



ANEJO VII

**COPIA PARCIAL DE CONVENIOS DE MAJADAHONDA Y POZUELO
Y REFERENCIA PERIODISTICA**

MAJADAHONDA
POZUELO
1973

A faint circular stamp is visible, partially overlapping a handwritten signature in black ink. The signature is stylized and appears to be a personal name.



Potenciación de las comunicaciones con el Municipio de las Rozas

TERCERO. La compensación de la cesión del monte del Pilar como parque natural (sistema general), se realizará con el ratio de 2 viviendas por hectárea, condicionada a que la obtención y gestión del parque metropolitano del monte del Pilar esté en cualquier caso garantizada.

CUARTO. Convenio Compensatorio del Area de Oportunidad:

Se faculta al Alcalde para realizar las gestiones pertinentes en orden a establecer los parámetros concretos de aprovechamientos y programación para la totalidad de las 212 Ha. que constituyen el área de oportunidad, con una edificabilidad no superior a 0,3 m²/m².

El enlace sobre la vía del Pinar del eje Carralero II-Area de oportunidad, será considerado como sistema local, debiendo ser realizado con cargo a dichas promociones en la forma que se convenga entre las partes.

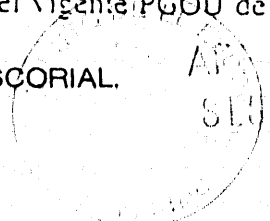
QUINTO. Ampliación del Polígono El Carralero, con una superficie de 77,51 Ha., y con unos usos industriales y Terciarios, que generan más de 2.500 puestos de trabajo y de acuerdo con la Ficha Urbanística correspondiente adjunta al presente Protocolo, con la cesión por parte del promotor a la Comunidad de Madrid, a través de cualquier entidad pública que designe la Comunidad para tal fin, de la parcela actual de Pryca para la construcción conjunta con el Ayuntamiento de viviendas sociales (VPO y precio tasado), una vez que dicho suelo esté disponible.

SEXTO. El Plano Director de la Revisión del P.G.O.U. de Majadahonda coincide con el Plano adjunto al presente protocolo y que forma parte del mismo.

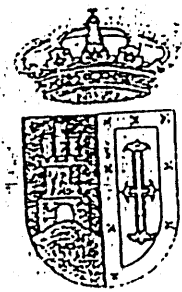
SEPTIMO. Se podrán tramitar modificaciones puntuales al actual P.G.O.U.-84 de Majadahonda, en relación a las actuaciones prioritarias de la ampliación del Polígono Carralero, según ficha adjunta, Area de Oportunidad Majadahonda Sur, y así mismo se podrá tramitar la modificación puntual Monte del Pilar que conlleva el cierre de la Ciudad por el sureste y que supone la obtención del Monte del Pilar como parque metropolitano.

OCTAVO. El Ayuntamiento de Majadahonda ha tomado el acuerdo en sesión plenaria celebrada el día 29 de Marzo de 1993, de incorporar al proceso urbanizador mediante la redacción del PAU de iniciativa pública correspondiente para la gestión y desarrollo de los actuales SUNP A y E delimitados por el vigente PGOU de 1984 con el objeto de garantizar

NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ESCORIAL.



Handwritten signature and initials.



AYUNTAMIENTO
DE
POZUELO DE ALARCÓN



Quinto.- Sin perjuicio de las concreciones de ordenación que procedan como consecuencia del proceso de elaboración y tramitación de la revisión del Plan General los criterios y parámetros urbanísticos básicos con los que se desarrollarán los ámbitos específicos del Plano de Criterios para la Revisión - Estrategia a medio y largo plazo son los siguientes:

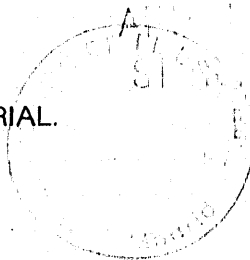
1. Monte de Pozuelo.

La compensación de la cesión del suelo forestal se realizará a razón de 2 viviendas por hectárea en el total del ámbito considerado (435 has.) que se ubicarán en un 90% y mediante ordenación adecuada, con tipología colectiva de baja densidad, en la zona limítrofe a Cerro de los Gamos y M-40, carente de arbolado.

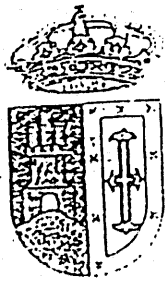
Las obras de urbanización correspondiente a la construcción de Sistemas Generales viarios así como la utilización en esta operación de suelos con vocación de urbanizables en el desarrollo y remate de la ciudad se compensará con el reconocimiento de derechos de edificación equivalentes.

Por otra parte, y de cara a liberar la mayor superficie forestal posible, así como para conseguir la menor afección sobre el parque, el número de viviendas a emplazar en este ámbito no sobrepasará las 870, trasladándose las que pudieran derivarse de la compensación por construcción de sistemas generales viarios, así como las que pudieran corresponder a la eliminación de un suelo con vocación de urbanizable necesario para completar la ciudad, a la de

NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ESCORIAL.



[Firma manuscrita]



AYUNTAMIENTO
DE
POZUELO DE ALARCÓN



nominada Area de Oportunidad con los factores de reubicación que se consideren de aplicación, en su caso.

Los propietarios no adheridos de forma voluntaria a esta actuación serán objeto de compensación a base de 2 viv/ha.

El número de viviendas calculadas según los criterios anteriores se considera como tope máximo e independiente de su superficie, que, como medida, será el que en el momento de tramitación demande prioritariamente el mercado.

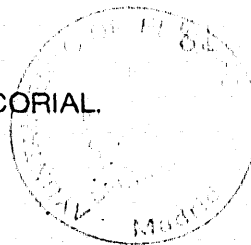
Los coeficientes de ponderación para los usos no residenciales que pudieran plantearse serán similares a los que fije el Plan General Revisado y Adaptado.

La obtención y gestión del parque forestal "Monte de Pozuelo" quedarán en cualquier caso garantizadas, en las condiciones, plazos y modalidades a convenir entre el Ayuntamiento y los propietarios del mismo.

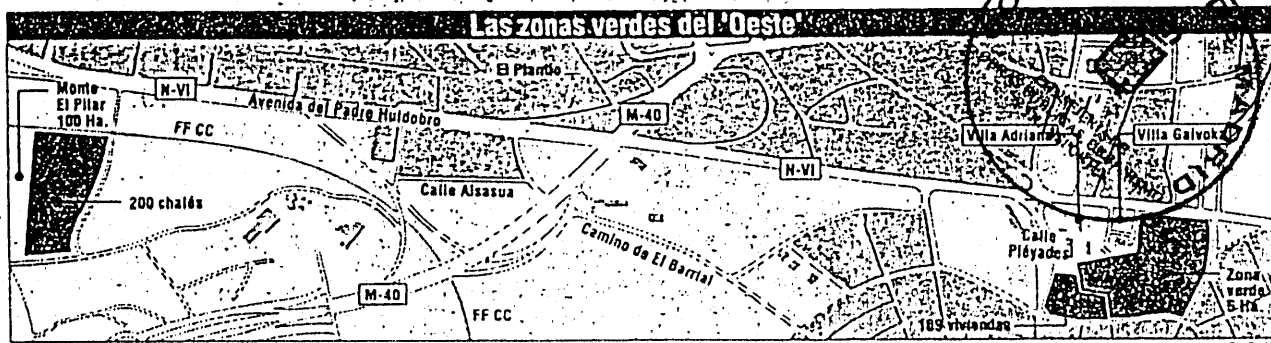
2. Area al Este del Cerro de los Gamos.

