

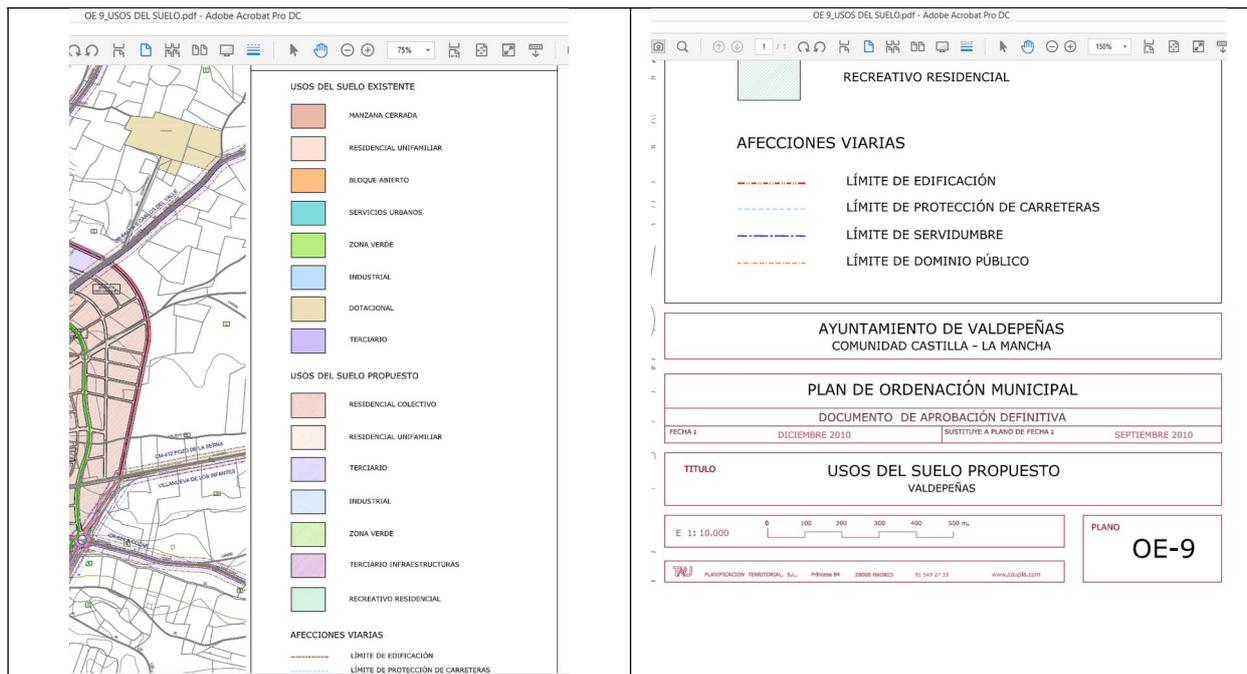
MEMORIA DE LA CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES Nº 7 DEL POM, RELATIVA AL SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DEL API S-6B (ZOU-3).

PRIMERO.- OBJETO DE LA CORRECCIÓN.

El objeto de la presente es corregir el error detectado, a raíz de la solicitud de la Licencia de Obras para la Oficina de Empleo de Valdepeñas, en la calificación urbanística de la parcela catastral 6620093VH6962S, titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, situada en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado (API) S-6B del POM; y que figura en el Plan de Ordenación Municipal (POM) calificada como suelo de uso “Residencial Unifamiliar” con la Ordenanza Zonal 3-UNI.1 “Residencial Unifamiliar”, cuando su calificación debería ser la de suelo Dotacional con Ordenanza Zonal 6-DC “Equipamientos”.



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 parcela catastral 6620093VH6962S está calificada como suelo de uso Residencial Unifamiliar, sin embargo esta clasificación es errónea atendiendo a la génesis y destino de la parcela.

Así, si atendemos a las determinaciones del API S-6.b y su posterior desarrollo y gestión la parcela, hoy con 2.478,72m², sería el resultado de agregar a la parcela N°3, resultante del Proyecto de Reparcelación (PR) del S-6.b, de 2.208,24m², 270,48m² de la parcela resultante N°4.

Parcelas tres y cuatro adjudicadas al Ayuntamiento de Valdepeñas, en virtud del citado PR, por cesión obligatoria y gratuita por el desarrollo del Sector S-6.b; la tres, resultante del 10% del aprovechamiento atribuible a la administración (art. 68.b.2 del TRLOTAU), de uso residencial libre; y la cuatro, como cesión para otras dotaciones (art.31.c del TRLOTAU).

Referidas segregación y agregación se operaron con el fin de ceder la parcela resultante a la JCCM para la Oficina de Empleo de Valdepeñas; atendiendo por aquellos entonces a las vigentes Normas Subsidiarias (NN.SS) de Valdepeñas, donde el uso de equipamientos públicos era compatible con el uso global residencial (art. 8.8.9 de las NN.UU de las NN.SS) y al art. 79.3.c) del TRLOTAU, que contemplaba como destino posible del Patrimonio Público de Suelo la cesión a otras administraciones públicas para la ejecución de equipamientos públicos.

