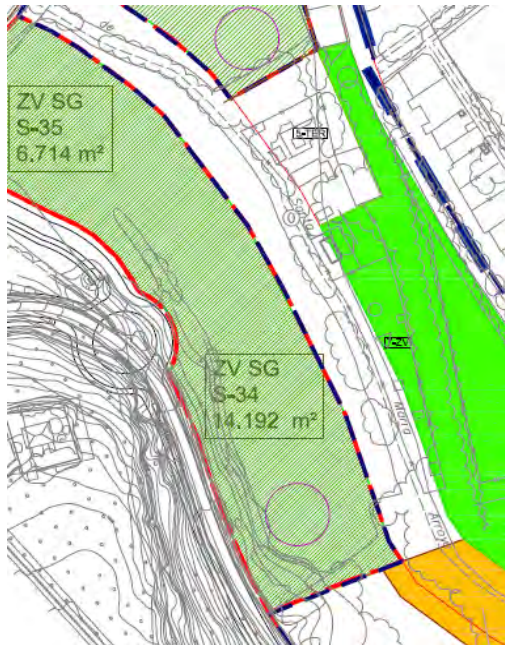


Ilustración 39. Extracto del plano "OD4-2"

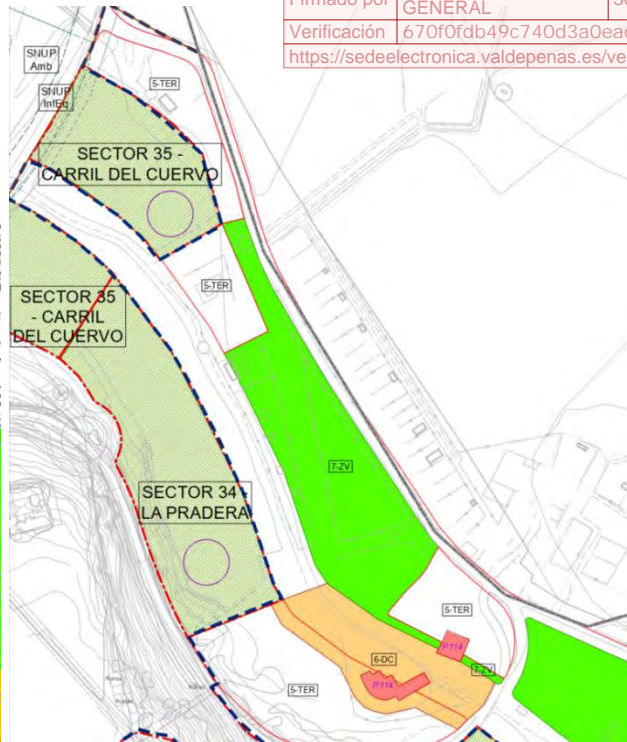


Ilustración 40. Extracto del plano "OD4-2" corregido

- En el plano OD4-2 aparecen dos sistemas generales adscritos a los sectores S-34 y S-35 mal etiquetados y sin línea de división.

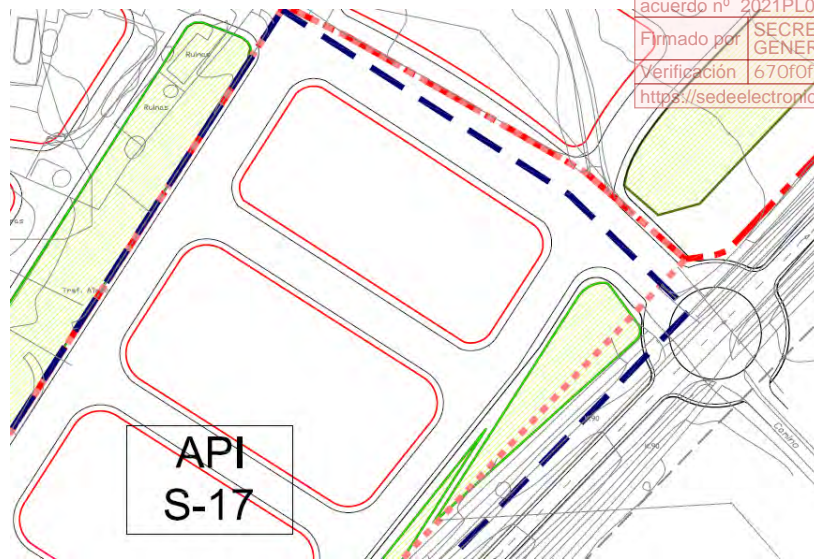
Características del error material:

- Consiste en resolver la ausencia del límite entre dos ámbitos de Sistemas General de Espacios Libres contiguos. Ambos espacios están correctamente referenciados mediante las etiquetas diferentes correspondientes a su numeración, superficie en m2 y específicamente etiquetados, pero no divididos. Por lo tanto se trata de un error grafico al no haber fragmentado las dos zonas.

Ilustración 41. Extracto del plano "OD4-2" corregido



6.2.5. Desajustes del API tramitado con la línea de suelo urbano



Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 60 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación 670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461	https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma

Ilustración 42. Extracto del plano "OD 4-22"

Características del error material:

- En el proceso de volcado de las diferentes ámbitos previos integrados en el POM, se producen algunos ajustes y distorsiones en los límites. Al incluir la calificación derivada de esos planes previos se deben corregir los pequeños desvíos cartográficos de borde. Para conseguir su plena integración geométrica documental.
- En concreto, la geometría del API S-17 sobresale de los límites de Suelo Urbano

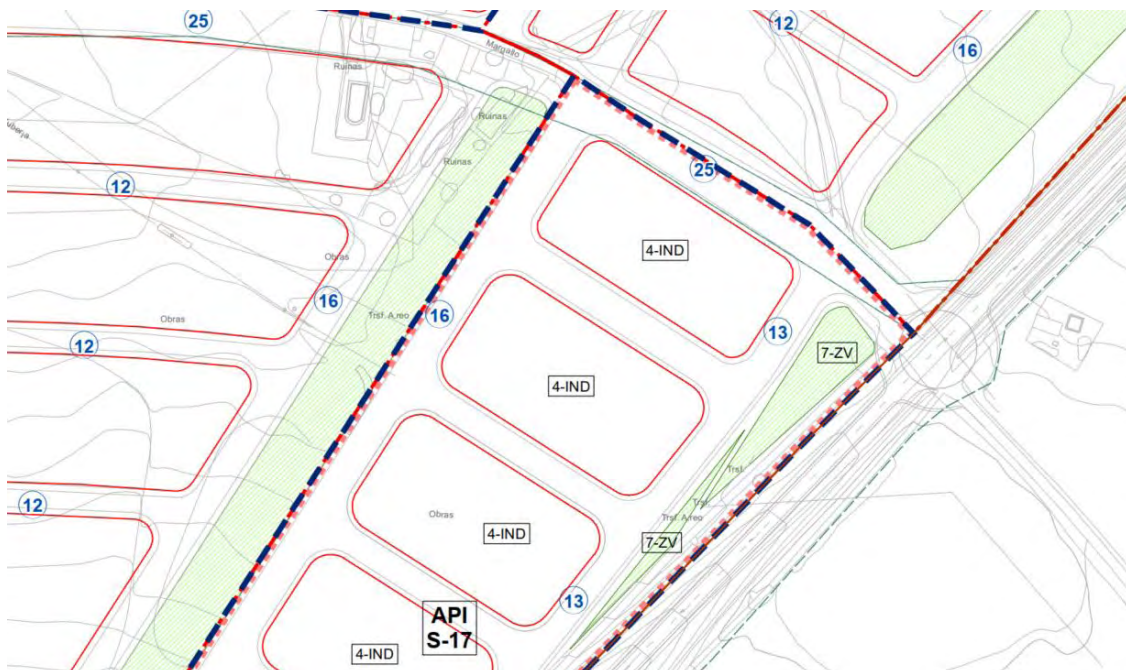
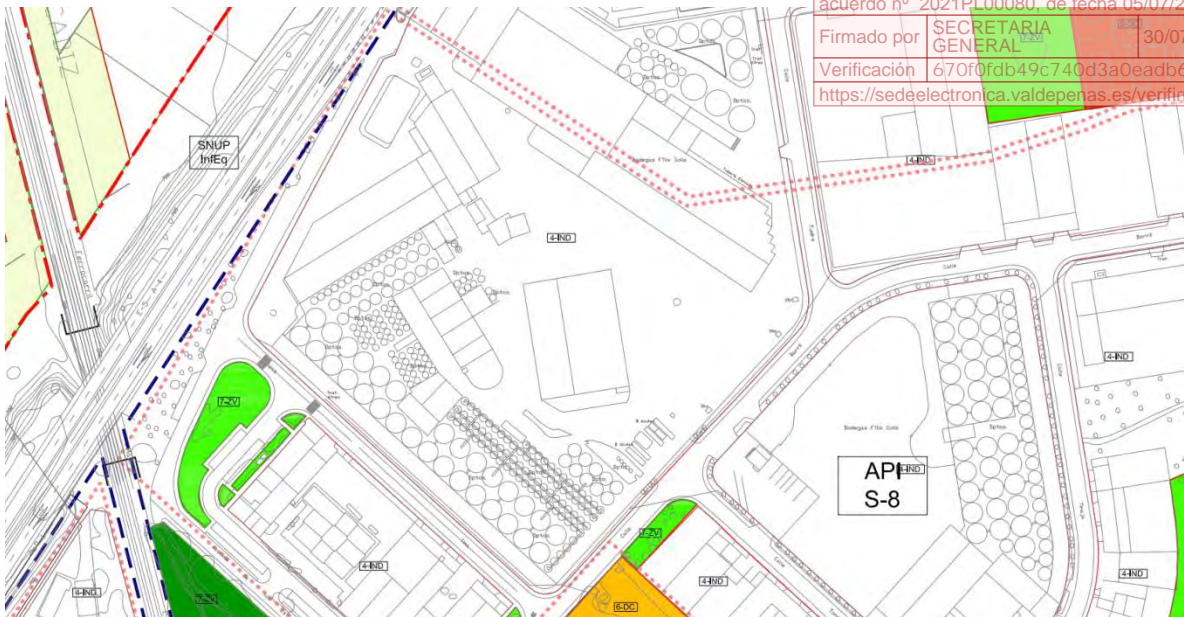


Ilustración 43. Extracto del plano "OD 4-22" corregido



6.2.6. Delimitación del API S-8

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 61 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	



Plano OD4-9



Imagen API S-8 de las fichas del documento normativo.



Delimitación del Plan Parcial API-S.8

Ilustración 44. Extracto del plano "OE-2/OE6

Características del error material:

- El área de planeamiento incorporado (API) S-8 tiene diferentes geometrías en el plano de ordenación y en las fichas del documento normativo.
- Se considera que la geometría correcta es la de las fichas normativas de APIs, dado que se trata del documento de mayor escala, excepto en el quiebro que debe adaptarse al Plan Parcial aprobado.

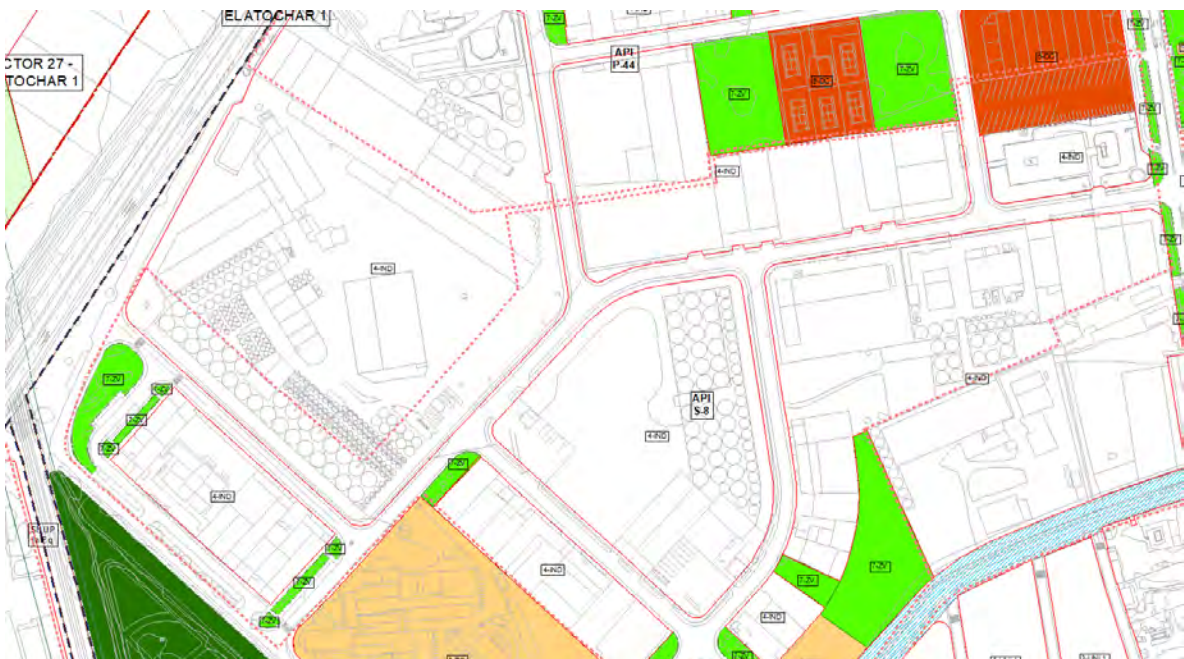


Ilustración 45. Extracto del plano OD4 corregido



Ayuntamiento de	Valdepeñas	Pág.	64 / 102
Aprobación	Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52	
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://seoelectronica.valdepenas.es/verifirma		

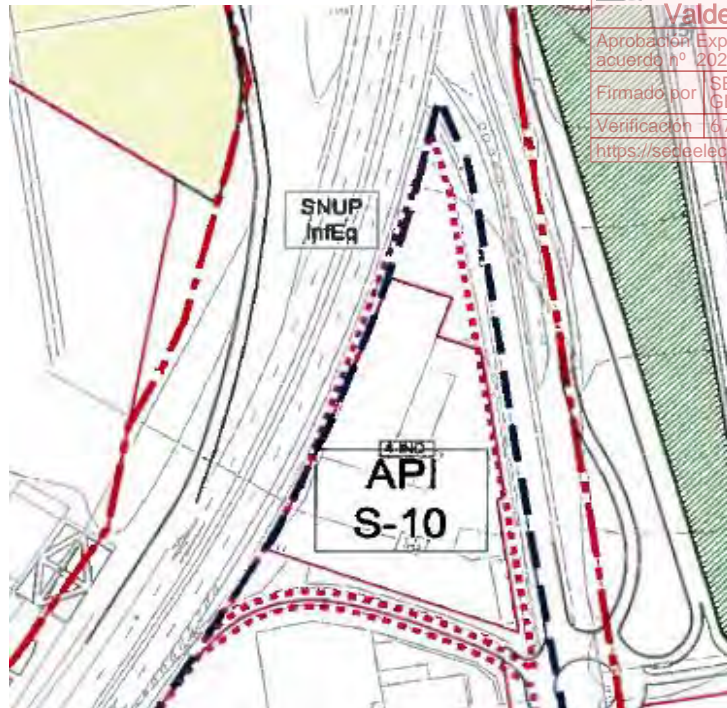


Imagen API S-10 fichas de documento normativo



Ilustración 46. Extracto del plano OD4-7 corregido



6.2.8. Delimitación del API S-44

Características del error material:

- El área de planeamiento incorporado (API) S-44 tiene diferentes geometrías en el plano de ordenación y en las fichas del documento normativo.
- El límite correcto del API P-44 es el grafiado en el Plano OD-4.

Debe advertirse que entre el API P-44 y el S-8, está el S-8.1.

