



CAPITULO 5

NAVALQUEJIGO Y LAS URBANIZACIONES EN SU ENTORNO

ADJUNTO
1984

A handwritten signature in black ink, written over a circular stamp. The signature is stylized and appears to be "A. J. ...". The stamp is partially obscured by the signature.



1. NAVALQUEJIGO

1.1. Situación.

Núcleo rural de origen antiguo, ubicado dentro del término municipal de El Escorial, en el extremo este, entre la urbanización Los Arroyos 3ª Fase y Santa Teresa, a poca distancia de la estación de cercanías de Las Zorreras. Este núcleo no está integrado completamente en la estructura del conjunto municipal.

Está constituido por los terrenos del antiguo casco de Navalquejigo, actualmente abandonado, donde se encuentran edificios y ruinas de piedra, además de algunas otras edificaciones destinadas a vivienda, almacén o caballeriza, con distintos grados de conservación.

1.2. Antecedentes.

En las Normas Urbanísticas aprobadas provisionalmente en 1989 se da el tratamiento de un polígono de uso residencial y terciario de apoyo, con tipología unifamiliar, en parcela de 2.000 m² y una planta. Se clasifica de suelo urbano exterior.

Se destina a conservación y uso de sus elementos catalogados, a la vez que rehabilitar su degradado entorno. Se establece la necesidad de un adecuado Plan Especial de Protección en el que se conceda máxima atención a su rehabilitación, protección del paisaje y medio ambiente.

1.3. Criterios de ordenación.

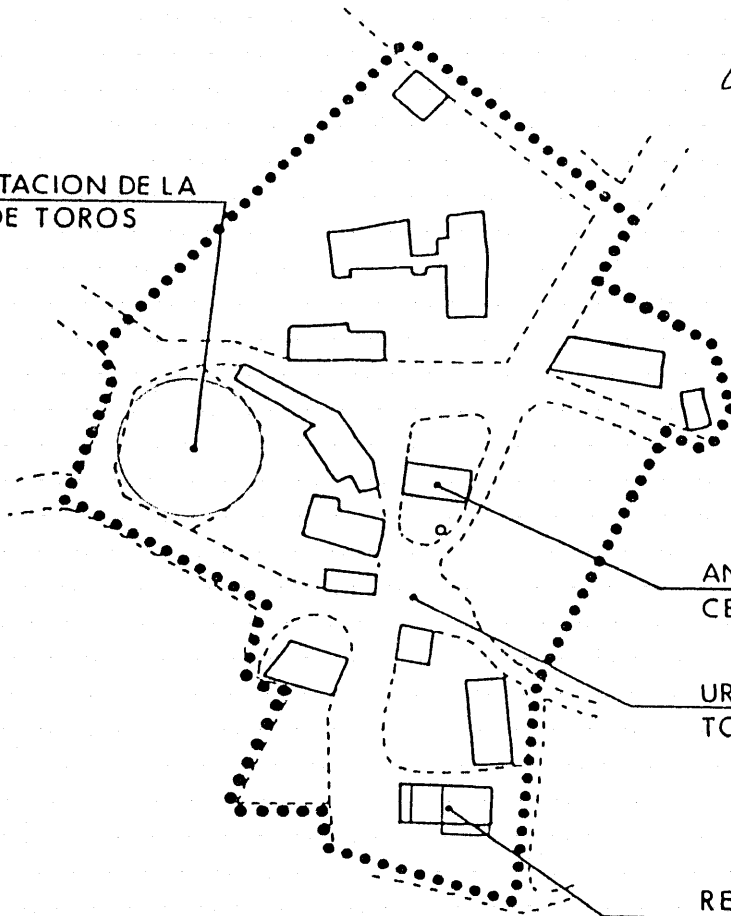
El Avance proponía delimitar un ámbito de redacción de un Plan Especial de Reforma Interior que contemple como principal objetivo, la consolidación y restauración de los edificios para adaptarlos al uso residencial, con un límite de viviendas según las posibilidades de los edificios existentes sin que se produzcan parcelaciones o nueva edificación. El principal objetivo que se pretende conseguir con esta actuación es rehabilitar el antiguo pueblo de Navalquejigo conservando su carácter rural pero dotándole de posibilidades turísticas y usos hoteleros en la medida de lo posible.

