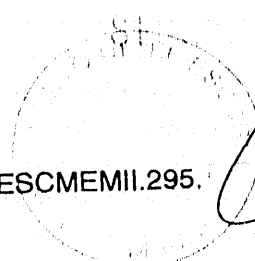


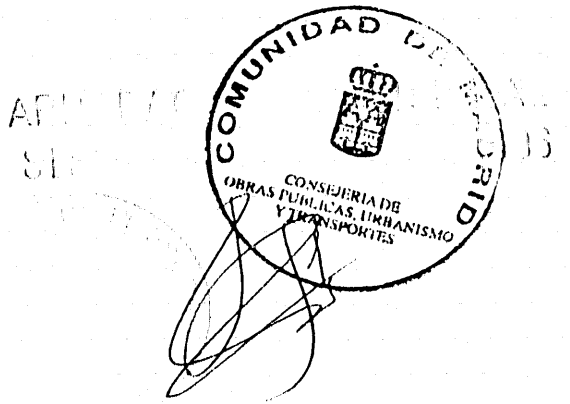


CAPITULO 2

**CRITERIOS BASICOS DE ORDENACION DE
ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ESCORIAL. ESCMEMII.295.





1. ESTRUCTURA VIARIA. SITUACION ACTUAL Y PROPUESTA

Análisis de la situación actual

El conjunto del término municipal de El Escorial se articula mediante dos carreteras regionales que lo cruzan siguiendo el esquema de dos puntos cardinales.

La Comarcal M-600, es la carretera que enlaza los núcleos principales de la sierra, comunica en el norte, próximo al núcleo de Guadarrama, con la Autopista A-6 desde cuyo enlace y casi norte-sur por el término de San Lorenzo sirve más adelante de divisoria de los términos hasta alcanzar el núcleo de San Lorenzo para descender a través del núcleo de El Escorial, próxima a la estación de Renfe, saliendo del área urbanizada hacia el sur camino de Valdemorillo.

La comunicación este-oeste se realiza por la carretera M-505 que proviniendo de Galapagar entra en el término municipal sobre el pantano de Valmayor, a través del nuevo puente del Tercio, cruzando directamente hasta el extremo sureste del núcleo de El Escorial para, una vez atravesando de forma compleja, continuar hacia el oeste camino de Robledo de Chavela.

Los recorridos de estos dos ejes por el interior del núcleo son complejos y generan no pocos problemas en las intersecciones entre sí o en su conexión con la red urbana.

El tráfico de entrada, que mayoritariamente llega por la M-505, para continuar hacia Robledo de Chavela o Valdemorillo debía entrar y salir, en la zona más residencial del sureste del núcleo, por las dos vías de mayor calidad ambiental, conectándose entre ellas por la calle de Lepanto, produciendo en el caso de vehículos pesados problemas de tráfico indudables.

Estos problemas se resolvieron cuando entró en servicio la variante, de un kilómetro aproximadamente, que está construyéndose entre la M-505 y la M-600, en el tramo de salida hacia Valdemorillo mediante enlaces en rotonda de 60 m. de diámetro.

El tráfico con destino a San Lorenzo o zona norte de la M-600 se desarrolla por una vía de trazado sinuoso en el borde este del núcleo, calle de Felipe II, con un enlace poco adecuado en Y en la bifurcación hacia San Lorenzo por debajo del ferrocarril o hacia Guadarrama sobre el ferrocarril. En el primer ramal su encuentro con la M-600, a la altura del Convento de los Sagrados Corazones, es nuevamente en Y, que dificulta los giros a la izquierda.

El segundo ramal, una vez superado el puente presenta problemas de trazado por falta de espacio suficiente para un movimiento de cierta intensidad, de peatones que utilizan esta vía



como comunicación entre los dos términos. Asimismo, presenta problemas de conexión de esta vía con la M-600.

Hay previsiones de restructuración de este viario que se pretende acometer para suprimir el tráfico rodado por la Lonja del Monasterio, apoyándose en la variante y la modificación del enlace en la M-600 en el desvío hacia El Escorial, con rotonda, análoga a las realizadas, sobre suelo del municipio de El Escorial, que queda descentrada con el actual eje de la M-600.

La consecuencia de estos ajustes será, en cuanto al tráfico, la supresión o restricción del paso de vehículos por el Monasterio lo que exigirá que el acceso al área oeste de San Lorenzo se realice por Felipe II, variante nueva, y tramo de la M-505 hacia Robledo de Chavela para retroceder hacia San Lorenzo en el enlace existente pasada la presa del Batán. Este nuevo servicio va a producir un incremento de tráfico por la calle Felipe II, que tanto por su trazado, como por su falta de arceles, sus numerosas conexiones con el caso y por su carácter cada vez más urbano producirá problemas a los que habrá que buscar solución.

La otra consecuencia inmediata, que parece que se producirá, es el cambio de titularidad, de los tramos de la M-600 y M-505 que actualmente discurren por el interior de los núcleos de El Escorial y San Lorenzo, que pasarían a propiedad de uno u otro municipio. Este factor permitirá, en el caso de El Escorial, modificar algunos enlaces y el carácter de estas vías que actualmente funcionan como carreteras dentro del casco y en muchos caso con tráfico a velocidades no deseables, pero supondrá una carga económica la conservación de estos tramos por lo que el Ayuntamiento deberá hacer frente a unos nuevos gastos presupuestarios.

Aparte de los problemas del tráfico del exterior, bien sea de paso o de acceso al núcleo principal, el viario interior no presenta especiales problemas de organización en el interior, pero debe destacarse por su importancia los problemas de conexión entre los dos núcleos, íntimamente unidos y sin embargo separados, de El Escorial y San Lorenzo.

Las dos únicas conexiones se producen en la M-505, con los problemas de enlace ya comentados, y en la bajada desde el Monasterio en el límite entre ambos municipios, antes del Covento de los Sagrados Corazones.

La estructura del viario urbano responde a las características de un núcleo serrano con ampliaciones y ensanches en algunos casos bien trazados por lo que, en principio, no parecen necesarios más que dos tipos de ajustes, unos en las conexiones de la calle Felipe II que actualmente constituye una trasera del pueblo hacia donde solamente se abren bares y restaurantes y otros los rediseños y modificaciones que sean necesarias en los tramos urbanos de las vías que pueden pasar a propiedad municipal.

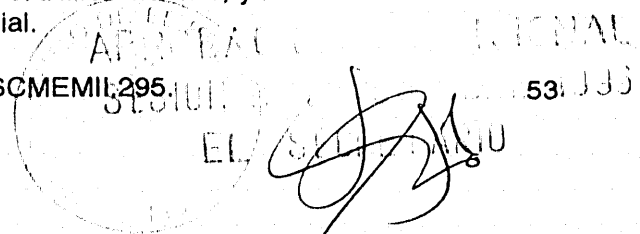
Propuesta viaria de las Normas

La resolución de los problemas antes mencionados constituye la base de la propuesta viaria que contienen las Normas.

Pueden resumirse en los siguientes puntos:

- Trazado de una nueva variante que independice el tráfico exterior, y libere la actual calle de Felipe II y mejore los propios accesos a El Escorial.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ESCORIAL. ESCMEMII.295





- Nuevo enlace de la M-600, ya ejecutado, del trazado hacia nueva rotonda en el ámbito del Tomillar con nueva avenida de acceso al norte del núcleo de El Escorial y mejora de conexión entre los núcleos de los dos municipios.

- Rediseño del viario que cambie de titularidad y mejora de accesos a la Estación de Renfe.

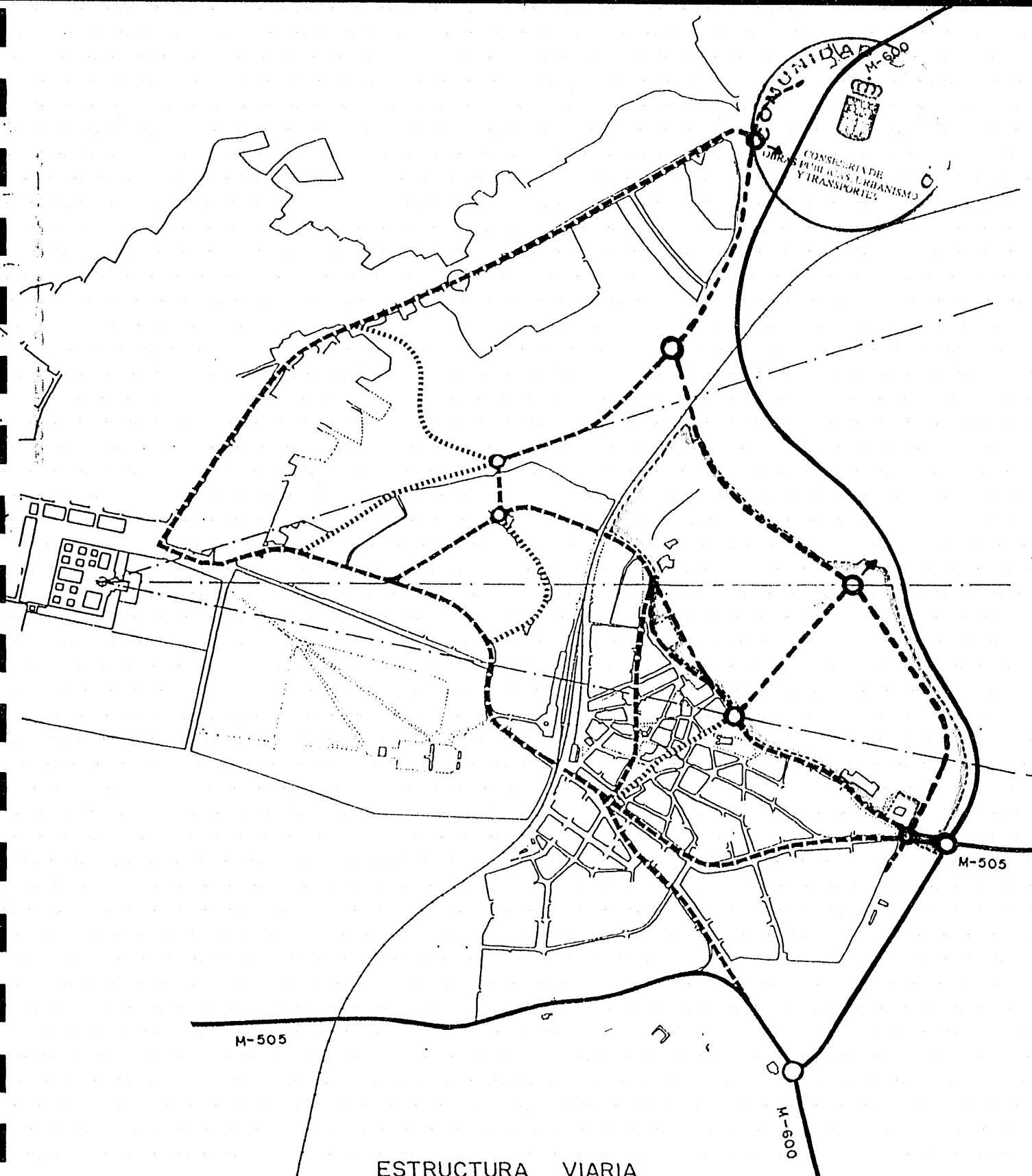
Las soluciones adoptadas para estos puntos han estado condicionadas por las vistas sobre el Monasterio de tal forma que se mejore su contemplación, no solamente en visión rápida cuando se circula (las vistas desde el puente del ferrocarril son magníficas pero peligrosas además de prohibidas por el Código de la Circulación), sino estáticas como fondo de perspectiva en aquellas direcciones que lo permitan.

El trazado de la nueva variante que se propone es, en principio, el más directo desde el puente sobre el ferrocarril hacia la rotonda de la M-505, pero además está planteado paralelamente a un tramo de la calle de Felipe II con el fin de definir un espacio urbano de ensanche de El Escorial con una configuración que, adaptándose a la topografía, interfiera lo menos posible con un área alta y rocosa de magníficas vistas hacia el Monasterio y hacia la campiña, pasa a formar parte de un área libre y verde de uso público que completa por el S un espacio de utilización urbana sensiblemente rectangular.

Se propone una nueva rotonda en el centro de esta variante para realizar desde ella la entrada principal a El Escorial. Se prevé que, ya desde este lugar de entrada, sea ya posible la localización de los monumentos-hitos del área, es decir, el Monasterio y la Iglesia de San Bernabé, desde dos perspectivas arboladas, una con un gran bulevar, con orientación este-oeste y enfilada con la cúpula de la Basílica del Monasterio, y otra, sensiblemente simétrica de la anterior en relación con la normal de la variante, que enfila directamente hacia San Bernabé, hasta su intersección con la calle Felipe II, en donde conectará con la zona estancial denominada Entorno de San Bernabé. De esta forma, se mejora el acceso y la conexión del visitante con el viario interior.

Para mejorar la conexión entre los dos núcleos urbanos, potenciar las vistas sobre el Monasterio e integrar la cuña verde del parque de la Ladera que abarca desde San Lorenzo hasta El Escorial, se propone una nueva vía, desde la rotonda intermedia, que tenga un carácter de paseo arbolado, con calzada desdoblada y que después del primer cambio de sentido enfile visualmente hacia la cúpula del Monasterio como fondo de perspectiva del trazado. Esta vía termina en una rotonda, de menor tamaño y velocidad específica dado su carácter urbano, desde la que se distribuyen tres vías de nueva propuesta.

La primera, más al norte, de posible trazado en Z pretende crear una nueva comunicación a través de la cuña-parque hasta San Lorenzo, la actual M-600, frente al parque de limpiezas. Esta vía, que deberá contemplarse en las Normas Subsidiarias de San Lorenzo, permitirá crear una conexión intermedia entre ambos núcleos y además integrarse en el nuevo parque para contribuir a su futuro disfrute.



ESTRUCTURA VIARIA

- RED DE LA COMUNIDAD DE MADRID
- - - VIARIO PRINCIPAL
- VIARIO COMPLEMENTARIO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ESCORIAL. ESCMEMII.295.

[Handwritten signature]



La segunda es prolongación del paseo, con el mismo eje orientado hacia el Monasterio, aunque las vistas ya estén limitadas, para enlazar con la calle que es límite de los términos municipales.

La tercera, por último, es una nueva penetración a la parte oeste de El Escorial a través del vial existente de la urbanización de Los Escoriales para conectarse con la actual subida, M-505, al Monasterio.

Esta conexión con la M-505 se propone que se realice mediante una rotonda urbana que distribuya el tráfico arriba hacia el Monasterio, abajo hacia el paso bajo el ferrocarril y zona este del casco, y de frente junto a la urbanización Juan de Austria para mejorar los accesos a la estación y la zona de Parque Real.