A estos efectos véase la delimitación de Polígonos y Sectores de las NN.SS y Modificación puntual de fecha 28/02/1991, donde el sector S-8 de las NN.SS se subdividió en tres:

- S-1 (Hoy parte de las bodegas Félix Solís), enclavado entre el P-44 y el Resto del S-8, por cuya modificación puntual pasaba a Suelo Urbano.
- S-8.2 (Cooperativa La Valdepeñera), que también pasaba a suelo urbano; y el S-8, resto, que seguía en suelo urbanizable posteriormente desarrollado por el Sepes y que hoy constituiría el API S-8.

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 65 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARÍA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		



Plano OD4



Imagen API P-44 de las fichas del documento normativo

Ilustración 47. Extracto del plano "OE-2/OE6"



	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 66 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	



Ilustración 48. Plano NN.SS con la Modificación Puntual de fecha 28/02/1991.



Ilustración 49. Extracto del plano OD4-9 corregido



6.2.9. Ordenación del API S-1.4

Características del error material:

- La ordenación del API S-1.4, no se ha trasladado correctamente
- Al tratarse de una API la ordenación del ámbito debe ser la establecida en la figura previa de ordenación vigente y que se corresponde con la aprobada en su documento de referencia que se corresponde con el Plan parcial aprobado 25-11-04 y el proyecto de urbanización aprobado el 27-01-04.

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 67 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
ap POM:	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461	
https://sede.ayto.valdepeñas.es/verifirma		

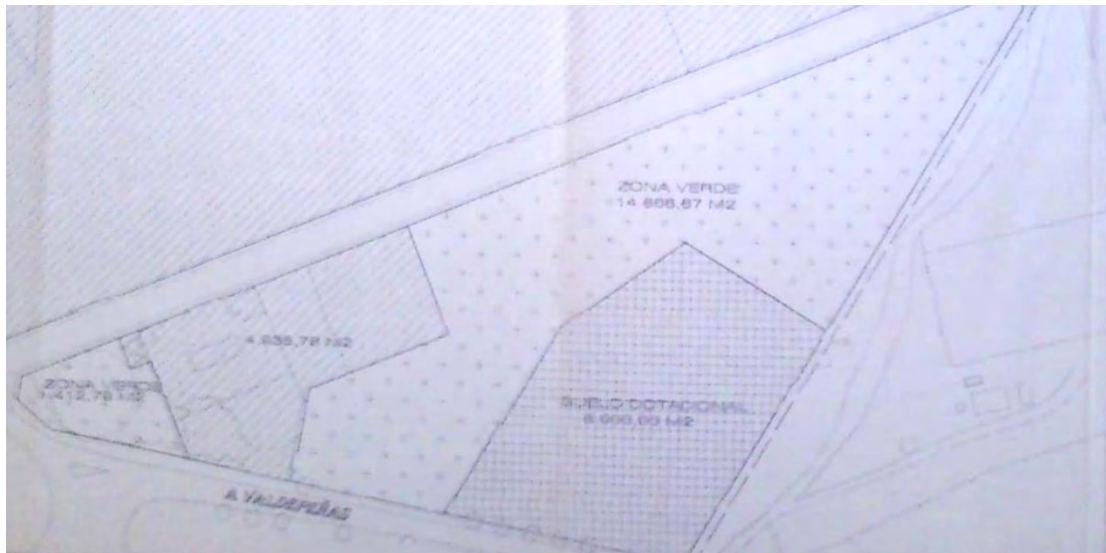
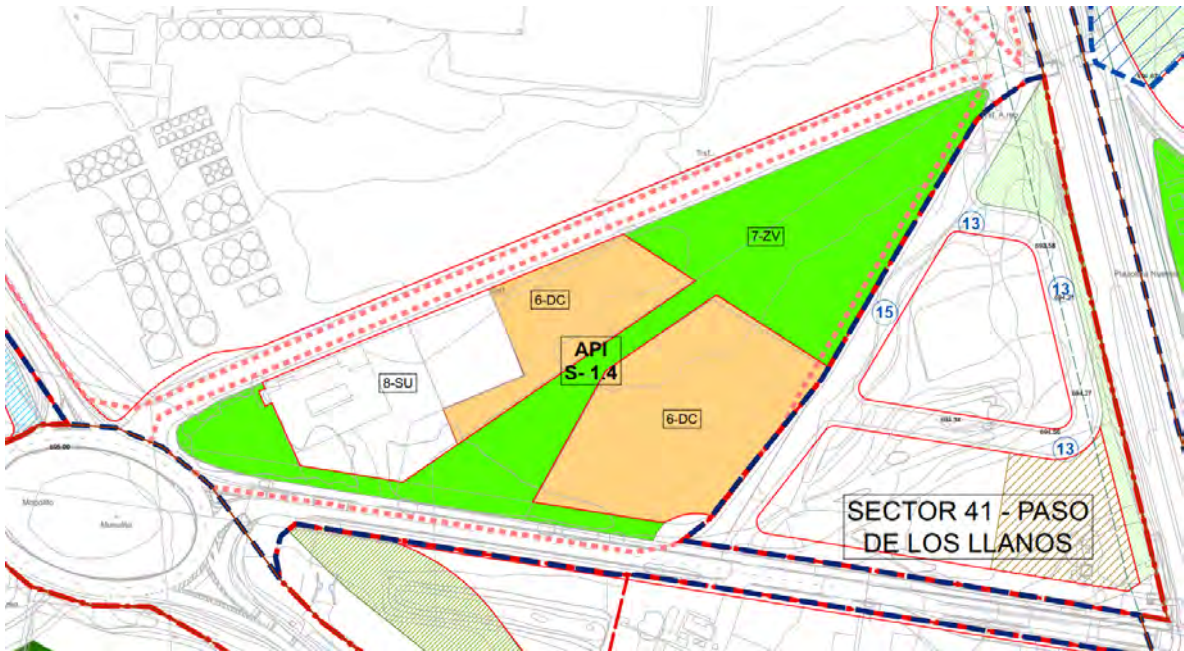


Ilustración 50. Extracto del plano OD-4 13 (arriba) y plano del API S-1.4 (abajo)



Ilustración 51. Extracto del plano OD 4 22 corregido



6.2.10. Ordenanza manzana al este del API P-34

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 69 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación 670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461	https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma

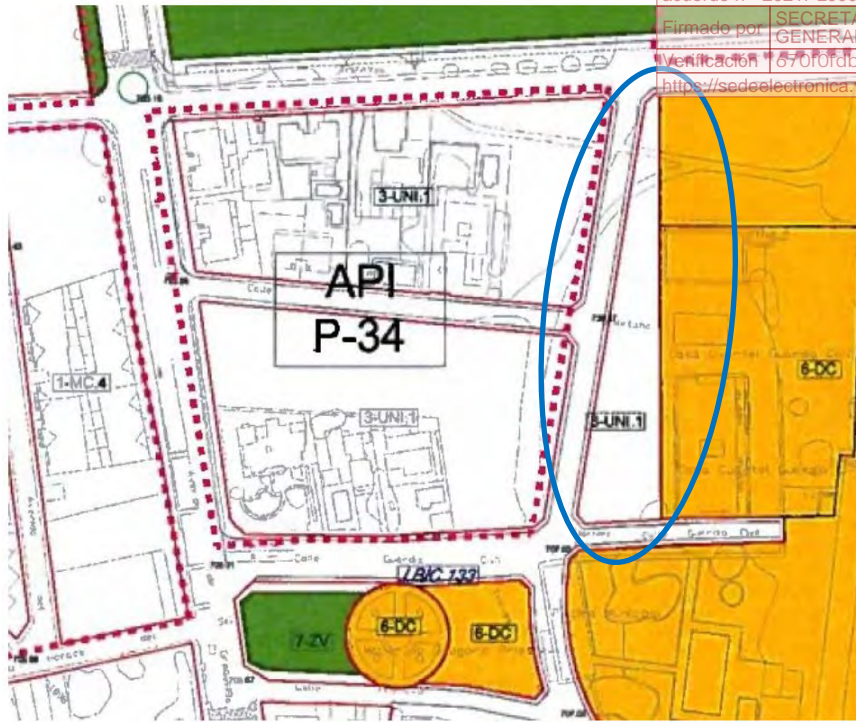


Ilustración 52. Extracto del plano de la Ficha API P-34 DEL Documento Normativo de Áreas de Planeamiento Incorporado

Características del error material:

- Según las fichas del documento normativo de Áreas de Planeamiento Incorporado la “manzana” aparecía cortada por el límite de ZOUs presenta una ordenanza zonal 3-UNI.1 (Unifamiliar).
- De conformidad con las NN.SS el Polígono P-34, hoy API P-34, está integrado únicamente por las dos manzanas, tal y como se refleja en las fichas de documentación de las API, y lo que queda reflejado en áreas de planeamiento.
- No existiendo ordenanza asignada en los planos de la serie OD-4 en la zona, se considera que el ámbito al este de la calle de nueva apertura se corresponde con la regulación del as NNSS P-35 destinado a Equipamientos y Servicios. En síntesis la ordenación ha sido mal trasladada y se trata de un error, ya que su calificación es 5-TER (Terciario).
- Se adjunta copia del plano de ordenación de las NN.SS con la subdivisión de polígonos en la zona.



	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 70 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

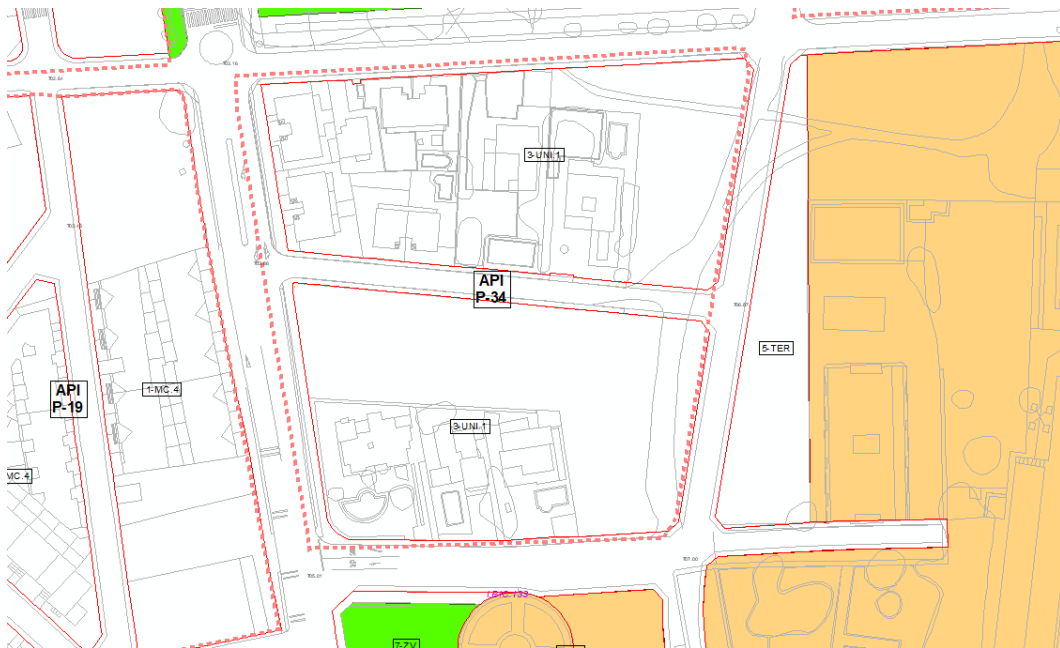


Ilustración 53. Extracto del plano OD 4-14 corregido



6.2.11. Geometría SG.26

Características del error material:

- Se produce una contradicción entre dos documentos del POM que plantean una diferente geometría de la dotación escolar y deportiva propuesta. (SG-26)
- **En base a los criterios de interpretación en caso de discrepancias se considera que la geometría correcta es la del plano de ordenación OD4 por ser el de mayor escala.**

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 71 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		



Plano oe5.2



Plano od4_17

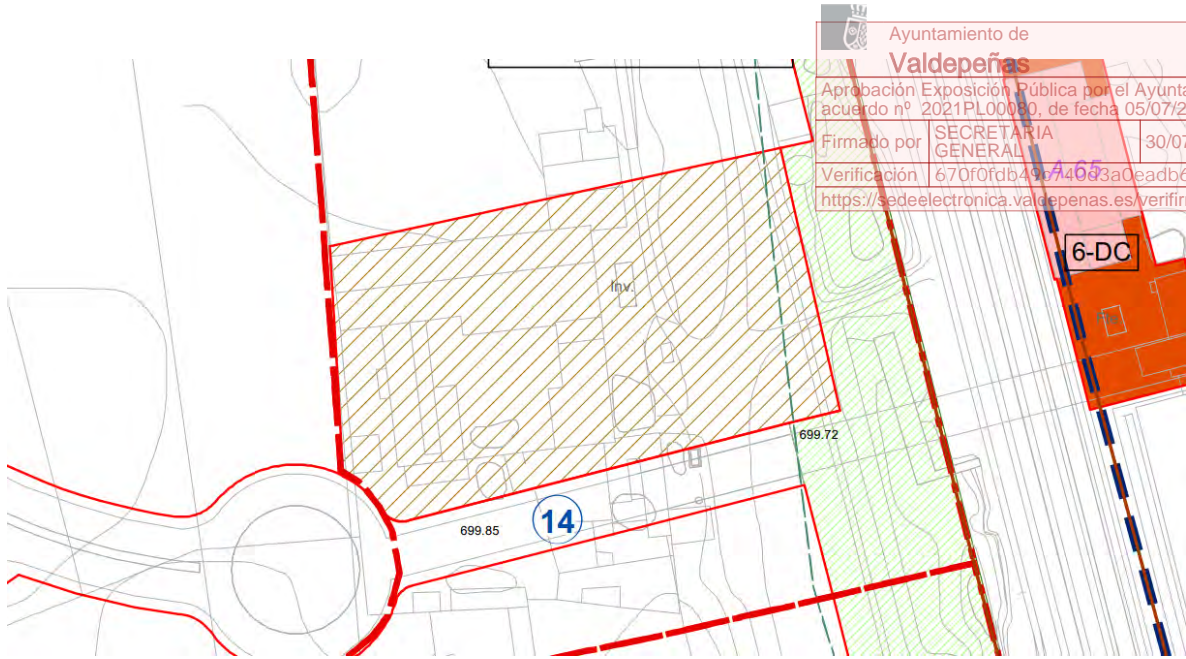


Ilustración 54. Extracto del plano OD4-17 corregido



Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 73 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación: 670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

6.2.12. Error en etiquetas de ZOU nº5 Baños del Peral

Características del error material:

- Existe una contradicción y conflicto en la calificación de la zona 5 Baños del Peral
- En esa zona en el artículo 50 de la normativa se distinguen tres ámbitos:
 - o Residencial 1 (3-UNI.2.1)
 - o Residencial 2 (3-UNI.2.2)
 - o Residencial 3 (3-UNI.2.3)

Sin embargo en el plano Od 4 las calificación que muestran las etiquetas son: 3-UNI.1, 3-UNI.2, 3-UNI.3

- Hay una contradicción y que se considera como un error por incoherencia entre diferentes documentos del POM. La normativa tiene mayor precisión y por ello se considera que la etiqueta del plano es incorrecta y que la adecuada en la que se deriva de la afirmación específica de la normativa, que tiene la siguiente equivalencia:
 - o 3-UNI.1 (del plano) = 3-UNI.2.1
 - o 3-UNI.2 (del plano) = 3-UNI.2.2
 - o 3-UNI.3 (del plano) = 3-UNI.2.3



Artículo 50. OE. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Es de aplicación en las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística, y las claves gráficas sobre manzanas:

ZOU nº 4 (Residencial Unifamiliar),	3-UNI.1
ZOU nº 5 (Baños del Peral), compuesta de tres ámbitos:	
Residencial 1,	3-UNI.2.1
Residencial 2,	3-UNI.2.2
Residencial 3,	3-UNI.2.3
ZOU nº 6 (Consolación),	3-UNI.3

correspondientes en todos los casos a áreas de uso pormenorizado residencial unifamiliar, según delimitación del Plano O-6 de ZOUS.

