

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

OBJETO:	MEMORIA TÉCNICA
DENOMINACION:	RECTIFICACIÓN ERROR MATERIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) (MEMORIA JUSTIFICATIVA: apartado 7.2.6 (página 87))
SITUACIÓN:	UNIDAD URBANA EQUIVALENTE nº 3 (Uueq-03)

1. OBJETO:

La finalidad de la presente Memoria es rectificar el error material detectado en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama (PGOU), concretamente en la Memoria Justificativa y en lo que se refiere a la Unidad Urbana Equivalente nº 3 (ED-03). Se trata de corregir los datos numéricos del texto de la Memoria referidos a la alineación de esta unidad urbana para hacerlos coincidir con los datos numéricos o cotas señalados en los planos 08a y 08b de alineaciones, al ser estos últimos los correctos.

Estos criterios se referirán, por tanto, al apartado 7.2.6 de la Memoria Justificativa y, dentro de éste, al apartado denominado "objeto" de la Unidad Urbana Equivalente nº 3 (ED-03 "c/ Torrelaguna y c/ Cristóbal Colón") en el que se establecen de forma errónea las cotas de la alienación de esta unidad urbana (página 87).

2. ANTECEDENTES:

2.1. Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama:

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 23 de septiembre de 2010 (B.O.C.M. nº 243 de 11 de octubre de 2010; entrada en vigor: B.O.C.M. nº 290 de 4 de diciembre de 2010).


El Plan General contempla, en el suelo urbano consolidado, una serie de unidades urbanas en las que es necesario completar la ordenación mediante la redacción de Estudios de Detalle previamente a su desarrollo. Se trata, en todos los casos, de fijar la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

Las condiciones de planeamiento aplicables a las unidades urbanas equivalentes se establecen en la Memoria Justificativa del Plan General de forma individualizada para cada una de ellas. Su ámbito espacial y alineaciones se delimitan y definen en los planos de ordenación 08a y 08b (alineaciones en suelo urbano).

2.2. Unidad Urbana Equivalente nº 3 (ED-03):

El día 11 de noviembre de 2019 (R.E.: 5.103) tuvo entrada en este Ayuntamiento el documento denominado "ESTUDIO DE DETALLE UUeq-03 – c/ Torrelaguna (M-103) y c/ Cristóbal Colón" para su aprobación inicial (exp.: 187/2019). El procedimiento relativo a la aprobación del este Estudio de Detalle se encuentra pendiente de la rectificación del error material objeto de la presente Memoria y que afecta al ámbito espacial de esta unidad urbana.