En razón del estado de ejecución de la infraestructuras y con el fin de completar la estructura urbanística del territorio comprendido entre la actuación "Cerro de los Gamos", M-40 y, término municipal de Madrid, en la revisión del Plan General, o, en su caso, mediante el instrumento de modificación del planeamiento vigente, se clasificará el suelo con el régimen urbanístico de urbano, con aprovechamientos y cargas similares a los que originaron la materialización de la actuación "Cerro de los Gamos".

NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ESCORIAL.



[Firma manuscrita]



El monte del Pilar será una zona verde casi tan grande como el Retiro

Dos nuevos jardines públicos se levantarán en los alrededores de la carretera de La Coruña

LARA OTERO, Madrid
Los bordes de la carretera de La Coruña ganarán en breve dos pinares privados que pasarán a ser parques públicos. Cinco hectáreas (superficie equivalente a cinco cam-

pos de fútbol) en Aravaca, junto a Villa Adriana, darán piñones para cualquier paseante. A cambio, los dueños de los terrenos podrán construir 109 viviendas en edificios de tres alturas. En El Plantío, el mon-

te del Pilar dejará de ser un pinar que sólo disfrutan dos docenas de familias para sumarse a las zonas que ya han adquirido los municipios de Majadahonda y Pozuelo para crear un gran parque.

El monte del Pilar era en el Avance del Plan General un terreno no urbanizable y de especial protección, como el monte del Pardo. Un pequeño trozo de ese ámbito cercano al Hipercor quedaba, sin embargo, como zona residencial. Pero el documento que finalmente aprobará el pleno municipal el día 29 considera suelo urbanizable todo el ámbito: unas 100 hectáreas (el Retiro cuenta con 118 hectáreas).

Sin embargo, el director de la oficina del Plan General, Luis Rodríguez Avial, explica que ello no significa que los dueños de los pinos (buena parte de los terrenos ha pertenecido tradicionalmente a la familia Oriol) puedan construir allí.

"La zona edificable sigue siendo la misma, unos 50.000 metros cuadrados edificables, donde se pueden construir 200 chalés de 250 metros cuadrados, pero a cambio el municipio se queda con los montes", dijo Rodríguez Avial.

Pero en esas 100 hectáreas de monte entre la vía del ferrocarril Madrid-Valladolid y la frontera con los términos de Pozuelo de Alarcón (56.000 habitantes) y Majadahonda (37.000 habitantes) hay diversas construcciones desde hace muchos años: son inmensas mansiones incluidas en fincas como La Escorzonera.

Allí, el guarda sevillano,



SANTOS CIRILO

El borde norte del monte del Pilar, con una vista de Madrid al fondo.

Manolo, lleva 15 años levantando la barrera a los "señores" y vigilando que no pase ningún extraño. Dice que hay más de 20 casas y que se están construyendo cuatro más (ya en el término de Pozuelo). ¿Precio? Comprar un trozo de suelo es imposible si no se dispone de 100 millones de pesetas, gesticula Manolo.

Rodríguez Avial explica que, evidentemente, los chalés se mantendrán. "Los propietarios alegaron contra el planeamiento que habíamos previsto porque querían construir alguna casa más dentro del pinar, tampoco muchas, que si no pierde valor", aclara. La familia Oriol ya había pretendido en 1982 promover un proyecto

para urbanizar sus terrenos de El Plantío.

Ahora los pinares que pertenecen al municipio de Madrid se sumarán a los que se interonan en Pozuelo y Majadahonda para crear un gran parque metropolitano, tal y como figura en el Plan Estratégico Regional elaborado por la Comunidad de Madrid.

COMUNICACION 10:34

20398

RESOLUCION de 11 de junio de 1986, de la Dirección General de Cultura de la Consejería de Cultura y Deportes, por la que se ha acordado incoar expediente de delimitación de entorno de protección de la Iglesia de San Bernabé, de El Escorial (Madrid).

La Iglesia de San Bernabé, de El Escorial (Madrid) fue declarada monumento histórico-artístico por el Real Decreto 1974/1983, de 11 de mayo de 1983 («Boletín Oficial del Estado» de 1 de julio). En dicha declaración no se delimitó la zona afectada, por lo que el entorno del monumento y su visión queda totalmente desprotegido.

El artículo 11 de la Ley de Patrimonio y el artículo 12 del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español disponen que cuando se trate de declarar un inmueble como Bien de Interés Cultural, el acto de incoación deberá delimitar la zona afectada, motivando esta delimitación.

Considerando que de acuerdo con el Real Decreto 680/1985, de 19 de abril, artículo 9.2 de la Ley de Patrimonio Histórico Español y artículo 11 del Real Decreto 111/1986, esta Dirección General es competente, y previo informe del Centro Regional de Conservación del Patrimonio, resuelvo:

Primero.- Tener por incoado el expediente de delimitación de entorno de protección de la Iglesia de San Bernabé, sita en El Escorial (Madrid), declarada Monumento Histórico-Artístico por Real Decreto 1974/1983. Dicho entorno queda delimitado de la forma siguiente:

Eje de la avenida de Felipe II (carretera C-505), desde el eje de la calle del Padre Villacastín hasta el de la calle Daoiz y Velarde.

Eje de la calle del Padre Villacastín, desde la avenida de Felipe II hasta la calle de la Panadería.

Eje de la calle de la Panadería, desde la calle del Padre Villacastín hasta la calle del Rey.

Eje de la calle del Rey, desde la calle de la Panadería hasta la travesía de Andrés de Almoguer.

Eje de la travesía de Andrés de Almoguer, desde la calle del Rey hasta la calle de Daoiz y Velarde.

Eje de la calle Daoiz y Velarde, desde la travesía de Andrés de Almoguer hasta la avenida de Felipe II.

Los criterios seguidos para definir tal delimitación, responden a la necesidad de proteger la visión del monumento desde la carretera C-505, a su paso por El Escorial, toda vez que ésta es la visión más amplia e importante del edificio.

Asimismo se han incluido en la delimitación aquellas zonas públicas o edificaciones inmediatamente adyacentes a la Iglesia, incluidos, por lo tanto, dentro de las visuales del monumento y que exigen, en consecuencia, un tratamiento cuidadoso.

Segundo.- Continuar la tramitación del expediente de delimitación de acuerdo con la normativa en vigor.

Tercero.- Que conforme al artículo 16, en relación con el artículo 11 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, quedan suspendidas las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación y demolición en el entorno afectado por la delimitación, así como los efectos de las ya otorgadas.

Cuarto.- Cualquier obra o actuación, así como la colocación de rótulos, carteles o símbolos quedarán sometidas a la autorización preceptiva de esta Dirección General.

Quinto.- Que la presente Resolución se publique en el «Boletín Oficial del Estado».

En Madrid a 11 de junio de 1986.- La Directora general, Araceli Pereda Alonso.

los bienes afectados. En su virtud esta Dirección General de Cultura y Deportes, por el artículo 16 de diciembre de 1954, titulares de derechos afectadas, en las fincas afectadas, e dad con el procedimiento a cabo el levantamiento procediera el de las de (

Todos los interesados de cualesquiera clase de afectados, deberán acudir a persona debidamente autorizada por el titular de los derechos de su titularidad pudiéndose acompañar oportuno.

El levantamiento de agosto y 24 de septiembre de las fincas afectadas.

En el expediente expediente de la Sociedad Anónima» (EN cía).