La ZOU nº 6, Consolación, está sujeta en toda su extensión a las condiciones de la Ficha respectiva del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Ilustración 55. Extracto del plano OD-4



	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 74 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

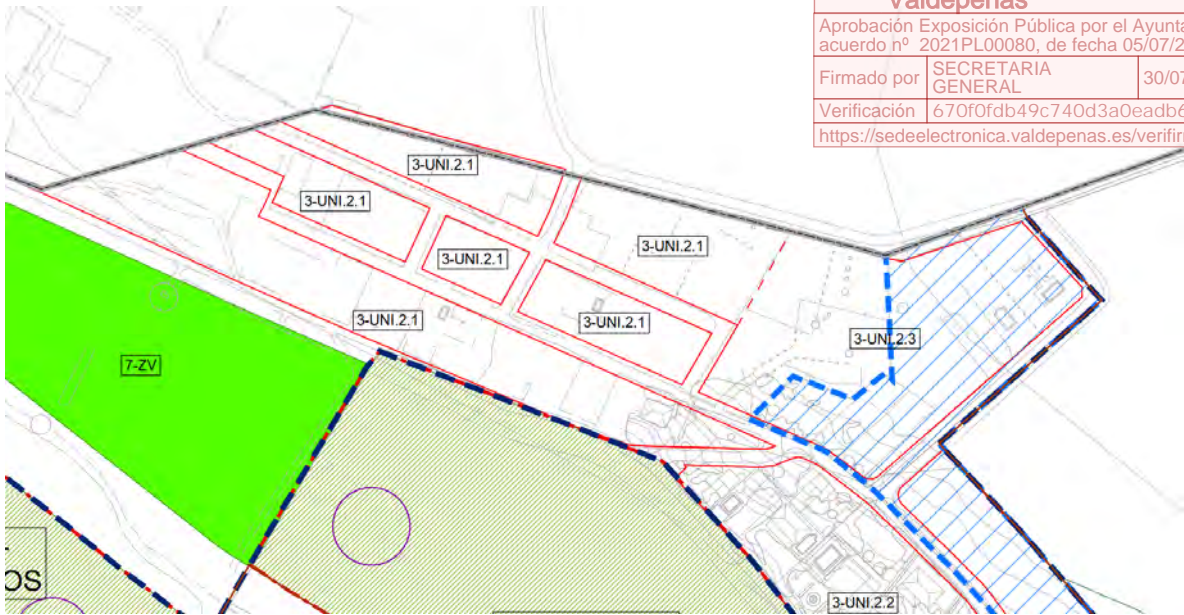


Ilustración 56. Extracto del plano OD 4 corregido



6.2.13. Ausencia de calificación como dotación pública a la parcela ocupada por la Oficina Comercial Agraria

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 75 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

Características del error material:

- La parcela en la que se encuentra edificado la Oficina Comarcal Agraria, señalada en el Plano OD4-22, no se encuentra tramada con el color de Dotación existente, equipamiento local, que es lo que le corresponde por ser la Oficina Comarcal Agraria, y ser un bien de dominio y uso público.
- Se considera un error la ausencia de calificación por lo que debe etiquetarse y grafiar la trama correspondiente a la dotación pública existente para adecuarse a la realidad jurídica y regulatoria.

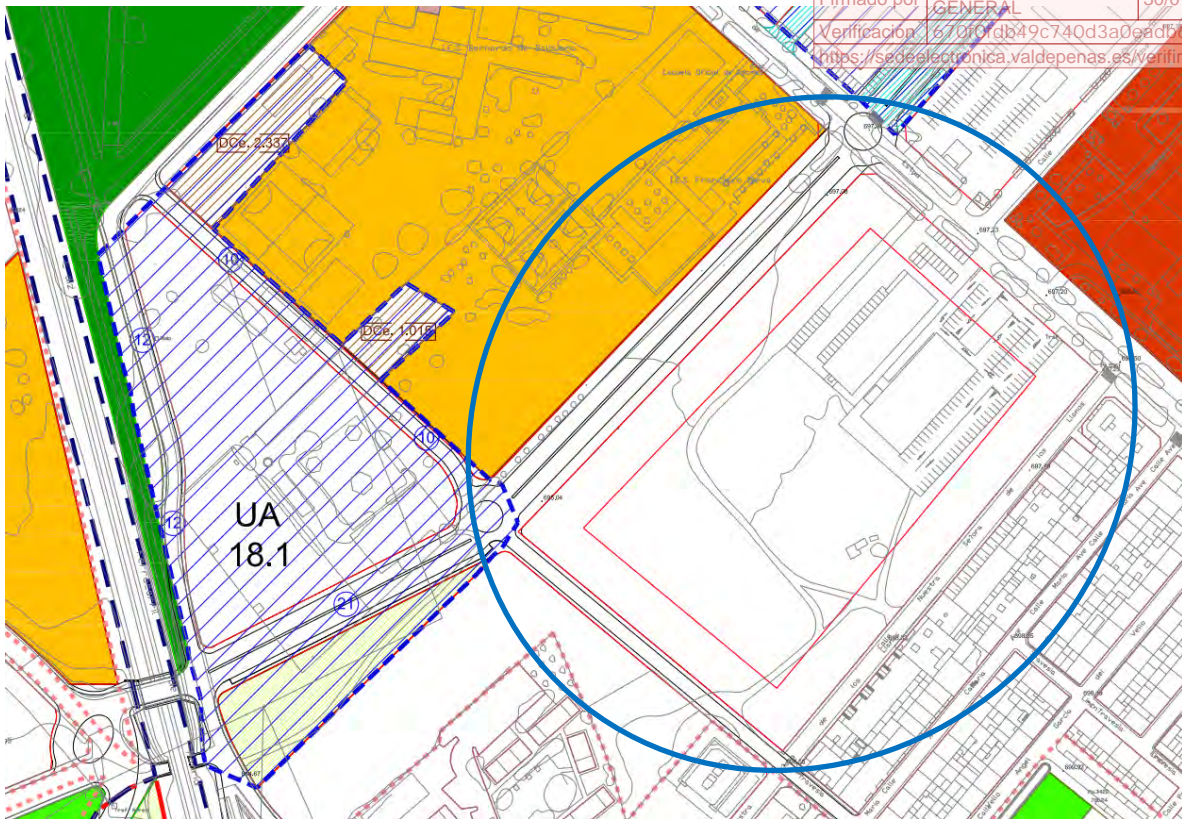


Ilustración 57. Extracto del plano OD-4 22



Ilustración 58. Extracto del plano OD 4 22 corregido

6.2.14. Ausencia de calificación como TER en la manzana de calle Ntra. Sra. Llanos



	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 76 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	1670f0db49c740d3a0eadf6bed2ab461 https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	

Ilustración 59. Extracto del plano OD4-13

Características del error material:

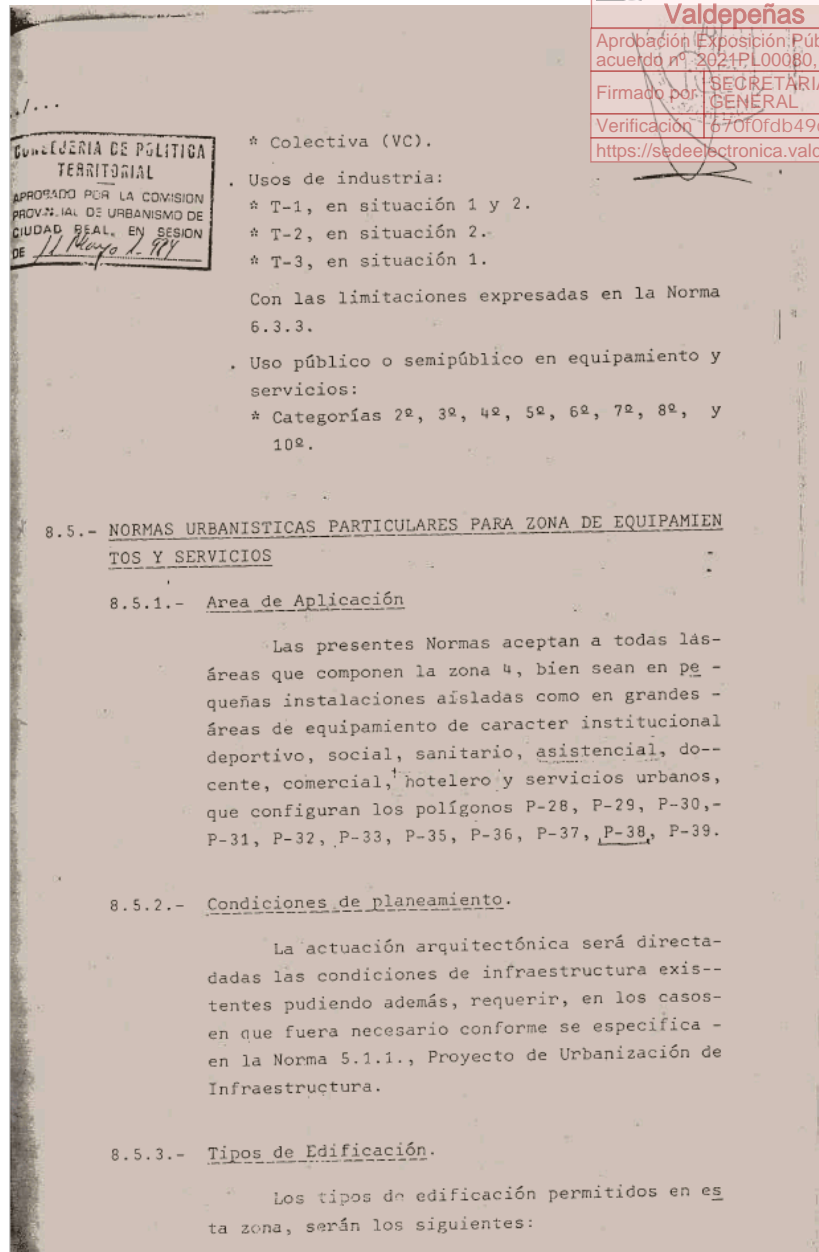
- Como sucede en toda la serie de planos OD-4, la manzana 58159 señalada en el plano, no cuenta con etiqueta que clarifique la ordenación pormenorizada.
- No obstante su calificación es obvia, ya que en las NN.SS esta manzana formaba parte del polígono P-32, destinado a Equipamientos y Servicios, y bajo estas condiciones se ha edificado al día de hoy una parte significativa de esa manzana.

Es por ello, que no existiendo ordenanza asignada en los planos de la serie OD-4 en la zona, se considera que se debe asignar la **ordenanza 5-TER**. Esta ordenanza es la que en situaciones similares ha asignado el POM, (a estos efectos véase manzana al norte entre las calles Estudiantes, Trva Estudiantes, Tonel y Caridad Ortega; era parte del polígono P-33 de las NN.SS, también Equipamientos y Servicios, y el POM le asignó la ordenanza 5-TER).

Por tanto la calificación está clara y no está sujeta a interpretación, sino a los datos de coherencia documental objetivos, se trata de la calificación 5-TER.



Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág. 77 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por:	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación:	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	





Ayuntamiento de	Valdepeñas	Pág.	78 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021			
Firmado por	SECRETARÍA GENERAL	30/07/2021 19:04:52	
Verificación	670f0fdb49e740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedeelectronica.valdepeñas.es/verifirma		

Plano y Normativa de las NNSS

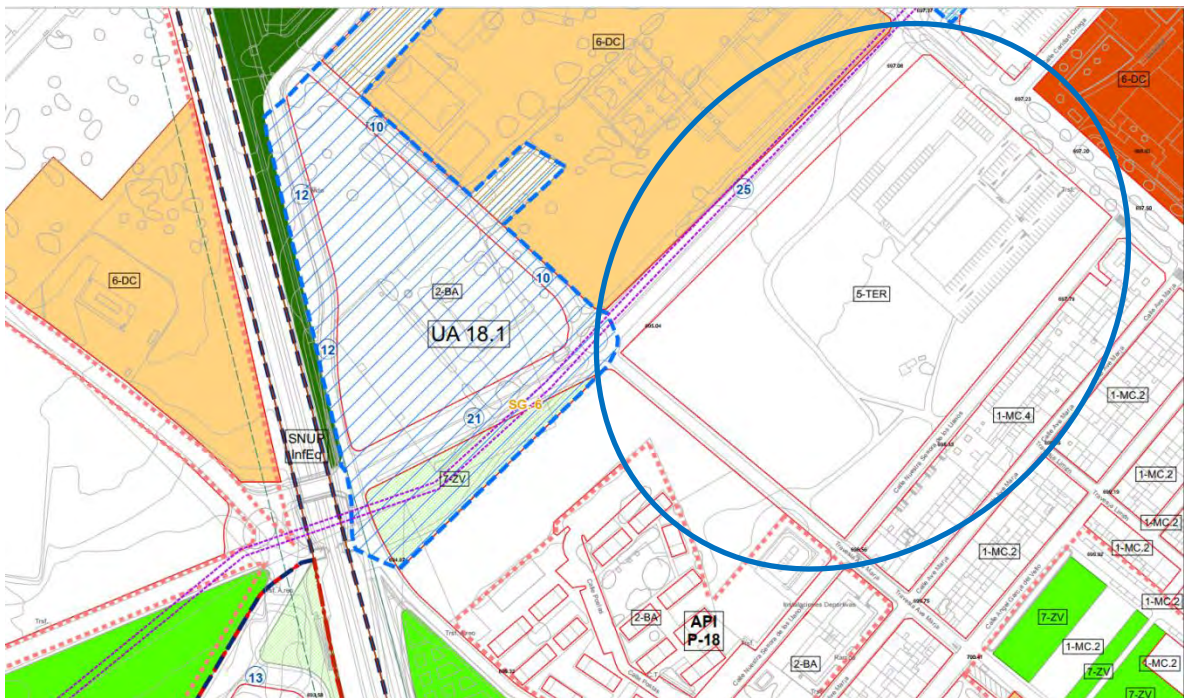
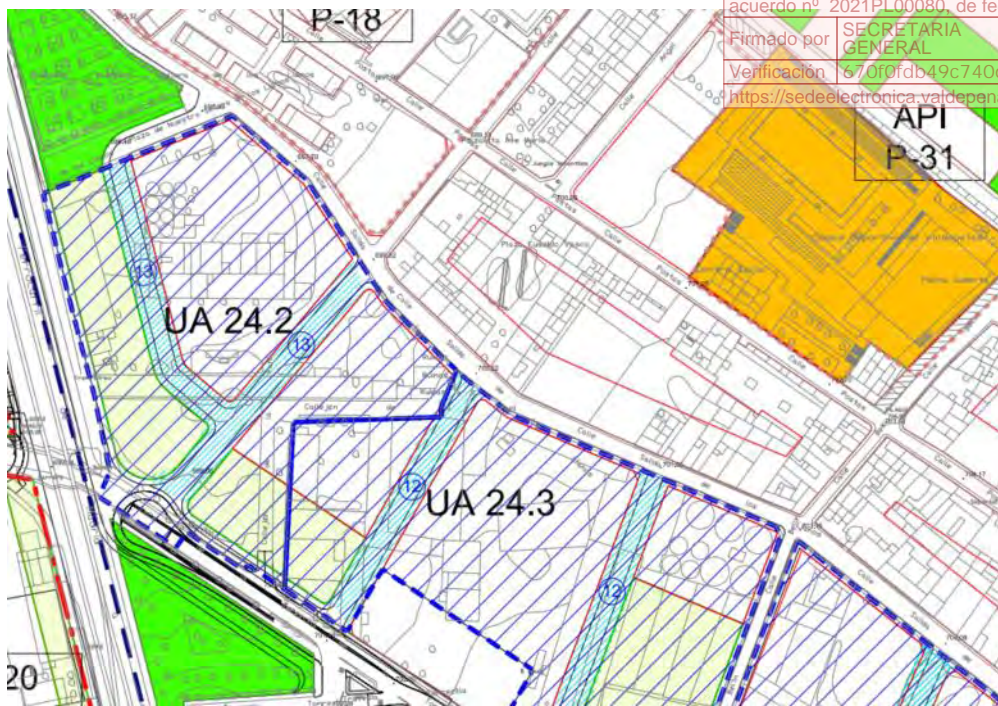


Ilustración 60. Extracto del plano OD4-13 corregido



6.2.15. Alineaciones interiores de manzanas



Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 79 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación 670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461	https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma

Ilustración 61. Extracto del plano OD4-13 corregido

Características del error material:

- La serie de planos OD 4 tiene una capa activada de información que se puede interpretar como alineación interior. Hay una contradicción entre esta aparente determinación que únicamente se grafía sobre algunos ámbitos de ordenanza y no todos y las ordenanzas de edificación.
- En realidad la líneas grafada es una línea auxiliar que sirve como modo de evaluar el aprovechamiento y que se deriva del **artículo 40.1.1. Área de casco**, y que establece que, la superficie de techo edificable se evalúa con unos coeficientes aplicados sobre una franja de 20 metros medido desde la alineación oficial; sobre ese área aplicará un coeficiente de unitario de edificación definido.
- No obstante la edificación a ejecutar no tiene porqué ajustarse a esa aparente alineación, (efectivamente no se trata de una alineación interior) sin embargo erróneamente se ha graficado como tal (línea roja).