Clint

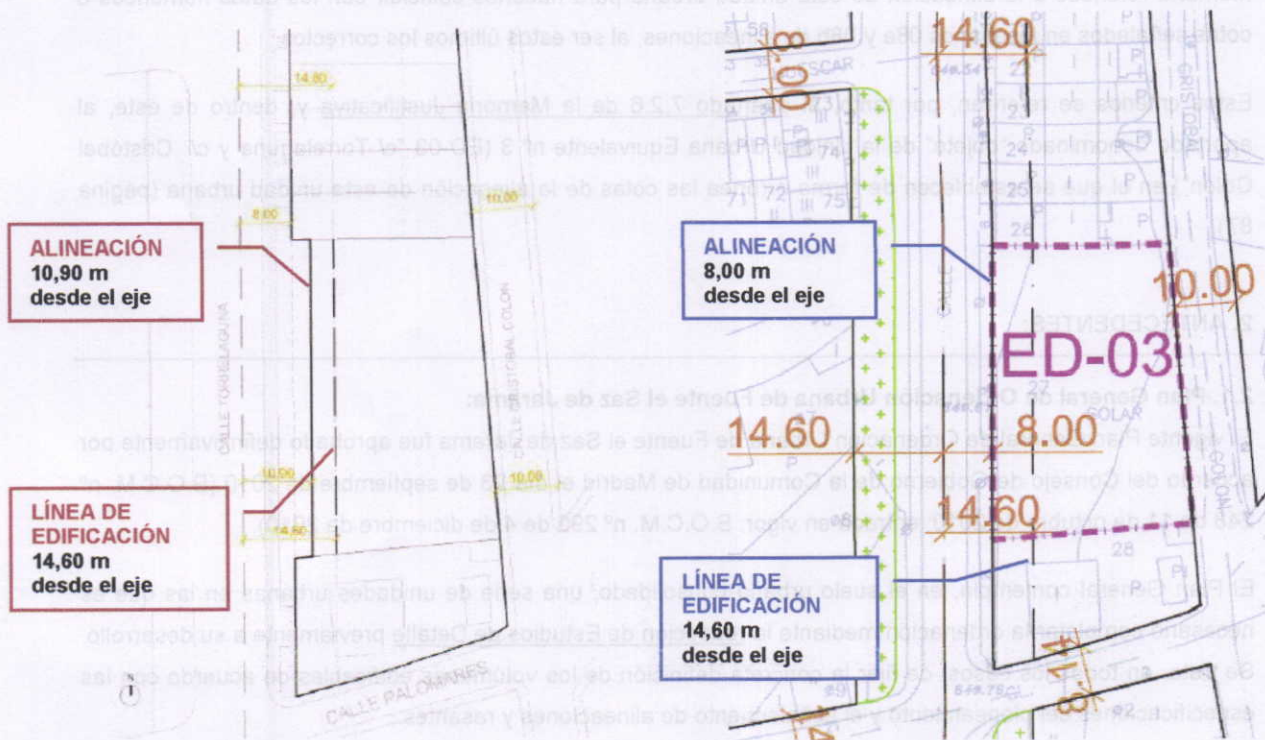


2.3. Error material detectado en la Memoria Justificativa relativo a la Unidad Urbana nº 3 (ED-03):

En su apartado 7.2.6 la Memoria Justificativa señala, en relación con la alineación y con la línea de edificación de la unidad urbana, que el objeto del Estudio de Detalle será el de "definir, en este solar, la alineación a la c/ Torrelaguna (travesía de la M-103), en un ancho de 10,90 metros al eje actual de dicha travesía y un retranqueo de la edificación de 14,60 metros respecto dicho eje (3,70 respecto alineación oficial)".

Sin embargo, el plano de alineaciones (08a y 08b) establece la alineación a 8,00 metros desde el eje de la travesía, en lugar de los 10,90 metros a que se refiere la Memoria, mientras que en el caso de la línea de edificación sí que existe coincidencia entre la Memoria y los Planos (14,60 m).

Existe, por tanto, una discrepancia entre la distancia señalada en la Memoria Justificativa para la alineación desde el eje de la calle y la distancia señalada en el plano de alineaciones, entendiéndose, como más adelante se justificará, que la distancia válida es la señalada en el plano de alineaciones (8,00 m).



Alineación de la Unidad Urbana nº 3 a la c/ Torrelaguna según consta en el texto de la Memoria Justificativa

Alineación de la Unidad Urbana nº 3 a la c/ Torrelaguna según consta en el plano de alineaciones (08a y 08b)

3. JUSTIFICACIÓN DE LA CORRECCIÓN DEL ERROR MATERIAL

3.1. Desde el punto de vista normativo:

El apartado 1.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU contiene las reglas de interpretación en caso de que exista discrepancia entre los distintos documentos que lo forman.

De este modo, dicho apartado señala que:

- "Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos."



- En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo".

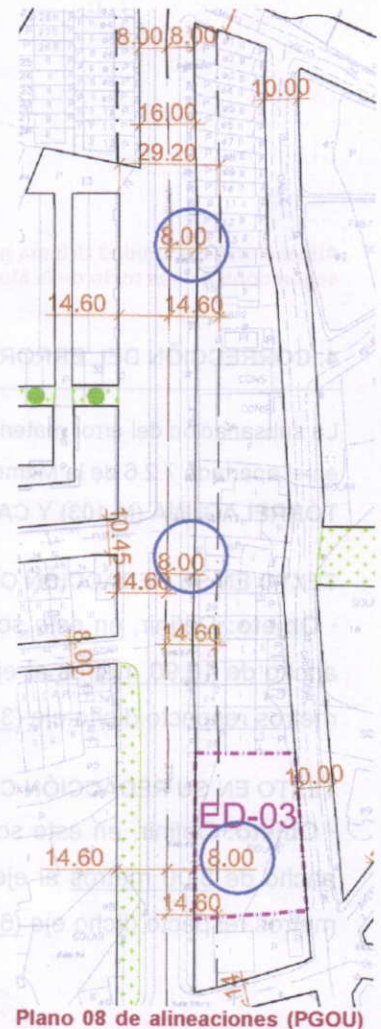
Si bien puede entenderse que el contenido específico de los planos de alineaciones es, precisamente, el establecimiento de éstas, motivo por el cual estos planos contienen todo tipo de referencias espaciales (distancias en metros) para definir las, y que, por tanto, tal y como señala la primera regla de interpretación, estos documentos de carácter gráfico predominarían sobre los demás, es decir, que los planos de alineaciones, en cuanto a éstas, prevalecerían sobre cualquier texto que haga referencia a estos parámetros urbanísticos consistentes en dimensiones espaciales definidas mediante datos numéricos en los planos, la segunda regla es tajante al señalar que ha de otorgarse prevalencia al texto sobre el dibujo, por lo que al existir en el caso que nos ocupa un error material en el texto, entendemos que se hace necesaria la rectificación de éste.