El rediseño de este viario, actualmente de la Comunidad de Madrid, se completa con la propuesta de otra rotonda en la intersección actual entre la M-600 y la M-505 a la altura del Convento de los Sagrados Corazones, cuyo objetivo es suprimir la jerarquía de bajada o subida desde la M-505 y contribuir a la reducción de la velocidad de todo el conjunto. La resolución de este enlace, con el diseño que finalmente se adopte, ha sido prevista en el Convenio de los Sagrados Corazones con la cesión de suelo suficiente.

La mejora de accesos a la estación de Renfe, además de la potenciación de la vía desde Juan de Austria, aconsejaría resolver la entrada frente a la Casita del Príncipe muy perjudicada por una pequeña manzana que impide establecer una plaza que cree un pequeño remanso y área de accesos.

Por último, una vía que exigirá, en su momento, toda una remodelación es la actual variante-calle de Felipe II, que no podrá acometerse en tanto no se realice la nueva variante que se propone. El diseño de esta vía corresponderá al Plan Parcial que se redacte para el Ensanche, recogido en las Normas y cuyas soluciones se comentan en el apartado correspondiente.

AL SEÑOR
SECRETARIO

EDICIÓN



2. EL TRATAMIENTO DE LAS VISTAS SOBRE EL MONASTERIO

Como se ha comentado con anterioridad uno de los tratamientos adoptados para salvaguardar e incrementar las vistas sobre el Monasterio, ha sido que dicho monumento constituya el fondo de perspectiva de alguna de las nuevas vías que se proponen.

Pero la nueva apertura de vías tiene que crear, a su vez, nuevas vistas sobre el Monasterio desde zonas a las cuales ahora no es posible acceder. En este sentido se considera que la nueva variante propuesta abre unas vistas que actualmente no son posibles más que desde uno o dos puntos de los caminos que hay junto al taller de marmolistería.

Para garantizar que esas vistas sean reales y despejar, por tanto, la duda de qué es lo que se puede ver y lo que no, a falta de cartografías digitalizadas que permitieran análisis de simulación, se ha realizado el análisis gráfico sobre cartografía a escala 1:2000 que se recoge en el plano núm. 10.

En dicho plano se han trazado diversas secciones, manteniendo la misma escala vertical y horizontal, desde distintos puntos de la variante propuesta para calcular los ángulos de elevación de las vistas que demandan los edificios actuales sobre el propio Monasterio.

De esta forma se puede conocer gráficamente, y con una precisión suficiente, las posibilidades de edificación en altura sin riesgos de ocultación del elemento singular que representa el Monasterio.

Las alturas posibles dependen, lógicamente, de la distancia desde el eje del vial de la variante, lo que permite asegurar que manteniendo las distancias de protección que exige Carreteras, incrementada por la zona de parque de borde que se propone en el Ensanche, no hay ningún problema de ocultación si las tipologías que se lleven a cabo establecen un escalonamiento empezando por 2 plantas para las edificaciones unifamiliares y continuando posteriormente con 3 ó 4 plantas en la edificación multifamiliar o terciaria.



3. CONDICIONES AMBIENTALES BASICAS EN LAS NUEVAS VIVIENDAS

En todas las edificaciones que se realicen en el término municipal deberán observarse unas condiciones generales de carácter ambiental e higiénico a efectos de conseguir unas condiciones mínimas que garanticen el derecho constitucional a un medio ambiente adecuado.

Estas condiciones ambientales deben respetarse en todos los edificios de nueva planta o rehabilitados salvo que conserven la misma distribución interior preexistente. La condición nº 5 se aplicará con carácter general para la implantación de nuevos usos en cualquier lugar.

Estas condiciones ambientales son las siguientes:

- 1ª) Toda vivienda deberá tener al menos un hueco en fachada a vía pública o espacio público de libre acceso. Quedan prohibidas las viviendas interiores.
- 2ª) Todas las viviendas deberán tener como programa mínimo las siguientes piezas: un dormitorio, un salón-comedor, un cuarto de baño, cocina independiente y acceso o distribuidor. En consecuencia quedan prohibidos los llamados estudios con un sola pieza habitable.
- 3ª) Todas las viviendas deberán tener ventilación cruzada entre un hueco de fachada y patio interior al menos.
- 4ª) El acceso a la cota interior del portal deberá ser practicable por minusválidos, carritos, sillas de niños, etc. En caso de instalarse ascensor deberá ser accesible desde esa misma cota interior del portal.
- 5ª) En los edificios colectivos no cabrá autorizar la instalación de ningún tipo de usos molestos, nocivos, insalubres, ni, por supuesto, peligrosos, salvo que puedan cumplir todas las condiciones técnicas estipuladas y que, además, presten expresamente su autorización todos los propietarios y residentes en el mismo edificio.



4. CRITERIOS BASICOS DE ORDENACION PARA EL CASCO URBANO

Como base para la ordenación del casco urbano, se distinguen diferentes aspectos y propuestas que originan ordenanzas y normas urbanísticas diferenciadas. Como se refleja en el plano de Ordenación de Casco, son de aplicación los criterios básicos o inspiradores siguientes:

1. Areas de edificación tradicional o casco.

Se entienden por tales las áreas o edificios que mantienen tipologías de manzana cerrada, entre medianerías y con alineación a vial, en algunos casos puede existir un patio delantero entre la fachada y la alineación exterior. En principio se mantienen las alturas actuales que podrán aumentarse hasta dos o tres plantas en función del ancho de la calle o de los criterios de armonización con alturas colindantes que finalmente se adoptan. Las alturas máximas de edificación sobre alineación se fijan en los planos de ordenación, siguiendo el criterio de relacionarlos principalmente con el ancho de las calles.

Los fondos máximos de edificación se determinan en las ordenanzas y unidades de ejecución correspondientes.

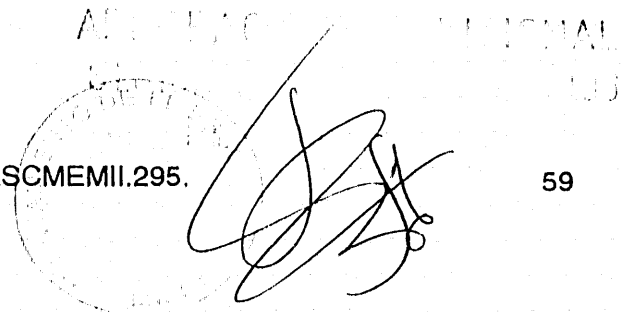
Además de estas condiciones deberán aplicarse las condiciones ambientales básicas para viviendas.

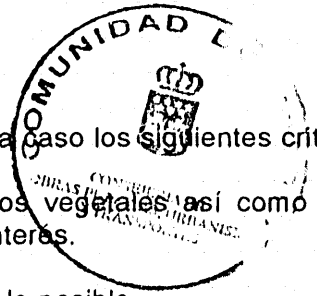
En esta zona el uso dominante será residencial pudiéndose autorizar usos terciarios en plantas bajas con ciertas restricciones.

2. Tipologías exentas con jardín

Se trata de los edificios que se sitúan en parcelas con espacios libres en torno a la parte edificada dedicada a jardines, anejos, patios, etc.

Su edificabilidad viene dada para la aplicación de un índice variable en función del tamaño y situación de las parcelas.





Las condiciones de edificación específicas consideran en cada caso los siguientes criterios:

- Mantenimiento de los principales árboles y elementos vegetales así como de la estructura de los jardines existentes cuando sea de interés.
- Utilización de la edificación existente en la medida de lo posible.
- Incremento mínimo posible de la ocupación en planta baja preexistente.
- Tratamiento de la superficie libre de la parcela como zona verde y de recreo de uso privado.
- Las alturas máximas de edificación se han regulado en función del ancho de calle.

En estos edificios no se autoriza, en principio, la mezcla de usos residenciales con terciarios salvo que sean despachos profesionales.

3. Unidades urbanísticas segregadas y homogéneas

Corresponden a áreas del casco que fueron construidas de acuerdo con una idea o proyecto de ordenación con características propias y con independencia del nivel técnico del tal proyecto.

El criterio aplicable a estas unidades es el de mantener las condiciones iniciales de parcelación y de edificación. En consecuencia no deben aplicarse otras condiciones de edificación diferente como es el caso de las tipologías unifamiliares adosadas. En el caso de parcelas de uso unifamiliar sin edificación o de un tamaño muy grande podrá considerarse cierta subdivisión.

El uso dominante en estas zonas debe ser el residencial con las compatibilidades ya existentes. Se entiende que la tendencia de uso debe ir hacia el fomento de la residencia permanente y con carácter residencial exclusivo a fin de evitar usos molestos.

4. Servicios y equipamientos públicos o privados

Se trata de parcelas o edificios destinados actualmente o en el futuro a alguno de los múltiples usos de equipamiento que pueden darse y entre los que cabe incluir usos culturales, sanitarios, educativos, jardines, religiosos, de reunión, estacionamiento, deportivos, asistenciales, etc. Es deseable que los usos terciarios se acumulen en estas zonas sin mezcla con los residenciales.

Las condiciones de edificación deben ser, en principio, las mismas que actualmente presentan, si bien puede estimarse una adecuación de las mismas a los usos que finalmente alberguen. Caso de modificación de las condiciones actuales de edificación deberá aplicarse, con preferencia, alguno de los criterios de edificabilidad elaborados para otras zonas urbanas. Como expectativa más interesante se recoge la reserva de gran parte de la manzana donde se encuentra el Monasterio de Prestado para desarrollar un futuro centro institucional-cultural.

AYUNTAMIENTO DE ESCORIAL
SECRETARÍA DE URBANISMO
1993



En cuanto al equipamiento público o privado consolidado su existencia se considera con las mismas características que actualmente presenta, sin perjuicio de considerar su posible mejora en el futuro.

5. Edificación inconveniente o fuera de ordenación

En el plano correspondiente se identifican algunos edificios cuya construcción ha supuesto una incidencia negativa en El Escorial, algunos de los cuales, como las que sustituyeron a la fábrica de Matías López, han cosechado un amplio reconocimiento en este sentido por su obstrucción a las vistas del Monasterio.

Se considera que los edificios así identificados deberían en algún momento futuro desaparecer o remodelarse sustituyéndolos por otros más adecuados. En los planos correspondientes se identifican las situaciones de fuera de ordenación.

6. Remodelación estación Renfe

La estación de Ferrocarril de El Escorial es actualmente cabecera de cercanías para el Area Metropolitana de Madrid. Mejorar este papel es básico para el desarrollo de este municipio y de San Lorenzo.

Para ello se proponía en el Avance realizar una actuación de remodelación de esta estación ferroviaria que incluyera las siguientes cuestiones:

- Apertura de un paso subterráneo que comunique directamente la estación con la calle Gómez del Campo o Alfonso XII.
- Adecuación de las instalaciones no utilizadas como depósito de agua, depósito de máquinas y zona de vías colindantes con calle Gómez del Campo, para crear una zona de servicios y actividad terciaria complementaria de la estación, además del uso residencial.
- Creación de un mayor estacionamiento disuasorio a ambos lados de las vías, bien dentro del actual recinto ferroviario o utilizando algún espacio en las proximidades.

Estas actuaciones, que corresponderán a la propia Renfe, se verán complementadas con la mejora general de accesos viarios. De esta forma la actual estación de ferrocarril podrá convertirse en un centro de actividad terciaria que ayudará a mejorar las prestaciones del servicio a la vez que reforzará la actual centralidad del casco urbano.



7. Viario público a mejorar o crear

Se identifican en el plano de propuesta del casco urbano unos itinerarios que deben ser objeto de alguna de las mejoras siguientes:

- Nueva creación.
- Pavimentación a cargo del Ayuntamiento o de alguna promoción privada.
- Apertura al tráfico general con nuevas conexiones.
- Adecuación de itinerarios a uso peatonal.

Salvo la apertura de algún tramo para mejorar los accesos a las distintas partes del núcleo urbano la mayoría de las mejoras de viario propuestas tienen como objetivo mejorar la accesibilidad a la estación del Ferrocarril desde todo el núcleo de El Escorial. Para ello sería deseable abrir un viario peatonal y rodado en paralelo a las vías del Ferrocarril que facilite al máximo la circulación de viajeros sin necesidad de utilizar el automóvil desde las urbanizaciones existentes y los nuevos crecimientos previstos.

Por otra parte se consideran con especial atención los paseos arbolados existentes en El Escorial que sin duda son una de las características más notables de este lugar en relación con su calidad ambiental y estética.

El interés del planeamiento en este caso es insistir en su conservación, buen mantenimiento y su utilidad como ejemplo a seguir en las zonas de nuevo crecimiento.

8. Apertura de nuevas calles y Unidades de Actuación

La ordenación

Las propuestas de apertura de nuevas calles en el casco antiguo de El Escorial responde a criterios básicos propios de cualquier planeamiento, encaminado a:

1º.- Resolver problemas urbanísticos en los que se encuentran determinadas áreas urbanas o solares del interior de algunas manzanas. Las razones concretas de uno y otro caso pueden responder a los siguientes criterios:

- a) Problemas de falta de estructura urbana.

Hay zonas en las cuales es necesario plantear la apertura de una nueva calles para obtener un viario que acomode manzanas de gran tamaño, con un grado de consolidación incompleto y de carácter marginal en gran medida por su situación periférica, para que sirvan de transición a la futura ordenación del Ensanche, adaptando gradualmente el cambio de tipología urbana desde el casco, con calles estrechas y falta de orden estructural, al nuevo crecimiento que se propone y que tendrá un trazado regular de calles y manzanas. Responden a este criterio las calles propuestas en dos manzanas junto a la Avenida de Felipe II.

- b) Supresión de un fondo de saco.

En alguna zona es necesario dar salida a un fondo de saco para mejorar las condiciones de circulación de la zona y hacer viable el tráfico que puede generarse, con aplicación de la ordenanza actual y la propuesta en las Normas Subsidiarias, si



se llevan a cabo las edificaciones posibles. Tal es el caso, por ejemplo, del enlace del fondo de saco de la calle Conde de Chinchón y su enlace con la calle Conde de Chinchón.

- c) Resolver la accesibilidad de un Espacio Público.

En un caso concreto, entre Alfoli y Juan de Herrera, hay un espacio público interior en la manzana en la que estuvo la Plaza de Toros, de muy difícil acceso por debajo de unos pasadizos bajo el edificio que no permiten que el interior de manzana tenga realmente un uso público y pueda ordenarse adecuadamente. En este caso se propone un nuevo paso que duplique los actuales para resolver la accesibilidad a dicho espacio público.

- d) Permitir que determinadas parcelas de interior de manzanas puedan tener posibilidad de aprovechamiento urbanístico.

En algunos casos determinados, parcelas del interior de manzana, en razón de su dimensión o falta de conexión con el viario, no reúnen condiciones para permitir su edificación ni para mantener la situación actual, sin que sea posible que se aplique la nueva ordenanza nº 2 prevista en las Normas para situaciones de interior de manzana.

