

nizable especialmente protegido por su interés ecológico para la construcción del saneamiento y depuración del casco urbano.

#### Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el citado acuerdo podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación de la presente, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 21 de febrero de 2001.—El Secretario General Técnico, P. D. (Resolución de 17 de marzo de 1997), la Jefa del Servicio de Actuación Administrativa y Desarrollo Normativo, Isabel Barón Villalba.

(03/5.290/01)

### Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

**938 RESOLUCIÓN de 22 de febrero de 2001, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid relativa a Modificación Puntual número 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Escorial, consistente en establecer nuevo criterio para resolver la altura de edificaciones en esquina a calles con número máximo de plantas diferente (Ac. 9/01).**

La Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2000, examinó el expediente relativo a la Modificación Puntual número 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Escorial, consistente en establecer nuevo criterio para resolver la altura de edificaciones en esquina a calles con número máximo de plantas diferente.

En virtud del contenido de los informes evacuados por la Dirección General de Urbanismo y Planificación regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y demás obrantes en el expediente, y de conformidad con la propuesta formulada por dicha Dirección General, sometida a su consideración, la Comisión de Urbanismo de Madrid adoptó acuerdo con la siguiente fundamentación:

I. El presente expediente cuenta con los antecedentes que, a continuación, se relacionan:

1.º Que el Pleno del Ayuntamiento de El Escorial, en sesión celebrada el día 25 de marzo de 1999, aprueba la mencionada Modificación, de iniciativa municipal.

Dicho acuerdo fue adoptado con el quórum legalmente previsto al efecto, según certificación municipal, obrante en el expediente.

2.º Que el trámite de información pública al que fue sometido el expediente quedó cumplimentado mediante la publicación del anuncio correspondiente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID con fecha 5 de abril de 1999 y en el diario "ABC" del día 7 de abril del mismo.

Que transcurrido el plazo de un mes de exposición al público no se ha presentado reclamación alguna, según se acredita en certificación obrante en el expediente.

3.º Que, el Ayuntamiento de El Escorial, en sesión celebrada el día 18 de mayo de 1999, adoptó, entre otros, el Acuerdo de aprobar provisionalmente la citada Modificación, con el quórum legalmente previsto al efecto.

4.º A este respecto fue remitido el expediente a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, a los efectos de su aprobación definitiva.

5.º Que obra en el expediente informe evacuado por los siguientes organismos:

A) Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 30 de marzo de 2000.

B) Informe del Servicio de Planeamiento y Control de las Zonas Norte y Oeste de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, de 27 de diciembre de 2000, favorable a la Aprobación Definitiva.

Sobre este mismo asunto fue elaborado por este Servicio de Planeamiento de las Zonas Norte y Oeste, en fecha 28 de febrero de 2000, informe en respuesta a la consulta efectuada por el Ayuntamiento con el número de expediente 47.677/99. Asimismo, se elaboró informe de fecha 15 de junio de 2000 con el número de expediente 45.029/00, en el que se proponía la devolución al Ayuntamiento para subsanación, regulando suficiente y adecuadamente la altura de las citadas edificaciones.

C) Informe del Servicio de Normativa y Régimen Jurídico de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de 18 de enero de 2001, favorable también a la Aprobación Definitiva.

II. La Modificación propone que, en parcelas de esquina a calles con diferente altura de edificación se podrá mantener la altura mayor sobre la calle que admita la menor altura, hasta la perpendicular a su alineación oficial, trazada en el punto de intersección de dicha alineación con la prolongación del fondo máximo edificable de la calle de mayor ancho, cuando la esquina forme un ángulo obtuso, y sin superar el fondo máximo admisible para la calle de mayor altura cuando sea un ángulo agudo.

III. Con respecto a la justificación de la propuesta se señala que la redacción de la regulación actual no aclara si el 40 por 100 del frente de fachada se refiere a la manzana o a la parcela. En el segundo supuesto, rara vez se aplicará el fondo mayor, produciendo mala solución de esquina.

IV. Con respecto a su valoración se indica lo siguiente:  
El Planeamiento vigente dice:

#### "Artículo 5.6

##### Altura de la edificación D. Edificación en esquina

Tanto en tipología de manzana cerrada como de bloque, los edificios en esquina y con fachadas con número máximo de plantas diferente, la altura mayor de edificación podrá continuarse sobre la fachada con altura menor en un frente máximo de 12 metros, o un 40 por 100 del frente de esa fachada si ésta tuviera menos de 30 metros de longitud."