3.2. Desde el punto de vista de la ordenación urbanística:

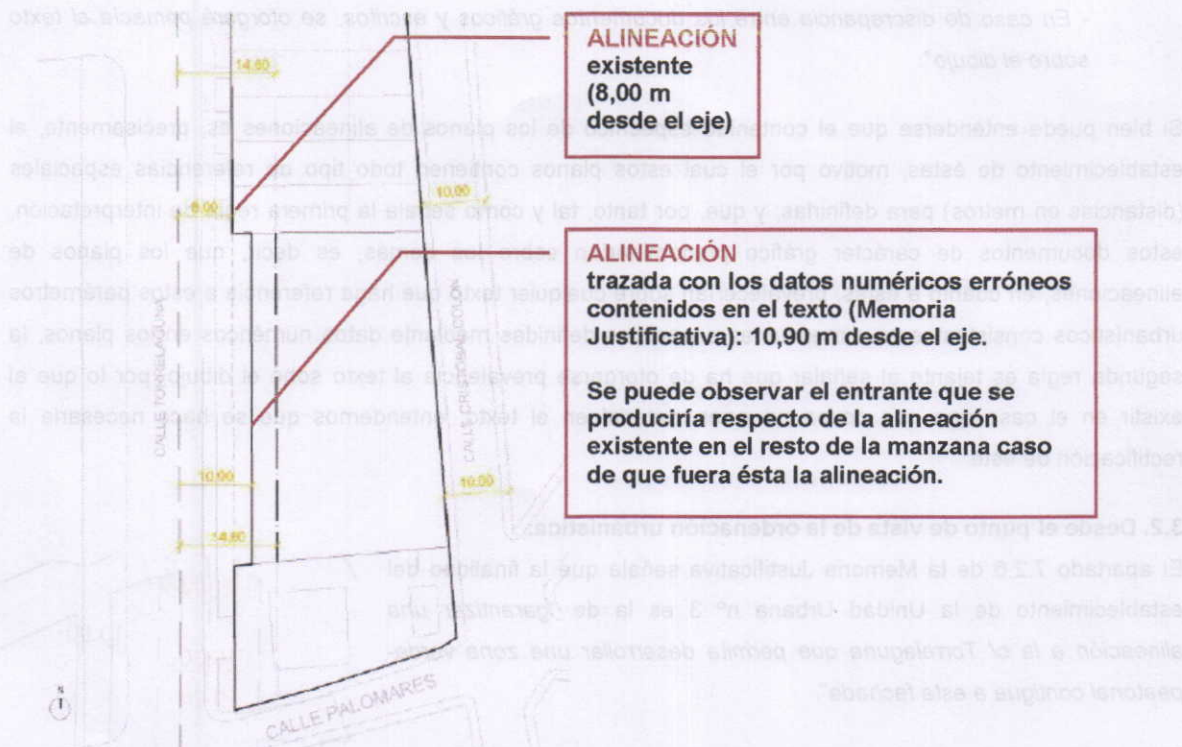
El apartado 7.2.6 de la Memoria Justificativa señala que la finalidad del establecimiento de la Unidad Urbana nº 3 es la de "garantizar una alineación a la c/ Torrelaguna que permita desarrollar una zona verde peatonal contigua a esta fachada".

Puede observarse en el plano 08 que la alineación a la c/ Torrelaguna establecida por el PGOU en el frente de la manzana en la que está comprendida la Unidad Urbana nº 3, manzana que presenta un gran desarrollo en sentido Norte-Sur, se ha fijado teniendo en consideración la realidad de las edificaciones ya existentes, puesto que se trata de conseguir la finalidad a la que se ha aludido y que consiste en garantizar una alineación y también una línea de fachada continuas a lo largo de toda la manzana: 8,00 metros medidos desde el eje hasta la alineación y 14,60 metros hasta la línea de edificación.

En otras palabras, es la realidad edificada, a partir de la cual se constata la existencia de una única alineación y una línea de fachada continua en la c/ Torrelaguna y a lo largo de toda la manzana, la que ha motivado que una de las finalidades a perseguir a la hora de fijar la alineación en la Unidad Urbana nº 3 es la de ajustarse a lo ya existente y, por tanto, la de mantener la alineación y la línea de edificación para esta unidad, única parcela vacante en toda la manzana. Todo ello es lo que se ha reflejado en el plano 08 de alineaciones, lo cual nos lleva a la conclusión de que, en este caso, es la documentación gráfica del PGOU la que ha de prevalecer sobre el texto de la Memoria Justificativa, habiéndose producido un error a la hora de transcribir al texto las cotas del plano. Baste con observar el entrante que se produciría en la alineación en el caso de dar por válidos los datos numéricos contenidos en el texto.



Handwritten signature and blue circular stamp of the Ayuntamiento Fuente El Saz Urbanismo department.



Alineación de la Unidad Urbana nº 3 a la c/ Torrelaguna según consta en el texto de la Memoria Justificativa

4. CORRECCIÓN DEL ERROR MATERIAL EN LA MEMORIA JUSTIFICATIVA:

La subsanación del error material consistirá, por tanto, en corregir los siguientes datos numéricos contenidos en el apartado 7.2.6 de la Memoria Justificativa del PGOU, en el subapartado denominado "ED-03: CALLE TORRELAGUNA (M-103) Y CALLE CRISTOBAL COLON" (página 87):

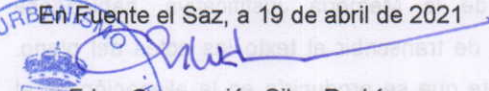
TEXTO EN SU REDACCIÓN ORIGINAL:

• **Objeto:** Definir, en este solar, la alineación a la calle Torrelaguna (travesía de la M-103), en un ancho de 10,90 metros al eje actual de dicha travesía y un retranqueo de la edificación de 14,60 metros respecto dicho eje (3,70 respecto alineación oficial).


TEXTO EN SU REDACCIÓN CORREGIDA:

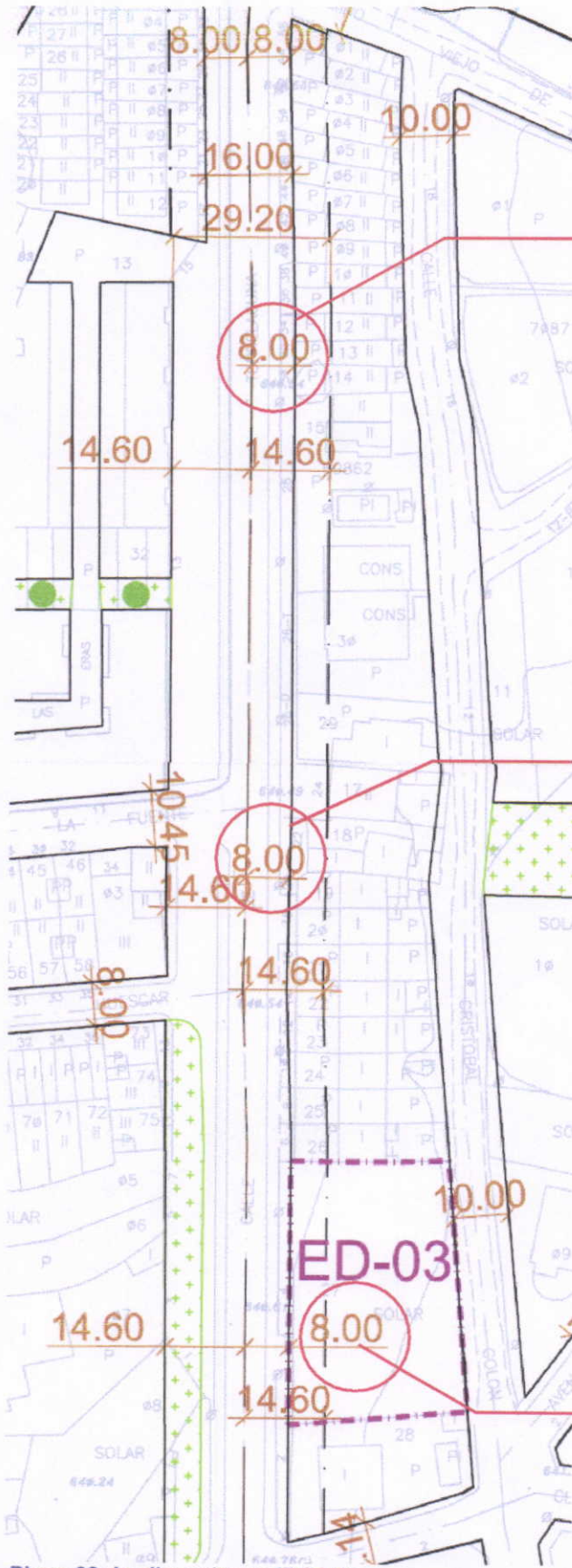
• **Objeto:** Definir, en este solar, la alineación a la calle Torrelaguna (travesía de la M-103), en un ancho de 8,00 metros al eje actual de dicha travesía y un retranqueo de la edificación de 14,60 metros respecto dicho eje (6,60 respecto alineación oficial).