En estos casos, y muy concretamente en la apertura prevista entre las calles Luis Cabrera y Miguel Antonio, la solución adoptada permitirá que todo propietario de suelo pueda tener derecho a un aprovechamiento urbanístico.

- e) Soluciones de falta de acceso rodado.

En el caso concreto de la calle Carmen Cabezuelo la situación actual mantiene un edificio de interés ambiental sin posibilidad de acceso rodado, como consecuencia del paso inferior del ferrocarril y el límite de los terrenos de Renfe.

Se propone mejorar la accesibilidad de todo el edificio mediante la apertura de una calle desde Santa Rosa y el ensanchamiento de la calle Carmen Cabezuelo con salida, por terrenos actuales de Renfe, a la Plaza de la Estación. La circulación de entrada y salida permitirá rehabilitar el edificio que se cataloga y la construcción de nueva edificación en el solar resultante de la nueva calle que se propone.

2º.- Mejorar las condiciones de edificación y aprovechamiento como resultado de las aperturas de calles.

La práctica urbanística ha venido utilizando las aperturas de calles como sistema de mejora y aumento de la edificabilidad de zonas o manzanas, en algunos casos con claros objetivos especulativos.

Si bien las razones expuestas en el apartado anterior son las que han justificado las propuestas de nuevas calles comentadas, no es menos cierto que el resultado va a producir, en la mayoría de los casos, un aprovechamiento superior al que hubiera sido posible en otras circunstancias, dando mayor rentabilidad a los particulares a pesar de la carga económica de realizar las calles.



La gestión y programación

Las Normas Subsidiarias son documentos de planeamiento municipal que no pueden establecer programación en el tiempo de las propuestas de actuación previstas en el suelo urbano, por tanto la realización de las aperturas de calle quedan sujetas a la voluntariedad de los propietarios afectados.

Por otra parte la gestión que se propone desde las Normas para estas nuevas calles responde a dos criterios distintos:

- Delimitación de Unidades de Ejecución, que podrán utilizarse en todo el Suelo Urbano para la resolución de los problemas, puntuales o no, de los cuales ya hemos hecho mención.
- Simple trazado de nuevas alineaciones, a respetar cuando se produzcan sustituciones de la edificación actual por nuevos edificios, en aplicación de las ordenanzas que las Normas Subsidiarias contemplan.

Por las dimensiones de manzanas y la ordenanza de casco que se propone aplicar, el aprovechamiento que corresponderá a cada propietario en estas unidades es, en la mayor parte de los casos, superior al que hubiera obtenido en caso de no establecerse las nuevas calles. La delimitación de una Unidad de Ejecución, llevará consigo la determinación de los derechos de las diversas propiedades, y permitirá computar el derecho al aprovechamiento de cada propietario, derecho que será satisfecho mediante la adjudicación de las correspondientes parcelas edificables de reemplazo, según lo establecen los diversos sistemas de gestión susceptibles de ser aplicados.

La actuación en las Unidades de Ejecución, según determinan los artículos 8.16 y siguientes, junto con la ficha correspondiente, no tiene plazo prefijado por las Normas y se llevará a cabo por el sistema de actuación propuesto, con el acuerdo de los propietarios y, por tanto, cuando ellos lo decidan en función de sus intereses respectivos.

Para el interés general de la estructura y organización urbana o la obtención de equipamientos son de especial interés para el municipio las Unidades de Ejecución nº 2, 4, 6, 9 y 10. En el caso del nº 2 porque pertenece a un conjunto de espacios cuya definitiva delimitación deberá realizarse en su momento, espacios entre los que se encuentran aquellos que las Normas destinan a Sistema General Local, bien sean de Equipamientos o de Espacios libres. La unidad nº 10 por consolidar un edificio catalogado y mejorar la ordenación futura de los terrenos de RENFE.

Las unidades 4 y 6 permitirán preparar el arranque de la estructura urbana del futuro Ensanche e incorporar de nuevo al suelo urbano zonas que en principio estaban previstas dentro del Plan Parcial del Ensanche, por lo que quedaron fuera del suelo urbano tanto en el Avance de las Normas como en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.



5. LOS NUCLEOS MENORES: PERALEJO Y NAVALQUEJIGO

Además del núcleo principal de El Escorial hay dentro del término municipal dos pequeños núcleos históricos correspondientes a municipios anexionados.

El núcleo de Peralejo está situado en la carretera M-533 hacia Pajares, aproximadamente a 1.400 metros de la M-600, de la que parte, a la altura de la urbanización del Alcor.

Es un pequeño núcleo de escasa urbanización cuyo caserío tradicional se distribuye en el entorno de la Iglesia de San Matias, situada al borde de la carretera, y que parece haberse desarrollado en el cruce entre cañadas y callejas de ganado.

Está incluido en el suelo urbano en las Normas Subsidiarias de 1976, como Casco polígono 31, con tipología MC-2 y con altura máxima de 2 plantas. Ha tenido un desarrollo reciente de bastante importancia porque se han construido 60 viviendas en una sola promoción, que ha realizado sus propios viales del conjunto de la ordenación, con vallas de cierre y el resto de la urbanización propia.

Se propone una operación de organización mediante una unidad de ejecución que regule la poco afortunada promoción existente. La ordenación del Prado de la Mata completará este núcleo.

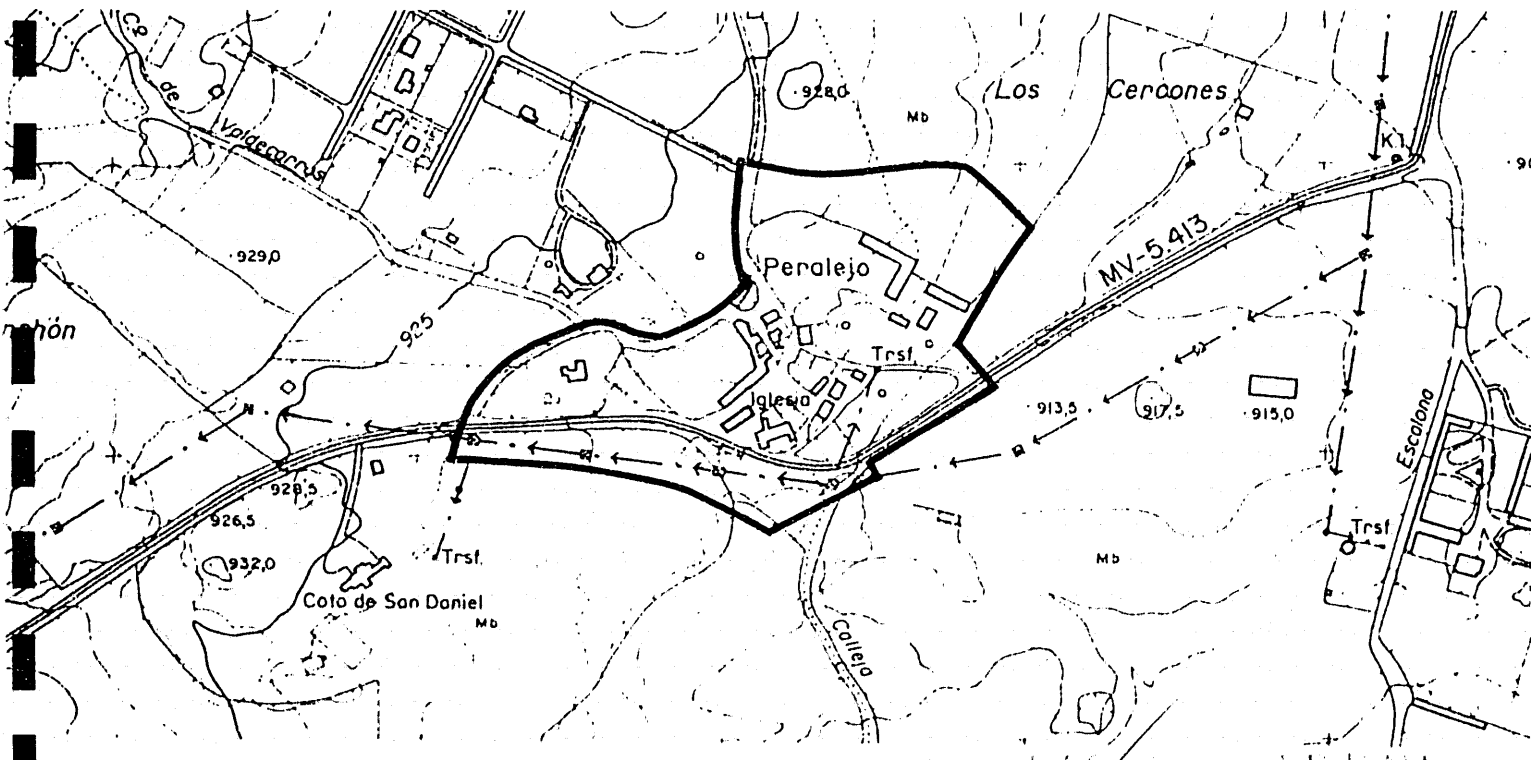
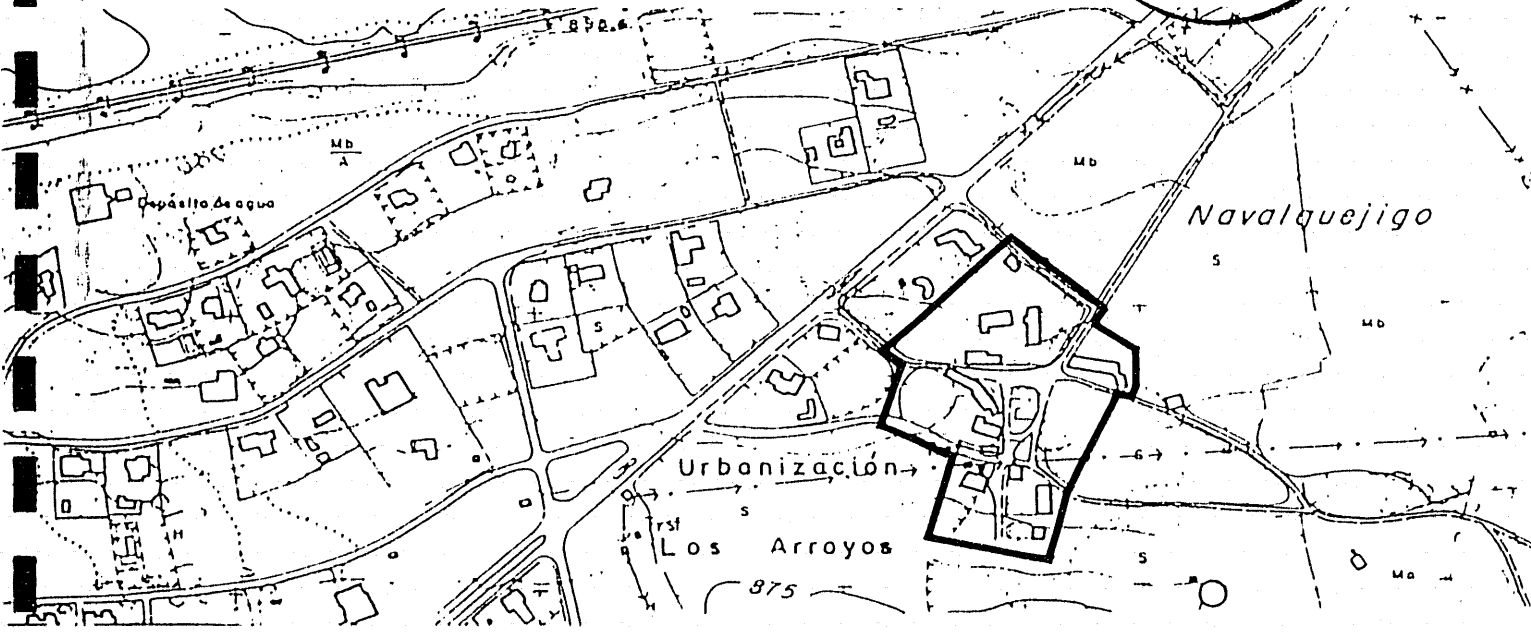
El otro núcleo menor es el de Navalquejigo situado en el extremo Este del término en el rincón que forman la urbanización de los Arroyos, tercera fase, y la de Santa Teresa y por tanto a muy poca distancia del paso elevado sobre el ferrocarril y la estación de cercanías de las Zorreras.

Este núcleo actualmente abandonado conserva edificaciones y ruinas de piedra como la Iglesia de la Exaltación de la Santa Cruz así como una portada y restos de un crucero, todo ello de piedra que pueden ser del siglo XVI.

Es una encrucijada de antiguos caminos todavía públicos y se compone, además de las construcciones citadas, por antiguas edificaciones en mejor o peor estado de conservación, que han tenido uso de vivienda, de almacén o caballeriza.

La singularidad del núcleo hace aconsejable delimitar, asimismo, un ámbito de redacción de un Plan Especial de Reforma Interior que contemple, como objetivo prioritario, la consolidación y restauración de los edificios para su adaptación al uso residencial y con un límite de

viviendas ajustado a las posibilidades de los edificios existentes sin se produzcan parcelaciones o nueva edificación.





6. EVOLUCION DEL CRECIMIENTO URBANO.

1. Datos generales

Del análisis de los datos recogidos en la Memoria I es interesante recoger en este punto los aspectos que a continuación se comentan.

Del total de nuevas viviendas que obtuvieron licencia entre 1980 y 1991 puede extraerse el cuadro siguiente:

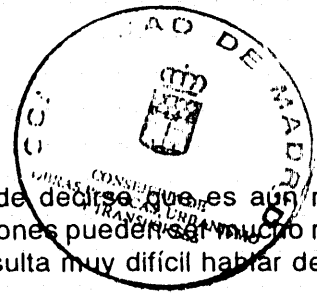
	<u>Viv. unifam.</u>	<u>Viv. colectiv.</u>	<u>Totales</u>
Conjunto casco urbano	238	484	722
Area Arroyos-Zorreras	446	98	544
<u>Urbanizaciones zona sur</u>	<u>141</u>	<u>8</u>	<u>149</u>
Totales	825	590	1.415

Por tanto puede señalarse que hay dos clases principales de demanda: la vivienda colectiva en el casco y las unifamiliares en el conjunto de Arroyos-Zorreras, a continuación siguen las unifamiliares en el casco y, a mayor distancia, las unifamiliares en el sur.

En total en los últimos diez años en el conjunto del casco se han construido un total de 722 viviendas.