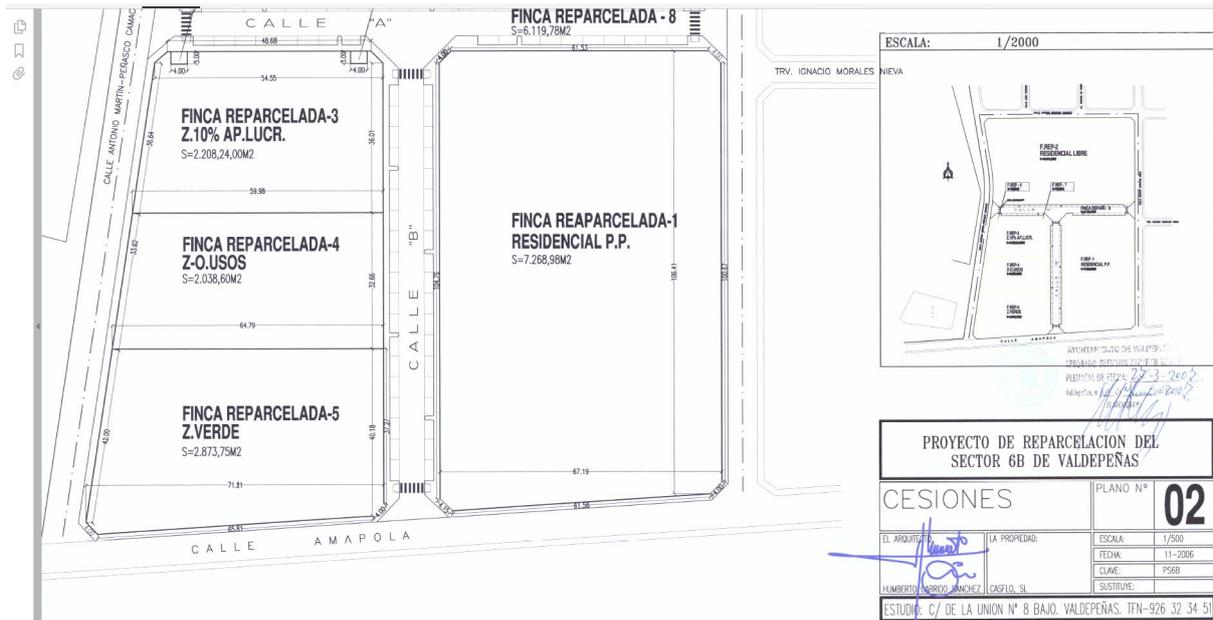
Ignorando el desarrollo y destino de la parcela, según el API S-6.b, el POM califica la parcela como suelo Residencial Unifamiliar y determina en el art. 55 de la Ordenanza 3-UNI.1, que sería de aplicación a dicha parcela, la prohibición expresa del uso Administrativo-Institucional.

Es decir, no se podría implantar el uso dotacional que se pretende, para el que fue cedida la parcela y para el que en la génesis urbanística según el API S-6.b se concibió la misma.

Por todo lo anterior se considera que se ha cometido un error material en la redacción del POM al no calificar, en la documentación gráfica del POM, la parcela como lo que verdaderamente era de conformidad con el desarrollo del API S-6.b, un suelo de reserva dotacional pública de carácter local existente de conformidad con el Art. 24.2.a) del TRLOTUA; y por el contrario, definirlo como suelo residencial unifamiliar que a todas luces es un error y una contradicción con su definición dentro del API S-6.b.

En la siguiente imagen, extraída del plano N°2 "CESIONES" del Proyecto de Reparcelación del S-6B, de 27 de marzo de 2007, se definen las parcelas tres y cuatro de resultado cedidas al Ayuntamiento.





No cabe duda que la voluntad expresa, reiterada y unívoca de la administración era y es destinar la parcela a un uso dotacional (Oficina de Empleo de Valdepeñas), véanse los acuerdos del Ayuntamiento Pleno de 30 de Octubre de 2007 (07PL0119), 30 de septiembre de 2008 (08PL0109) y 5 de abril de 2021 (2021PL00043), y sin embargo y obviamente por un error en el POM se manifiesta, en contra de las propias determinaciones del API S-6.b, su destino como residencial unifamiliar prohibiendo expresamente el uso Administrativo-Institucional.

Así se concluye que la calificación y normativa que debe aplicarse es la correspondiente a la ordenanza de Equipamientos 6-DC, que es la que le corresponde según su calificación en el API S-6b y para el uso que se cedió a la JCCM.

SEGUNDO.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Detectado el error, a raíz de la solicitud de la licencia de obras para ejecutar la referida oficina de empleo, se estima que es conveniente y oportuno su corrección.