El único fondo máximo edificable que establece la Normativa es en la Ordenanza de Casco Antiguo, de 12 metros.

El criterio propuesto equivale al actual en los casos de esquina perpendicular por ser el fondo edificable de 12 metros. Con la redacción propuesta desaparecen los problemas derivados de la interpretación del 40 por 100 de la longitud de fachada que puede producir efectos extraños en la composición y configuración de la fachada de la calle de altura menor, pues guarda relación con el volumen construido en el cuerpo del edificio sobre una de las calles.

Se aclara la obligatoriedad de que el paramento en el que se produce el salto entre las diferentes alturas permitidas, ya sea medianero y ciego o fachada abierta con luces y hucos, sea tratado, compuesto y acabado con los mismos materiales de la fachada sobre la alineación exterior.

El documento ahora presentado ha sido corregido conforme a lo señalado en el informe anteriormente mencionado del Servicio de Planeamiento de las Zonas Norte y Oeste de fecha 28 de febrero de 2000, por lo que puede considerarse completo y adecuado para su aprobación definitiva.

Con fecha 30 de marzo de 2000 fue evacuado informe por la Dirección General de Educación y Prevención Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente favorable a las determinaciones contenidas en el expediente, en cuanto carece de incidencias medioambientales negativas.

Igualmente, con fecha 27 de diciembre de 2000 fue evacuado informe por el Servicio de Planeamiento y Control de las Zonas Norte y Oeste de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, en el que se informa favorablemente, desde el punto de vista técnico, la Aprobación Definitiva de dicha Modificación.

V. Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha llevado a cabo correctamente de conformidad con

lo dispuesto en los artículos 125 y siguientes del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Que, constituyendo este expediente un supuesto de modificación de las determinaciones de un Plan regulado en el artículo 154.4 del citado Reglamento, se ha tramitado de acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del artículo 155 de dicho Reglamento que establece que se llevará a cabo por el procedimiento establecido para su elaboración.

Consta en el expediente la solicitud cursada el día 22 de abril de 1999 por el Ayuntamiento a la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico y a la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, en orden a la emisión del oportuno informe.

De otra parte, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 47.3.a) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de dicho Reglamento, Suelo y Urbanismo de esta Comunidad corresponde a la Comisión de Urbanismo de Madrid la aprobación definitiva de esta Modificación.

En virtud de la fundamentación expuesta, la Comisión de Urbanismo de Madrid,

### ACORDÓ

#### Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Escorial, consistente en establecer un nuevo criterio para resolver la altura de edificaciones en esquina a calles con número máximo de plantas diferente.

#### Segundo

Notificar y publicar este Acuerdo en los términos reglamentarios.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el citado acuerdo podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación de la presente, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 22 de febrero de 2001.—El Secretario General Técnico, P. D. (Resolución de 17 de marzo de 1997), la Jefa del Servicio de Actuación Administrativa y Desarrollo Normativo, Isabel Barona Villalba.

(03/5.288/01)

### Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

**939** RESOLUCIÓN de 22 de febrero de 2001, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid relativo a Modificación Puntual número 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Escorial, consistente en la admisión del uso residencial en el espacio bajo cubierta cuando se vincule y constituya registralmente como pieza indisoluble de la vivienda inmediata inferior (Ac. 10/01).

La Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2001, examinó el expediente relativo a la Modificación Puntual número 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Escorial, consistente en la admisión del uso residencial en el espacio bajo cubierta cuando se vincule y constituya registralmente como pieza indisoluble de la vivienda inmediata inferior.

En virtud de los informes evacuados por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y demás obrantes en el expediente, y de conformidad con la propuesta formulada por dicha Dirección General, sometida a su consideración, la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptó acuerdo con la siguiente fundamentación:

I. El expediente de referencia consta de los antecedentes que continuación se relacionan:

1.º Que la mencionada Modificación Puntual, de iniciativa municipal, fue aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de El

Escorial, en sesión plenaria celebrada el día 25 de marzo de 1999. Dicho acuerdo fue adoptado con el quórum legalmente previsto al efecto, según certificación municipal, obrante en el expediente.