En cuanto al funcionamiento del mercado inmobiliario, debe partirse del convencimiento de que El Escorial está inmerso en un mercado inmobiliario más amplio que el del propio municipio. En efecto es difícil diferenciar el funcionamiento de la oferta y la demanda inmobiliaria entre San Lorenzo y El Escorial, salvo algunos productos muy característicos de ambos; así la demanda de viviendas permanentes se suele mover indistintamente entre ambos municipios.

Pero no solamente ambos municipios están metidos en el mismo mercado inmobiliario de residencia permanente, sino que este mercado se amplía a los municipios limítrofes. Si actualmente los habitantes de El Escorial buscan vivienda o suelo industrial en Villalba, Galapagar, Guadarrama u otros pueblos, también sucede a la inversa.



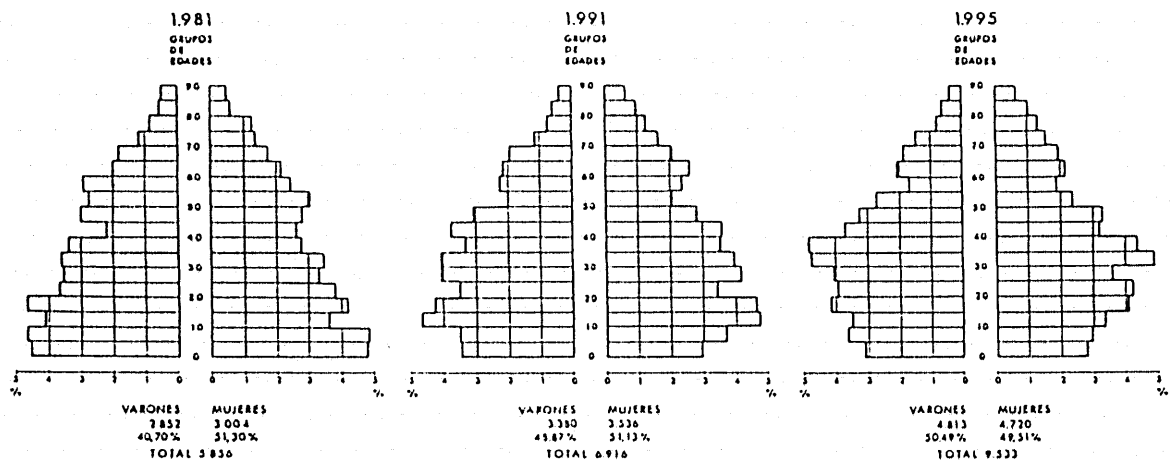
En cuanto al mercado inmobiliario de segunda residencia puede decirse que es aún más amplio dado que las alternativas de ubicación para estas promociones pueden ser más variadas entre todos los pueblos serranos. En consecuencia resulta muy difícil hablar de un mercado inmobiliario local.

Estas características del mercado inmobiliario hay que considerarlas a su vez en función de la escasa oferta de suelo ordenado que ha habido en El Escorial durante los últimos años por las dificultades arrastradas para aprobar unas Normas Subsidiarias de Planeamiento General adecuadas. Por tanto creemos que nos encontramos ante un funcionamiento del mercado inmobiliario no completamente transparente sino parcialmente enrarecido, situación que la aprobación de estas Normas Subsidiarias ha de modificar.

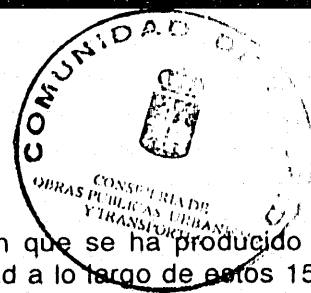
2. La cuestión demográfica

Conviene analizar la evolución de las pirámides de población en El Escorial, dado que sus parámetros son los determinantes más importantes de la demanda de suelo en el municipio, y no solamente de la importancia de la demanda, sino también de otras características como el tipo de edificación, los emplazamientos, etc.

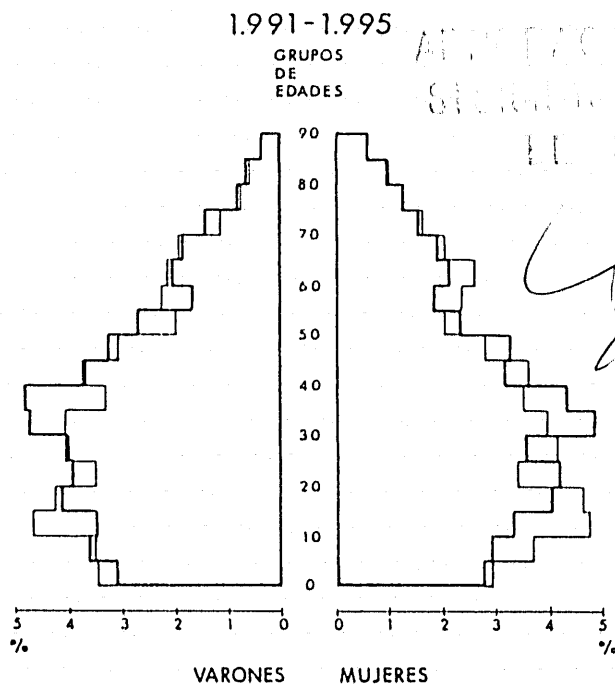
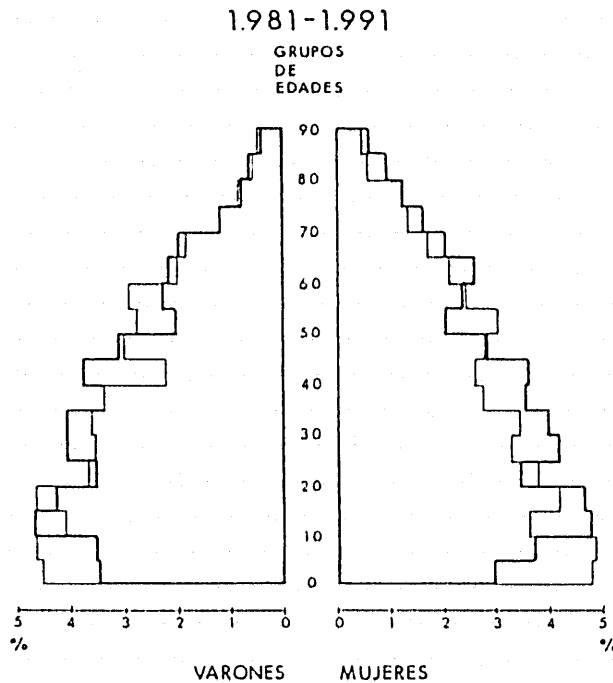
Se presentan a continuación las pirámides correspondientes a 1981, 1991 y 1995:



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
EL ESCORIAL



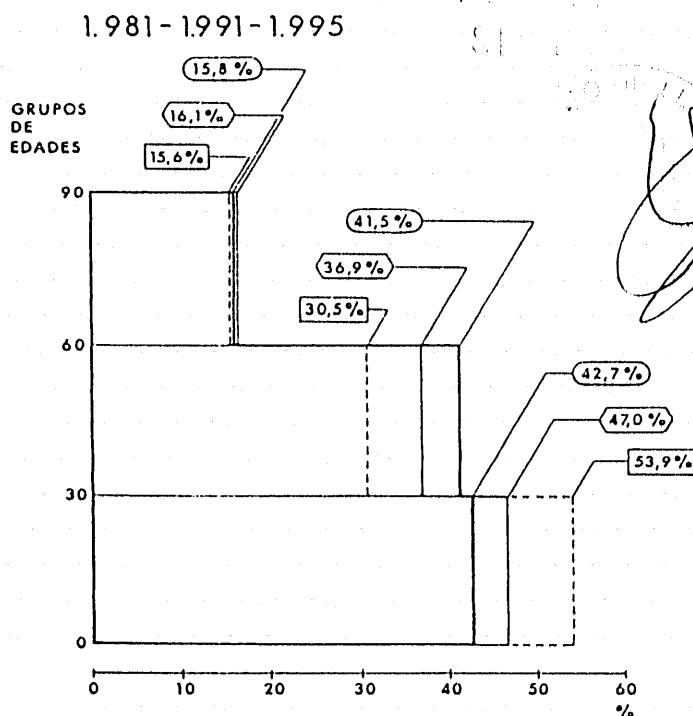
A la vista de estas pirámides, es evidente la transformación que se ha producido en las cohortes de menos de 20 años y de más de 30 años de edad a lo largo de estos 15 años. En efecto, se ha producido un gran vacío de niños y una superabundancia de ciudadanos de edad madura, hasta los 50 años, en donde las pirámides recuperan su forma normal. Se presentan a continuación estas mismas pirámides superpuestas, es decir, las correspondientes a 1981 y 1991 en el primer gráfico, y a 1991 y 1995 en el segundo gráfico. Puede observarse cómo las tendencias antes expuestas aumentan y se consolidan afectando hasta a las cohortes de 50 años.





Estamos en presencia de un fenómeno no sólo de disminución de la natalidad, sino de desaparición de niños por desaparición-emigración de sus padres, es decir, de habitantes pertenecientes a las cohortes entre 20 y 35 años. El peso de las cohortes de los abuelos, es decir, de entre 45 a 50 años, aumenta obviamente, y ello produce un envejecimiento de la población que, afortunadamente, no priva a El Escorial de las cohortes todavía con el suficiente empuje para mantener la actividad económica y social, pero si esta situación continúa, en los próximos años será muy difícil que no se presente el problema, grave esta vez, de falta de una población suficiente para recoger el relevo de los ahora activos, que por envejecimiento, pasarán a formar parte de las cohortes no activas.

El gráfico que se presenta a continuación, en el que se representa el peso de los estratos de población comprendidos entre 0 y 30 años, de 30 a 60 años y más de 60 años, puede estimarse perfectamente el fenómeno explicado, puesto que el estrato de mayores de 60 años permanece invariable, aumenta espectacularmente el estrato de edades medias y disminuye también espectacularmente, y casi en la misma proporción, el estrato de menores de 30 años.



Está claro que existe un desequilibrio creciente en la composición por edades de la población, desequilibrio cuya causa se atribuye, en el medio social en que se produce, a la necesidad de emigración de jóvenes a municipios vecinos que cuentan con abundante actividad económica, por falta de ello y de perspectivas claras de ello en El Escorial. Algunos medios argumentan que la causa principal es la falta de la suficiente oferta de viviendas con precios adecuados a la solvencia de los jóvenes, y esto también es probablemente cierto. Ambos razonamientos avalan el objetivo municipal de aumentar la oferta de suelo para usos residenciales y para los usos complementarios que permitan la creación de los puestos de trabajo necesarios para, al menos, la población autóctona de residencia permanente, y ello, precisamente, en el propio casco urbano de El Escorial y no en las áreas residenciales existentes en otras zonas del municipio.



Es necesario pues, organizar una oferta continuada de viviendas capaces de satisfacer holgadamente la demanda continuada de viviendas que se espera para los próximos 10-15 años, produciendo viviendas permanentes a precios accesibles y dirigidas a la población residente a efectos de evitar la emigración a otros municipios y para recuperar una configuración normal de la pirámide de población.

3. Las oportunidades potenciales.

En el Avance de estas Normas Subsidiarias se decía:

"Por otro lado el análisis del territorio y de las circunstancias urbanísticas hace que las grandes oportunidades para calificar suelo apto para urbanizar en las proximidades del casco urbano se centren en tres grandes alternativas, basadas en una razón principal cada una de ellas, que son:

1. El Ensanche, es la gran carencia histórica de El Escorial y su oportunidad para dotarse de un carácter urbano de calidad a largo plazo.
2. El Tomillar, está provocado por la necesidad de resolver un contencioso legal previo, aunque se intenta adaptar a una solución muy provechosa para el municipio.
3. Prado Nuevo, trata de gestionar una operación dotacional y paisajística a gran escala por la oportunidad que ha generado la nueva variante."

"La gestión adecuada en el tiempo de las tres operaciones puede resolver los problemas de El Escorial por todo un ciclo histórico, adecuado a las memorias de este lugar, y proporcionar un núcleo realmente significativo tanto por sus oportunidades de vida como por su calidad ambiental."

"En este sentido la no necesidad de programar suelo para un plazo concreto puede facilitar el desarrollo de procesos a mayor plazo y escala más histórica, como necesita este municipio para salir de su estado de relativa postración tras su viejo esplendor histórico."

En este momento, se han formalizado Convenios Urbanísticos de colaboración del Ayuntamiento, con las propiedades de El Tomillar y de Prado Nuevo y se prevén nuevas formalizaciones. La documentación correspondiente se incorpora al contenido de estas Normas, precisamente en el Volumen de Normas Urbanísticas. Asimismo, se mantiene el concepto de Ensanche como Suelo Apto Para Urbanizar, como se proponía en el Avance, sin modificaciones sustanciales.

APROBACIÓN PROVISIONAL

SESION 10 DE JUNIO DE 1993

EL CONCEJAL



CAPITULO 3
PROPUESTA DE ENSANCHE

APROBADO EN CONSEJO DE GOBIERNO
EL 10 DE JUNIO DE 1993



1. EL ENSANCHE

Conveniencia y criterios

El análisis urbanístico de El Escorial enseña que este núcleo ha crecido prácticamente desde siempre sin un esquema urbanístico planificado y global. En todo caso, a lo largo de los últimos 20-30 años, su crecimiento ha sido muy importante, tanto en superficie como en número de viviendas, sin un soporte suficiente de planeamiento general.

La propuesta de ensanche que se contempla se hace, por tanto, con la intención de superar esta dinámica de crecimiento a trozos sin un ensamblaje general. Se propone aprobar un esquema de crecimiento urbano que sea útil a largo plazo, de forma que durante un período entre 10 y 20 años, El Escorial pueda estructurar un crecimiento dentro de un esquema ordenado y consolidar unas características urbanas de gran calidad.

En consecuencia debe destacarse que la propuesta de Ensanche persigue dos objetivos básicos:

- Crear una malla urbana con capacidad para albergar racionalmente toda clase de uso a largo plazo.
- Regenerar la imagen y la calidad urbana de El Escorial permitiendo que su crecimiento futuro le dote de una infraestructura y un medio urbano de primera calidad a tono con la imagen de calidad y prestigio que tiene el entorno del Monasterio.

Por tanto, esta propuesta no debe considerarse sólo con una óptica de mera calificación de suelo en función de necesidades inmediatas de vivienda u otros usos, sino como la satisfacción de una necesidad histórica secular que ha tenido El Escorial de dotarse de unos criterios racionales de ordenación urbana que ennoblecerán su condición urbana, como así sucedió por el contrario en San Lorenzo, evitando ser sólo objeto de operaciones fragmentarias para vivienda secundaria.

En este sentido la facilidad de gestión que proporciona unas Normas Subsidiarias permite hacer este planteamiento sin necesidad de sujetarse a plazos previstos de programación de suelo.

