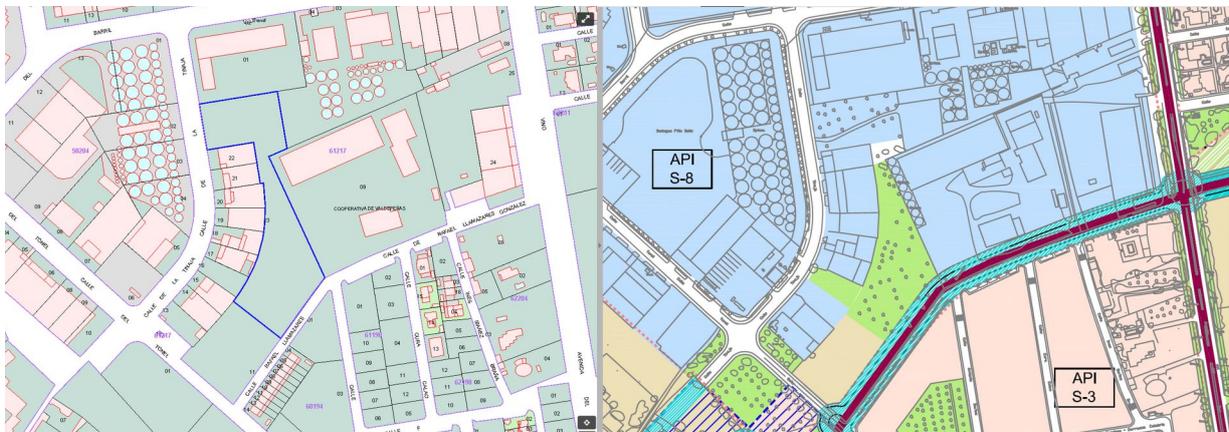


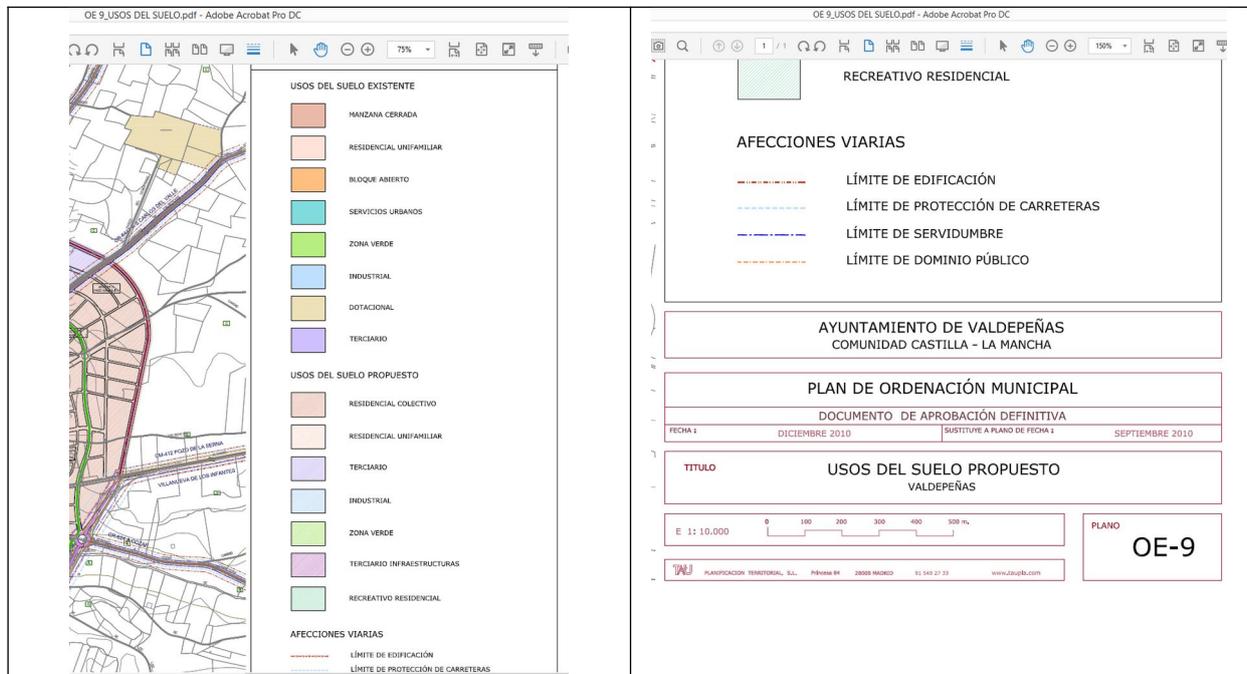
MEMORIA DE LA CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES Nº 6 DEL POM, RELATIVA AL SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES Nº 14 DEL API S-8 (ZOU-7).