2.º Que el trámite de información pública, por el plazo de un mes, al que fue sometido el expediente quedó cumplimentado mediante la publicación del anuncio correspondiente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el día 5 de abril y en el Diario "ABC" el día 7 de abril de 1999. Transcurrido el plazo de exposición al público no se presentó reclamación alguna.

3.º Que, en sesión celebrada el día 18 de mayo de 1999 por la Corporación Municipal de El Escorial se adoptó, entre otros, el Acuerdo de aprobar provisionalmente la citada Modificación, con el quórum legalmente previsto al efecto, remitiéndose el expediente a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, a los efectos de su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente, una vez cumplimentados los informes evacuados al respecto por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, de 28 de febrero de 2000.

4.º Consta en el expediente la solicitud cursada por el Ayuntamiento a la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Consejería de Educación y a la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente el día 22 de abril de 1999, en orden a la emisión del oportuno informe.

5.º Obra en el expediente informe evacuado por la Dirección General de Educación y Prevención Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente el día 30 de marzo de 2000, favorable a las determinaciones contenidas en el mismo, en cuanto carece de incidencias medioambientales negativas.

6.º Asimismo con fecha 12 de febrero de 2001, la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Consejería de Educación emitió informe en el que se señala que, en relación al Entorno de Protección de la Iglesia Parroquial de San Bernabé (declarada Bien de Interés Cultural), la Modificación se considera aceptable siempre y cuando no se aprecie desde el exterior la existencia del uso propuesto (por ejemplo, mediante la introducción de buhardillones y mansardas).

II. La presente Modificación Puntual consiste en la admisión del uso residencial bajo cubierta, ligados a la vivienda a la que estén unidos físicamente y tengan comunicación directa, siempre que los trasteros bajo cubierta no den lugar a piezas registralmente independientes.

Entre las Condiciones Generales de la edificación, donde el Planeamiento vigente dice:

"... El espacio existente entre el último forjado y la cubierta podrá destinarse a almacenaje, trastero, etcétera, salvo que expresamente se permita el aprovechamiento bajo cubierta en las normas particulares de las zonas de Ordenanza..."

Se propone que diga:

"... El espacio existente entre el último forjado y la cubierta podrá destinarse a uso residencial y unirse a la planta inferior, sin que pueda en ningún caso independizarse de este espacio como planta independiente, por lo cual siempre deberá tener su acceso y estar ligado a los usos y espacios de la planta inferior, con la que formará unidad registral indisoluble..."

III. La Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes ha informado, con fecha 19 de enero de 2001, favorablemente la Modificación Puntual planteada, considerando que, con las condiciones que se ha redactado (no se modifica la forma de la edificación al no alterarse las condiciones que la configuran: Pendiente máxima, encuentro de cubierta y forjados, aleros, etcétera) puede considerarse una mejora de las condiciones de habitabilidad por aumento de superficie para usos residenciales de las viviendas a las que se conecten.

De otra parte, la autorización de usos residenciales bajo cubierta, ligados a viviendas completas de la planta inferior que afectaría a todas las Ordenanzas residenciales del Suelo Urbano, dado que ninguna de ellas permite expresamente tal uso, supone un incremento de la superficie destinada a usos residenciales, si bien, no aumenta el número de viviendas máximo que se proyectan.

IV. Que, tras el análisis pormenorizado de la adecuación de lo proyectado con la normativa urbanística que le es aplicable, la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de



AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL

MP 6

NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL  
DE EL ESCORIAL

APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE MADRID, LA  
RESOLUCION QUE LE LLEGA EL DIA  
13-2-01  
Madrid, 20-2-01  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
P.D. Resolución 18480/01 de 20/02/01



\*\*\*\*\*

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE AYUNTAMIENTOS,  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANEAMIENTO REGIONAL

27 DIC 2000

DOCUMENTO INFORMADO

IN TECNICO  
ELEMENTE

MODIFICACIONES PUNTUALES  
DE PLANEAMIENTO

Aprobacion Inicial  
21 MAR 2001 999



AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL

## ANTECEDENTES

Con fecha 11 de Febrero de 1.997 se aprobaron definitivamente las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Escorial. Con el transcurrir de estos dos años de funcionamiento se ha detectado que alguna de las consideraciones y preceptos Normativos en ellas definidos no son apropiados o aportan soluciones inconvenientes al entramado urbanístico del Municipio.