Cabría plantear si el dimensionamiento realizado del ensanche es el más adecuado o por el contrario debería contemplarse una estructura de menor capacidad. Debe señalarse que, partiendo de la perspectiva histórica antes referida, la propuesta obedece básicamente a criterios de coherencia global y racionalidad del conjunto. En efecto la oportunidad de



desarrollar una estructura de estas características debe aprovecharse para abordar cuestiones cualitativas que en una escala más pequeña de actuación no tendrían cabida.

Como elementos condicionantes o referencias consideradas para el desarrollo de esta estructura de ensanche están los siguientes:

- La conveniencia de una vía límite apoyada en el paso existente sobre el ferrocarril y el arco sur de conexión con la Avenida de la Fresneda.
- La creación de espacios urbanos con perspectivas suficientes sobre el Monasterio de forma que éste sea visible desde el pueblo, lo que actualmente no sucede, en gran parte a causa de los edificios construidos en los años 60 al norte del ferrocarril.
- La necesidad de contar con parcelas para pequeños usos productivos, culturales y de servicios actualmente inviables por la falta de suelo calificado.
- La conveniencia de utilizar distintas tipologías edificatorias evitando la homogeneización.
- La necesidad de crear una oferta importante de viviendas VPO, para residentes de la zona, lo que exige contar con una masa de suelo urbanizado suficiente para tener repercusiones de costo apropiadas a ese régimen de viviendas.
- La posibilidad de obtener suelo para equipamiento urbano a gran escala, además de cuidar muy especialmente las visuales hacia el Monasterio, la iglesia de S Bernabé y el propio paisaje del SE del término.

Partiendo de estos criterios y analizando los condicionantes físicos de la situación se ha diseñado la estructura de la propuesta cuyas características se comentan más adelante.

Características

Con el trazado de la vía límite se delimita un ámbito de suelo, actualmente no urbanizable, que está parcialmente ocupado por usos y actividades diversas con algunas edificaciones construidas sin licencia municipal y sobre el que se propone la realización futura de un auténtico ensanche que con un buen trazado urbano y una tipología adecuada configure una zona de crecimiento de El Escorial, resuelva los muchos problemas de suelo que actualmente existen, aporte una identidad ordenada integradora de la vida comunitaria del núcleo central y rompa con la tendencia pasada de crecimiento mediante unidades residenciales segregadas. El área que abarca, limitada al este por dicha vía límite, al norte por el ferrocarril y al oeste y sur por la M-505, calle de Felipe II, tiene una superficie aproximada de 55,7 ha.

El espacio situado junto a la M-505 y a la rotonda de la vía límite posee un relieve especial que, aunque ocupado por elementos diversos (Butano, vivienda unifamiliar, cementerio, etc.) tiene personalidad propia como para crear un área no ocupada de edificación, por donde atraviesa el eje de simetría del Monasterio, con la consideración de parque público y posible implantación de un mirador.

Reservado este espacio, el resto del ámbito tiene unas proporciones básicamente rectangulares sobre las que las Normas establecen desarrollar un ensanche urbano compuesto a base de manzanas en las que se utilizarán tipos de edificación que mantengan la alineación del viario para definir calles y espacios ordenados. La propuesta

NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ESCORIAL, ESCMEMII.295.

SECRETARÍA GENERAL
SESION PUBLICA DEL 12 DE 1993
EL SECRETARIO



concreta de trazado la efectuará el oportuno Plan Parcial, el cual deberá cumplir las siguientes condiciones vinculantes:

- La delimitación del Parque de Cesión, definida por el área tramada correspondiente, y con una superficie mínima para este uso de 85.000 m²s.
- La estructura orgánica principal, esto es, el triángulo básico cuyo vértice es el centro de la rotonda a desarrollar en la vía límite, como principal acceso de vehículos a El Escorial, cuyos lados son las visuales desde dicho punto hacia el Monasterio y hacia la iglesia de San Bernabé, y cuya base es la prolongación recta de la actual calle de Felipe II, la cual se define como parte del Sistema General viario.
- Una estructura escalonada de alturas de edificación, a determinar por el Plan Parcial, para garantizar, con la ayuda de paseos de miradores, el mantenimiento de las vistas sobre el Monasterio y sobre la iglesia de S Bernabé desde la vía límite.
- Una organización del viario y de las manzanas, a determinar por el Plan Parcial, en la que, utilizando las diversas tipologías de edificación, se garantice la vida urbana y la presencia de las dotaciones comunitarias al alcance inmediato de los habitantes.

Criterios de aprovechamiento.

Los parámetros de este Ensanche son los siguientes:

- SUPERFICIE TOTAL ORDENADA :	55,7 ha.
- SUPERFICIE DE SUELO DE CESION PARA EQUIPAMIENTO :	
Jardines y áreas de juego 85.000 m ² s.	
Educativo	32.000 m ² s.
Deportivo	16.000 m ² s.
Total	133.000 m ² s.
- EDIFICABILIDAD LUCRATIVA :	
Residencial	132.000 m ² e.
Comercial (incluye mercado)	8.000 m ² e.
Social	12.000 m ² e.
Otros usos lucrativos	172.731 m ² e.
Total	324.731 m ² e.

Esta edificabilidad equivale a 1.200 viviendas (VPO y libres), y 172.731 m²e para usos industriales, terciarios y productivos.

Estas cifras y previsiones, se han modificado con respecto a lo establecido en principio en la ordenación como consecuencia de los criterios surgidos por el Protocolo de Colaboración suscrito entre el Ayuntamiento y la CAM, y también como consecuencia de la variación de trazado de la variante, como ya se ha indicado en esta Memoria.



Tipologías

Se considera la utilización de tipologías en manzana cerrada con dos, tres o cuatro alturas en función de las calles tal como indicativamente se recoge en el esquema correspondiente.

Se consideran fondos edificables máximos de 18 m en planta baja y de 12 m en plantas altas. La tipologías terciarias y productivas tendrán ordenaciones adecuadas.

Es muy importante la utilización de las menores alturas en las manzanas junto a la nueva variante de forma que no se oculten desde la misma las nuevas vistas creadas sobre el Monasterio. Por tanto, la altura de la edificación se ordenaría de forma escalonada desde dos plantas al borde de esta variante hasta cuatro plantas junto a los viarios principales en los puntos más próximos al centro urbano.

Gestión urbanística

Se estima que el costo de ordenación y urbanización del conjunto de la operación puede estar entre 2.500 y 3.000 millones de pesetas dependiendo de distintas soluciones de calidad y diseño en algunos aspectos.

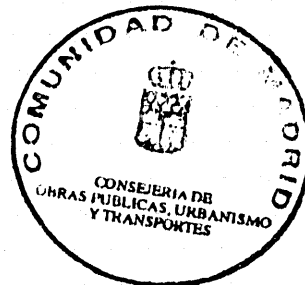
La ordenación se realizará mediante un único Plan Parcial en el que se establezcan diferentes polígonos, autónomos a efectos de gestión, y un único programa de actuación. La gestión de este planeamiento será de iniciativa municipal, siguiendo preferentemente el sistema de Expropiación, tal y como está especificado en la Ley 9/1995 de la CAM, gestionado por un Consorcio establecido entre el Ayuntamiento y la CAM, o bien, en su defecto, por alguna otra modalidad que se considere más adecuada dadas las circunstancias del momento.

La ejecución de la urbanización podrá realizarse mediante el programa que defina el Plan Parcial y dependiendo del desarrollo de la gestión urbanística para la ocupación del suelo. Ello significa que el planeamiento se realizará como un solo conjunto y que la gestión puede realizarse por polígonos en distintos plazos.

En todo caso se considera recomendable que en un plazo de tres años pueda estar aprobada la ordenación urbanística y la definición de parcelas de reemplazo en, al menos, una primera fase.

En cuanto a los usos actualmente existentes, la ordenación puede incluir los que se consideren convenientes, de manera que puede no ser necesaria la completa desaparición de los mismos. Probablemente algunas edificaciones o instalaciones industriales actualmente en funcionamiento puedan permanecer adaptando sus parcelas al nuevo viario, si bien deberá estudiarse específicamente. Debe conservarse la calle de las Cebadillas y todo el conjunto de caminos, arroyo y vías pecuarias que atraviesan el Ensanche, con el respeto histórico-ambiental necesario, integrándolo en el conjunto al lado de los nuevos espacios abiertos que han de enmarcar las perspectivas lineales hacia el Monasterio y San Bernabé, tal y como se ha dicho antes.

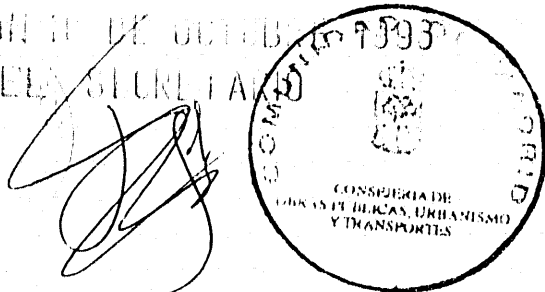
APROBACION DEL CONCEJO DE GOBIERNO
SESION 10 DE OCTUBRE 1993
EL SECRETARIO



ASOCIACION MUNICIPAL
SESION DE EL DICIEMBRE 1993
EL SECRETARIO

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized set of initials or a name, written over the printed text "EL SECRETARIO".

CAPITULO 4
LOS CONVENIOS URBANISTICOS



1. EL TOMILLAR

1.1. Antecedentes

Ubicado en el antiguo Polígono 18, en una zona también conocida como Parque de la Ladera, y que constituye un espacio a caballo entre los dos municipios de El Escorial y San Lorenzo.

En las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente el 6 de octubre de 1976, se preveía la delimitación de los Polígono 18 y 28 dentro del suelo de reserva urbana.

En desarrollo de estas previsiones se redactó en 1981 un Plan Parcial de Ordenación denominado "El Tomillar", correspondiente al Polígono 18. Su aprobación definitiva fue denegada por la Comunidad Autónoma de Madrid, entre otros motivos, por considerarlo perjudicial para el mantenimiento paisajístico de las vistas sobre el Monasterio. Tras interponer recurso de reposición, se accede a la vía contencioso-administrativa y con fecha 21 de Enero de 1988 la Administración Territorial dicta sentencia estimando el recurso y declarando la aprobación definitiva del Plan Parcial "El Tomillar". Esta sentencia fue apelada por la Comunidad Autónoma de Madrid, siendo desestimado el recurso por la Sala III del Tribunal Supremo en sentencia de 12 de Marzo de 1991.

Paralelamente la Comunidad de Madrid, en sesión de 15 de Marzo de 1991, decide la modificación parcial de las Normas Complementarias y subsidiarias de 1976 en el ámbito de varios polígonos, entre los que figuraba el 18, a, b y c (reserva urbana). Así por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de abril de 1991 se suspende el planeamiento vigente en los ámbitos de los polígonos 18, a, b y c, afectados por la modificación y declarando de urgencia la redacción de las Normas Complementarias y Subsidiarias en el ámbito de estos polígonos.

En sesión de 17 de octubre de 1991 el Consejo de Gobierno acuerda dictar las Normas Complementarias y Subsidiarias para estos polígonos calificando este ámbito territorial como suelo no urbanizable. Acuerdo que fue recurrido por los promotores del Plan Parcial de Ordenación El Tomillar.

1.2. Propuesta de Reordenación del Avance.

Al acometerse la elaboración de las Normas Subsidiarias esta situación representaba un conflicto de gran trascendencia para el municipio pero del que, sin embargo, el Ayuntamiento era casi mero espectador. El equipo redactor de las Normas Subsidiarias decidió entrar en el fondo de la cuestión considerando la viabilidad de una reestructuración del Plan Parcial que eliminara los inconvenientes del diseño anterior pero respetando básicamente los derechos reconocidos por la citada sentencia del Tribunal Supremo.

En el Avance de las Normas Subsidiarias de Planeamiento se consideró la posibilidad de una reestructuración del dicho Plan Parcial, con una propuesta de modificación del mismo que, respetando los derechos y aprovechamientos reconocidos, elimine sus inconvenientes mejorando la ordenación de la zona.



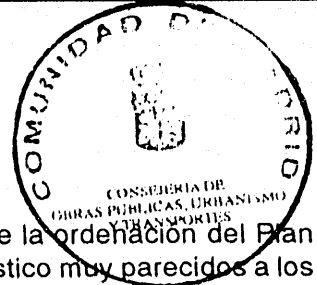
Tras un cuidadoso análisis de las visuales sobre el monasterio y del entorno, se consideró que el principal objetivo que debe cumplir el espacio que ocupa este Plan es servir de espacio de unión y encuentro entre los municipios de El Escorial y de San Lorenzo.

Este espacio, conocido en algún momento como Parque de la Ladera, constituye una especie de patio trasero de ambos municipios a través del cual se dan la espalda. El cambio de concepto básico que se propone es el de dar a este espacio el carácter de espacio central de equipamiento entre ambos municipios y dotándolo de un gran paseo de acceso en la enfilada del Monasterio.

Se pretende de crear una llegada al Monasterio que aproveche y potencie la magnificencia de una progresiva aproximación al mismo, siguiendo exactamente uno de sus ejes visuales. Creemos que esta posibilidad va a proporcionar una nueva imagen de El Escorial y contribuirá al atractivo turístico de su visita.

Por tanto el diseño de la propuesta de modificación del Plan Parcial El Tomillar que incluía el Avance y ahora estas Normas Subsidiarias contiene los siguientes criterios:

- Creación de un nuevo acceso a la zona norte de El Escorial sin necesidad de cruzar la vía del ferrocarril creando nuevas vistas sobre El Monasterio hasta ahora inéditas.
- Este acceso tendrá características de amplio paseo arbolado conectado con el viario de Los Escoriales y otras calles.
- Se respetarán escrupulosamente las encinas existentes en la ladera norte por tratarse de unos ejemplares muy notables de paisaje adhesado, que han sido incluidos en el Catálogo como Sitio de Interés Histórico-Natural.
- El tratamiento del espacio libre será de parque con posibilidad de usos deportivos al aire libre o algún uso cultural. Se podrá situar dentro del mismo uno de los miradores de uso turístico sobre el Monasterio.
- La edificación se distribuye en dos zonas independientes evitando tapar las mejores vistas del Monasterio.
- La edificación del subpolígono a), situado al norte, debe crear una nueva imagen de borde urbano del núcleo ahora existente, transformando el carácter de traseras por el de villas con jardines en ladera, a similitud de los ya existentes en la parte más profunda de esa vaguada perteneciente a San Lorenzo. Esta zona puede tener un carácter netamente turístico o de segunda residencia.
- El subpolígono b), situado al sur, se concibe más como un crecimiento o ampliación del suelo urbano actual de forma que pueda compatibilizar las viviendas de residencia permanente con una parte de segunda residencia. La altura de la edificación deberá escalonarse de dos a cuatro plantas para respetar el paisaje urbano de fondo.
- Se plantea una conexión bajo la vía de este subpolígono b) con la parte sur del núcleo para mejorar la funcionalidad del conjunto.
- Se prevé una conexión entre ambos Escoriales a través del Parque a modo de paseo que permita una comunicación intermedia entre ambos núcleos de la que ahora se carece completamente.