	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 80 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARÍA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0e6adb6bed2ab461 https://sedeelectronica.valdepeñas.es/verifirma	

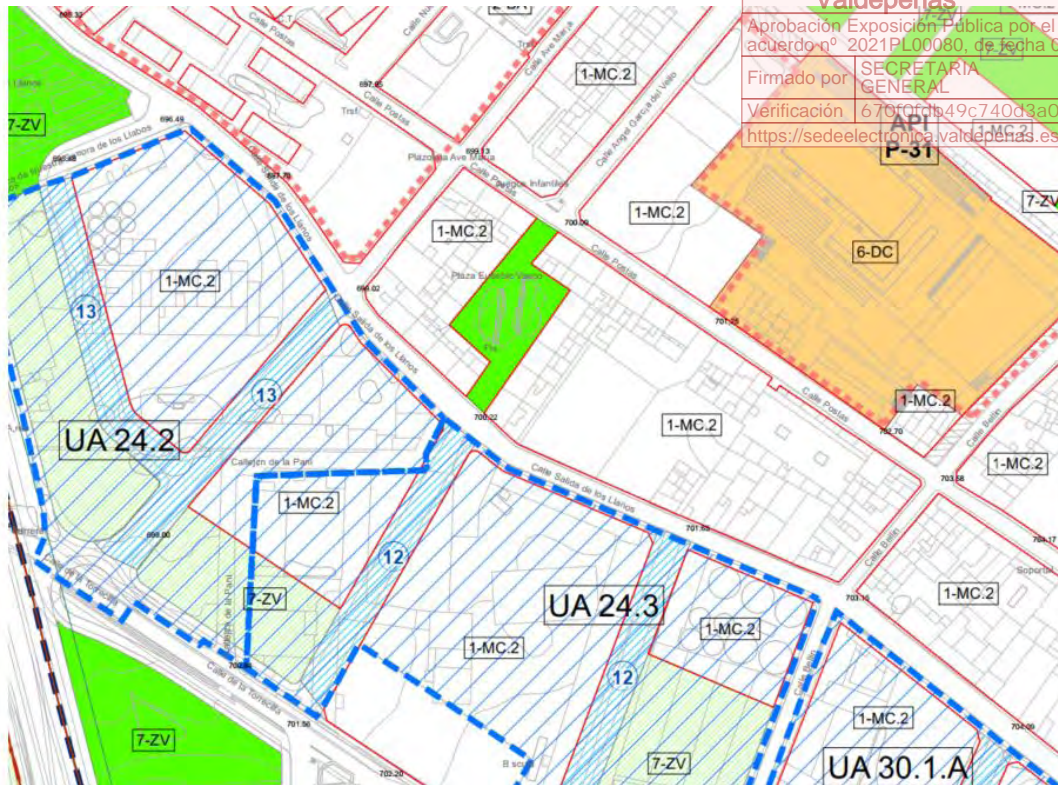


Ilustración 62. Extracto del plano OD4-13 corregido



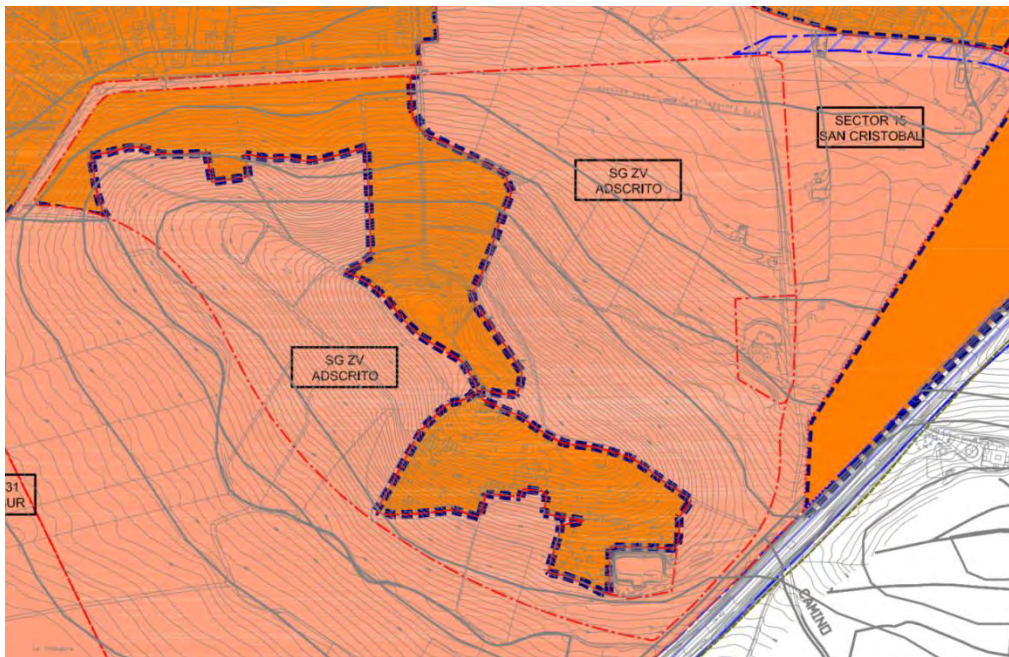
	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 81 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

6.3. ERRORES EN LOS PLANOS DE DELIMITACIÓN DE LAS ZOU – SERIE OE 6

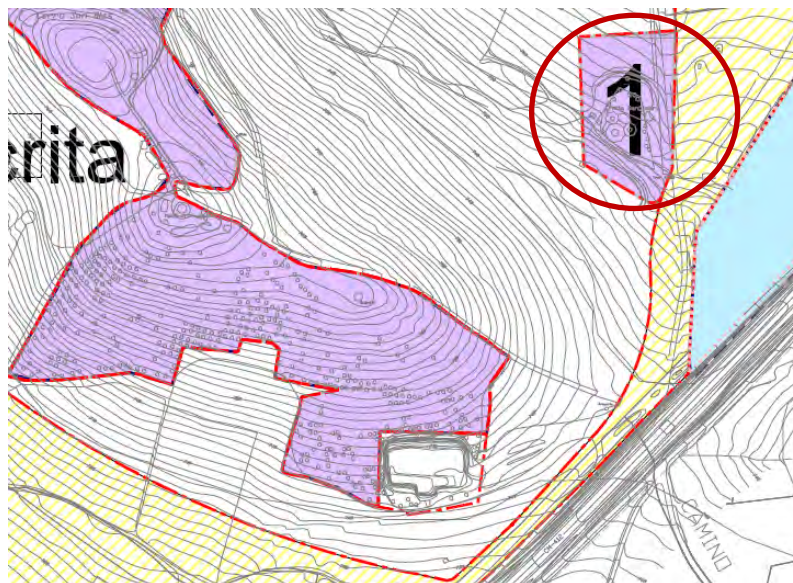
6.3.1. Error en la delimitación de la ZOU 1

Características del error material:

- Ambos equipamientos locales localizados al sur del núcleo están incluidos en Suelo Urbanizable en los planos de clasificación (OE 1-10), pero uno de ellos en el plano de ZOUS aparece como urbano (1).
- Se considera que el error está en el plano OE 6 de Zous.



Plano OE 1-10



Plano OE6_ZOUS



	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 82 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a03eadb6bed2ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/Verifirma	

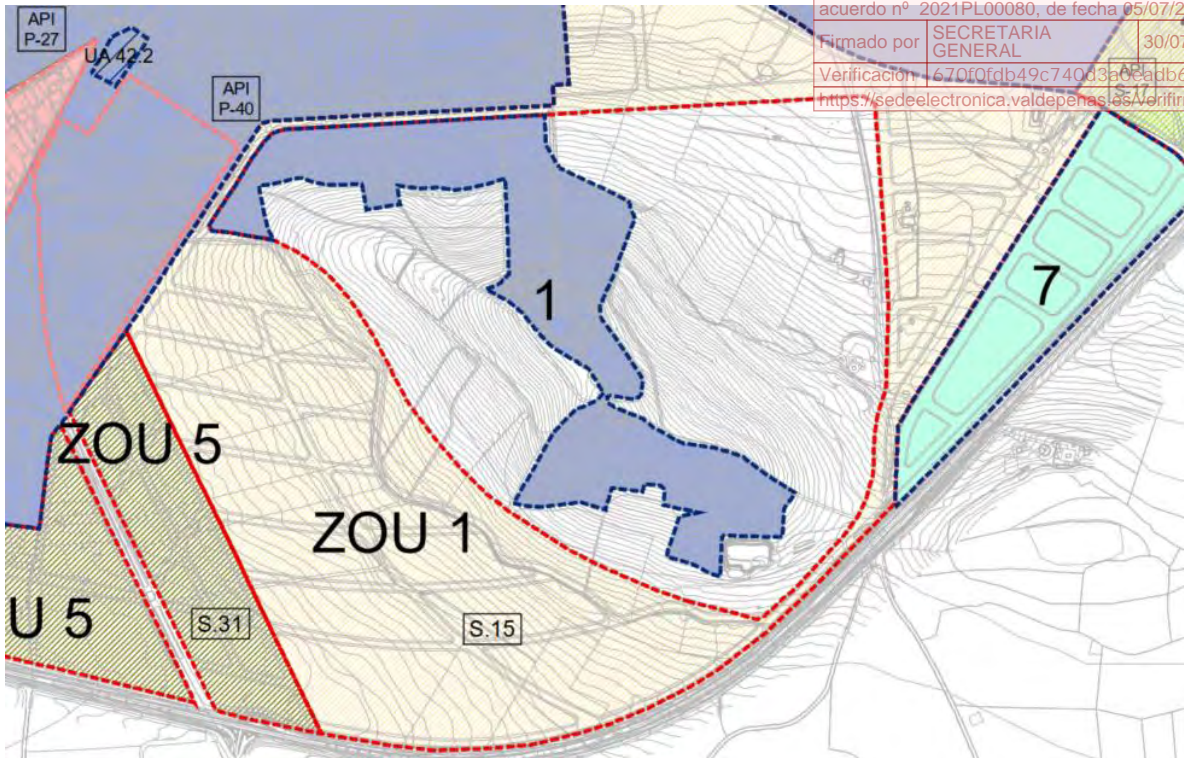


Ilustración 63. Extracto del plano "OE 6 Zous" corregido

6.3.2. Error en la delimitación de la ZOU 1 en el Sector S-18



Ilustración 64. Extracto de plano "OE-2/OE6"

Características del error material:

- El área señalada aparece en los planos de clasificación como área urbanizable, pero en el plano de las ZOUS aparece como una ZOU urbana.
- **Se trata de una ámbito de SG asignado a varios sectores, entre otros al sector S-18, por lo que se trata de un ámbito urbanizable.**
- Hay una contradicción entre la ficha del sector S-18 y el plano de ZOUS. En la ficha del sector-18 se incluye el área correspondiente al antiguo vertedero sellado como parte del sector ya que su carga de cesión comparte con otros dos sectores (S-15 y S-18).
- El documento más preciso en la delimitación del ámbito del sector es la ficha, además en sus datos numéricos se incluye parcela parte de este SG que le corresponde.
- En todo caso la ZOU 5 abarca el conjunto de los tres sectores: S-16, S-17 y S-18 por lo que no hay ninguna duda de que en el plano ZOUS hay un error y que pasa por la inclusión de esta propuesta de parque de SG en esa zona ZOU-5.

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 83 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por SECRETARÍA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación 670f0fdb49e740d3a0aadb6bet2ab461	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verfirma	

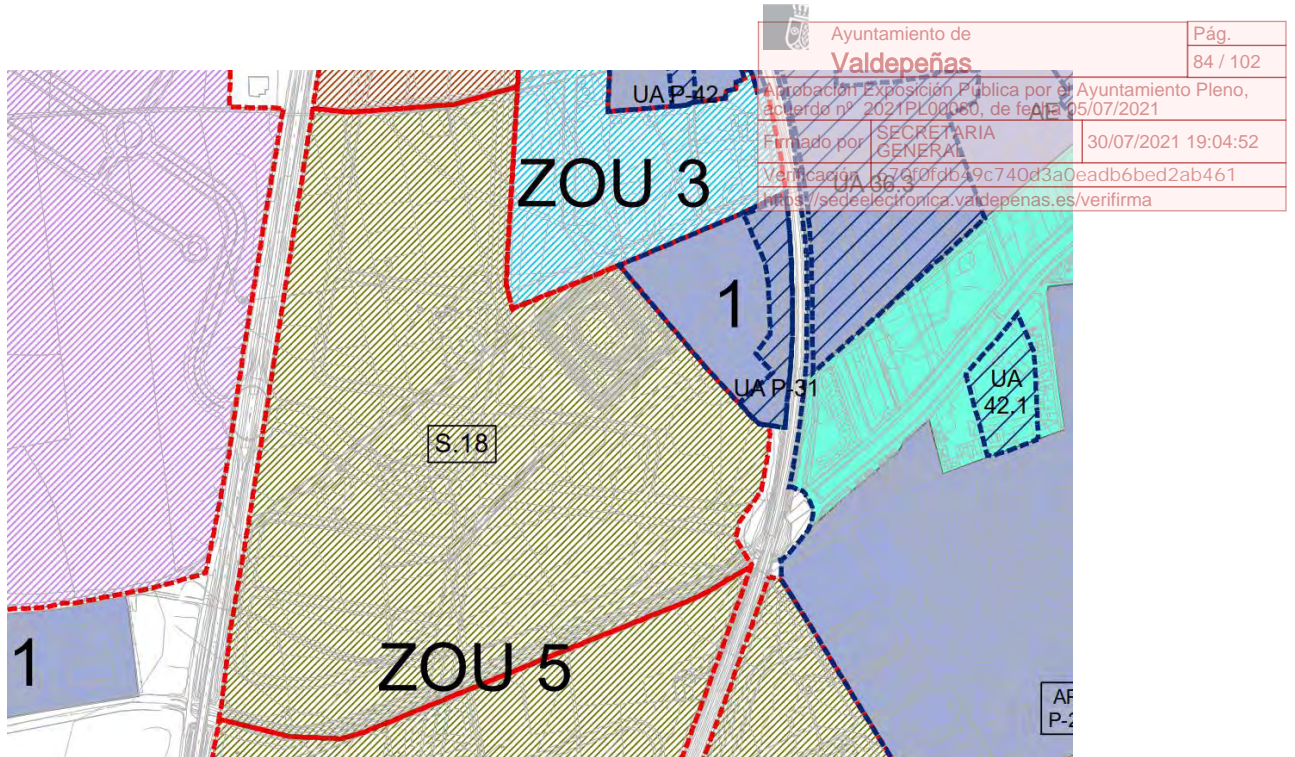
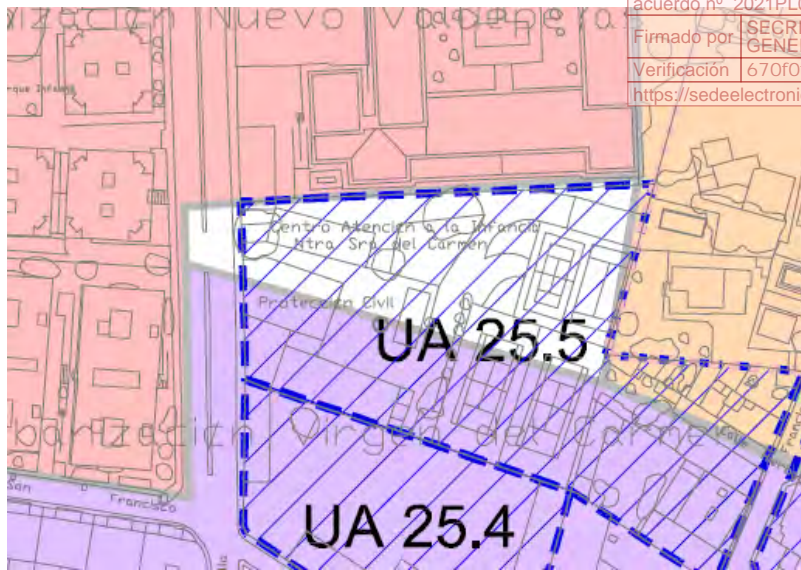