Es por esto que el Excmo. Ayuntamiento ha decidido promover las presentes modificaciones con objeto de obtener soluciones más coherentes para el desarrollo del Municipio que posibiliten respuestas más acordes a la problemática planteada, y eliminen obstáculos que frecuentemente complican o imposibilitan soluciones urbanísticas coherentes con el modelo urbanístico que se pretende.





AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO REGULADOR DE PLANTAS,  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

27 DIC 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
TRANScribe

**MODIFICACION 6:**

**ALTURA DE LA EDIFICACION PARA EDIFICACIONES EN ESQUINA  
CON FACHADAS CON NUMERO DE PLANTAS DIFERENTES.**

**6.1.- Justificación.**

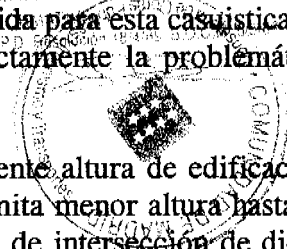
A juicio de esta Oficina Técnica la definición actualmente existente en la Normativa urbanística puede ocasionar en su interpretación soluciones inconvenientes al no determinar si el frente de fachada al que se refiere cuando ha de aplicarse el 40% de fondo máximo es el correspondiente a la manzana en su conjunto o al solar de actuación. En caso de que la interpretación se ajustara al segundo supuesto prácticamente en ningún caso podría acotarse el fondo máximo edificable perteneciente a la calle de mayor altura quedando en la practica totalidad de los casos un fondo máximo ínfimo menor del admisible que daría una mala solución de esquina.

**6.2.- Propuesta de Modificación.**

Se propone una solución similar a la definida para esta casuística en el P.G.O.U. de Madrid que estimamos resuelve correctamente la problemática planteada.

En parcelas de esquina a calles con diferente altura de edificación se podrá mantener la altura mayor sobre la calle que admita menor altura hasta la perpendicular a su alineación oficial trazada en el punto de intersección de dicha alineación y la prolongación del fondo máximo edificable de la calle de mayor ancho cuando las alineaciones forman un ángulo obtuso y no podrán superar el fondo máximo admisible para la calle de mayor altura cuando formen ángulo agudo.

APROBADO POR LA COMISION DE  
URBANISMO DE MADRID, EN  
SESION DEL DIA 13-2-01  
MADRID, 20-2-01  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
LA SEPADEE DE URBANISMO Y  
ADMINISTRATIVA DEL DESARROLLO



\* C. Edificación con frente a dos calles de rasante diferente.

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de diferente rasante o cuando en ausencia de aquella existe diferencia entre la rasante de la fachada exterior y la cota del terreno en la fachada opuesta o interior, la altura de la edificación se computará independientemente para cada una de las fachadas o alineaciones que se consideren debiendo resolver estructuralmente en el cuerpo de la edificación la diferencia de altura significada.

\*D. Edificación en esquina.

Tanto en tipología de manzana cerrada como de bloque, los edificios en esquina y con fachadas con número de plantas diferente, se podrá mantener la altura mayor sobre la calle que admita menor altura, hasta la perpendicular a su alineación oficial trazada en el punto de intersección de dicha alineación y la prolongación del fondo máximo edificable de la calle de mayor altura cuando las alineaciones forman un ángulo obtuso y no podrán superar el fondo máximo admisible para la calle de mayor altura cuando formen ángulo agudo. Los paramentos en los que se produce el salto entre diferentes alturas permitidas sea medianero o fachada abierta con luces y huecos será tratado, compuesto y acabado con los mismos materiales de la fachada sobre alineación exterior.

\* ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determinan las Presentes Normas Subsidiarias según la zona de ordenación en que se ubique la edificación y parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en m lineales como en número de plantas máximas sobre rasante y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en m y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

La altura se define por su medida en m lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja.

\* ALTURA LIBRE DE PISOS.

Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas: 7 DIC 2010

\* Plantas sobre rasante.

Planta baja. Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la edificación. Con referencia a la rasante oficial, se situará entre los valores +0.10 m y +1.30 m.

Su altura libre no será inferior a 2,80 m en zona de casco antiguo, ni inferior a 2,60 m en el resto de las áreas.

Si la edificación es industrial o tiene otro uso que no sea el residencial, esta altura libre no será inferior a 3,00 m.

Las alturas máximas de estas plantas se definen en la ordenanza correspondiente.