PRIMERO.- OBJETO DE LA CORRECCIÓN.

El objeto de la presente es corregir el error detectado en la delimitación del Sistema Local de Zonas Verdes Nº14, que afecta a calificación del uso de suelo de parte de los terrenos de la parcela catastral 6121723VH6962S, situada en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado (API) S-8 del POM; y que figuran en el Plan de Ordenación Municipal (POM) calificados como suelo de uso "Industrial", con la Ordenanza Zonal Nº4 "Industrial", cuando su calificación debería ser la de Zona Verde.



Imágenes extraídas de la Web del Catastro y del Plano OE-9 "Usos del Suelo Propuesto"



Carátulas del Plano OE-9 "Usos del Suelo Propuesto"

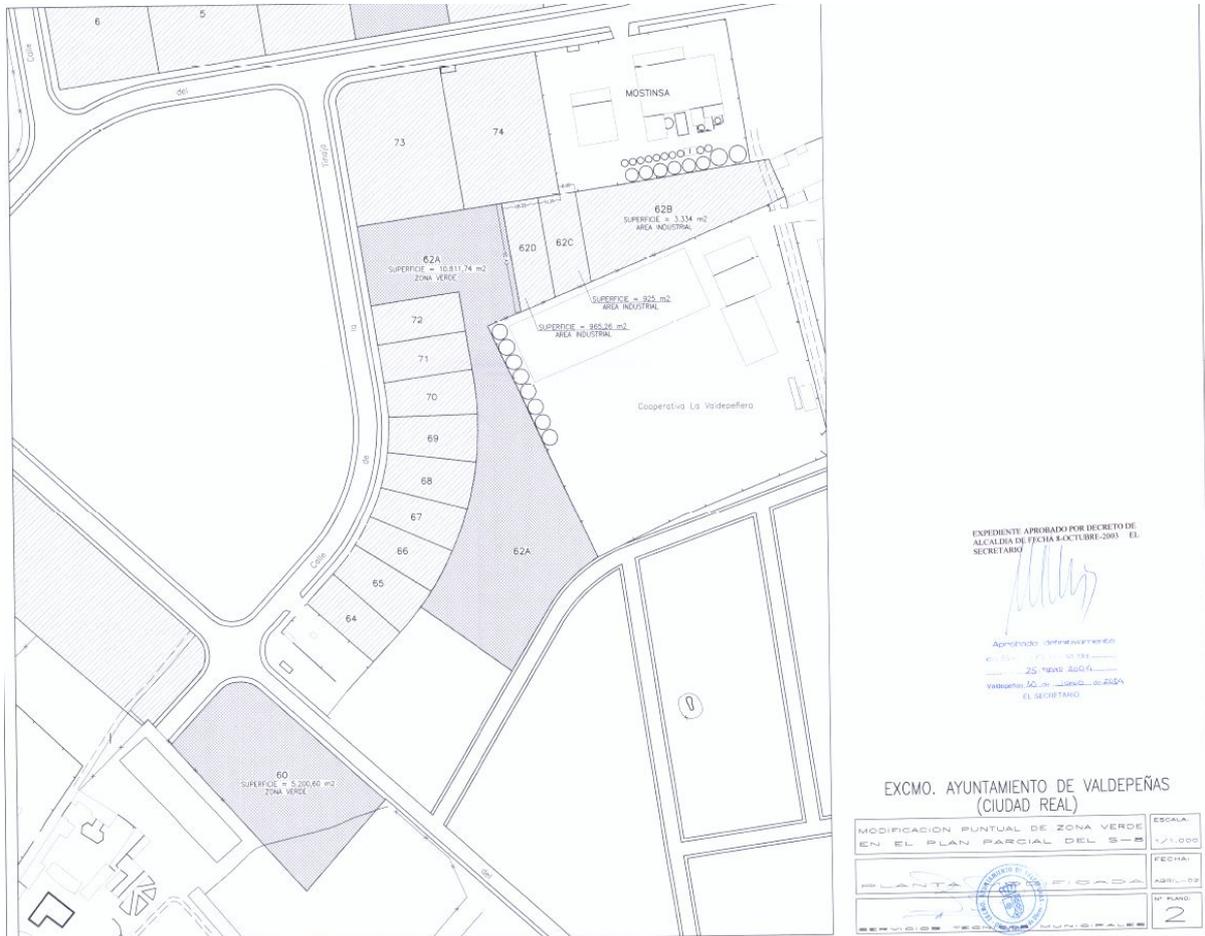
Como se puede apreciar en las imágenes anteriores la zona norte de la parcela catastral 6121723VH6962S está calificada como suelo de uso Industrial, y la zona





sur como sistema local existente de espacios libres (zona verde); separadas ambas, en el cuello de la parcela, por un área en blanco.