Ilustración 65. Extracto del plano "OD 6" corregido

6.3.3. Error en la delimitación ZOU 1- UA 25.5

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 85 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por: SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma



Plano oe6

Ilustración 66. Extracto del plano OE6

Características del error material:

- El POM tienen un error al tener suelo sin asignación de ZOU
- En la ficha de la UA 25.5 se determina que pertenece a la ZOU-1, por lo debe tramarse como ZOU-1. Por lo tanto consiste en un error técnico

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
UNIDADES DE ACTUACIÓN

Diciembre 2010
Documento Definitivo

UA 25.5 HIERBABUENA	
Localización	Unidad de Actuación localizada en la zona ocupada por Protección Civil, junto al centro de Atención a la Infancia Nuestra Señora del Carmen.
Justificación	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso dotacional. Ámbito procedente del P-37 de las NNSS, para adecuar la edificación a la trama circundante.
Categoría de SUNC	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
Objetivos	Continuar la calle Hierbabuena, actualmente cortada en el ámbito, para posibilitar el paso de infraestructuras de saneamiento. Reordenar los volúmenes resultantes de la operación.
ZOU a la que pertenece	1-Casco- Ensanches
Uso global	Residencial Plurifamiliar
Condiciones de Desarrollo	Urbanización de los espacios de cesión. Se urbanizará la zona colindante con el Centro Infantil Nuestra Señora del Carmen.
Ordenanza de aplicación	1 MANZANA CERRADA

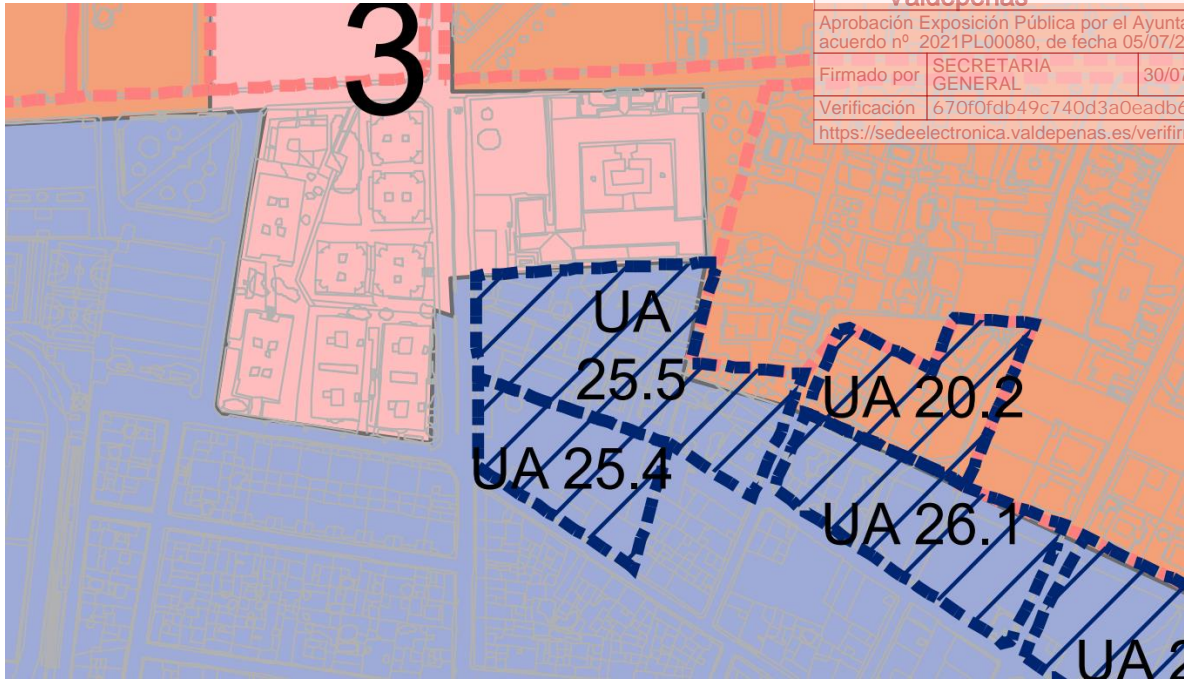


Ilustración 67. Extracto del plano "OD4-2" corregido

6.3.4. Error en la delimitación de varios ZOU 1, ZOU 3 y ZOU 4 en las zonas de los API P-40 y API P-27

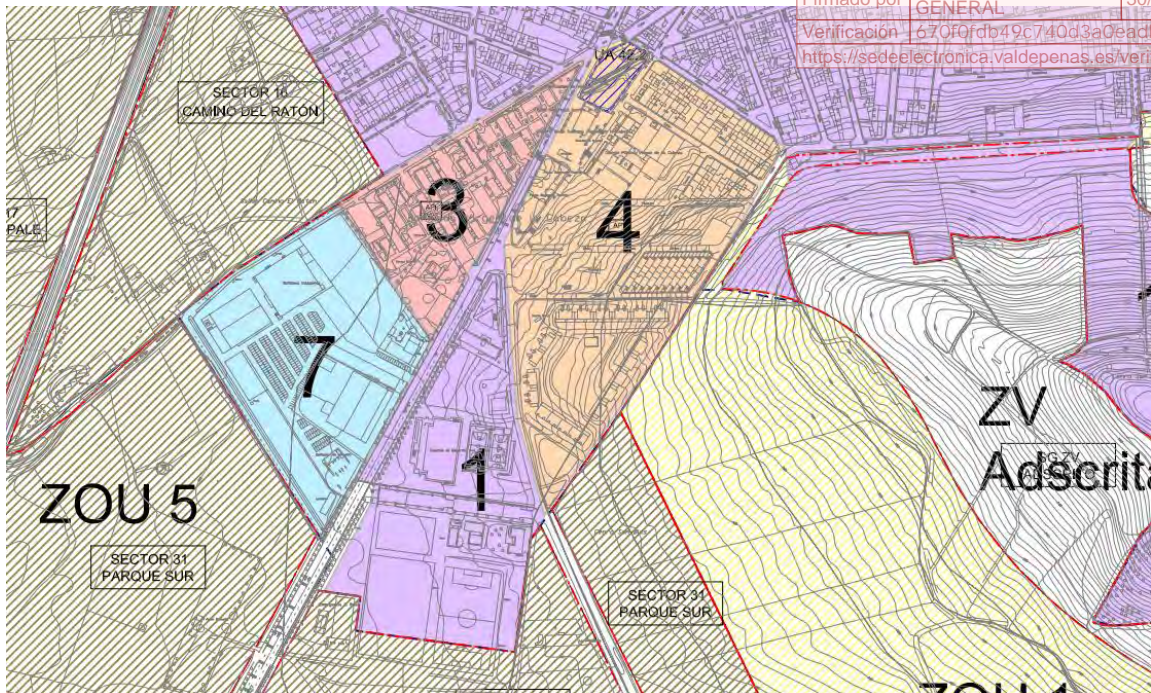
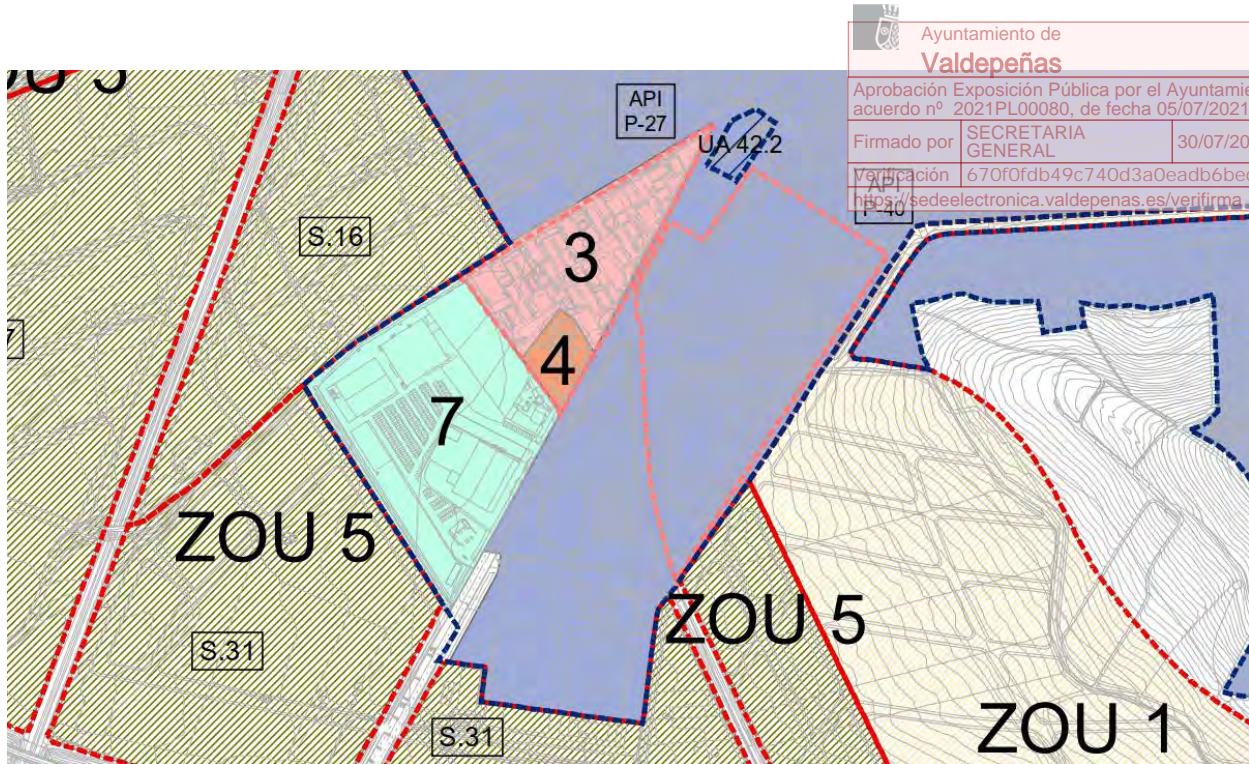


Ilustración 68. Extracto del plano OE6

Características del error material:

- Se producen varios errores por incoherencia de los diferentes documentos que conforman el POM.
En concreto:
- La ordenanza correspondiente al API P-40, según la ordenación aprobada y que se mantiene, es 1-MC4, que se corresponde con la zona ZOU 4; sin embargo el POM la asigna la ZOU 1, por lo que esa contradicción del planeamiento debe ser resuelta incluyendo esa área como ZOU1 que le corresponde es la ZOU 1 situada en la ZOU 4 del plano.
- El solar situado al sur del API P-27 (ZOU 3 en la imagen) tiene ordenanza 3-UNI.1, por lo que la ZOU que le corresponde es la ZOU 4.

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.
Aprobación: Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	87 / 102
Firmado por SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación: 670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461	
https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	



Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 88 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación 670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

Ilustración 69. Extracto del plano OE6 corregido

6.4. ERRORES MATERIALES EN LOS PLANOS DE ALTURAS Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA – SERIE OD7

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 89 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

6.4.1. Discrepancia entre parámetros del POM (condiciones de ordenanza y parámetros del plano OD7-4 – Manzana colindante a Sector 11 Ruidera



Ilustración 70. Extracto del plano OE7-4

Características del error material:

- La ordenanza de aplicación sobre esa manzana es 1-MC4. La edificabilidad correspondiente a esta manzana es de 1,30 m²/m² para la totalidad de la parcela, según el artículo 40.1.4.
- En ese caso el coeficiente se aplica sobre la totalidad de la parcela, por lo que la línea de fondo para el cálculo de la edificabilidad y el coeficiente 0,00 m²/m² se debe suprimir.

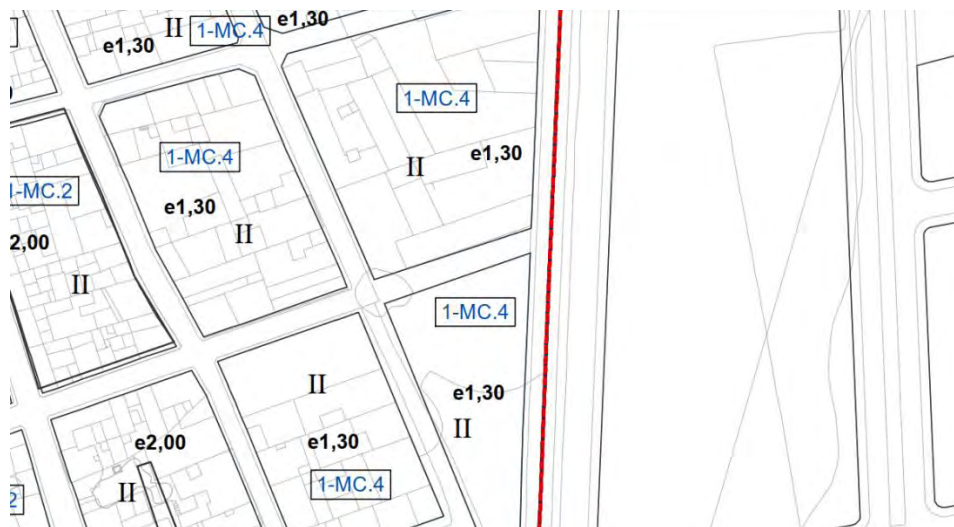


Ilustración 71. Extracto del plano "OE7-4" corregido



6.4.2. Discrepancia entre parámetros del POM (condiciones de ordenanza y parámetros del plano OD7-2 – Manzana colindante a la UAU-26.8

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 90 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, 30/07/2021	
Firmado por SECRETARÍA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación 670f0fdb49c740d3a0e4adb6bed2ab461	
https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	



Ilustración 72. Extracto del plano OD7-2

Características del error material:

- La ordenanza de aplicación sobre esa manzana es 1-MC4. La edificabilidad correspondiente a esta manzana es de 1,30 m²/m² de forma acorde con esa ordenanza 1-MC4.
- En esa ordenanza el coeficiente de edificabilidad se aplica sobre la totalidad de la parcela, por lo que la línea de fondo para el cálculo de la edificabilidad y el coeficiente 0,00 m²/m² se debe suprimir.