Madrid, 10 de julio de Ordiales.-14.108-C (607)

COMUNICACION DE CASOS

20400 ORDEN de Obras Públicas se resuelve actuación y modo del s

Ilmo. Sr.: Examinador urbanístico del suelo urbanístico del Plan General de Salamanca número de expediente 2

Resultando que por manca, en fecha 19 de diciembre de 1975, de Obras Públicas y Ordenación del territorio, a los efectos de acuerdo con lo preceptivo sobre Régimen del Suelo Decreto 1346/1975, de 1

Resultando que el expediente ha cumplido el procedimiento y como establecen los artículos 149, del Reglamento publicado los actos de publicidad preceptivos, favorable emitido por el Ayuntamiento de Salamanca;

Considerando que el expediente definitivo por el expediente, tanto desde el punto de la documentación y de la Ley del Suelo y 34 de las mismas conformes al Pl

ARACELI PEREDA ALONSO DIRECTORA GENERAL DE CULTURA Y DEPORTES EL SECRETARIO



Dirección General de Patrimonio Cultural
Centro R. Conservación y Restauración
del Patrimonio Histórico
Inspección y Control de Obras

EXP. Nº	LICENCIA Nº
ENTRADA	SALIDA 30-09-87 J.J./M.M.
OBRA	ASUNTO: Solic. inform. tramitación licencias obras menores en zona Protección I.P. de S. Bernabé
SITUACION	MUNICIPIO: EL ESCORIAL
PROPIEDAD	INTERESADO: Excmo. Ayuntamiento de El Escorial.
TECNICO:	

En plantas superiores, solamente se podrán adosar los anuncios comerciales a los huecos de balcones o ventanas, sin / sobrepasar el ancho de éstos, no pudiéndose colocar en los antepechos o machones entre huecos.

En cuanto a los anuncios perpendiculares a fachada, quedan/ prohibidos, así como los toldos rígidos o de material plástico, y las marquesinas.

5.- Cerramientos de locales comerciales.

En caso de abrirse huecos en planta baja para uso de locales comerciales, estos no podrán ser corridos ni en banderola, / debiendo poseer un desarrollo vertical, y situarse en los - ejes de los huecos de las plantas superiores.

Si se practicare la abertura de estos huecos en alguna edificación tradicional, su ancho no podrá ser mayor que el de los huecos superiores. En obras de nueva planta, los huecos de los futuros locales comerciales habrán de cerrarse temporalmente con obra de fábrica acabada con tratamiento igual / o similar al utilizado en el resto de los paramentos exteriores.

6.- Huecos en plantas superiores.

En edificaciones de nueva planta, los huecos de las plantas superiores se situarán a ejes de los huecos de planta baja, debiendo poseer un ritmo vano-machón tradicional, y un desarrollo vertical (mayor su dimensión en altura), que los asimile a ventanas, balcones o miradores de tipo tradicional. En los dos últimos casos los antepechos no serán de fábrica, debiéndose construir con materiales y técnicas de cerrajería pintada en tonos oscuros, y el canto de la peana será / de 12 cm. como máximo.

La carpintería de estos huecos no podrá ser de aluminio en / su color, debiendo poseer tonos oscuros y escuadrías asimilables a la de madera.

Las persianas serán de libro (hojas exteriores), metálicas / o de madera, de tonos oscuros idénticos a los de la carpintería, o bien de tipo frailerero.

APR 17 1984
STAMPED SIGNATURE AND OFFICIAL SEAL



Dirección General de Patrimonio Cultural

Centro R. Conservación y Restauración del Patrimonio Histórico

Inspección y Control de Obras

EXP. Nº	LICENCIA Nº	
ENTRADA	SALIDA 30-09-87	J.J./M.M.
OBRA	ASUNTO: Solic. inform. tramitación licencias obras menores entorno Protección I.P. de S. Bernabé	
SITUACION	MUNICIPIO:	EL ESCORIAL.
PROPIEDAD	INTERESADO: Excmo. Ayuntamiento de El Escorial	
TECNICO:		

En relación con el escrito de fecha 14 de agosto de 1987, en el que se solicita ampliación de información sobre los requisitos que han de cumplir las obras menores ubicadas en el entorno de Protección de / la Iglesia Parroquial de San Bernabé, así como acerca de la documentación necesaria para la tramitación de estos expedientes, estos Servicios Técnicos, retomando el escrito enviado a ese Excmo. Ayuntamiento/ con fecha 18-2-87, complementan las prescripciones reseñadas en dicho escrito y las amplían a los aspectos solicitados.

1.- Cubiertas.

Deberán poseer pendientes tradicionales y realizarse con teja curva cerámica o de cemento de colores terrosos. No podrán utilizarse tejas planas o de color negro. Los aleros serán/ asimismo de tipo tradicional, de espesor inferior al canto del forjado, no permitiéndose canalones o bajantes de material plástico. Se prohíbe asimismo el uso de uralitas. Los/ cuerpos sobre cubierta recibirán el mismo tratamiento que - las superficies de fachada. Las ventanas abatibles no deberán ser visibles desde la calle, prohibiéndose el aluminio en su color.

2.- Cerramientos de terrazas.

Se podrán efectuar, siempre que éstos se realicen en la totalidad de las terrazas de fachada, y con los mismos materiales de la carpintería del resto de los huecos de fachada.

3.- Acabados de fachadas.

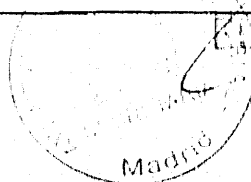
Los acabados de fachadas se efectuarán mediante revocos con texturas lisas de tonos tierras claros. Las medianerías se/ tratarán de igual forma.

4.- Anuncios publicitarios.

Los carteles anunciadores en plantas bajas no podrán ser de tipo corrido, pudiendo tener como desarrollo máximo el ancho del dintel del hueco sobre el que se sitúen, y una altura - que no sobrepase la del forjado superior.

Excepcionalmente podrán permitirse carteles corridos siempre que estén compuestos por letras aisladas, y posean el ancho anteriormente indicado.

.../...



[Handwritten signature]



Dirección General de Patrimonio Cultural

Centro R. Conservación y Restauración del Patrimonio Histórico

Inspección y Control de Obras

EXP. Nº	LICENCIA Nº
ENTRADA	SALIDA 30-09-87 J.J./M.M.
OBRA	ASUNTO: Solic. inform. tramitación licencias obras menores entorno Protección I.P. de S. Bernabé
SITUACION	MUNICIPIO: EL ESCORIAL
PROPIEDAD	INTERESADO: Excmo. Ayuntamiento de El Escorial.
TECNICO:	

7.- Por lo que se refiere al procedimiento a seguir antes de otorgar la Licencia al solicitante, el Ayuntamiento remitirá a esta Dirección General dos ejemplares del proyecto para que los Servicios Técnicos evacuen el informe preceptivo, no pudiendo iniciar las obras hasta que el Ayuntamiento no haya recibido el informe con carácter aprobatorio. El proyecto constará cuanto menos, de un plano de situación, un alzado general del edificio (a escala mínima 1:100) en cuya o cuyas fachadas se pretende intervenir, un plano de los alzados con las modificaciones propuestas, una memoria descriptiva/ y fotos del estado actual.