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), era señalar la parcela catastral 6620093VH6962S como un solar de reserva "Dotacional Existente" (Dotación Local de la ZOU-3), sin embargo y por una errónea manifestación (trasposición de las determinaciones del API) aparece en el





Plano OE-9 “Usos del Suelo Propuestos” calificada como suelo de uso Residencial Unifamiliar.

No cabe duda que la voluntad expresa, reiterada y unívoca de la administración era y es destinar la parcela a un uso dotacional (Oficina de Empleo de Valdepeñas), véanse los acuerdos del Ayuntamiento Pleno de 30 de Octubre de 2007 (07PL0119), 30 de septiembre de 2008 (08PL0109) y 5 de abril de 2021 (2021PL00043), acuerdos previos y posteriores a la aprobación del POM, 30 de diciembre de 2010, y sin embargo, y obviamente por un error de trasposición, en el POM se manifiesta, en contra de las propias determinaciones del API S-6.b, su destino como residencial unifamiliar prohibiendo expresamente el uso Administrativo-Institucional.

Es decir, por un lado la administración adquiere, por cesión obligatoria y gratuita para el patrimonio público del suelo, entre otras, dos parcelas; una, calificada con uso dotacional; y otra, como participación en el 10% de aprovechamiento lucrativo, con uso residencial. Con posterioridad agrega a la parcela de uso residencial, de 2.208,24 m², 270,48 m² de la parcela dotacional para formar una parcela de 2.478,72m² y todo ello con la finalidad de ceder dicha parcela a la JCCM para la ejecución de la Oficina de Empleo de Valdepeñas (Acuerdos del Ayto. Pleno de 30 de Octubre de 2007 N°07PL0119, su subsanación en el acuerdo N°08PL0090 de 29 de julio de 2008, y aprobación definitiva en el acuerdo N°08PL0109, acuerdo elevado a escritura pública de 19 de mayo de 2009).

Es decir desde 29 de julio de 2008 la parcela está cedida y destina a reserva de suelo para la ejecución de una dotación pública, como lo es la Oficina de Empleo de Valdepeñas.

Sin embargo y por otro lado, por esas mismas fechas se está tramitando el Plan de Ordenación Municipal donde lejos de hacerse constar dicha voluntad se determina que la parcela se califica íntegramente como suelo lucrativo de uso residencial unifamiliar; y además, para dicho uso se prescribe como uso “PROHIBIDO” el uso dotacional Administrativo-Institucional” (Art. 55, apartado 4.4.4. de las NN.UU del POM). POM que finalmente es aprobado definitivamente el 30 de diciembre de 2010.

Cabría alegar que aun cuando la parcela se destinó en 2008 para una dotación pública con posterioridad hay una reconsideración de dicha decisión en el POM, para ahora destinarla al uso Residencial Unifamiliar. Esta hipotética alegación quedaría descartada por al menos cuatro hechos fundamentales, a saber:

- a) 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 una parcela dotacional para un uso residencial, no sólo requeriría del simple grafismo en un plano, sino que requeriría de una justificación expresa en la memoria justificativa del Plan. (STS de la “Memoria vinculante”).





- b) Además, el POM incorpora el desarrollo urbanístico del S-6b de las NN.SS. como un Ámbito de Planeamiento Incorporado; es decir, el POM asume la ordenación urbanística del S-6b de las NN.SS de forma explícita, por lo que la calificación de la parcela como uso residencial es contraria al desarrollo y gestión de dicha parcela bajo la vigencia de las NN.SS. de Valdepeñas.
- c) Si había conciencia de dicha reconsideración lo lógico habría sido incoar la desafectación del bien (art. 146 del TRLOTAU) previo informe de la JCCM, procedimiento que no se incoó, por el contrario con fecha 5 de abril de 2021 como contestación a la solicitud de la JCCM se adopta acuerdo por el Ayuntamiento Pleno N°2021PL00043 donde lejos de hacer mención a la supuesta reconsideración de la voluntad expresada en el POM, se ratifica la voluntad de la cesión y destino de la parcela al uso dotacional público.
- d) Finalmente con fecha 27/06/2023, bajo el expediente de licencia de obras 8508/2023 origen de la detección del error, se dicta decreto de alcaldía N° 2023-5025 otorgando la licencia de obras para la Oficina de Empleo, lo que finalmente formaliza de hecho, a expensas de su ejecución, el destino del suelo a un uso dotacional público.

En resumen, es patente que no existió voluntad de la administración, en el POM, de recalificar la parcela Dotacional como suelo Residencial Unifamiliar, y sólo podemos reputar dicha "calificación" a un error material en la transposición de las determinaciones del API S-6b, 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 fue un error material.

CUARTO.- CONCLUSIONES.

De lo anteriormente expuesto se concluye que procede corregir el error detectado en el POM, según el siguiente cuadro:

PARCELA CATASTRAL	USOS VIGENTE / ORDENANZA (ERRONEO)	USO PROPUESTO / ORDENANZA (CORREGIDO)
6620093VH6962S0001TH	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / 3.UNI.1	DOTACION LOCAL / 6.DC





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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTÓNICAMENTE