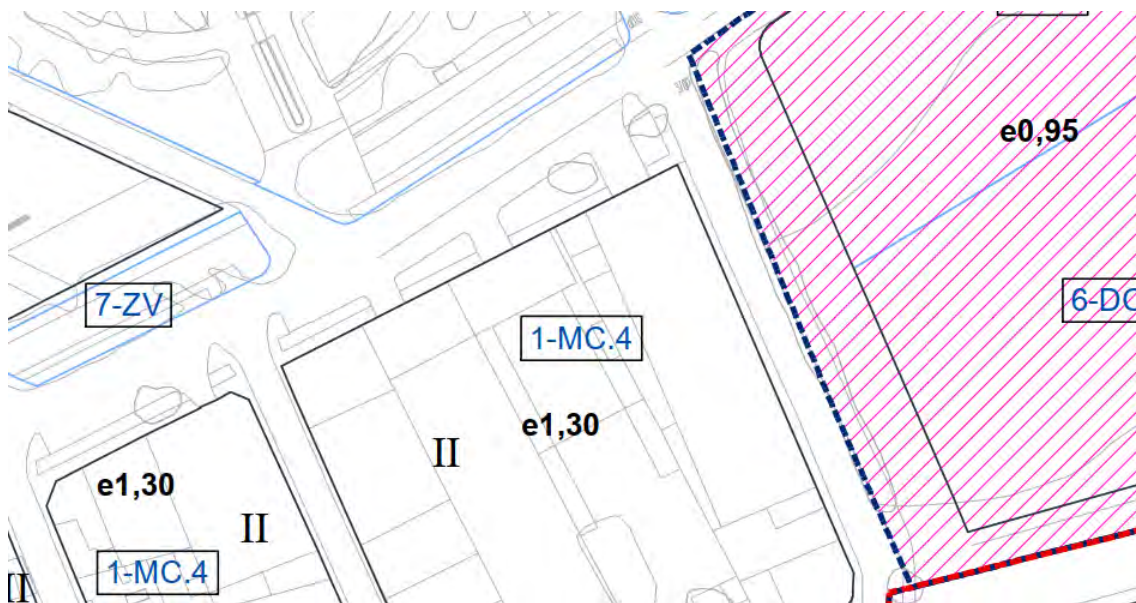


Ilustración 73. Extracto del plano "OD7-2" corregido



6.4.3. Discrepancias en la manzana colindante a la UA 31.1 entre el plano OD7-4 y la regulación normativa

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 91 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	https://sede.ayuntamiento.valdepenas.es/verifirma	



Ilustración 74. Extracto del plano OD7-10

Características del error material:

- Se trata de dos manzanas distintas, donde debería haber grafiada un ámbito de e=0,00 dibujado a 20 m de la alineación oficial, de cada manzana.
Así mismo la geometría de esa línea (que define e=0,00) debe coincidir con la que define la altura de III plantas ya que ambas se calculan con una distancia de 20m.
- El criterio general, de acuerdo con el art. 40 de las NN.UU del POM, es definir una línea a 20 m de la alineación oficial que divide las franjas de edificabilidad y altura, en su caso. Dicho criterio es de aplicación a los ámbitos de ordenanzas 1-MC.1, 1-MC.2, 1-MC.3 y 1-MC.5.
- El criterio escrito que prevalece sobre el grafico de conformidad con el art. 5.1 de las NN.UU del POM.

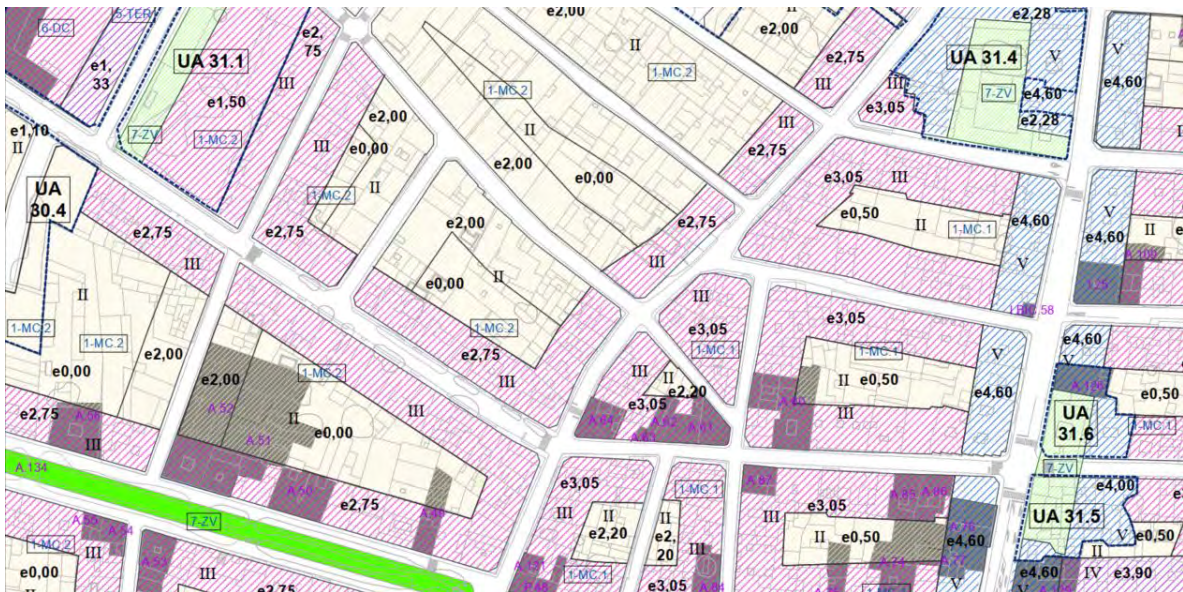


Ilustración 75. Extracto del plano "OD7-10" corregido

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 92 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por GERARDO ALONSO GENERAL		30/07/2021 19:04:52
Verificación 670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461		
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

6.4.4. Discrepancias en la manzana al sur de la UA 42 entre el plano OD7-6 – y la regulación normativa

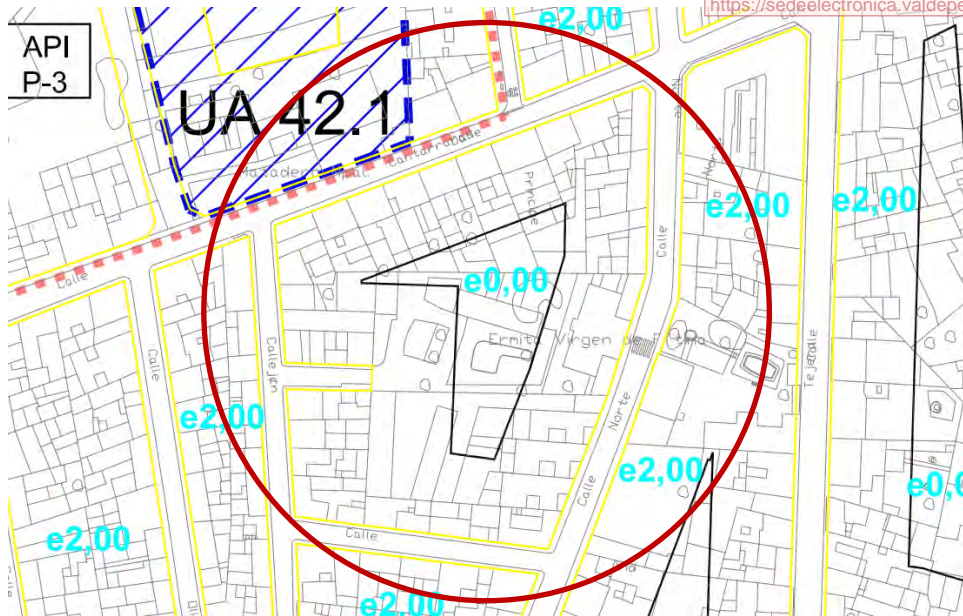


Ilustración 76. Extracto del plano OD7-6

Características del error material:

- La manzana señalada carece de etiqueta de edificabilidad, no obstante la ficha de la UA 42.1 del POM, se percibe que la ordenanza de aplicación sobre dicha manzana es la 1-MC.2.
- En el plano de alturas establece que la altura máxima de dicha manzana (al estar en blanco) es 2 plantas, y de acuerdo con el art. 40.1.2 en la franja de 20 m con altura máxima de 2 plantas la edificabilidad es 2,00 m²e/m²s, dentro de la franja de los 20 m.

Por todo ello el índice de edificabilidad sobre esa franja no puede ser otro que 2,00m²e/m²s, por otro lado coherente con el resto de manzanas que la rodean.

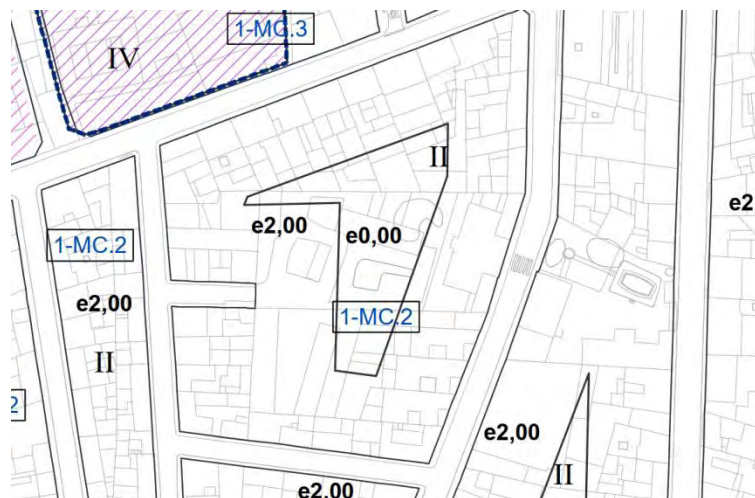


Ilustración 77. Extracto del plano "OD7-4" corregido



	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 93 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por GENERAL		30/07/2021 19:04:52
Verificación/ 670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461		
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

6.4.5. Error en la altura plano OD7-1 – Manzana en calle Ntra. Sra. Llanos

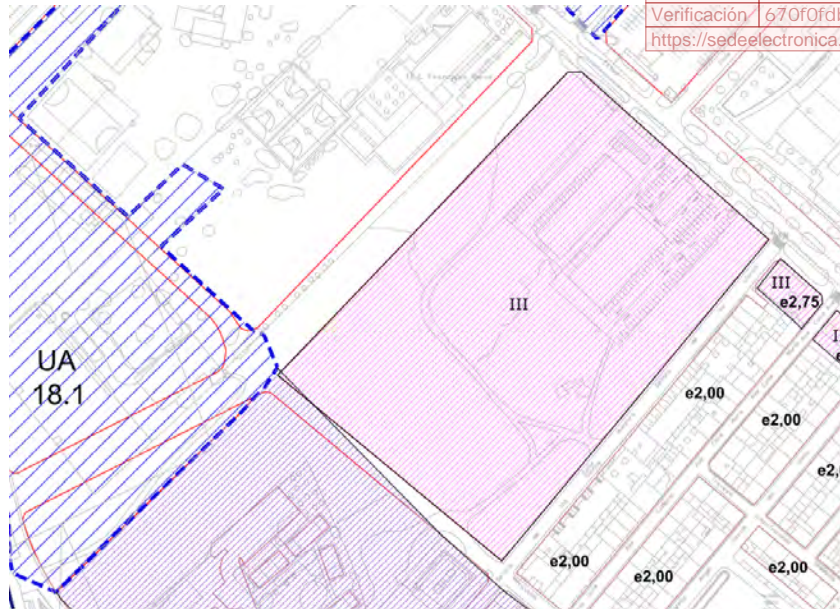


Ilustración 78. Extracto del plano OD7-1

Características del error material:

- Las NN.SS esta manzana formaba parte del polígono P-32, destinado a Equipamientos y Servicios. Es por ello y no existiendo ordenanza asignada en los planos de la serie OD-4 en la zona, se considera que se debe asignar la ordenanza 5-TER; que por otro lado es la ordenanza que en situaciones similares ha asignado el POM, a estos efectos véase manzana al norte entre las calles Estudiantes, Trva Estudiantes, Tonel y Caridad Ortega; era parte del polígono P-33 de las NN.SS, también Equipamientos y Servicios, y el POM le asignó la ordenanza 5-TER.
- Según el artículo 65.2.1 de las NNUU el número máximo de plantas será de (4) cuatro plantas.

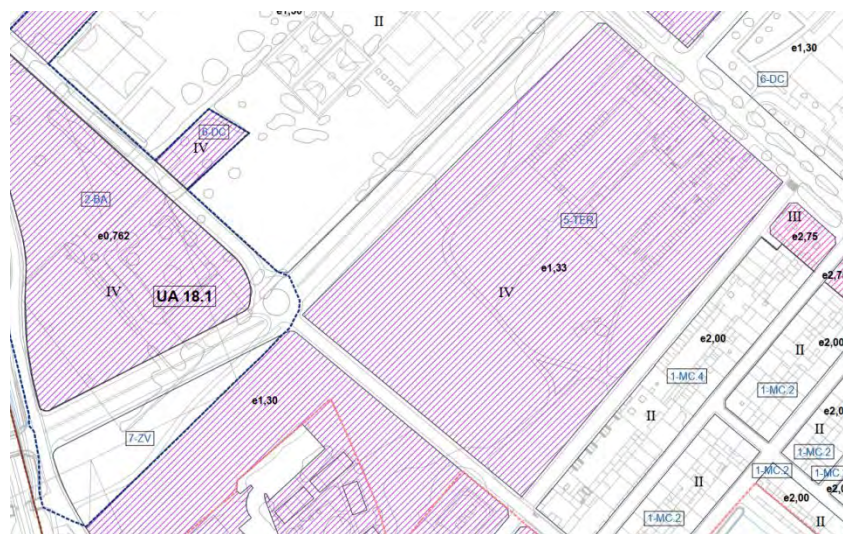


Ilustración 79. Extracto del plano "OD7-1" corregido



	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 94 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº. 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARÍA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

6.4.6. Error en la traslación de la altura en la ordenación de las API-P-19 y API P-27

- Si bien en la serie OD-7 apenas se trasladan las condiciones de altura correspondientes a las API, hay casos en los que sí han sido trasladadas, pero con errores. En concreto esto sucede en las API-P-19 y API P-27
- El error se percibe con claridad. Las API son áreas con planeamiento aprobado. Los respectivos planes fijan y establecen unas alturas (ya consolidadas y ejecutadas), y estas alturas se han trasladado de forma errónea. El error parece provenir de que se han asignado como una bolsa para todo el ámbito, cuando la ordenación pormenorizada de los respectivos instrumentos no es homogénea.

API- P-19

- El plano OD7-2 del POM señala para todo el API P-19 la altura de IV plantas sin embargo no se corresponde con la altura que le asigna la ordenación vigente referida. El ámbito del API P-19 tiene una ordenación aprobada por Estudio de Detalle aprobado en fecha 22-01-91 y un proyecto de Urbanización de fecha 29-04-93.
- En ellos se establecía dos ámbitos de ordenanza diferenciados, aspectos que se recogen en la ficha del API-19, en la que se reflejan las ordenanzas de aplicación a cada una de las manzanas como 1-MC4 y 2-BA, por lo que la altura máxima de cada ámbito es la que se derive de sus reglas de ordenanza, al mantener la ordenación pormenorizada de su instrumentos de planeamiento, con las alturas respectivas.