Tal documentación se deberá exigir obligatoriamente para las obras mayores y aquellas obras menores que, por su entidad o impacto visual supongan una efectiva modificación del estado actual, en tanto que aquellas de simple conservación o que no sean visibles desde el exterior, podrán ser aprobadas o denegadas por el propio Ayuntamiento. En cualquier caso, aquellas obras que se vean afectadas por las prescripciones enunciadas anteriormente, no cumpliéndose las mismas, podrán ser denegadas directamente por el Ayuntamiento, remitiéndose su expediente a este Centro únicamente cuando se efectúen en él las modificaciones necesarias para el cumplimiento de las mismas.

LA DIRECTORA DEL CENTRO R. CONSERVACION Y RESTAURACION DEL PATRIMONIO HISTORICO,

Amparo Berlinches Acín
de Jesús de Torres-Peralta Gª

-Amparo Berlinches Acín-

P.D. Fdº.: Mª Jesús de Torres-Peralta Gª.

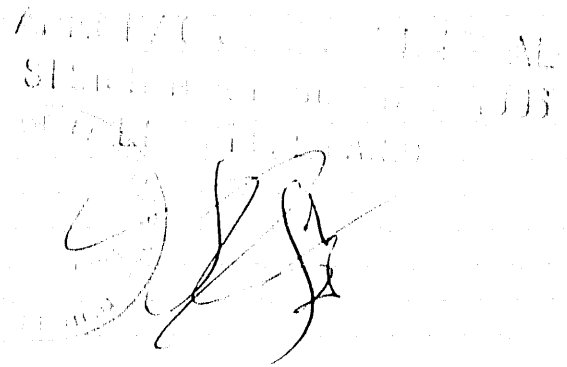
ATENCION GENERAL
SECRETARIA DEL CENTRO R.
EL SECRETARIO



ANEJO IX

CONVENIO URBANISTICO DE EL TOMILLAR

SECRETARÍA GENERAL
DE ADMINISTRACIÓN LOCAL
MADRID





Ayuntamiento de El Escorial
(Madrid)

CONVENIO URBANISTICO "EL TOMILLAR"

En el Escorial, a catorce de octubre de mil novecientos noventa y tres.

REUNIDOS

De una parte, D. MARIANO RODRIGUEZ RODRIGUEZ, Alcalde-Presidente, y D JOSE LUCAS REGUILON ALVAREZ, Concejal-Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de El Escorial, respectivamente; asistidos por D. FELIX DE LA PLAZA MUÑOZ, Secretario de la Corporación Municipal.

Y de otra, D. JOSE ANTONIO MORATIEL LLARENA, mayor de edad, con D.N.I. nº 50.284.070; y D. FRANCISCO ORTIZ ORTEGA, mayor de edad, con D.N.I nº 4.413.952; con domicilio ambos, a efectos del presente documento, en Madrid, calle Federico Moreno Torroba 1-Esc. 1-10º-E.

INTERVIENEN

D. Mariano Rodríguez Rodríguez y D. José Lucas Reguilón Alvarez, en representación del Ilmo. Ayuntamiento de El Escorial, en uso de las facultades que expresamente les han sido atribuidas por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 16 de junio de 1.993; en adelante EL AYUNTAMIENTO.

D. Félix de la Plaza Muñoz, en su calidad de fedatario municipal.

D. José Antonio Moratiel Llarena, en representación de la Sociedad Anónima "CONSTRUCCION, INDUSTRIA, TRANSPORTE Y REPRESENTACION, S.A" (CITRESA), constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada el día 23 de junio de 1.970 ante el Notario de Madrid D. Luis Ramos Gómez, al número 1.330 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4.289, Libro 0, Folio lll, Sección 8ª, Hoja M-71202, inscripción 17ª y con C.I. número A/28-246262; haciendo uso para este acto del poder, que asegura vigente en todas sus partes, otorgado a su favor en su calidad de Administrador Solidario de la misma, cargo para el que fue designado en la Junta General celebrada el 20 de junio de 1.992 y cuyos acuerdos fueron protocolizados en escritura del día 26 siguiente otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Hispán Contreras, al número 960 de su protocolo. E igualmente interviene en representación de la Compañía Mercantil Anónima "ESCORIAL DOS, S.A", constituida por tiempo indefinido mediante escritura



1
[Firmas manuscritas]



autorizada por el Notario de Madrid D. Manuel Ruiz Fernández Rodríguez con fecha 17 de abril de 1.978, al número 338 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4.369, Libro 0, Folio 69, Sección 8ª, Hoja M-72477, inscripción 6ª y con C.I. número A/28-515161; haciendo uso para este acto del poder, que asegura vigente en todas sus partes, otorgado a su favor en su calidad de Consejero Delegado de dicha Sociedad, cargo para el que fue designado en la Junta General y Consejos celebrados el 8 de junio de 1.992 y cuyos acuerdos fueron protocolizados en escritura del día 26 siguiente otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Hispán Contreras, al número 959 de sus protocolo.

Y D. Francisco Ortiz Ortega, en su calidad de Administrador Unico de la Sociedad Mercantil Anónima "EL CERRON, S.A", constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid D. Félix Pastor Ridruejo con fecha 14 de junio de 1.977, al número 3.760 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 4.594 general, 3.780 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 1, hoja número 36.342, inscripción 1ª y con C.I. número A/28-479152; cargo el de Administrador Unico para el que fué reelegido por un período de cinco años en la Junta General celebrada el 21 de febrero de 1.992 y cuyos acuerdos fueron protocolizados en escritura otorgada ante el mismo Notario, con fecha 6 de abril del mismo año, al número 1.521 de su protocolo.

Las sociedades citadas se denominarán en adelante LA PROMOCION.

Ambas partes, con la personalidad en que respectivamente intervienen, tienen y se reconocen plena capacidad legal para el otorgamiento de este documento de Convenio de Colaboración Urbanística; y, al efecto,

EXPONEN

- I. Constituye una recomendación expresa de la legislación general urbanística que, cuando en la ordenación y el desarrollo del territorio confluyan el interés público y la utilidad para fines particulares, sea el urbanismo concertado el medio de canalizar esos propósitos comunes, dentro de un marco de obligaciones y garantías que permitan seleccionar dichos propósitos de acuerdo con sus objetivos.

Así lo expresaba el apartado IV de la Exposición de Motivos de la Ley de Reforma de la Ley sobre



2
[Handwritten signatures and scribbles]



Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 1 de mayo de 1.975, cuyo texto refundido fué aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril; siendo vigente en la actualidad el texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1,992, de 26 de junio.

Los comparecientes, según intervienen, y al amparo de lo previsto en el artículo 303 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana vigente, consideran que el presente Convenio constituye medio idóneo para alcanzar aquella adecuación de intereses convergentes.

- II. EL AYUNTAMIENTO está procediendo a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal -en adelante NSP-, y desea resolver cuestiones pendientes como el Plan Parcial de Ordenación "EL TOMILLAR"
- III. Los componentes de LA PROMOCION son propietarios de terrenos afectados por el planeamiento urbanístico, cuya localización define el plano de información de propiedades que se acompaña, lo que justifica su intervención en la actuación a que se refiere el presente documento; y, dado que ostentan la titularidad de más del 60% de la superficie de la actuación, intervienen además como futuros gestores de la misma, pudiendo así asumir compromisos que vinculen a la futura Junta de Compensación, y denominarse precisamente LA PROMOCION.
- IV. Con carácter previo a la determinación de la finalidad del Convenio y a la fijación de las pertinentes Estipulaciones, se indican a continuación los antecedentes de la actuación urbanística:

A) Por Orden Ministerial de 6 de octubre de 1.976 fueron aprobadas las Normas Complementarias Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de El Escorial.

