Ayuntamiento de Guadarrama

Sello de Órgano de Secretaría (1 de 1)
Ayuntamiento de Guadarrama
Fecha Firma: 23/05/2024
HASH: c82760ef9bb8811368fc0b14e18ee755

CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
481/2024	El Pleno	24/04/2024

Dª INMACULADA IGLESIAS RANZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE GUADARRAMA (MADRID)

CERTIFICO: Que el Pleno de esta Corporación Municipal, en sesión celebrada el día arriba indicado adoptó, entre otros, el acuerdo cuya parte dispositiva se transcribe más adelante, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta:

EXPEDIENTE 481/2024. CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GUADARRAMA. PARCELAS 16, 17, 18 Y 19 DE LA PARCELACIÓN DE LOS FRESNOS.	
Favorable	Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

El Sr. Alcalde-Presidente presenta expediente para la corrección de errores materiales en las Normas Subsidiarias de Guadarrama. Parcelas 16, 17, 18 y 19 de la parcelación de Los Fresnos. Por mí, la Secretaria, se da lectura al dictamen emitido en sentido favorable por la Comisión Informativa de Asuntos Generales y Especial de Cuentas de 16 de abril de 2024, cuyos antecedentes se indican a continuación:

Visto que con fecha 29 de noviembre de 2023 y nº de registro de entrada 2023017319, Daniel Gago Esteban, actuando en nombre y representación de la comunidad de propietarios Los Fresnos, solicita que se adopten los acuerdos necesarios para llevar a cabo la corrección de los errores gráficos que aparecen en el plano 03 de ordenación de usos del suelo de las Normas Subsidiarias en cuanto a la representación de las zonas verdes en dicha urbanización y que afecta a las parcelas situadas en los números 28, 30, 32, 34 y 36 de la calle Río Duero las cuales, aunque figuran en catastro con su representación gráfica correcta y acorde a la realidad, sin embargo, en dicho plano de las NN.SS. figuran afectas a una zona verde que no existe en la realidad.

Considerando que dicha propuesta está suficientemente justificada por las razones expuestas en el informe emitido por el arquitecto técnico municipal de fecha 14 de febrero de 2024 y que podrían resumirse en las siguientes:

1. Las NN.SS. de Guadarrama contienen una discrepancia entre el texto normativo (cuadro resumen de planeamiento) y los planos referidos a la zona verde de la urbanización Los Fresnos. En el texto se establece una superficie de 6.000 m² mientras que en la medición de los planos 2b y 3, digitalizados

Cód. Validación: 6LYX9NSS6SQPNJS6W74GQP4SQ
Verificación: https://ayuntamientodeguadarrama.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 4

en CAD, la superficie obtenida es de 6.243 m². En consecuencia, se considera que existe un error en la redacción de las NN.SS. y, en concreto, en la representación gráfica de la zona verde en los planos de las NN.SS. que no coinciden con el texto ni con la parcelación de 1984. En este sentido, existe jurisprudencia que otorga primacía o jerarquía a los documentos escritos que integran las Normas de planeamiento frente a su representación gráfica.

2. Tras la revisión de la documentación de las NN.SS., no se ha encontrado justificación para que la parcela destinada a zona verde de la urbanización Los Fresnos se represente en los planos con una forma distinta a la de la parcelación de 1984, resultando una trama de forma ilógica sobre las parcelas 16, 17, 18 y 19 de la urbanización, con el lindero norte definido por una línea quebrada de numerosos tramos con entrantes y salientes que no se corresponde con la ordenación aprobada con anterioridad.

3. En el capítulo 6.12 de las NN.SS. de 1985, Condiciones Específicas para las Unidades de Actuación delimitadas en suelo urbano, unidad de actuación C "Los Fresnos de la Jarosa" se establece un número de viviendas máximo de 41, que se corresponde exactamente con el número de parcelas de la parcelación de 1984 y que, a su vez, coincide con las que existen físicamente en la actualidad. Este dato entra en evidente contradicción con la representación gráfica de las NN.SS., en la que la trama de la zona verde anularía 4 parcelas (16 a 19). Si aceptamos, como dice la jurisprudencia, que el texto prevalece sobre los planos, observamos una incongruencia sólo explicable por un error material de representación gráfica de los planos 2b y 3 con el texto del artículo 6.12, unidad de actuación C "Los Fresnos de Loa Jarosa" y, por tanto, se hace necesario corregir la forma de la parcela destinada a zona verde.

4. Como consecuencia de todo lo anterior, no se altera la superficie física de la parcela. La discrepancia entre la parcela destinada a zona verde en la parcelación de 1984 y la reflejada en los planos 3 y 2b es de forma y no de superficie y, por tanto, la rectificación de los planos que se propone es exclusivamente de forma coincidiendo en superficie con la realidad y con la aprobada en 1984. La rectificación gráfica no supone una reducción de la zona verde prevista en los planos 3 y 2b de las NN. SS., por lo que no afecta ni menoscaba las determinaciones estructurantes del planeamiento vigente. Simplemente se limita a rectificar gráficamente la forma geométrica del perímetro de la parcela.

5. La rectificación planteada ajusta la representación gráfica de los planos 3 y 2b citados a la realidad ya que la zona verde que afecta a las parcelas objeto de este expediente no ha existido nunca físicamente, ni se ha iniciado procedimiento alguno para la obtención del suelo o de carácter expropiatorio.

6. En conclusión, se califica el error producido como de índole material que afectaría a la representación gráfica en los planos 3 y 2b de las NN.SS. de 1985, relativos a la forma de la parcela calificada como parques y jardines de titularidad pública y donde las NN.SS. no recogen en sus planos la calificación dada a las parcelas por el anterior planeamiento (suelo residencial unifamiliar U4, según parcelación de 1984 aprobada por el Ayuntamiento), ni recoge tampoco la forma geométrica de la zona verde aprobada con anterioridad, confiriendo a la misma una forma irregular e ilógica, no pudiendo existir ninguna intención de los redactores de dichas NN.SS. de incorporar las parcelas residenciales a la zona verde colindante y, por tanto, se propone la aprobación de la corrección de los referidos planos.

Cód. Validación: 6LYX9NSS6SQPNJS6W74GQP4SQ
Verificación: https://ayuntamientodeguadarrama.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 4

Ayuntamiento de Guadarrama

Vistos los informes favorables emitidos al respecto de este expediente tanto del arquitecto técnico municipal, de fecha 14 de febrero de 2024, como del Vicesecretario municipal, de fecha 26 de marzo de 2024, que constan en el expediente.

Vista la propuesta de resolución PR/2024/798 de 1 de abril de 2024.

RESOLUCIÓN

Finalizado el debate, cuyas intervenciones constan íntegras en el Diario de Sesiones, el Pleno, por unanimidad de los asistentes, acuerda:

PRIMERO: Aprobar la rectificación de errores materiales, de hecho o aritméticos de las NN.SS. vigentes de este municipio de Guadarrama de 1985 de conformidad con lo establecido en el art. 69.bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, modificada por Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de medidas urgentes para el impulso de la actividad económica y la modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, a instancia de Daniel Gago Esteban, actuando en nombre y representación de la comunidad de propietarios Los Fresnos, en fecha 29 de noviembre de 2023 y nº de registro de entrada 2023017319, en los términos establecidos en el informe emitido por el arquitecto técnico municipal de fecha 14 de febrero de 2024, con el siguiente contenido:

1. Corrección de un error de representación gráfica en los planos 3 (Ordenación del Suelo Urbano) y 2b (Estructura Urbana y Zonificación) de las NN.SS. de 1985, relativo a la forma de la parcela calificada como parques y jardines de titularidad pública. El detalle de los planos rectificados se incluye al final del citado informe emitido por el arquitecto técnico municipal de fecha 14 de febrero de 2.024.

2. La citada corrección afecta, a su vez, a cuatro parcelas, tres de ellas edificadas, incluidas en el capítulo 6.12 de las NN.SS. de 1985, Condiciones Específicas para las Unidades de Actuación delimitadas en suelo urbano, unidad urbana nº 22, unidad de actuación C “Los Fresnos de la Jarosa”, con destino residencial unifamiliar y con las siguientes descripciones:

Ref. Cat.: 8225709VL0082N0001JT (Parcela nº 16-Río Duero 30),

Ref. Cat.: 8225708VL0082N0001IT (Parcela nº 17-Río Duero 32),

Ref. Cat.: 8325906VL0082N0001DT (Parcela nº 18-Río Duero 34) y

Ref. Cat.: 8325905VL0082N0001RT (Parcela nº 19-Río Duero 36).

SEGUNDO: Remitir el acuerdo de esta rectificación, con expresión concreta de los documentos anulados y los vigentes, que se incorporan en el informe emitido por el arquitecto técnico municipal de fecha 14 de febrero de 2.024, en el apartado final denominado Detalle de los Planos Rectificados, al Registro de Planes de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo establecido en el art. 69.bis. 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. La presente rectificación no supone modificación alguna del contenido normativo de las NN.SS. municipales.

Cód. Validación: 6LYX9NSS6SQPNJS6W74GQP4SQ
Verificación: https://ayuntamientodeguadarrama.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 4

TERCERO: Una vez remitida la documentación descrita en el acuerdo anterior, la presente rectificación de las NN.SS. se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid en el modo establecido en los artículos 65 y 66 de esta Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

CUARTO: Notificar el presente acuerdo a todas las partes interesadas.

Y para que así conste, expido y firmo la presente de orden, en Guadarrama, a fecha de la firma electrónica.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cód. Validación: 6LYX9NSS6SQPNJS6W74GQP4SQ
Verificación: https://ayuntamientodeguadarrama.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 4