Esta calificación es errónea, dado que la génesis de la parcela se remonta al desarrollo y ejecución del Sector S-8 de las Normas Subsidiarias (NN.SS) de Valdepeñas, donde la referida parcela catastral era parte de la parcela resultante Nº-62 del Plan Parcial (3ª Fase Sector 8), aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión de 28/02/1991, calificada como reserva de suelo dotacional de espacios libres; si bien es cierto que con posterioridad dicha parcela fue afectada por tres Modificaciones Puntuales, por las que se reubicó y recalificó parte de la zona verde como suelo industrial, permutado a la entidad Mostos Internacionales S.A., hasta llegar a la configuración geométrica que hoy presenta la parcela catastral existente, según la siguiente imagen, extraída del plano Nº2 de la Modificación Puntual de 25 de mayo de 2004.



Además, a dicha configuración hay que añadir la afección del POM y su ulterior Modificación Puntual Nº2, relativas al Sistema General Nº5, hoy pendiente de ejecución.

Dicha afección se produce por la ampliación de la sección del viario (SG-5) en la franja sur de la parcela, según se aprecia en la siguiente imagen extraída de la memoria justificativa de la Modificación Puntual Nº2 del POM de 13 de octubre de 2015.





En la imagen se superpone, a la ordenación prevista por el POM, la definición del SG-5 (línea roja con trazo y círculo) según la MP N°2 aprobada.

En la siguiente tabla se define la evolución de la superficie de la “Parcela 62”:

ZONA VERDE LOCAL N°-14 DE LA ZOU-7 "INDUSTRIAL" DEL POM (Origen Parcela 62 del PP. S-8 de las NN.SS de Valdepeñas)	
Plan Parcial del S-8 3ª Polígono Industrial de Valdepeñas (CPU 28/02/1991) (P-62)	16.036,00 m²
Mod. Puntual NN.SS (CROTU 11/10/2001. ACUERDO AYTO. PLENO 27/11/2001) (P-62B)	-3.334,00 m ²
Mod. Puntual NN.SS (CROTU 10/05/2002. ACUERDO AYTO. PLENO 30/07/2002) (P-62C)	-925,00 m ²
Mod. Puntual NN.SS (CROTU 11/12/2003. ACUERDO AYTO. PLENO 25/05/2004) (P-62D)	-965,26 m ²
Resto Parcela 62 (P-62A) (Configuración vigente)	10.811,74 m²
POM y Mod. Puntual N°2 del SG-5 DEL POM (ORDEN CONSEJERÍA 13/10/2015)	-548,30 m ²
Superficie prevista resultante.	10.263,44 m²



Imagen obtenida de Google Earth. Fecha imagen 28/07/2018.





En la imagen anterior se puede apreciar el estado de la parcela en 2018, que se mantiene actualmente, y donde se comprueba el destino efectivo de la totalidad de la parcela catastral a espacio libre.

SEGUNDO.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Detectado el error, se estima conveniente su corrección, entendiéndose que la oportunidad respondería también y de forma genérica al momento de su detección.

TERCERO.- JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DEL ERROR MATERIAL.

De conformidad con el Art. 24.2.a) del TRLOTAU los Planes de Ordenación Municipal establecerán, en suelo urbano entre otras determinaciones, el señalamiento de “... *las reservas dotacionales públicas de carácter local, existentes y previstas, por zonas de ordenación urbanística, localizadas en solares o en unidades de actuación urbanizadora,...*”

Así pues, y atendiendo a la definición del error material de Sala Arquer, la auténtica voluntad de la administración (como planificador), y además por imperio de la ley (art. 24.2.a), debía ser señalar la parcela catastral 6121723VH6962S como un solar de reserva “Dotacional Existente” (Zona Verde Local de la ZOU-7), sin embargo, y por una errónea manifestación (delimitación gráfica de la parcela), aparece en el Plano OE-9 “Usos del Suelo Propuestos” parcialmente calificado como Zona Verde (parte sur de la parcela), Industrial (parte norte de la parcela), y sin calificación aparente el “cuello” de la parcela, nexo de unión entre la parte norte y sur.