Con el propósito de afrontar las cuestiones surgidas en el desarrollo del planeamiento urbanístico, adecuando éste a los nuevos textos legales y reglamentarios, la Diputación Provincial de Madrid inició en octubre de 1.981 los estudios pertinentes para la revisión y adaptación de las citadas Normas; y, elaborados dichos trabajos en grado de Avance, fueron sometidos al Ayuntamiento de El Escorial en 1.983.



3



Dicho Avance comportaba una fuerte reducción en el aprovechamiento urbanístico de los terrenos de LA PROMOCION; lo que dió lugar al mantenimiento de reuniones de trabajo con EL AYUNTAMIENTO y la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, fruto de las cuales fue la determinación de las edificaciones, tipologías y densidad en el ámbito del Polígono 18 de las entonces todavía vigentes Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de El Escorial.

B) LA PROMOCION presentó al AYUNTAMIENTO, para su tramitación reglamentaria, el Plan Parcial de Ordenación denominado "EL TOMILLAR", en desarrollo de las previsiones establecidas por las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del término municipal citado para el Polígono 18 de las mismas.

Emitidos los informes preceptivos, de carácter favorable, por los Srs. Arquitecto, Asesor Jurídico y Secretario Municipales, fué sometido el expediente al Pleno del AYUNTAMIENTO que, en sesión de 18 de mayo de 1.984, le otorgó su aprobación inicial.

El edicto de información pública fué insertado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 140, de 13 de junio siguiente; practicándose en la misma fecha la notificación personal a LA PROMOCION.

C) Superado el período de información pública sin que durante el mismo se produjeran reclamaciones ni alegaciones, y previa su aprobación provisional por el Pleno del AYUNTAMIENTO, fué elevado el expediente a la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid con escrito de la Alcaldía de 31 de julio de 1.984; teniendo entrada en dicha Consejería el día 1 de agosto siguiente.

D) Por Resolución de 1 de octubre de 1.984 de la citada Consejería, en vía de urgencia -al amparo de lo previsto en el artículo 14.1º. del Decreto 69/1.983, de 30 de junio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid-, fué denegada la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación "EL TOMILLAR" al estimar no concurrían las razones de conveniencia y oportunidad



[Handwritten signature] 4

[Handwritten signature]



requeridas por los artículos 58 a) y 64 a) del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1.978.

- E) Contra la anterior resolución fué interpuesto recurso de reposición por LA PROMOCION, por medio de escrito de 5 de noviembre de 1.984; el cual fué desestimado por Orden de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid de 4 de febrero de 1.985, notificada en 4 de marzo siguiente.
- F) Por escrito de 24 de abril de 1.985 se accedió a la vía contencioso-administrativa ante la Audiencia Territorial de Madrid, en la que, trás la superación de los trámites procesales pertinentes, fué dictada sentencia con fecha 21 de enero de 1.988 por la que se estimó el recurso presentado, declarando la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación de referencia; sentencia que fué apelada por la representación de la Comunidad de Madrid por escrito de 26 de marzo de 1.988.
- G) El Pleno del AYUNTAMIENTO, en sesión de 26 de junio de 1.989, acordó aprobar inicialmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal, con suspensión de licencias, entre otros ámbitos, en el Polígono 18.

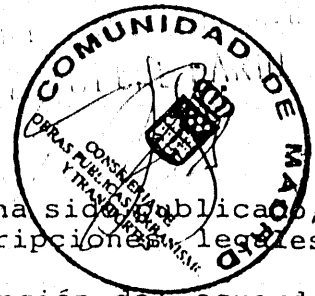
Publicado el edicto de información pública en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 222, de 18 de septiembre siguiente, LA PROMOCION presentó escrito de alegaciones, con fecha 17 de octubre del mismo año, solicitando la integración del Plan Parcial de Ordenación - cuya aprobación definitiva había sido declarada por la Sentencia de la Audiencia Territorial de Madrid de 21 de enero de 1.988- en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Superado el período de información pública, el Pleno del AYUNTAMIENTO aprobó provisionalmente las citadas Normas en sesión de 5 de julio de 1.990.

Finalmente, por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de febrero de 1.991, fue denegada la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de El



Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page. One signature is particularly dense and appears to be a name. There are also several loopy signatures and some scribbled-out text.



Escorial; cuyo acuerdo no ha sido publicado, incumplándose las prescripciones legales vigentes.

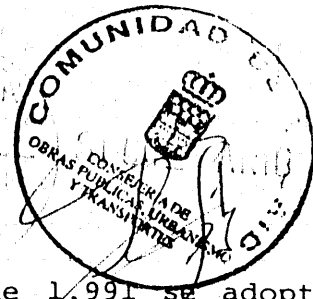
- H) Con anterioridad a la adopción del acuerdo denegatorio a que se hace referencia en el apartado anterior, la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid propuso que por la Comisión de Urbanismo de Madrid fuese informado favorablemente el expediente relativo a la suspensión de la vigencia del planeamiento general y parcial en el ámbito de varios polígonos del término municipal de El Escorial, entre ellos el número 18 a, b y c (Reserva Urbana), correspondiente a los terrenos de LA PROMOCION.

La Comisión de Urbanismo de Madrid, también con anticipación a la adopción del acuerdo de denegación de 14 de febrero de 1.991, informó favorablemente -a los efectos del artículo 51.1. del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1.976- la suspensión de la vigencia de los instrumentos de ejecución y gestión que trajeren causa del planeamiento vigente en el término municipal en los ámbitos considerados; sometiendo el expediente al trámite de audiencia al AYUNTAMIENTO.

En dicho trámite manifestó éste su oposición hasta tanto no fuera resuelto el recurso de reposición interpuesto por el mismo contra el acuerdo del Consejo de Gobierno de 14 de febrero de 1.991, denegatorio de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

- I) Sustanciada la apelación de la Comunidad de Madrid ante el Tribunal Supremo a que se ha hecho referencia en el apartado F) anterior, fue dictada Sentencia por la Sala III del Alto Tribunal de 12 de marzo de 1.991, por la que, con desestimación del recurso de apelación de la Comunidad de Madrid, se confirmó la Sentencia dictada por la Sala III de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Territorial de Madrid en 21 de enero de 1.988, por la que se declaró aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación "EL TOMILLAR".





AL
1033

J) Con fecha 15 de marzo de 1.991 se adoptó acuerdo por el Pleno del AYUNTAMIENTO, por el que se decidía la redacción con urgencia de la modificación parcial de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de octubre de 1.976 en el ámbito de varios polígonos, entre los cuales figuraba el 18 a, b y c (reserva urbana) en base a la competencia municipal y siguiendo la tramitación establecida en los artículos 49 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana citado y 161 del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1.978, y sin perjuicio de solicitar de dicha Consejería la indicación de los criterios y directrices básicos que se consideren adecuados para la mejor redacción de dicha modificación parcial.

En la misma sesión plenaria se adoptó el acuerdo de suspender la vigencia de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de octubre de 1.976 en los polígonos afectados por la modificación del planeamiento, en virtud de la competencia, plazo y condiciones señalados por el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Por excepción, y concretamente para el Polígono 18 a, b y c (reserva urbana), puntualizaba el acuerdo que se consideraría levantada la suspensión si se produjera sentencia del Tribunal Supremo en el recurso contencioso-administrativo relativo al Plan Parcial de Ordenación. "EL TOMILLAR".

El citado acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 141, de 15 de junio de 1.991; y no habiendo sido impugnado en vía de reposición, ha devenido firme.

K) El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por acuerdo de 18 de abril de 1.991, suspendió, entre otros, el planeamiento vigente en el ámbito del polígono 18 a, b y c (reserva urbana) de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de El Escorial.

Dicho acuerdo, cumplimentando Orden de la repetida Consejería del 26 del mismo mes, fue publicado en el Boletín Oficial de la



[Handwritten signatures and scribbles]



1991

Comunidad de Madrid nº 120, del día 22 de mayo siguiente.

- L) En la misma sesión de 18 de abril de 1.991, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid acordó declarar de urgencia la redacción de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en el ámbito de los polígonos números 2, 18 a, b y c, 20, 21, 28 y 33 del término municipal de El Escorial, publicándose el edicto correspondiente, en virtud de Orden de dicha Consejería de 26 del mismo mes, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 121, del 23 de mayo siguiente.
- M) Con fecha 30 de abril de 1.991, fué notificada a las partes la Sentencia de la Sala III de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo que confirmaba íntegramente la Sentencia de la Audiencia Territorial de Madrid antes aludida, declarando la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación "EL TOMILLAR".
- N) LA PROMOCION interpuso, contra los acuerdos del Consejo de Gobierno de suspensión del planeamiento y de declaración de urgencia aludidos, recurso de reposición con fecha 13 de junio de 1.991; sin que haya recaído resolución al mismo.
- O) Por Providencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 3 de julio de 1.991 -notificada a las partes el día 9 siguiente- se ordenó el cumplimiento de la Sentencia de la Sala III Tribunal Supremo de 12 de marzo anterior; adoptando las resoluciones procedentes y practicando lo que exija dicho cumplimiento.
- P) El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión de 17 de octubre de 1.991, acordó dictar las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento para los polígonos antes enumerados del término municipal de El Escorial, con la indicación expresa de resultarles de aplicación lo dispuesto en la Ley 8/90, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, quedando sujetas al cumplimiento de los deberes urbanísticos con el alcance determinado en la misma.





Dictada en 18 del mismo mes de octubre Orden de la Consejería de Política Territorial para hacer públicas las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 269, de 12 de noviembre de 1.991 insertó el edicto correspondiente; formulando LA PROMOCION el pertinente recurso de reposición.

- V. EL AYUNTAMIENTO ha considerado que la Revisión de las NSP del término municipal son un marco idóneo y oportuno para dar al ámbito del Plan Parcial de Ordenación "EL TOMILLAR" una ordenación definitiva, que integre los intereses de LA PROMOCION con la salvaguardia y defensa del interés ambiental e histórico que tiene aquel ámbito físico; y, en su consecuencia, EL AYUNTAMIENTO encomendó al equipo redactor de la Revisión de las NSP, y con carácter prioritario, el estudio de una solución urbanística que conciliase los intereses en presencia.
- VI. Como consecuencia de este interés municipal por "EL TOMILLAR" se han celebrado diversas reuniones de trabajo entre los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial, EL AYUNTAMIENTO, LA PROMOCION y el equipo redactor de la Revisión de las NSP, a fin de analizar las características de la ordenación futura a partir de la propuesta básica elaborada por dicho equipo; cuyas reuniones han continuado celebrándose durante todo el proceso de colaboración entre las partes, hasta la firma de este Convenio.
- VII. En relación con la deseable ordenación de "EL TOMILLAR", EL AYUNTAMIENTO ha manifestado como criterios básicos a considerar la atención a la creciente demanda de viviendas, tanto unifamiliares como colectivas, en el término municipal, así como la creación de un gran parque que posibilite, además de la implantación de usos deportivos al aire libre o de algún uso cultural, el mantenimiento de las encinas existentes en la ladera Norte, salvaguardando las vistas paisajísticas sobre el Monasterio, con la idea de aprovechar y potenciar la magnificencia de una progresiva aproximación al mismo, para proporcionar una nueva imagen a El Escorial y contribuir al atractivo turístico del lugar.



[Handwritten signatures and scribbles]



VIII. Como primer resultado de este proceso de colaboración entre las partes, el documento de Avance de la Revisión de las NSP del término municipal establecía para el ámbito de "EL TOMILLAR" la clasificación de suelo apto para urbanizar con una superficie total de 349.630 m2., uso predominantemente residencial y un esquema básico de ordenación.

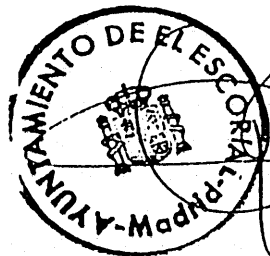
Este documento se sometió al trámite de participación pública regulado en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1.978, mediante anuncios insertados en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 211, de 4 de septiembre de 1.992 y en el diario "El País" del día 12 siguiente.

IX. En virtud de lo regulado en el artículo 125 citado, por escrito de 13 de octubre de 1.992, registrado de entrada en EL AYUNTAMIENTO el siguiente día 17 al número 5080, se formularon una serie de sugerencias y alternativas de planeamiento a la Revisión de las NSP con referencia únicamente al ámbito de "EL TOMILLAR" y con base en las reuniones ya mantenidas; solicitándose en el aludido escrito la incorporación al citado instrumento de planeamiento de las sugerencias y alternativas formuladas, a lo que se da respuesta con el contenido de este Convenio.

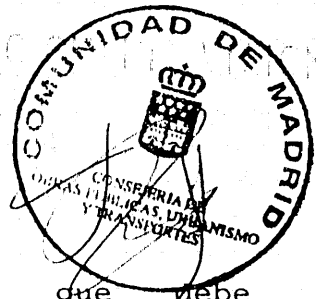
X. Como resultado de dichas reuniones se ha ultimado la determinación de las características del planeamiento en el ámbito de "EL TOMILLAR"; habiéndose llegado por parte del equipo redactor de la Revisión de las NSP a la elaboración de una propuesta a nivel de Avance de Plan Parcial de Ordenación que sirve de base para las determinaciones de este Convenio y que se incorporará al documento de Revisión de las NSP para su sometimiento al trámite de aprobación inicial de las mismas.

XI. Por su parte, EL AYUNTAMIENTO considera imprescindible impulsar, e incluso acelerar, en la medida de lo posible, la tramitación de la Revisión de las NSP del término municipal, así como del Plan Parcial de Ordenación a redactar en desarrollo de las determinaciones de aquéllas y los instrumentos de gestión pertinentes, al objeto de agilizar la ejecución del ámbito de suelo apto para urbanizar "EL TOMILLAR".

XII. En su consecuencia, ambas partes han llegado a un completo acuerdo sobre el contenido e instrumentación de la actuación propuesta en mutuo beneficio, y



ADJUNTO
100



estimando que la primera acción que debe materializarse entre las partes ha de ser la firma de un Convenio de Colaboración Urbanística; a cuyo efecto, el Pleno Municipal tomó acuerdo, en sesión de 16 de junio de 1.993, aprobando los criterios básicos para la elaboración de este documento, y facultando a su Alcalde-Presidente para la firma del mismo.