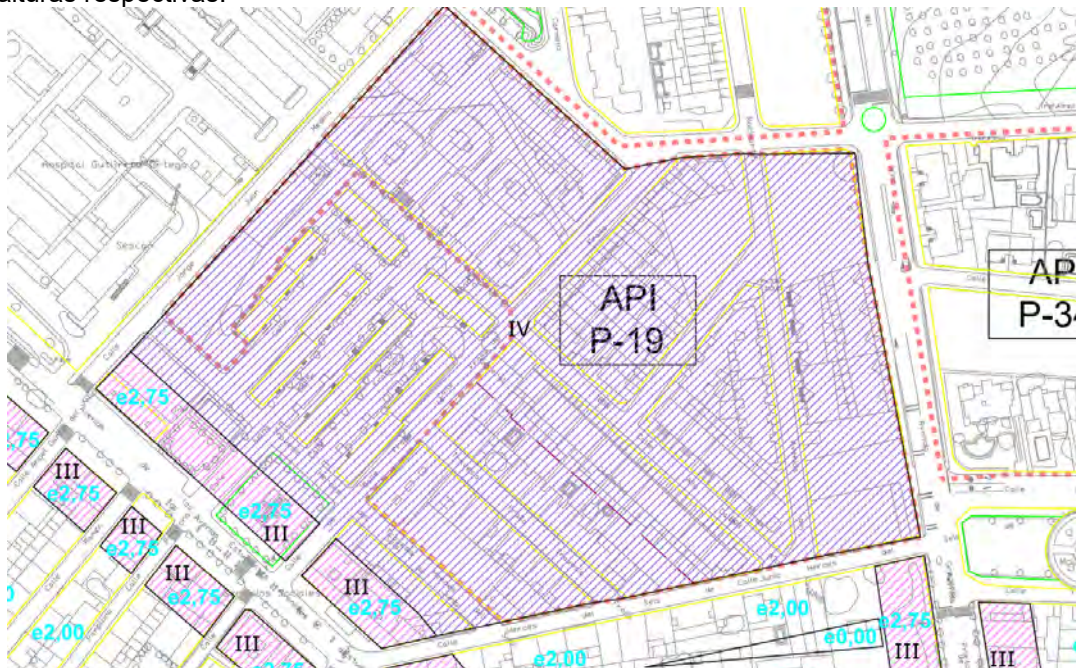


Ilustración 80. Extracto del plano OD7-2



	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 95 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	

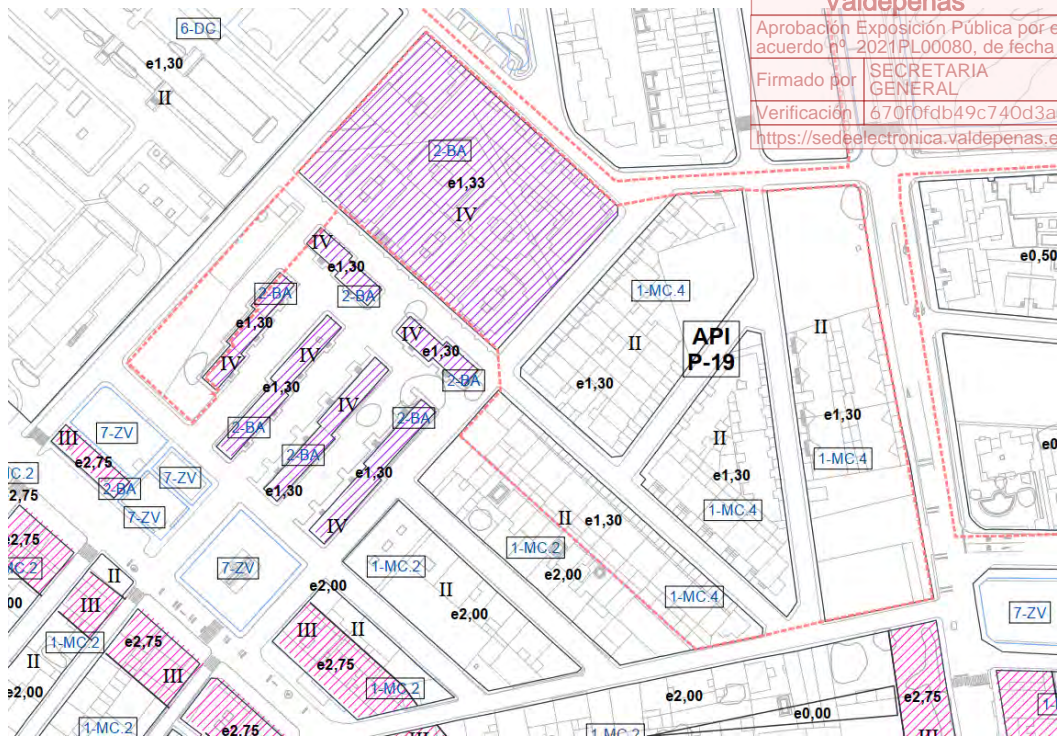


Ilustración 81. Extracto del plano "OD7-2" corregido

API P-27

- El plano OD7-6 del POM señala para todo el API P-27 la altura de IV plantas, sin embargo no se corresponde con la altura que le asigna la ordenación vigente referida. El ámbito del API P-27 tiene una ordenación refrendada en el PU de fecha 25-05-99 y volcada en la ficha API-27.
- En la ordenación se establecían dos ámbitos de ordenanza diferenciados, aspectos que se recogen en la ficha del API-27 en la que se reflejan las ordenanzas de aplicación a cada una de las manzanas como 2-BA y 3-UNI.1 para el solar de la esquina sur.
- En función de las ordenanzas asignas la altura máxima de cada ámbito es la que se derive de sus reglas de ordenanza: en 3-UNI.1 se deben señalar II plantas al mantener la ordenación pormenorizada de sus instrumentos de planeamiento, con las alturas respectivas.

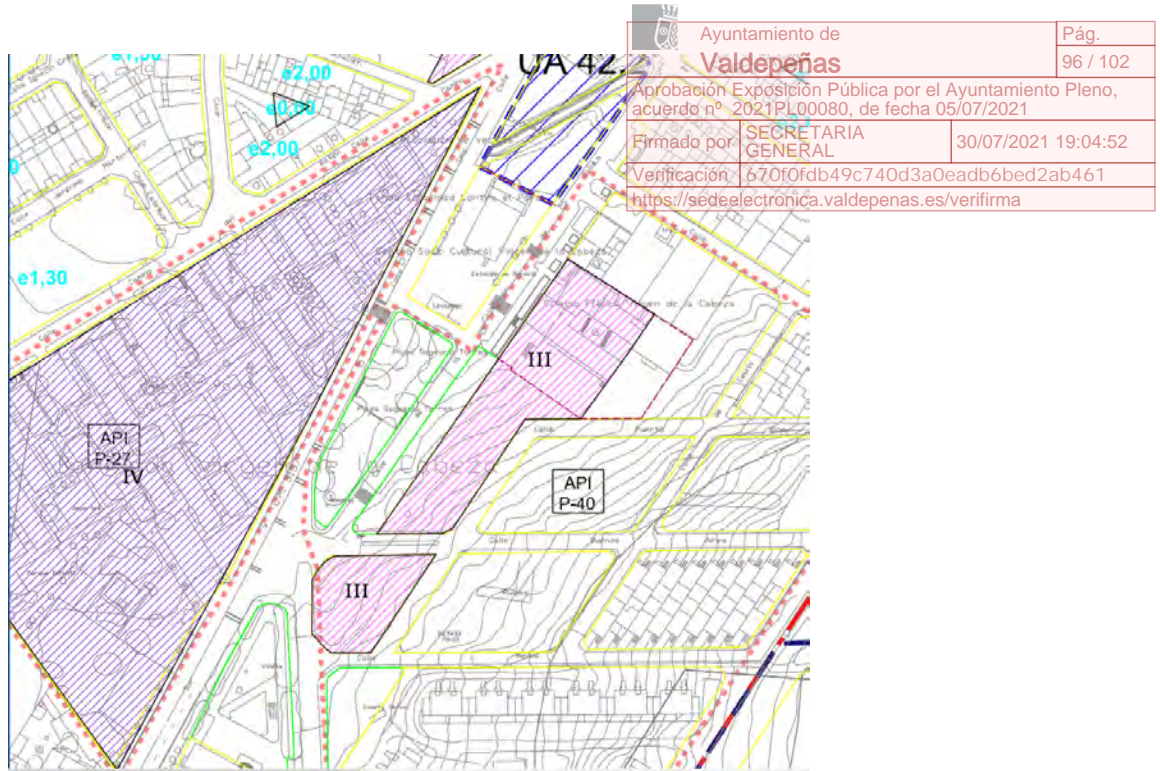


Ilustración 82. Extracto del plano OD7-6

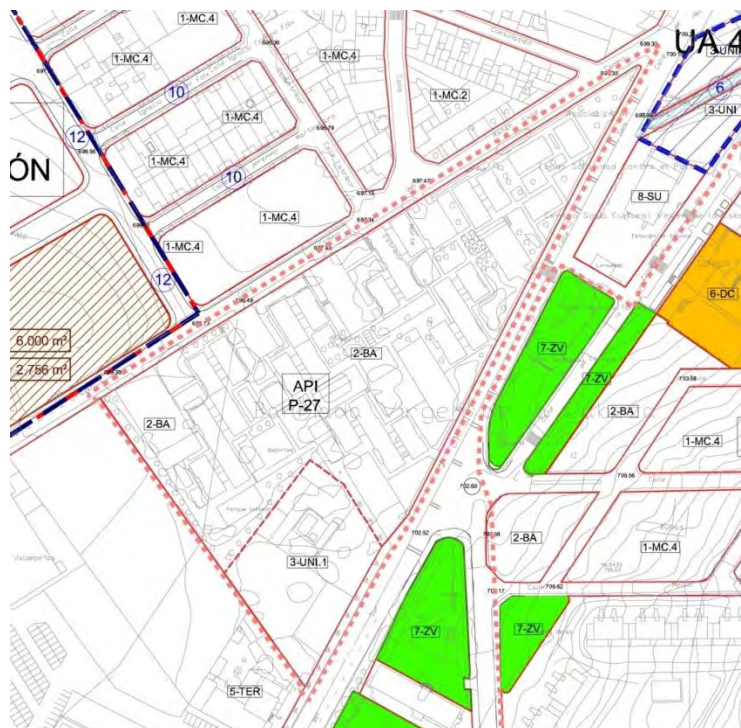


Ilustración 83. Extracto de la ficha API P-27

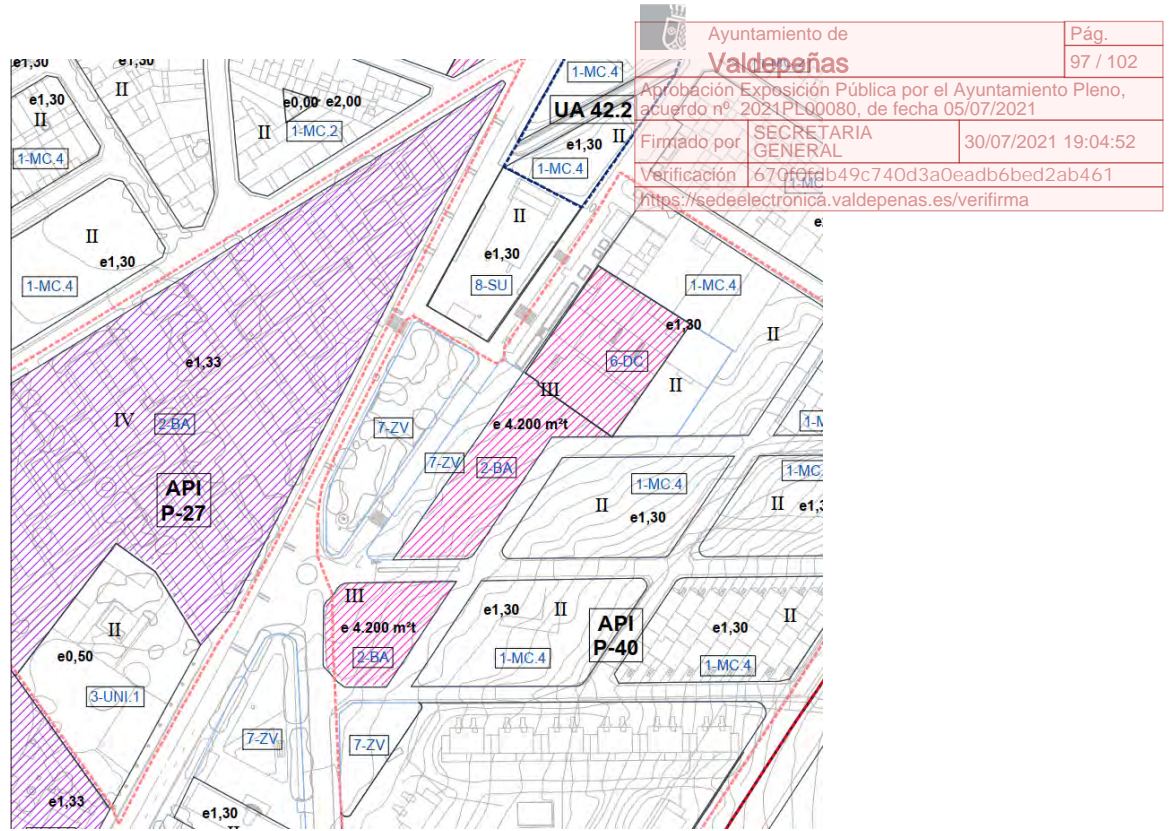


Ilustración 84. Extracto del plano OD7-6



6.5. ERRORES EN LOS PLANOS DE SISTEMAS GENERALES – SERIE OE5

6.5.1. Error en los pintados Sistema locales de equipamiento “Convento y Colegio Santísima Trinidad” y “Residencia Nuestra Señora de la Consolación”

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 98 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	

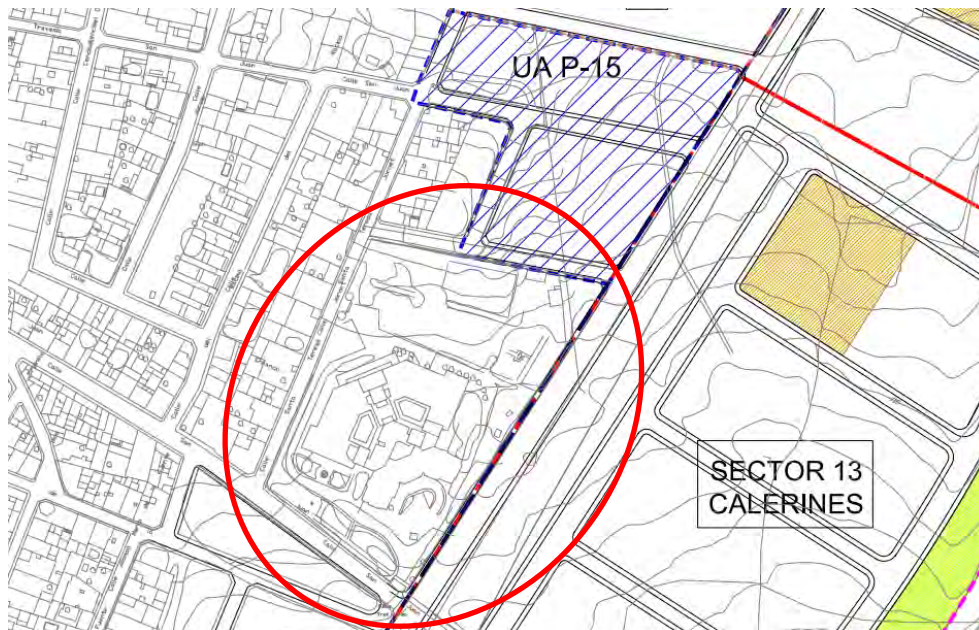
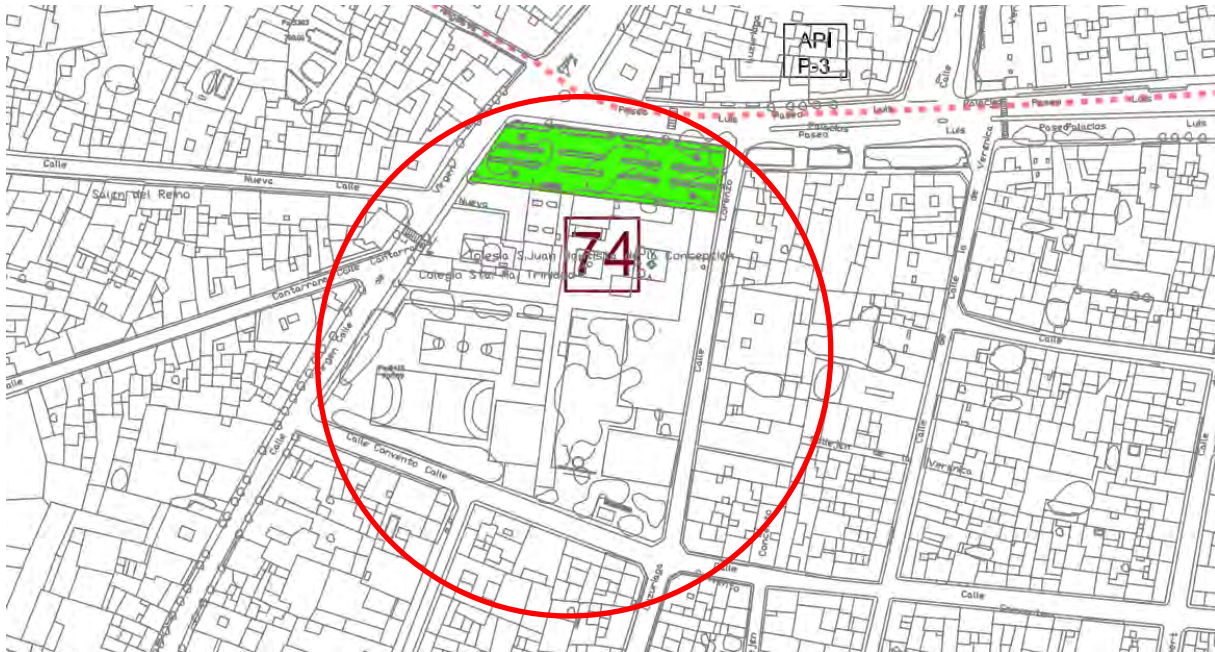