Además, el POM incorpora el desarrollo urbanístico del S-8 de las NN.SS. como un Ámbito de Planeamiento Incorporado; es decir, el POM asume la ordenación urbanística del S-8 de la NN.SS de forma explícita, por lo que la delimitación de la zona verde debe coincidir con la de aquel desarrollo, no siendo admisible la redelimitación efectuada, y que debemos atribuir a un simple error de delineación gráfico en la transcripción del planeamiento incorporado al POM.

Así mismo, la clasificación de la parcela por el POM como suelo urbano consolidado ratifica la comisión del error material. Sabido es que la clasificación del suelo como urbano consolidado es por antonomasia la asunción del nuevo planificador de la ordenación preexistente del plan anterior, por lo que cualquier innovación, máxime una recalificación de parte de un parcela dotacional para un uso industrial, no sólo requeriría del simple grafismo en un plano, vía redelimitación, sino que requeriría de una justificación expresa en la memoria justificativa del Plan.

En esta dirección opera la famosa STS de 16/06/1977 de la “Memoria Vinculante” y la abundante y constante jurisprudencia de ella emanada, entre otras STSJ de Castilla y León Nº 225/2020 de 20/11/2020. La desaparición de un espacio libre público no puede limitarse a su simple omisión en un plano, requiere que en la memoria del Plan haya una expresa justificación de dicha determinación, porque de no existir esa justificación expresa, su simple olvido gráfico, no tiene efecto alguno y debe reputarse como un simple error de transcripción de la delimitación de la superficie dotacional preexistente.





A estos efectos debemos advertir que en la memoria del POM no hay la más mínima referencia a la recalificación de parte de la parcela catastral 6121723VH6962 como suelo Industrial, en detrimento de las ZZ.VV existentes; por el contrario el Plan, primero, asumiendo la ordenación preexistente implícitamente clasifica la parcela como suelo Urbano Consolidado; segundo, y ahora asumiendo la ordenación preexistente explícitamente, el POM define el API S-8 como un área de planeamiento incorporado de las NN.SS.; y tercero, y en dirección contraria, la memoria del Plan si expresa explícitamente el déficit de zonas verdes en el suelo urbano consolidado, por lo que una supuesta y pretendida reducción de zz.vv. choca frontalmente con la memoria del plan.

Finalmente restaría afirmar que la errónea “Calificación” de un suelo, no puede constituirse como carta de naturaleza de dicha calificación y consecuentemente no podría argumentarse que la corrección del error deba operarse a través de la modificación puntual del plan.

Por definición, una Modificación Puntual es una reconsideración puntual de las determinaciones de la ordenación de un Plan (art. 41.1 del TRLOTAU), y jamás en el POM el planificador expreso su voluntad de calificar parte de la reiterada parcela como suelo industrial.

Así, la ordenación existente y ejecutada, a la fecha de aprobación del POM, era que en la parcela catastral 6121723VH6962 existía y existe una dotación local de zona verde pública, que debería haber sido calificada como “Suelo Dotacional Existente”, por imperativo del art. 24.2.a) del TRLOTAU; por lo tanto, cuando ahora se subsana el error cometido en el Plan no se está reconsiderando la ordenación del PLAN, ya ejecutado, por el contrario, se asume la ordenación vigente; y sería la calificación de dicho solar como “Industrial” la que haría una reconsideración de la ordenación y la que debería motivar la misma, y como ya hemos dicho no hay en la memoria del POM de Valdepeñas una sola línea de motivación de aquella.

En resumen, es patente que no existió voluntad del Planificador, en el POM, de recalificar parte de la parcela dotacional como suelo Industrial, y sólo podemos reputar dicha “calificación” a un error material en la delimitación de la parcela, y por ello no puede presumirse bajo ningún concepto que la ahora corrección del error material sea una reconsideración del POM y consecuentemente su tramitación deba seguir la de una Modificación Puntual (art. 41.1 TRLOTAU), dado que ello supondría dar carta de naturaleza a lo que manifiestamente es un error material.

QUINTO.- CÓMPUTO DE LA DOTACIONES EN LA ZOU-7 “INDUSTRIAL”.

Independiente del error en la delimitación, ya expuesto, se observa que en el cuadro resumen del cómputo de dotaciones de la ZOU-7 se ha omitido tanto el equipamiento local Nº15 como la Zona Verde Local Nº14, ambas dotaciones resultantes en el ámbito del API S-8, y grafiadas en el Plano Nº OE-5 “Sistemas Generales”





NOMBRE ZOU	7-Industrial
USO GLOBAL	Industrial
SUPERFICIE NETA	1.389.750 m ²
SUPERFICIE SIN SSGG	1.737.187 m ²
SUPERFICIE BRUTA	1.826.870 m ²
EDIFICABILIDAD POM + AUMENTO EDIFICABILIDAD EN UAS	1.667.700 m ²
APROVECHAMIENTO DE LA ZOU	0,9129