Durante el período de exposición pública del documento de Avance de las Normas Subsidiarias, se presentaron cuatro sugerencias donde los propietarios afectados por esta nueva calificación urbanística manifiestan que esta zona tiene la consideración de suelo urbano y solicitan, por tanto, que el tratamiento que se de a dichas fincas sea el que corresponde a la calificación y naturaleza de suelo urbano. Por su parte algún propietario de parcelas colindantes con el núcleo urbano de Navalquejigo, hizo algunas sugerencias sobre la rehabilitación del núcleo de Navalquejigo.

En consecuencia se mantiene la propuesta de ordenación estimando parcialmente las alegaciones presentadas.



REHABILITACION DE LA
PLAZA DE TOROS



ANTIGUO AYUNTAMIENTO
CESION PARCELA Y VESTIGIOS

URBANIZACION "RURAL" DE
TODO EL AMBITO

REHABILITACION
ANTIGUA IGLESIA

ESQUEMA DE ORDENACION DEL
CONJUNTO DE NAVALQUEJIGO



2. LA PROBLEMÁTICA DE LAS URBANIZACIONES EXTERIORES

2.1. Objetivos Básicos

Ya en la información pública del Avance de Ordenación se expusieron los objetivos y criterios expuestos en estos puntos 2.1 y 2.2.

Una de las características del municipio del Escorial es la existencia de unos núcleos exteriores al casco principal que surgieron como urbanizaciones de segunda residencia y que actualmente presentan distintos grados de desarrollo y distintas problemáticas técnicas y jurídicas.

Tras un análisis pormenorizado de la tramitación administrativa, la problemática ambiental y la situación de sus infraestructuras, se ha realizado un análisis pormenorizado sobre las más importantes, incluidos en los puntos siguientes de este mismo capítulo.

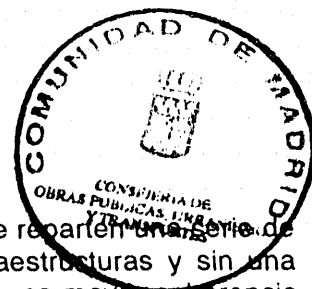
Los objetivos que este avance plantea sobre estas urbanizaciones pueden resumirse en los siguientes objetivos básicos:

- 1) Resolver las carencias de infraestructuras existentes, fundamentalmente el abastecimiento de agua potable y el saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 2) Fomentar la transformación del uso como viviendas secundarias hacia una mayor utilización como residencia permanente. En este sentido puede favorecerse las tipologías y usos apropiados a esta finalidad pero lo más importante es prever reservas de suelo para equipamiento y dotaciones de cara a prestar servicio a población residente.
- 3) Impedir un crecimiento en mancha de aceite de estas urbanizaciones evitando la urbanización de más parajes naturales. En algún caso se propone la descalificación de suelos de alto valor natural aún no urbanizados.
- 4) Adaptación en la medida de lo posible a la Ley de Reforma de la Ley del Suelo.
- 5) Prever reservas de suelo para actividades productivas que complementen el futuro uso residencial permanente de estas urbanizaciones.

2.2. Criterios de ordenación previstos

Un análisis del conjunto del término municipal demuestra la existencia de dos grandes masas de urbanizaciones:

- a) Al este del municipio el conjunto formado por los Arroyos y las Zorreras, esta última a caballo de tres municipios diferentes. Este conjunto de distintas urbanizaciones forman un núcleo de gran importancia al que es necesario dar una cierta configuración y dotarle de servicios y equipamientos, siendo especialmente importante potenciar el uso de la estación de cercanías de Las Zorreras a estos efectos.



b) Al sur del término y comprendiendo el antiguo núcleo de Peralejo se reparten una serie de pequeños núcleos poco organizados, con graves carencias de infraestructuras y sin una organización clara. En este caso es necesario además tratar de dar una mayor coherencia evitando un deterioro irreversible tanto del entorno como de las propias urbanizaciones.