En definitiva se entiende que esta propuesta mejora sustancialmente la ordenación del Plan Parcial anterior permitiendo unos niveles de aprovechamiento urbanístico muy parecidos a los anteriormente aprobados, de forma que no es de apreciar una grave lesión en los intereses lucrativos preexistentes.

A efectos de mejorar la funcionalidad del conjunto y facilitar incluso su promoción inmobiliaria, se plantea la regularización del polígono anterior añadiendo una parcela de 22.400 m² que resulta decisiva para la integración de la nueva ordenación en el conjunto de El Escorial.

1.3. Negociación tras el Avance.

Sometido al trámite de información pública el mencionado Avance, los promotores del Plan Parcial presentaron un escrito, que tuvo entrada en el Ayuntamiento el 17 de octubre de 1992 y en el que formulaban una serie de sugerencias y alternativas de planeamiento al contenido del Avance en cuanto a las previsiones de la actuación urbanística denominada El Tomillar, entre otras cuestiones los promotores manifestaban su voluntad de colaborar con el Ayuntamiento a fin de alcanzar una solución urbanística que integre los intereses de ambas partes.

Tras un proceso negociador en el que se mantuvieron numerosas reuniones entre el Ayuntamiento, el Equipo Redactor de las Normas y la promoción, así como con los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial, se llegó, en el mes de Junio de 1992, a una solución urbanística adecuada y que aúna los tanto el interés público como el fin particular. Estos acuerdos alcanzados sobre el contenido y la instrumentación de la actuación urbanística que se propone para este ámbito tienen, en líneas generales y siguiendo el diseño de la propuesta contenida en el Avance, como criterios básicos los de considerar la creciente demanda de viviendas en la zona, la creación de un gran parque, el mantenimiento de las encinas existentes, la salvaguarda de las vistas paisajísticas sobre el Monasterio potenciando la magnificencia de una progresiva aproximación al mismo, contribuyendo, en consecuencia, al atractivo turístico del lugar.

Por otro lado, se acuerda que este nuevo Plan Parcial de Ordenación El Tomillar se tramite con carácter simultáneo a una modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Escorial.

El Pleno Municipal, en sesión de 16 de Junio de 1993, aprueba los términos básicos del acuerdo alcanzado, facultando así mismo al Alcalde para la firma del correspondiente Convenio Urbanístico a firmar entre las partes. Los principales puntos del acuerdo son:

1º. Se establece la modificación del anterior Plan Parcial El Tomillar, de acuerdo con los aprovechamientos y usos acordados.

2º. Se incluyen terrenos que en las Normas de 1976 correspondían al polígono 28 hasta el límite que define la carretera a su paso sobre el ferrocarril. La superficie total del nuevo Plan Parcial es de 357.228 m².

3º. Se definen dos ámbitos de aprovechamiento edificatorio:

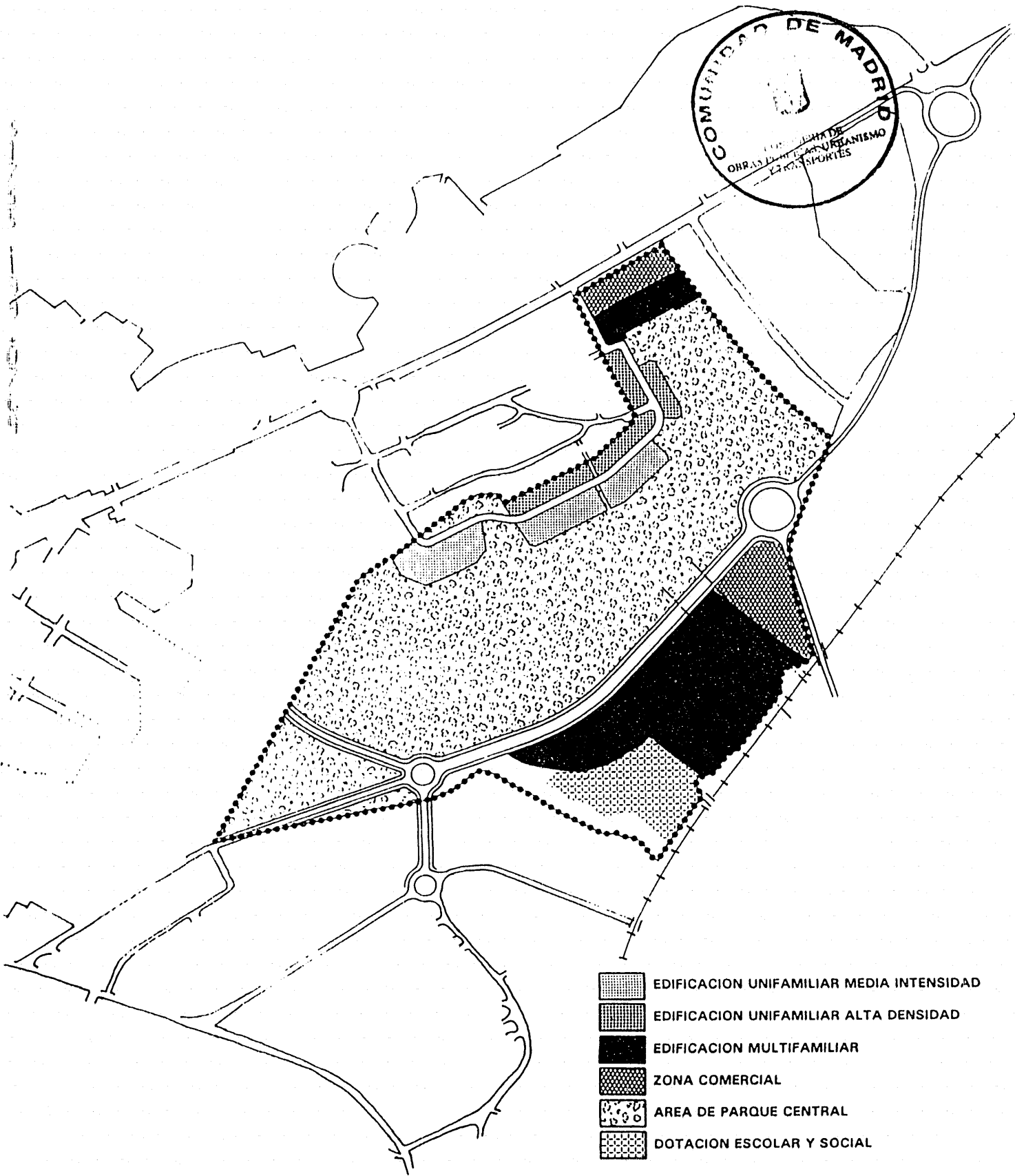
- Ambito A: situado al Norte, sobre la carretera M-600, con una superficie total de 49.999 m² y con una edificabilidad total de 26.290 m². Este ámbito se divide a su vez en dos subzonas de edificación, multifamiliar y unifamiliar.







NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ESCORIAL. ESCMEMII.295.

APROBADO EN PLENO MUNICIPAL
EL ESCORIAL 1993 81

EL ESCORIAL

COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

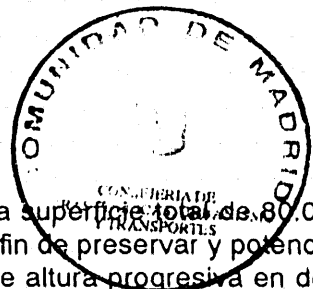


-  EDIFICACION UNIFAMILIAR MEDIA INTENSIDAD
-  EDIFICACION UNIFAMILIAR ALTA DENSIDAD
-  EDIFICACION MULTIFAMILIAR
-  ZONA COMERCIAL
-  AREA DE PARQUE CENTRAL
-  DOTACION ESCOLAR Y SOCIAL

EL TOMILLAR
 CONVENIO URBANISTICO ENTRE
 EL AYUNTAMIENTO Y EL PROMOTOR

NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ESCORIAL. ESCMEMII.296

APROBACION PREVISIONAL
 SESTUR 10 DE DICIEMBRE 1923
 EL SECRETARIO



- Ambito B: situado al Sur, sobre la línea del ferrocarril. Tiene una superficie total de 80.000 m2 aproximadamente; en cuanto a tipología de edificación, con el fin de preservar y potenciar las visuales al Monasterio se respetan tres áreas diferenciadas de altura progresiva en dos, tres y cuatro plantas. La edificación total es de 47.600 m2, reservándose una superficie de 12.000 m2 junto al ferrocarril y al Arroyo de Lavar, para dotación social y uso escolar y que será cedida al Ayuntamiento.

4º. El 15% de Aprovechamiento Tipo se concreta en una parcela al Norte del equipamiento antes citado, con una superficie aproximada de 5.600 m2.

5º. Se establece una zona de Parque con posibles usos deportivos o de equipamiento siempre que no requieran edificaciones más que de forma auxiliar, con respeto del arbolado y con una superficie de 20 Has. aproximadamente que serán cedidas al Ayuntamiento. Su uso se regulará a través de un Plan Especial.

6º. Deberá realizarse el vial principal que bordea al Norte la zona B, de gran importancia como nuevo acceso a la zona alta de El Escorial. Las características del mismo son:

- Conexión con la carretera M-5411, formación de una rotonda y enlace con el puente sobre el ferrocarril.
- Vial principal, con un ancho de 30 metros, dos aceras arboladas de 5 metros, dos carriles de 7,5 metros en cada sentido y doble banda de aparcamiento.
- Esta vía parque concluirá en una rotonda urbana de 30 metros de diámetro interior frente a Los Escoriales y de la que salen otros dos ramales viarios de 17 metros de sección.

7º. También se realizará, con cargo al Plan Parcial, un túnel bajo el ferrocarril que enlace el ámbito B de El Tomillar con la zona prevista en las Normas para Ensanche.

1.4. Convenio.

Todos estos acuerdos han sido formalizados en el correspondiente Convenio de Colaboración Urbanística firmado entre el Ayuntamiento de El Escorial y la Promoción el 14 de Octubre de 1993, y que se incorporan a este documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para su aprobación inicial.

En dicho Convenio se establecen las bases para definir el contenido para la Revisión de las NSP en el ámbito de El Tomillar para su desarrollo a través del Plan Parcial correspondiente; agilizar la tramitación de ambos instrumentos de planeamiento; tramitar con la mayor rapidez los diferentes instrumentos urbanísticos, prever la reducción de los plazos máximos señalados, convenir la ejecución y financiación de las obras de urbanización, pormenorizar el régimen de cesiones y contraprestaciones urbanísticas a realizar por la promoción y convenir la elaboración del planeamiento parcial de acuerdo entre las partes.

En el Convenio también se prevé la tramitación autónoma de una propuesta de Modificación Puntual de las vigentes Normas respecto al nuevo ámbito definido de suelo apto para urbanizar El Tomillar, así como las determinaciones del correspondiente Plan Parcial para su desarrollo.

APROBACIÓN INICIAL
SEPTIEMBRE 1993
EL ESCORIAL



1.5. Aprobación como Modificación Puntual

La tramitación como Modificación Puntual llegó a la Comunidad Autónoma siendo objeto de acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid el 7 de Marzo de 1995 y del Consejo de Gobierno de la Comunidad del 16 siguiente, en el sentido de suspender su aprobación definitiva en tanto se subsanen unas deficiencias, consistentes en incorporar los requisitos siguientes:

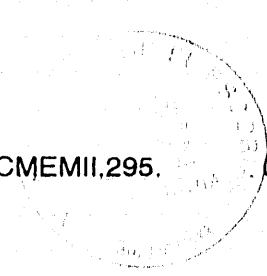
- La D.G. de Patrimonio Cultural entiende necesario un adecuado control de su realización.
- La A.M.A. exige un estudio de impacto ambiental para el viario propuesto y el respeto a las vistas del Monasterio.

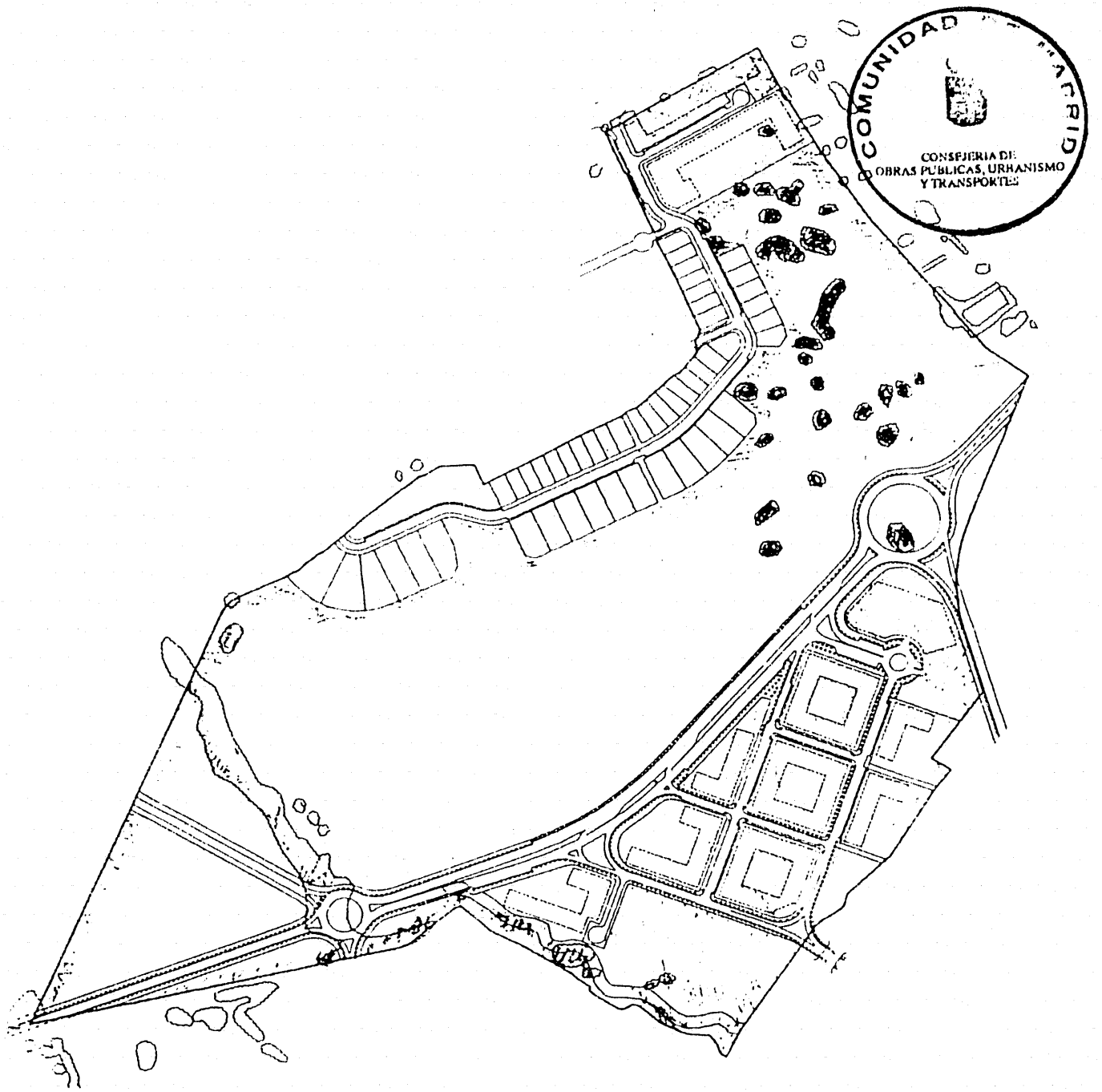
En consecuencia se han incorporado a estas Normas los criterios adecuados para garantizar tales cuestiones.