En Fuente el Saz, a 19 de abril de 2021



Fdo.: Concepción Silva Rodríguez
Arquitecto Municipal
Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama



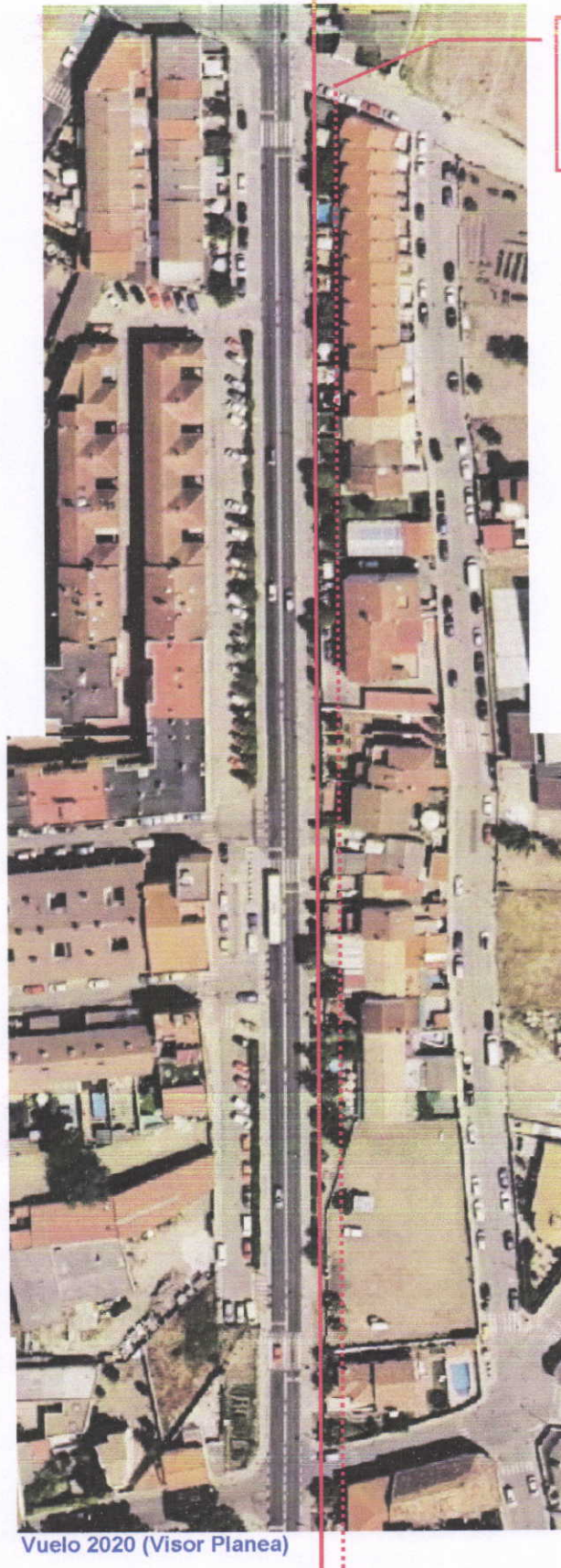


ALINEACIÓN
existente en la