En consecuencia se ha procedido a clasificar estas urbanizaciones en cuatro grandes criterios, tal como se refleja en el plano nº 13 de clasificación de suelo y criterios de ordenación. Estos criterios de clasificación son los siguientes.

1) Mantenimiento de las condiciones originales de aprobación urbanística, con medidas de mejora de los equipamientos y la infraestructura.

En esta situación se encuentran Los Arroyos fases 1ª, 2ª, 3ª y 4ª, Pinosol fases 1ª y 2ª y El Alcor fases 1ª y 2ª.

2) Areas de suelo urbano a dotar de infraestructuras y equipamiento mediante la elaboración de Planes Especiales.

En esta situación se encuentran los núcleos de Santa Teresa, Las Suertes, La Chana, San Ignacio, Los Cierros, El Herreño, El Encinar, Navalquejigo, Prado de la Mata y Peralejo.

3) Zonas clasificadas como suelo apto para urbanizar con Plan Parcial en ejecución.

En esta situación se encuentran Los Arroyos 5ª fase.

4) Areas de suelo apto para urbanizar que necesitan la redacción de un Plan Parcial, dada la ausencia de criterios de ordenación y escaso nivel de consolidación existente.

En esta situación se encontrarán las zonas conocidas como El Alcor fase 3ª y El Ventorro.

2.3. Los núcleos de Las Zorreras.

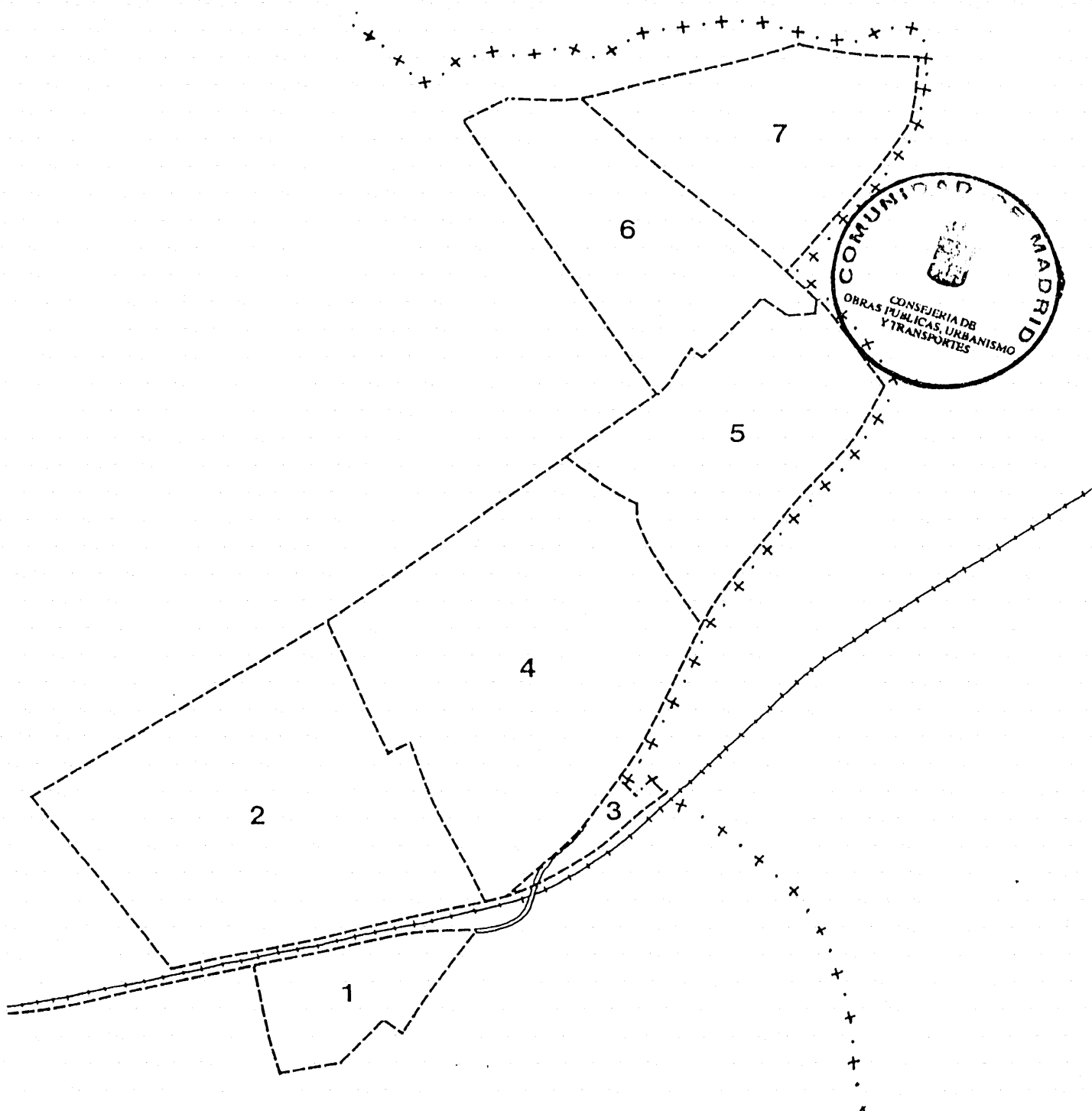
Al norte de la urbanización de los Arroyos existen una serie de núcleos que han surgido de una forma bastante espontánea pero que actualmente forman un continuo urbano de gran volumen.