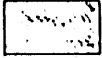


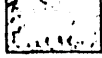
1.6. Redacción del Plan Parcial

En cumplimiento del Convenio se redactó el Plan Parcial y está pendiente de aprobación inicial desde el otoño de 1994, con determinaciones ajustadas a las exigencias de la A.M.A. El esquema de ordenación que se adjunta responde al trazado y zonificación definitiva del Plan Parcial.

APROBADO LICENCIADO



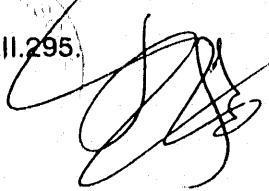


-  RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
-  RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
-  COMERCIAL
-  EQUIPAMIENTO EDUCATIVO SOCIAL
-  PARQUE

ORDENACIÓN DEL
PLAN PARCIAL
EL TOMILLAR

APROBADO
CONSEJO LOCAL
1953

ORIGINAL
1953





2. CAMINO REAL - PRADO NUEVO

2.1. Situación y descripción de las fincas.

Se trata de un conjunto de tres fincas denominadas Prado Nuevo y Prado de las Calles y el Río. Estas fincas parecen provenir de sucesivas fragmentaciones de la finca La Fresneda, y constituyen la separación entre la expansión del núcleo urbano y la actual finca de La Granjilla.

La situación limítrofe que tiene esta finca con respecto a La Granjilla, de un valor ecológico e histórico excepcional, la convierte en su principal zona de protección.

Esta finca tiene gran significación desde el punto de vista paisajístico de la entrada a El Escorial desde Galapagar y, desde la construcción de la variante, también desde Valdemorillo.

Está compuesta por la agrupación de varios "prados" que además de servir de marco al núcleo principal envuelve la finca de La Granjilla, antigua Fresneda, estableciendo una franja de protección a la más singular de las fincas del entorno del Monasterio.

Los elementos, o prados, que la componen son los siguientes:

- Una zona alta, el **Canto del Bosquecillo**, al sur de la finca, con características de mayor diversidad de relieve, con afloramientos de rocas graníticas y arbolado con presencia de robles. Superficie aproximada 18,6 Has.
- Una zona llana, el **Prado Nuevo**, propiamente dicho, situado entre la variante y la zona de los embalses de la Granjilla, atravesado por el arroyo del Batán, de Prado Nuevo o río Aulencia -esos nombres tiene-, es zona adhesionada con ejemplares importantes de fresnos que, por el característico aprovechamiento de la leña, presentan generalmente un gran desarrollo de sus troncos achaparrados. Superficie aproximada 28,9 Has.
- Otra zona llana, el **Prado de las Calles**, entre el anterior y la carretera de Galapagar, es de características similares al anterior aunque de menor valor natural e importancia. Sólo pertenecen al sistema general 13,2 Has.
- Otra zona separada de las anteriores, una parte del **Prado de los Ríos**, junto a la Ermita de La Herrería, tiene una superficie aproximada de 3,3 Has.
- Hay una última zona, situada al oeste de la variante, y por tanto vinculada a la zona urbana y a la zona municipal de huertos, que mantiene en gran medida el arbolado original análogo al de las otras fincas. De la superficie total, aproximadamente 1,8 Has. aproximadamente el 50% ha sido incluido como suelo urbano en la Unidad de Ejecución Urbanística nº 22 Prado Nuevo. El resto podrá integrarse en el Sistema General de Huertas, aunque manteniendo su carácter arbolado.



2.2. Diagnóstico de la situación.

La construcción de la nueva variante en el arco sur del casco urbano discurrendo por terrenos de la finca Prado Nuevo ha fragmentado ese espacio definiendo un borde o límite de crecimiento del núcleo urbano para esa parte, de forma que se ha adelantado una decisión de ordenación urbana, por tomarse en su caso.

Analizando pormenorizadamente la situación el Avance señalaba que:

- La nueva variante ha creado una franja de suelo hasta el límite del casco ahora edificado que bien puede utilizarse a efectos edificatorios.
- El resto de la finca llamada Prado Nuevo tiene un importante valor natural como cierre paisajístico de El Escorial y es la franja de amortiguación de usos con la finca de La Granjilla de un valor ecológico e histórico excepcional.
- Ambas partes de la finca pertenecen a la misma propiedad que, según parece, ha manifestado, en ocasiones, su interés en realizar alguna clase de aprovechamiento urbanístico en la misma.

El análisis ambiental de la finca existente al este de la nueva variante demuestra la práctica imposibilidad de acceder, en algún momento futuro, a su urbanización por baja que fuera la densidad residencial considerada. Su situación envolvente y limítrofe con La Granjilla la convierte en zona de protección de aquella y apropiada para usos complementarios de los muy restrictivos que en la citada Granjilla pudieran autorizarse en su caso.

2.3. Avance.

Considerando que el proceso de revisión y aprobación de las Normas Subsidiarias es un medio adecuado para establecer las bases de dicha actuación, se proponía, en consecuencia, en el documento de Avance de las Normas Subsidiarias, utilizar la porción de suelo incluida dentro de la nueva variante, definiéndola como suelo apto para urbanizar, aprovechando sus posibilidades edificatorias de forma que se permita obtener la cesión gratuita como equivalente del resto de la finca de imposible urbanización.

En esta propuesta se establecía la superficie total del polígono en 606.000 m², la superficie de cesión para equipamiento es de 575.000 m², el área ocupable para edificación sin viario perimetral 26.000 m² y la edificabilidad máxima 25.000 m². En cuanto a las características de la edificación se proponía vivienda unifamiliar adosada o colectiva con una ocupación máxima del 50%, la altura máxima PB+3. Todo ello a gestionar a través de un Plan Parcial.

En el área de cesión para equipamiento se respetan las características paisajísticas, especies arbóreas, posible ordenación como parque y autorización de usos deportivos y turísticos al aire libre con edificaciones mínimas.

En el Avance se planteaba, por tanto, la posibilidad de obtener la finca rústica de Camino Real-Prado Nuevo a cambio de un precio traducido en edificabilidad y que se cifraba en un total de 25.000 m² edificables, y que tras la cesión del 15% al Ayuntamiento se cifraba en 21.250 m².



2.4. Negociación tras el Avance.

Tras el Avance la propiedad planteó una sugerencia a la propuesta inicial del Ayuntamiento, manifestando su deseo de negociar un acuerdo pero proponiendo una ordenación distinta, al objetar la escasa edificabilidad de la propuesta del Avance. Proponen, por tanto, una nueva ordenación en la que fijan una edificabilidad de 42.552 m2 dentro de la variante y 19.227 m2 fuera de la misma, sumando un total de 61.779 m2 que deduciendo el 15% se quedaría en 52.512 m2.

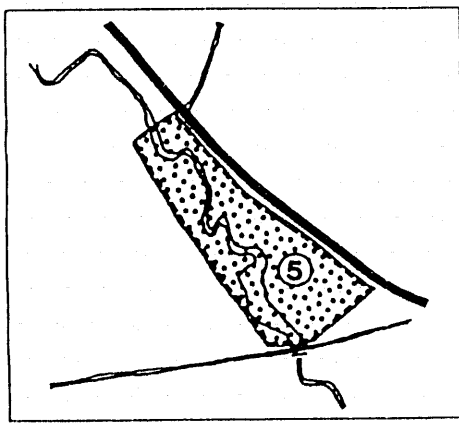
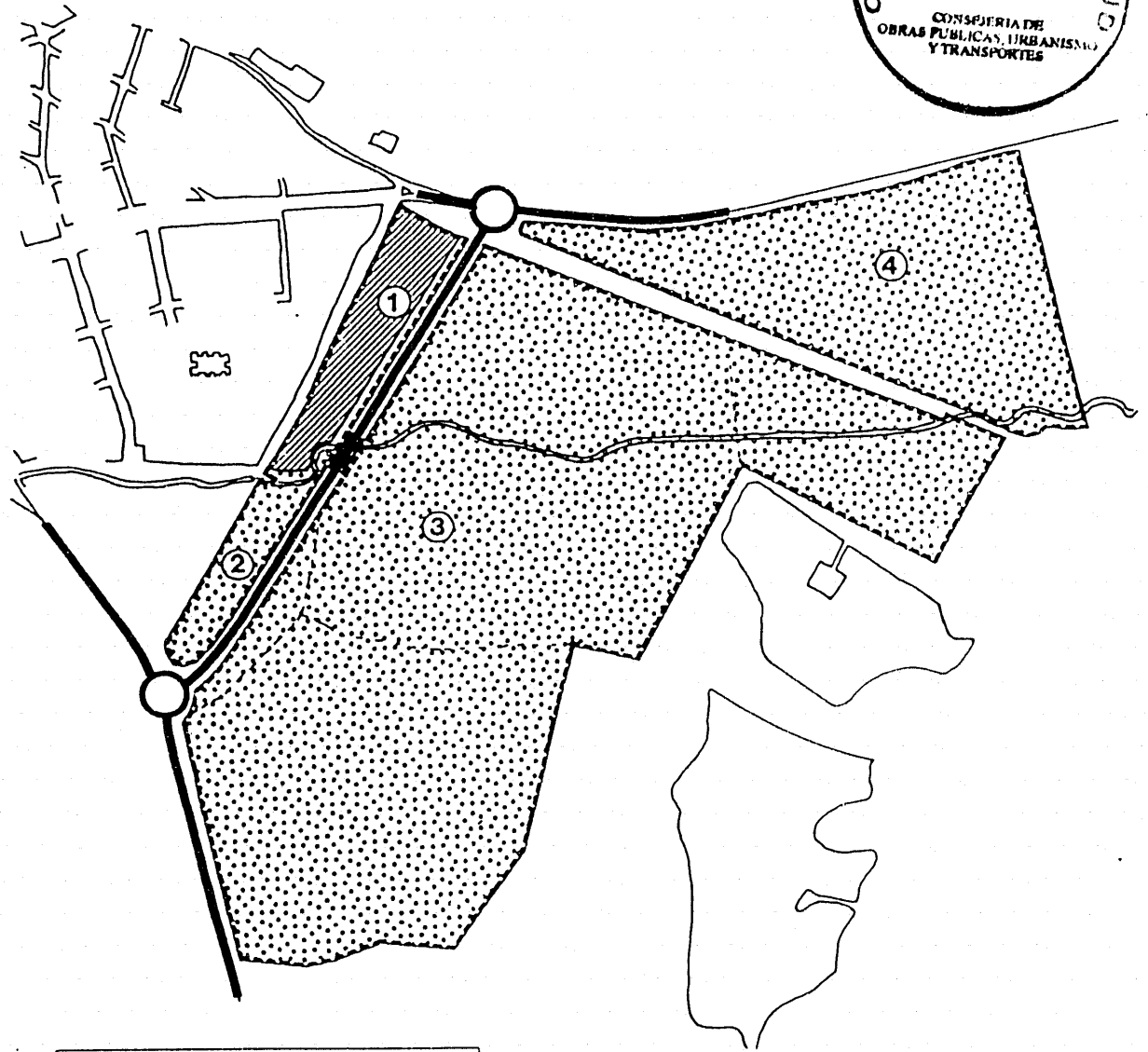
Ante esta sugerencia de la propiedad el Ayuntamiento consideró conveniente reconsiderar su propuesta inicial a efectos de conseguir el buen fin de la operación. En consecuencia formuló una nueva ordenación con la posible mejora de las condiciones de la propiedad, elevando la edificabilidad lucrativa hasta un total de 41.000 m2 de edificabilidad sobre rasante más 14.000 m2 bajo rasante.



Tras esta nueva propuesta se siguió un largo proceso negociador en el que se mantuvieron diversas reuniones así como numerosos escritos durante los primeros meses de 1993, tras el cual se llegó el 8 de julio de 1993 a un acuerdo entre Ayuntamiento y propiedad que resultó satisfactorio para ambas partes y que se concreta en la Propuesta de la Alcaldía sobre el contenido de los acuerdos alcanzados con los propietarios de Prado Nuevo, de fecha 12 de julio de 1993, y que fue aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión de fecha 16 de julio de 1993, facultando, asimismo, al Sr. Alcalde y Concejales para la posterior firma del Convenio Urbanístico necesario para materializar el acuerdo de colaboración alcanzado entre las partes.

2.5. Criterios de ordenación acordados en el Convenio Urbanístico.

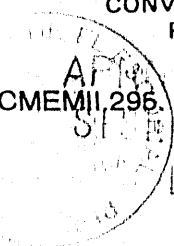
Los términos básicos del acuerdo alcanzado son:

1º Los propietarios de la finca Prado Nuevo, Prado de las Calles y Prado Río aceptan transmitir al Ayuntamiento de El Escorial un total de 658.000 m2 de superficie de su propiedad a cambio del derecho firme y consolidado a edificar un total de 35.000 m2 sobre rasante para destinarlo a usos residenciales y comerciales complementarios en planta baja, con posibilidad de estacionamientos y usos auxiliares bajo rasante. Esta edificabilidad se ubicará sobre una parcela en el interior de la nueva variante y que no es objeto de cesión al Ayuntamiento.



- AMBITO DEL CONVENIO
-  ZONA PRIVADA
-  ZONA PUBLICA
- 1 31.000 m2.
- 2 18.000 m2.
- 3 475.000 m2.
- 4 132.000 m2.
- 5 33.000 m2

ESQUEMA DEL
CONVENIO URBANISTICO
PRADO NUEVO



[Handwritten signature]



2º Esta zona edificable se calificará de suelo urbano. La altura máxima permitida será de planta baja más dos en las fachadas sobre la nueva variante y de planta baja más tres en el resto. La urbanización interior así como los viales perimetrales deberá realizarla la promoción de estos inmuebles. Por otro lado se rehabilitará el edificio principal de la granja.