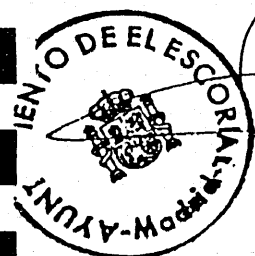
XIII. Con el fin de armonizar los recíprocos intereses manifestados, las partes comparecientes, en la representación en que respectivamente intervienen, convienen en formalizar el presente documento a los efectos del Expositivo I, y de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO Y SISTEMA DE ACTUACION

Constituye el objeto del presente Convenio de Colaboración Urbanística el establecimiento de las bases para:

- A) Definir el contenido preciso para la Revisión de las NSP del término municipal de El Escorial respecto al ámbito de suelo apto para urbanizar "EL TOMILLAR", de uso preferente residencial, para su desarrollo a través del correspondiente Plan Parcial de Ordenación.
- B) Agilizar la tramitación de ambos instrumentos de planeamiento dentro de la esfera de su competencia, e impulsar y coordinar, en su caso, las relaciones con la Administración Autonómica en aras a la obtención, en el menor plazo posible, de la aprobación definitiva de aquéllos.
- C) Tramitar con la mayor rapidez los diferentes expedientes e instrumentos urbanísticos -cuya competencia de aprobación definitiva corresponde al AYUNTAMIENTO- que permitan, una vez obtenida ésta, el ejercicio por las partes de las facultades y derechos edificatorios resultantes del planeamiento y el cumplimiento de las obligaciones correlativas.
- D) Prever la presentación anticipada por LA PROMOCION de los instrumentos de planeamiento y gestión para su tramitación pertinente, con reducción de los plazos



Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page.



- máximos señalados y con la constigücion de las garantías económicas correspondientes.
- E) Convenir la ejecución y la financiación de diversas obras de urbanización que, por su carácter, exceden de las que son de interés para el ámbito de "EL TOMILLAR".
 - F) Pormenorizar el régimen de cesiones y contraprestaciones urbanísticas a realizar por LA PROMOCION e instrumentar su materialización.
 - G) Convenir la elaboración del planeamiento parcial de acuerdo entre las partes.

SEGUNDA.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

La gestión y ejecución del planeamiento se realizará a través de una única Unidad de Ejecución a desarrollar mediante el Sistema de Actuación por Compensación, el cual se establecerá en el propio Plan Parcial de Ordenación.

TERCERA.- EXPEDIENTES URBANISTICOS

1. El AYUNTAMIENTO se compromete a tramitar, dentro de la esfera de sus competencias, la Revisión de las NSP del término municipal, que incluirá necesariamente, entre otras, las determinaciones que luego se concretan.

2. Asimismo, EL AYUNTAMIENTO se obliga a defender, en su caso, ante la Comunidad de Madrid, las previsiones de dicha Revisión en cuanto al ámbito de suelo apto para urbanizar "EL TOMILLAR", teniendo en cuenta principalmente el carácter municipal del planeamiento.

3. En desarrollo de las prescripciones de la repetida Revisión de las NSP, EL AYUNTAMIENTO, en la esfera de sus competencias, se compromete igualmente -previa presentación por LA PROMOCION de los mismos- a tramitar los siguientes instrumentos y expedientes, con adopción de los acuerdos que procedan, que se ajustarán en sus determinaciones al contenido de la aludida Revisión:

- A) Plan Parcial de Ordenación del S.A.U "EL TOMILLAR", que ajustará su zonificación a la grafiada en el plano que se adjunta como Anexo número 2 y sus magnitudes a las que se citarán en la Estipulación SEXTA siguiente.
- B) Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación "EL TOMILLAR".
- C) Acuerdo aprobatorio de la constitución de la Junta de Compensación y elevación del mismo con





la copia autorizada de la escritura de constitución y de las adhesiones, en su caso, a la Consejería de Política Territorial, para la inscripción de aquélla en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

- D) Proyecto de Urbanización.
- E) Proyecto de Compensación.
- F) Expedición de la certificación administrativa de compensación para, una vez protocolizada notarialmente y presentada en el Registro de la Propiedad, cancelar las fincas afectadas e inscribir las nuevas parcelas resultantes.
- G) Formalizar Acta de recepción provisional y definitiva de las obras de urbanización en el plazo de tres meses desde la recepción por parte de la Junta de Compensación.
- H) Instruir, en su caso, y previa presentación de la documentación pertinente por la Junta de Compensación, los expedientes expropiatorios correspondientes en los supuestos contemplados por los artículos 158 y 160 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y artículos 162, 168 y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- I) Otorgar las correspondientes licencias de obras de construcción y primera ocupación en los plazos determinados en la legislación vigente.

4. La tramitación de los distintos expedientes, instrumentos y proyectos a que se refiere la presente Estipulación se ajustará al calendario orientativo de actuaciones recogido en la Estipulación UNDECIMA siguiente.

5. En el supuesto de que por los Servicios del AYUNTAMIENTO se observasen deficiencias en la documentación presentada por LA PROMOCION respecto a cualquier instrumento, proyecto o expediente antes enumerados, aquéllas serán puestas en conocimiento de ésta por EL AYUNTAMIENTO en el plazo máximo de diez días a partir de la presentación; empezando a contar, o reanudándose los plazos establecidos, en el calendario orientativo de actuaciones, desde la fecha de presentación de las subsanaciones, en su caso, requeridas.

CUARTA. - ELABORACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION

Este Convenio incorpora datos y documentos gráficos con nivel de Avance de Plan Parcial de Ordenación, que han sido elaborados de acuerdo entre el equipo redactor de la Revisión de las NSP y los técnicos de LA PROMOCION. Por lo





que, dado el interés de ambas partes en continuar esta colaboración, para garantizar mejor el resultado final de lo convenido y rentabilizar el trabajo ya desarrollado, LA PROMOCION acepta que la elaboración del Plan Parcial de Ordenación -que debe presentar al AYUNTAMIENTO según la Estipulación TERCERA anterior- continúe realizándose por parte de ese mismo equipo, en colaboración con sus propios técnicos, y haciéndose cargo de los gastos y honorarios profesionales correspondientes que ello suponga.

QUINTA.- PRESENTACION ANTICIPADA DE LOS EXPEDIENTES

1. LA PROMOCION se compromete, como resulta del calendario orientativo de actuaciones indicado en la Estipulación UNDECIMA, a presentar al AYUNTAMIENTO, para su tramitación reglamentaria, el Plan Parcial de Ordenación del S.A.U. "EL TOMILLAR" en el plazo de dos meses a contar desde el acuerdo de aprobación inicial de la Revisión de las NSP del término municipal.

2. Dentro de los tres meses siguientes a la fecha del acuerdo indicado en el epígrafe anterior se presentará por LA PROMOCION al AYUNTAMIENTO, asimismo para su tramitación reglamentaria, el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación "EL TOMILLAR".

3. Al objeto de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes a asumir por LA PROMOCION, por ésta se constituirán las garantías que al efecto se soliciten por EL AYUNTAMIENTO, de conformidad a la normativa urbanística vigente.

SEXTA.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO Y CRITERIOS DE ORDENACION

1. Los terrenos de la actuación "EL TOMILLAR" mantendrán la clasificación de suelo, apto para urbanizar, ampliando ligeramente su ámbito hasta comprender una superficie total de 357.228 m².

2. Se mantiene como uso predominante el residencial, compatible con el comercial y el de equipamiento.

3. La superficie del Plan Parcial de Ordenación se divide, según representan los planos que se acompañan, para su ordenación en tres partes diferenciadas: Ambito A, Ambito B y Zona de Parque.

Los criterios de ordenación y aprovechamiento de cada una de éstas serán los siguientes:



[Handwritten signatures and scribbles]



A) Características del ámbito A:

- a) Situación: Norte, sobre carretera M-600.
- b) Superficie total de suelo: 49.000 m2.
- c) División en dos subzonas.