parte edificada
de la manzana

ALINEACIÓN
existente en la
parte edificada
de la manzana

ALINEACIÓN
a mantener en la
Unidad
Urbana nº 3

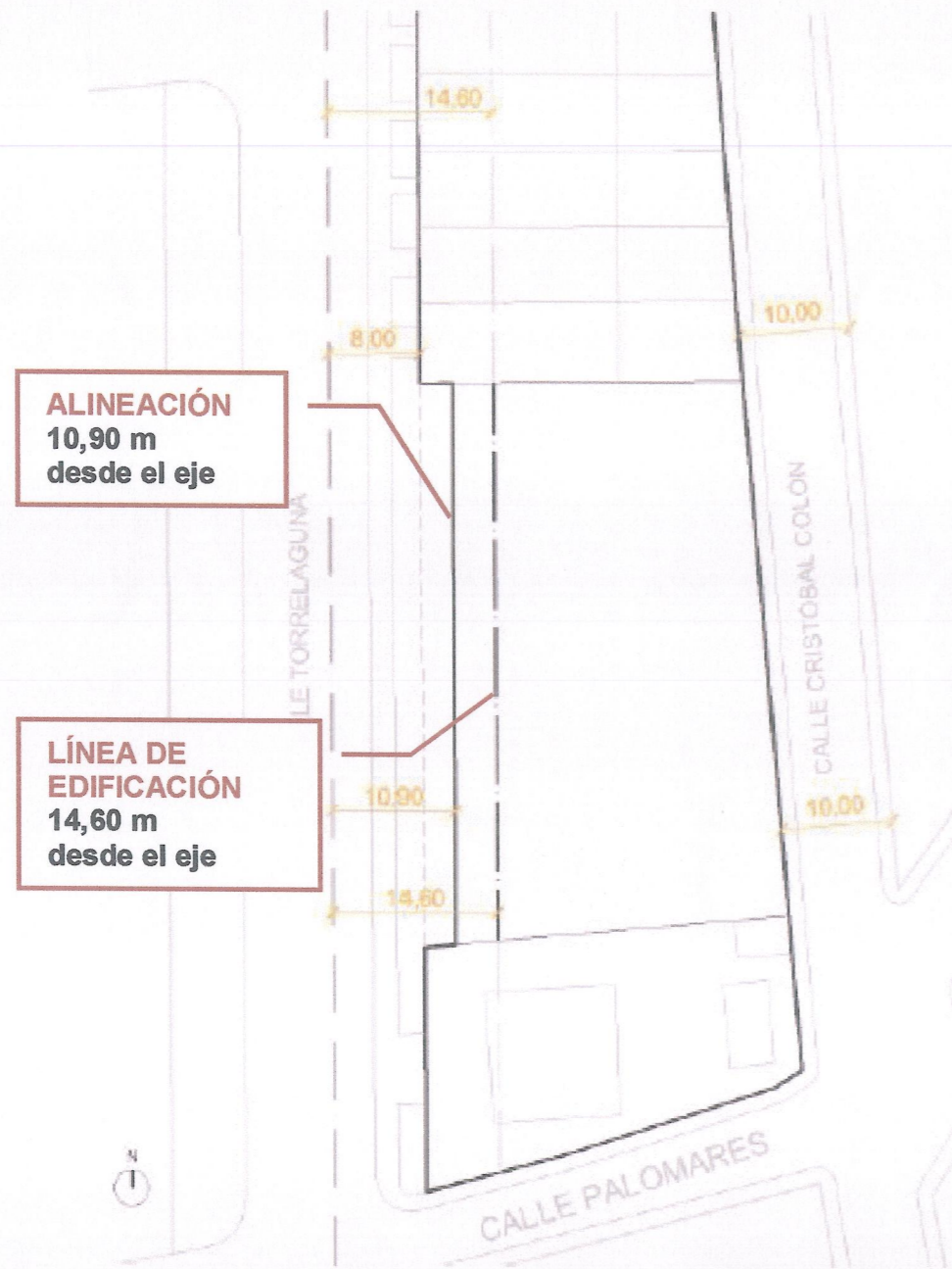
Plano 08 de alineaciones (PGOU)