3º Se realizará un Estudio de Detalle de la zona edificable, así como un Plan Especial de Ordenación de usos de los terrenos que obtenga el Ayuntamiento. Ambos documentos se elaborarán por el Ayuntamiento pero se financiarán por los propietarios o promotores de la operación.

4º Los terrenos que obtenga el Ayuntamiento se destinarán a protección paisajística y a defensa ambiental de La Granjilla, siendo esto compatible con usos culturales, deportivos, turísticos y de equipamiento siempre que no requieran edificaciones más que de forma auxiliar.

5º El Ayuntamiento se reserva la posibilidad de obtener parcelas edificables equivalentes a la cesión del aprovechamiento medio hasta un máximo del 10% de la edificabilidad. Esta edificabilidad respetará y será acorde con el tipo de edificios que realice la promoción.

Posteriormente con base en estos acuerdos, se procede a la redacción del Convenio de Colaboración Urbanística entre el Ayuntamiento de El Escorial y la propiedad de las fincas referidas. Finalmente se llegó a la firma del Convenio el 1 de Diciembre de 1993, cuyo texto se incluye en estas Normas como Anexo.

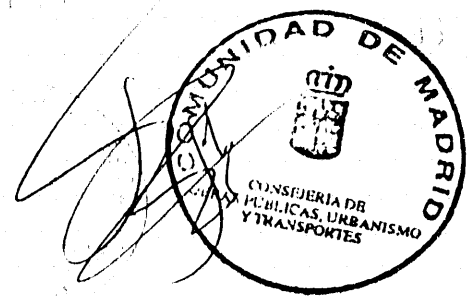
2.6. Aprobación de Modificación Puntual

El contenido de este Convenio se tramitó como Modificación Puntual de las Normas para agilizar su posterior gestión. Dicha tramitación fue objeto de acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 7 de Marzo y del Consejo de Gobierno de la Comunidad del 16 siguiente en el sentido de suspender su aprobación definitiva en tanto se subsanen algunas deficiencias relativas a:

- La D.G. de Patrimonio pide un adecuado control de su ejecución.
- El A.M.A. establece ciertas franjas de defensa sobre el río Aulencia, así como que la nueva vía de conexión entre las carreteras M-505 y M-600 debe someterse a evaluación de impacto ambiental, lo que resulta sorprendente por tratarse de un viario recientemente construido por la propia Comunidad.

En consecuencia estas Normas incorporan las medidas precisas en tal sentido.

APROBACIÓN OFICIAL
SECRETARÍA



3. CONGREGACION SAGRADOS CORAZONES

3.1. Situación de la finca.

La Congregación de los Sagrados Corazones se encuentra ubicada en la casco urbano de El Escorial, ocupando una superficie total de 33.482 m2., situada entre las calles Reyes Católicos y la Avenida de Felipe II.

Esta superficie se encuentra dividida en dos fincas. La finca en la que se asienta la residencia de esta Congregación con sus instalaciones complementarias, se originó por segregación y tiene una superficie de 3.607,85 m2.

La otra finca, libre de edificación, cuenta con una superficie de 29.874,15 m2, figurando a su favor una servidumbre de paso, siendo predio sirviente los terrenos donde se ubica la urbanización Pinalca.

3.2. Antecedentes.

En las Normas Subsidiarias de 1976, la finca ocupada por las instalaciones se integraba en el Polígono 9, perteneciente al Ensanche, con destino y uso de equipamiento comarcal y bajo la consideración de edificación exenta, al tratarse de una edificación aislada de carácter singular. Los terrenos libres de edificación se integraban en el polígono 8, configurado como de Ensanche, con tipología edificatoria de Residencial multifamiliar de carácter urbano (RM3) y Subtipo X. Sus características eran edificación abierta, tres plantas, ocupación máxima 30% y 60 viviendas por hectárea.

En el Proyecto de Revisión de las Normas, aprobado inicialmente el 26 de junio de 1989 y provisionalmente el 5 de julio de 1990 se sigue manteniendo la misma consideración para los terrenos ocupados por la edificación ya que se califican como equipamiento comunitario (DC2), manteniéndose bajo el mismo régimen de titularidad privada. En cuanto a los terrenos libres de edificación se procede a integrarlos en una unidad de actuación en el núcleo urbano (UA2), considerándolo un polígono de uso preferentemente residencial, insertándose en el tejido urbano de edificación abierta situado al Norte de la vía férrea. Sus características urbanísticas eran superficie total bruta 2,1 Ha., máximo 40 viviendas por Ha., edificabilidad máxima bruta 0,6 m2/m2 y altura máxima 3 plantas, cesión para sistemas locales o generales 7.300 m2. Se deberá elaborar un Estudio de Detalle, fijándose como sistema de actuación el de compensación.

3.3. Avance.

En el Avance de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, los terrenos ocupados por las edificaciones se consideraban como suelo urbano de casco, siendo su destino el de equipamiento o servicio público o privado a obtener en el que se podrían establecer usos de equipamiento y especialmente terciarios. En cuanto a los terrenos libres de edificación, se consideraban vinculados a usos complementarios del actual convento, tanto en su faceta religiosa como en la de centro de reuniones y actividades culturales, aplicándoles el mismo régimen urbanístico, ello en base a que la edificabilidad residencial había sido previamente agotada en otras zonas de la primitiva finca que fueron segregadas.



El Avance proponía la suspensión total de licencias de parcelación y edificación en el Polígono 8 ya que tiene espacios no edificados que se considera podrán tener un destino, uso o intensidad más acorde con las futuras determinaciones de las Normas.

Con motivo de la exposición pública de dicho Avance, el 4 de septiembre de 1992, la Congregación formuló una sugerencia al contenido del mismo referente a los terrenos de la Congregación, que tuvo entrada en el Ayuntamiento el 3 de octubre de 1993. En dicho escrito la Congregación plantea, entre otras cuestiones, el hecho de considerar inadecuado el tratamiento que el Avance propone para los terrenos ocupados por la edificación, delimitados por el Polígono 9 y que son considerados como equipamiento o servicio público o privado a obtener, considerando la Congregación haber cumplido todos los requisitos previstos en el ordenamiento para ser considerados como equipamiento y al no haberse establecido en el planeamiento una modificación de su destino, solicitan, por tanto, que se mantengan bajo titularidad privada y sean considerados como de equipamiento a consolidar.

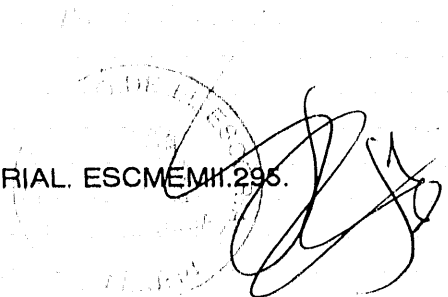
En cuanto a los terrenos libres de edificación se plantea por parte de la Congregación la necesidad de ampliación del uso conventual mediante la instalación de una residencia para religiosos ancianos.

Por otro lado, se solicita en dicha sugerencia el aprovechamiento urbanístico del resto de los terrenos libres de edificación, proponiendo una posible ordenación del Polígono 8 mediante la calificación para usos residenciales de dichos terrenos libres de edificación. Consideran que esta propuesta se ajusta a los criterios de ordenación del Avance en el sentido de que dichos terrenos reúnen unas condiciones idóneas para aumentar la oferta de viviendas permanentes en el municipio, se crearía una malla urbana en el Ensanche, mejorándose los accesos al Conjunto Pinalca, se propone también la creación de una zona verde de separación para no lesionar el desarrollo de la actividad del polígono 9.

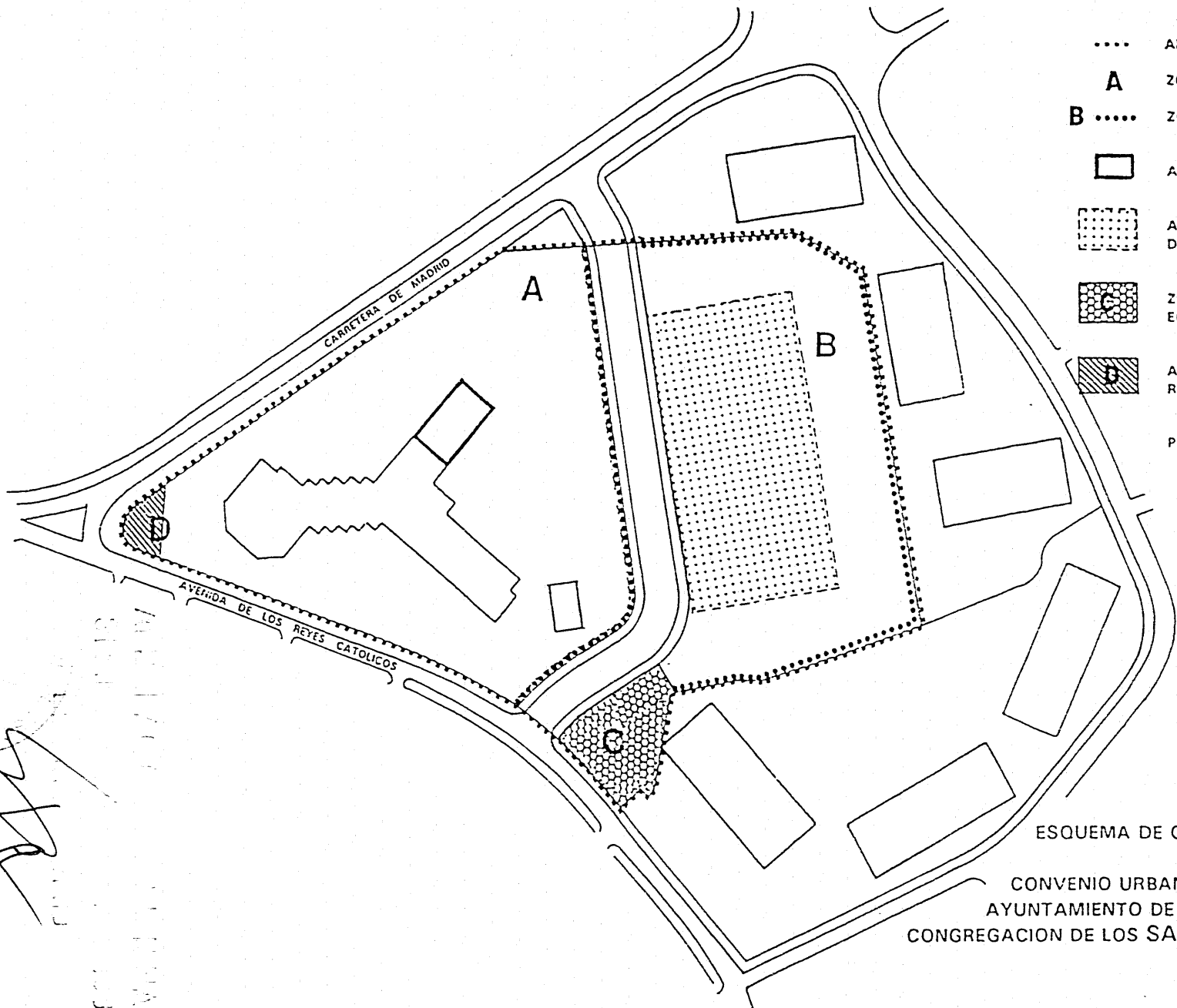
3.4. Negociación y Convenio.

Con el fin de llegar a una solución urbanística adecuada a dichos terrenos se ha seguido un proceso negociador entre la Congregación y el Ayuntamiento, iniciado en Enero de 1993 y en el que, tras diversas propuestas y reuniones entre ambas partes, se han definido y delimitado unos aprovechamientos urbanísticos y usos adecuados a las características de las fincas y que se reflejan en la Propuesta de la Alcaldía sobre el contenido de los Acuerdos alcanzados con la Congregación. Estos acuerdos se concretan, básicamente, en los siguientes puntos:

- 1) Se autoriza la ampliación de la construcción actual añadiendo un nuevo cuerpo con características similares al estilo de la edificación existente y con una ocupación no superior a 400 m2 y cuatro plantas, que se destinará a residencia de la Congregación.
- 2) Se acuerda la instalación de usos terciarios, hostelería y servicios en lugar de uso residencial propuesto por la Congregación al considerarse que ya existe oferta suficiente de estos usos. Por otro lado, se defiende la instalación de actividades que supongan creación de empleo y mejora de la imagen del municipio. Esta zona, con un total de 18.000 m2, tendrá una superficie edificable de 10.000 m2 sobre rasante.



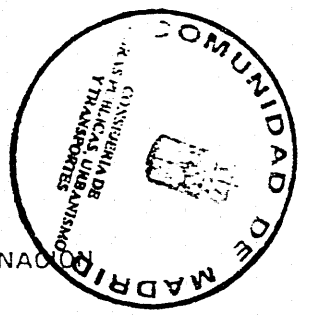
NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ESCORIAL. ESCMEMII.295.



- AMBITO DEL CONVENIO
- A** ZONA RESIDENCIA CONGREGACION
- B** ZONA USOS TERCARIOS AMBITO E.D.
- AMPLIACION RESIDENCIA
- ▤ AREA DE MOVIMIENTO DE NUEVA EDIFICACION
- ▣ ZONA DE CESION PARA EQUIPAMIENTO MUNICIPAL
- ▨ AREA DE CESION PARA REFORMA NUDO VIARIO
- POSIBLES ACCESOS A ORDENAR

ESQUEMA DE ORDENACION

CONVENIO URBANISTICO ENTRE AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL Y CONGREGACION DE LOS SAGRADOS CORAZONES



[Handwritten signature]

177

177

177



- 3) Las cargas urbanísticas correspondientes al aprovechamiento autorizado por el Ayuntamiento en la cesión al Ayuntamiento de una parcela de 1.500 m² que se destinará a usos de equipamiento municipal y otra de 350 m² para ampliación del viario existente.
- 4) La propiedad se compromete a poner a disposición del Ayuntamiento el Salón de Actos de la actual Residencia y anejos al mismo para desarrollar actos institucionales y asimilados, por un máximo de doce días al año.
- 5) Asimismo la propiedad colaborará con el Ayuntamiento en la promoción de la imagen de El Escorial mediante el empleo de logotipos y medios adecuados a tal fin, así como en impulsar el desarrollo socio-cultural de la población del municipio

3.5. Texto Convenio.

Estos acuerdos se han formalizado en el correspondiente Convenio Urbanístico de Colaboración firmado entre ambas partes y en el que se definen los criterios urbanísticos de la actuación pactada, incluyéndose el contenido del mismo en este documento de Normas Subsidiarias como Anexos.