Ilustración 85. Extractos del plano “OE5-2”



	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 99 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por: [Firma] 05/07/2021 19:04:52		
Verificación: 167010f0b49c740d5a0eadd0ced2ab461		
https://sede.sede.sede.valdepenas.es/verifirma		

Características del error material:

- Las manzanas del Convento y Colegio Santísima Trinidad y de Consolación, a las que le corresponden la ordenanza 6-DC, por de OD9 Usos del Suelo, no aparecen pintados como equipamiento local existente
- Se trata de un error obvio de ausencia de pintado

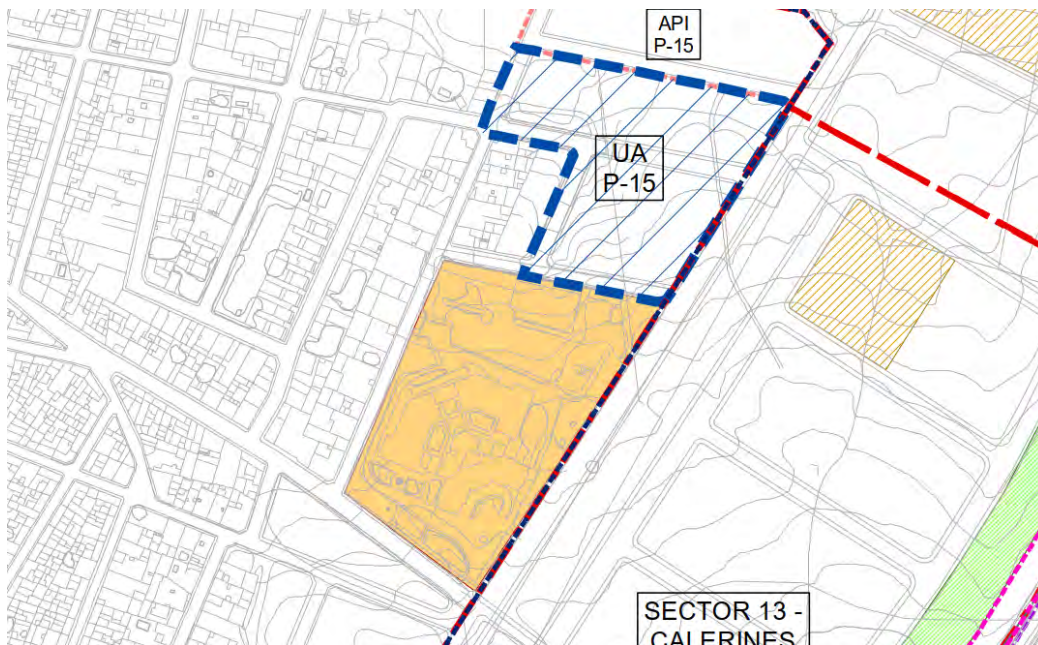
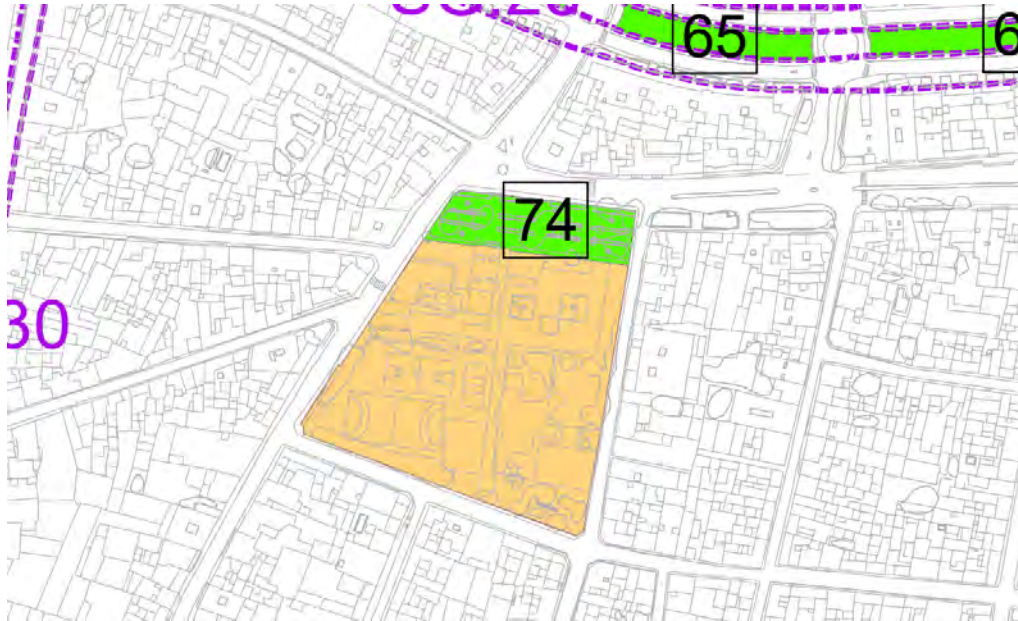


Ilustración 86. Extractos del plano "OE5-2" corregido



6.6. ERRORES EN LOS PLANOS DE CLASIFICACIÓN SERIES OE1 Y OE2

6.6.1. Error en la clasificación del Sistema General del Sector 32

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	100 / 102
Firmado por SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Identificador: 2740d3a0eadb6bed2ab461	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

Características del error material:

- El Sistema General del Sector S-32, aparece tramado como Suelo Urbano en el plano OE1-8, de la serie de clasificación, cuando debería ser suelo urbanizable por pertenecer al sector de suelo urbanizable S-32.
- Según el artículo 5 de la Normativa del POM, prima el texto sobre el dibujo, por lo que se considera un error del plano.

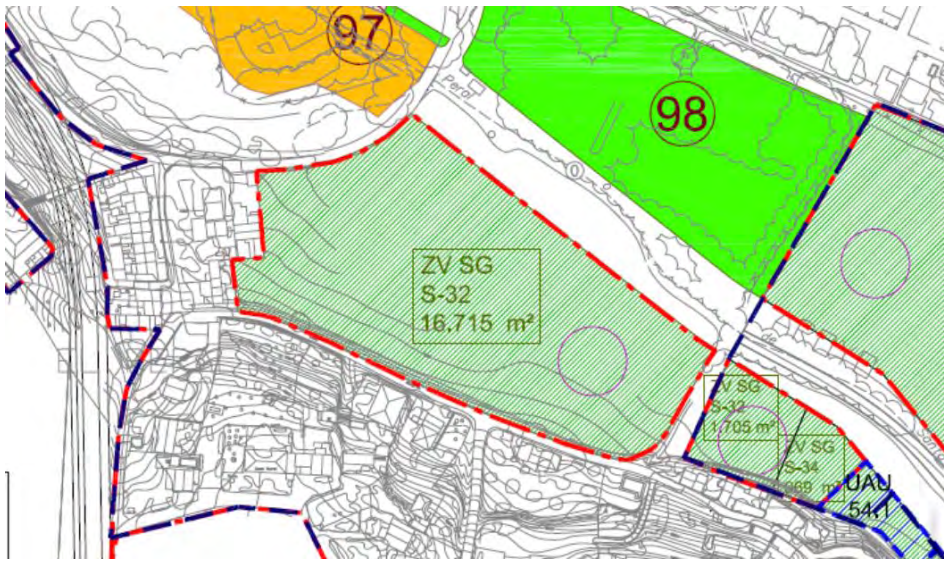


Ilustración 87. Extracto del plano "OE-3.3"

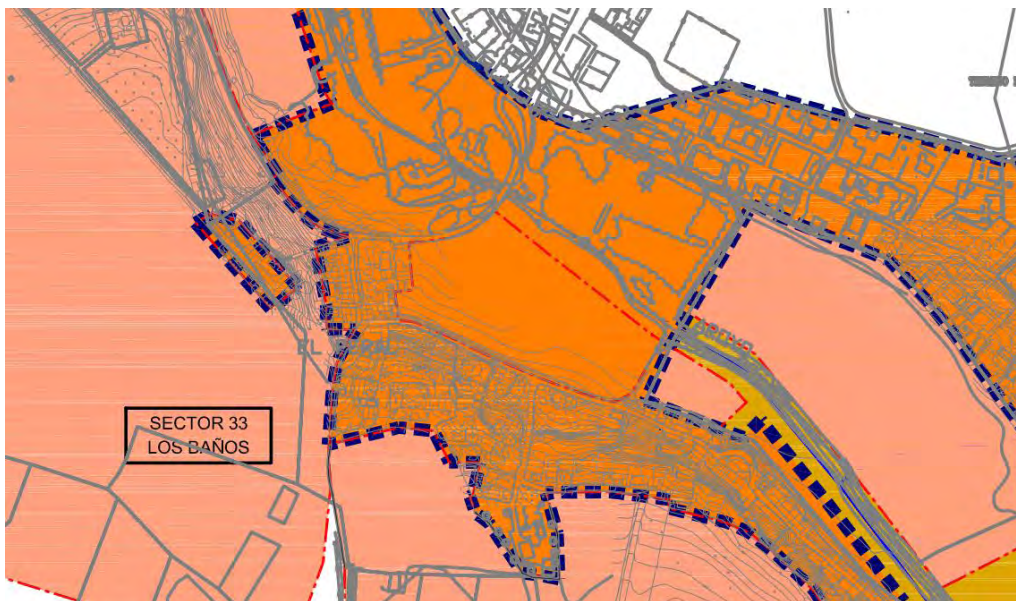
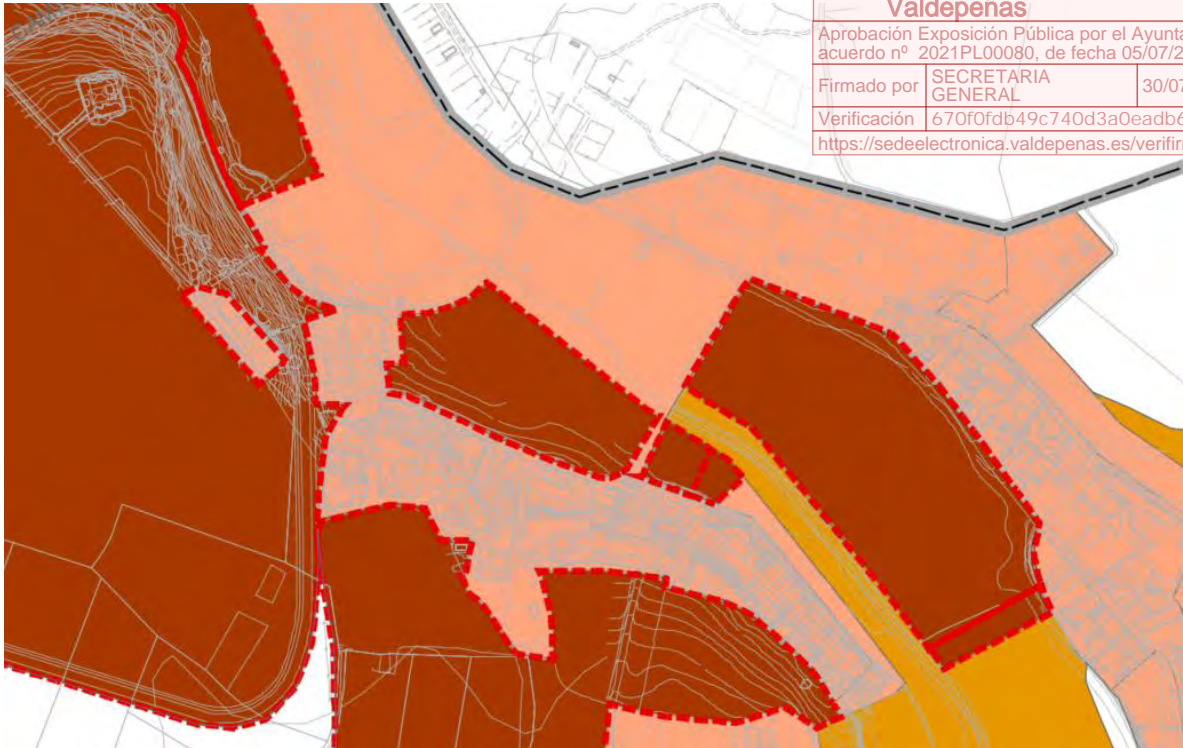


Ilustración 88. Extracto del plano "OE1-8"



.....



	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 101 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:04:52
Verificación	670f0fdb49c740d3a0eadb6bed2ab461 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

Ilustración 89. Extracto del plano "OE1-8" corregido



.....

7. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DEL REFUNDIDO

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 102 / 102
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
SECRETARÍA GENERAL		05/07/2021 19:04:52
Verificación: 079f9db49c74093a0ccadd06ed2ab461		
Only signed with the digital signature		

El documento refundido integra una serie de modificaciones del POM tramitadas, e incluye la corrección de los errores materiales detectados en el documento vigente del POM debidos a incoherencias, ausencias parciales, errores en la traslación de planeamiento previamente aprobado y otras situaciones análogas.

Tal y como se acredita en esta memoria, el documento refundido no supone ninguna alteración no tramitada o que no sea consecuencia directa de las determinaciones de los diferentes documentos y planes que conforma el POM.

El objetivo último de generar este documento refundido es clarificar documentalmente el conjunto del planeamiento urbanístico municipal vigente.

8. RESUMEN EJECUTIVO

Se realiza un refundido del POM en el que se recoge la incorporación al documento vigente de las modificaciones aprobadas sucesivamente a lo largo de la vida del POM.

Asimismo se corrigen una serie de errores detectados bajo los criterios de la jurisprudencia contrastada sobre el concepto de **error material** exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

- Que exista una realidad independiente de la opinión o criterio de interpretación de las normas jurídicas.
- Que se pueda apreciar teniendo únicamente en cuenta los datos del expediente
- En este caso señalar que la corrección de errores:
 - Se puede tramitar en cualquier momento, de oficio o a instancia de interesados.
 - No implica un juicio valorativo.
 - No exige una operación de calificación jurídica.
 - No suponer una alteración fundamental del contenido.
 - Es consecuencia de la existencia de una realidad independiente de opinión ni interpretación.
 - Se han tenido en cuenta exclusivamente los datos del expediente