El conjunto de estos núcleos lo forman los denominados: Las Suertes, Sta. Teresa, San Ignacio, La Chana, Los Cierros, El Encinar y El Herreño. Estos núcleos están actualmente agrupados en una comunidad llamada Las Suertes y Montencinar, que incluyen a todos ellos salvo Santa Teresa.

La ordenanza de aplicación hasta el momento en estos núcleos, salvo Sta. Teresa, es la RU-2 subtipo XY, que autoriza una parcela mínima de 1000 m2. y altura máxima de dos plantas.

Por su parte en este núcleo de Sta. Teresa la ordenanza de aplicación es RU-1, subtipo X, que autoriza una parcela mínima de 2000 metros y una planta, con una ocupación máxima del 10% y edificabilidad de 0,15 m2/m2.

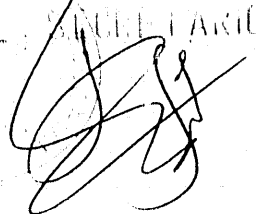
En este momento el núcleo de Las Suertes es el único que tiene infraestructura de saneamiento aunque no conectado, y con condiciones de realización no bien conocidas ni contrastadas por técnico u organismo competente.

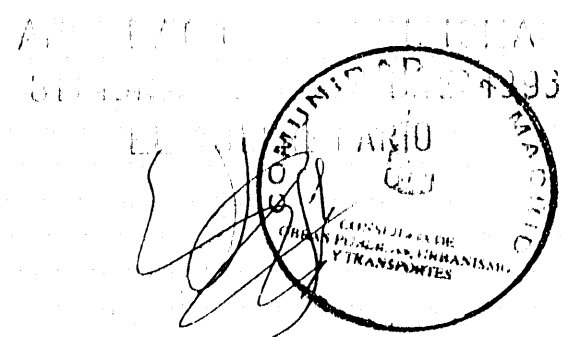


URBANIZACIONES DE LAS ZORRERAS

- 1 SANTA TERESA
- 2 LAS SUERTES
- 3 LA CHANA
- 4 SAN IGNACIO
- 5 LOS CIERROS
- 6 EL ENCINAR
- 7 EL HERREÑO

ADJUNTO
 SECRETARÍA GENERAL
 EL SECRETARIO





3. LA DOTACION DE EQUIPAMIENTOS EN EL AREA DE LAS ZORRERAS-NAVALQUEJIGO.

3.1. Introducción.

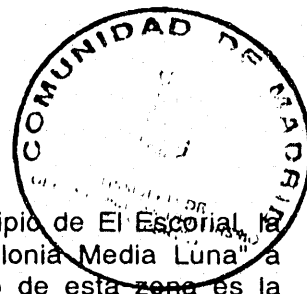
El estudio de los equipamientos de El Escorial debe considerar los núcleos que, si bien pertenecen al municipio, disponen de cierta autonomía respecto al casco, tanto en el aspecto gráfico como en el de servicios, pero que poseen una entidad suficiente como núcleo para recibir cierta dotación de equipamiento; en esta situación parecen encontrarse las urbanizaciones del Norte del municipio. Por ello se ha elaborado este apartado que pretende ser un complemento de la Memoria elaborada para el Avance y fundamentar la necesidad, o no, de unas dotaciones mínimas para este núcleo residencial.

La metodología utilizada estará fundamentalmente apoyada por el trabajo de campo, con lo que se llevará a cabo por primera vez un análisis pormenorizado de los equipamientos de esta unidad; se han utilizado otras fuentes que han aportado una valiosa información preliminar tanto para el estudio de la dinámica poblacional (Censo de Población y Vivienda 1991, Rectificación del Padrón de Habitantes), como para la vivienda (Licencia de Obra Nueva y Licencia de Primera Ocupación) o ciertas actividades terciarias (Licencia Fiscal).

3.2. Delimitación del espacio geográfico.