1. Subzona de edificación multifamiliar:

- Superficie: 14.000 m2.
- Edificabilidad máxima: 11.000 m2. en dos áreas.

a') Parcela de uso comercial en edificio exclusivo y única planta (B), con una edificabilidad máxima de 2.000 m2/edif.

b') Parcela de 10.000 m2. de uso residencial exclusivo y cuatro plantas (B + 3), con una edificabilidad máxima de 9.000 m2/edif.

2. Subzona de edificación unifamiliar:

- Superficie : 35.000 m2.
- Edif. máxima : 15.290 m2/edif.

- Nº de parcelas : 48 divididas de la siguiente forma:

<u>Unid.</u>	<u>Tipología</u>	<u>Sup/m2/Parc.</u>	<u>Edif.m2/m2.</u>	<u>Totalm2/edif.</u>
6	Aislada/Pareada	1000(500+500)	0,50	3.000
6	Pareada	375(15x25)	0,84	1.890
11	Aislada	780(20x39)	0,51	4.400
25	Adosada	300(12x25)	0,80	6.000
48		TOTALES		15.290

d) Edificabilidad total del ámbito A: 26.290 m2/edif.

e) Criterios de ordenación:

- 1. En la subzona de vivienda unifamiliar la edificación de tipología Aislada/Pareada se ubicarán preferentemente en situación contigua al parque público, al objeto de



Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page, including a large, dense scribble and several distinct signatures.



permeabilizar el frente de edificación sobre el área verde.

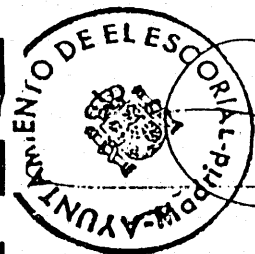
2. Las parcelas correspondientes a la tipología adosada tendrán características especiales cuando sean de esquina, aumentando su ancho para permitir desarrollar una unidad especial que cierre el grupo/conjunto, evitando el típico corte en fachada ciega o mal resuelta.
3. Las parcelas de adosados tendrán parámetros muy definidos de alturas, frentes y retranqueos de edificación, etc.

E) Características del ámbito B:

- a) Situación: Sur, sobre línea del ferrocarril.
- b) Superficie total del suelo: 80.000 m². aproximadamente.
- c) Tipología de edificación: Con el fin de preservar y potenciar las visuales al Monasterio, se respetarán tres áreas bien diferenciadas de altura progresiva en dos, tres y cuatro plantas, tal como definen los planos adjuntos.
- d) Usos y ocupaciones:
 - a') Comercial en edificio exclusivo en el área de B + 1 (2 plantas), con ocupación máxima del 50%.
 - b') Residencial multifamiliar con uso comercial, compatible en planta baja en las áreas de B + 2 y B + 3 (3 y 4 plantas), con ocupación máxima del 35%.
- e) Edificabilidad total del ámbito B: 47.600 m²/edif., entre áreas.
- f) Criterios de ordenación: Se reservará una superficie de 12.000 m². para dotación social y uso escolar.

F) Resumen de aprovechamiento:

- a) Vivienda unifamiliar:
 - a') N^o parcelas: 48
 - b') Edificabilidad máxima: 15.290 m²/edif.
- b) Vivienda multifamiliar:
 - a') N^o viviendas: 475 con una superficie media de 115





m2/edif. y áreas de uso comercial exclusivo.

b') Edificabilidad máxima: 58.600 m2/edif.

c) La edificabilidad total del Plan Parcial de Ordenación es de 73.890 m2/edif., incluido el aprovechamiento de cesión; y la diferencia con la edificabilidad máxima de vivienda se podrá destinar a usos compatibles, sin perjuicio de su posterior ajuste pormenorizado en el Plan Parcial de Ordenación.

G) Características del Parque: Entre los ámbitos A y B antes citados se establece una gran zona para uso de Parque, con posibles usos deportivos o de equipamiento, siempre que no requieran edificación más que de forma auxiliar, con respeto absoluto del arbolado existente, con una superficie de 20 Has. aproximadamente, que los propietarios cederán en su totalidad al AYUNTAMIENTO, y cuyo uso se regulará a través de un Plan Especial de iniciativa pública.

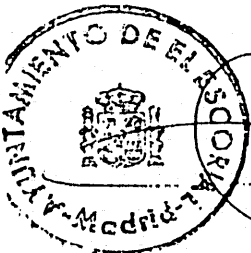
SEPTIMA. - OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD

1. Los propietarios afectados por la actuación urbanística están obligados a presentar en los plazos que se indican en el calendario de actuaciones, y sin perjuicio de la presentación anticipada de los expedientes que se citan en la Estipulación TERCERA anterior, los instrumentos de planeamiento y gestión y los expedientes necesarios para llevar a término el desarrollo de la actuación urbanística.

2. Asimismo dichos propietarios, integrados en Junta de Compensación, ejecutarán las obras de urbanización previstas en el pertinente Proyecto que deberá aprobarse por el Pleno del AYUNTAMIENTO; prestando a tal fin las garantías económicas necesarias y previstas en la legislación urbanística.

OCTAVA. - OBRAS DE URBANIZACION

1. La propuesta de ordenación aceptada por las partes prevé la ejecución, por el Plan Parcial de Ordenación, de diversas obras que mejoran sustancialmente su conexión con el núcleo urbano de El Escorial y que LA PROMOCION incluirá entre las obras de urbanización a cargo del propio Plan





Parcial de Ordenación, según el contenido de la presente Estipulación.

2. El desarrollo del Plan Parcial de Ordenación incluye, además de las infraestructuras interiores de los ámbitos A y B, la realización del vial principal que bordea al Norte el ámbito B y que tiene una gran importancia como nuevo acceso a la zona alta de El Escorial.

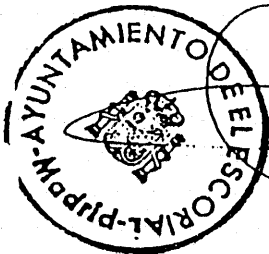
Las características de este vial municipal son las siguientes:

- a) Conexión con la carretera M-5411, con su misma sección, y formación de una rotonda de análogas características de las construidas en la variante Galapagar-Valdemorillo, con diámetro interior de 60 metros y enlace con el puente sobre el ferrocarril.
- b) Viario principal, propiamente dicho, con ancho total de 30 metros, dos aceras arboladas de 5 metros cada una, dos carriles de 7,5 metros en cada sentido y doble banda de aparcamiento de 2,5 metros.
- c) Concluye esta vía parque en una rotonda urbana de 30 metros de diámetro interior frente a Los Escoriales, con los que conecta, y de la que salen otros dos ramales viarios de 17 metros de sección, uno que prolonga el eje del vial principal hasta enlazar con el callejón de Quinta Mora y otro previsto para enlazar con el núcleo de San Lorenzo de El Escorial.

3. Otra infraestructura que será realizada con cargo al Plan Parcial de Ordenación es un túnel bajo el ferrocarril que enlace el ámbito B de "EL TOMILLAR" con la zona prevista en la Revisión de las NSP para Ensanche de El Escorial, cuyo túnel tendrá gálibo estándar según el Código de la Circulación y una anchura adecuada para doble dirección de vehículos y pasos de peatones, con 12 metros de anchura mínima.

NOVENA. - CESIONES

1. La Junta de Compensación a constituir para la ejecución del planeamiento del S.A.U. "EL TOMILLAR" de la Revisión de las NSP de El Escorial procederá a la redacción del Proyecto de Compensación correspondiente, instrumento de gestión que materializará la cesión obligatoria de la superficie total de los espacios libres, parques, jardines, zonas de juego y deportiva, equipamiento social y docente y red viaria.



18