**ALINEACIÓN
existente**
(8,00 m desde
el eje)

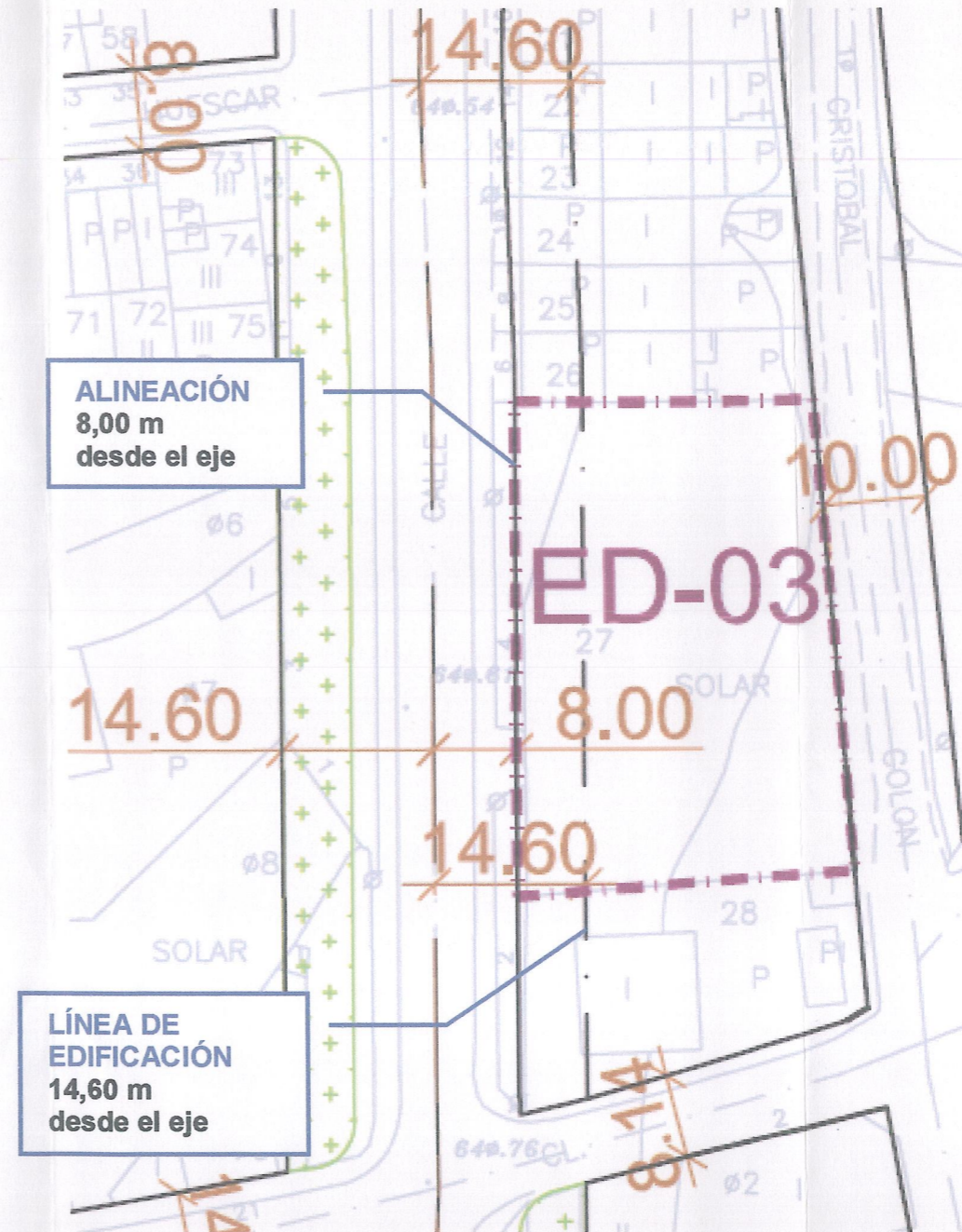
**LÍNEA DE
EDIFICACIÓN
existente**
(14,60 m desde
el eje)

Vuelo 2020 (Visor Planea)



Alineación de la Unidad Urbana nº 3 a la c/ Torrelaguna según consta en el texto de la **Memoria Justificativa**

↓
TEXTO



Alineación de la Unidad Urbana nº 3 a la c/ Torrelaguna según consta en el **plano** de alineaciones (08a y 08b)