TIPO DOTACIÓN	Nº PLANO	NOMBRE DOTACIÓN	M ²	TOTAL
EQUIPAMIENTO GENERAL	6	Club de Tenis Industrial	6.058	18.575
	7	Pabellón Esteban López Vega	12.517	
EQUIPAMIENTO LOCAL	49	Centro de Promoción de Empleo	2.838	57.544
	92	Sector 14 A- Sepes	54.706	
ZONA VERDE GENERAL	2	P-44	17.613	89.683
	93	Sector 14 A- Sepes	72.070	
ZONA VERDE LOCAL	1	S-9	1.243	48.828
	3	Calle Fudre	4.645	
	4	Calle Pellejo	5.140	
	5	Calle Pellejo y Bota	5.666	
	50	Parque Centro Prom. Empleo	3.685	
	62	junto parque cervantes	4.389	
	91	Sector 14 A- Sepes	24.060	



Imágenes extraídas del art. 92 de las vigentes NN.UU. del POM y del Plano OE-3 "Estructura General de Ordenación"

Como se puede apreciar en el cuadro se ha obviado el computo de las dotaciones de Equipamiento Local Nº 15 y de Zona verde Local Nº 14, ambas en su totalidad.

CUARTO.- CONCLUSIONES.

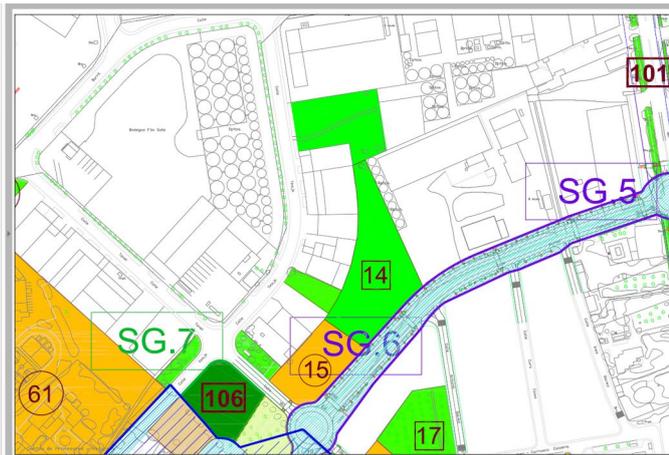
De lo anteriormente expuesto se concluye que procede corregir el error y omisiones detectadas en el POM, en los siguientes términos:

PARCELA CATASTRAL	USOS VIGENTE (ERRONEO)	USO PROPUESTO (CORREGIDO)
6121723VH6962S	INDUSTRIAL / SIN USO / ZONA VERDE LOCAL	ZONA VERDE LOCAL EN SU TOTALIDAD

En el cuadro de dotaciones de la ZOU-7, art. 92 de las NN.UU del POM, se hacen constar las dotaciones omitidas correspondientes a la Zona Verde Local Nº 14, con una superficie de 10.263 m², y el Equipamiento Local Nº 15 con una superficie de 3.184 m².

NOMBRE ZOU	7-Industrial
USO GLOBAL	Industrial
SUPERFICIE NETA	1.389.750 m ²
SUPERFICIE SIN SSGG	1.737.187 m ²
SUPERFICIE BRUTA	1.826.870 m ²
EDIFICABILIDAD POM + AUMENTO EDIFICABILIDAD EN UAS	1.667.700 m ²
APROVECHAMIENTO DE LA ZOU	0,9129

TIPO DOTACIÓN	Nº PLANO	NOMBRE DOTACIÓN	M ²	TOTAL
EQUIPAMIENTO GENERAL	6	Club de Tenis industrial	6.058	18.575
	7	Pabellón Esteban López Vega	12.517	
EQUIPAMIENTO LOCAL	49	Centro de Promoción de Empleo	2.838	60.728
	92	Sector 14 A- Sepes	54.706	
	15	Huertos Urbanos	3.184	
ZONA VERDE GENERAL	2	P-44	17.613	89.683
	93	Sector 14 A- Sepes	72.070	
ZONA VERDE LOCAL	1	S-9	1.243	59.091
	3	Calle Fudre	4.645	
	4	Calle Pellejo	5.140	
	5	Calle Pellejo y Bota	5.666	
	14	C/ R. Llamazares Glez. y Tinaja	10.263	
	50	Parque Centro Prom. Empleo	3.685	
	62	junto parque cervantes	4.389	
	91	Sector 14 A- Sepes	24.060	



DOCUMENTO FIRMADO ELECTÓNICAMENTE