El análisis se centra en el área de las urbanizaciones del Norte del municipio, conocidas globalmente como "Las Zorreras"; el problema fundamental es delimitar la zona de estudio tomando unos parámetros lo más objetivos posibles, incluyendo, si fuere necesario, áreas de municipios colindantes siempre y cuando persistan las características del continuo urbano. Partiendo de estas premisas, la primera zona que cumple las condiciones necesarias es la entidad de "Los Arroyos", ubicada en el terreno que se extiende desde el Embalse de Los Arroyos hasta la línea del Norte (C-8 de la red de cercanías de Madrid) que actuaría como un límite claro. La urbanización "Ciudad Bosque Los Arroyos" posee una infraestructura adecuada, con un viario en buenas condiciones, alumbrado generalizado, etc. En lo que respecta a la tipología de las viviendas aparece un tejido mixto de vivienda unifamiliar en parcelas de gran tamaño, junto a vivienda colectiva en altura (más reciente) con amplios espacios abiertos, incluso podemos encontrar algunas promociones de vivienda unifamiliar adosada, tan extendida por toda la zona en los últimos tiempos.

La otra zona que incluiremos en el estudio tiene ligeras diferencias respecto a la primera. Al Norte de la línea férrea aparece un conjunto de urbanizaciones mal delimitadas tanto por la similitud formal como por su entorno físico; surge aquí un continuo urbano indiferenciado cuyo acotamiento resulta problemático. Esta zona se caracteriza por una tipología de vivienda unifamiliar aislada, de distinta calidad y diferente estado de conservación, junto a un viario en malas condiciones o, en algunos casos, inexistentes y zonas prácticamente carentes de alumbrado público. Dentro de este espacio se incluyen las urbanizaciones de "Las Suertes", "Colonia de San Ignacio", "Los Cierros" y "El Herreño" (estas tres últimas agrupadas bajo la



denominación de "Montencinar"), pertenecientes todas ellas al municipio de El Escorial, la "Colonia España" corresponde al municipio de Galapagar y la "Colonia Media Luna" a Guadarrama, ésta última desligada geográficamente. El límite físico de esta zona es la carretera M-628; sin embargo más allá de él aparecen ciertas áreas que podrían haberse incluido en el estudio, no tanto por su pertenencia a esta unidad geográfica como por poseer ciertos servicios que, por su cercanía, pueden ser utilizados por la población de "Las Zorreras"; este es el caso del sector urbano "Roma Calderas", adscrito al municipio de Collado-Villalba.

En resumen, el espacio geográfico donde vamos a centrar el informe se esquematiza en el cuadro II.1 siguiendo las denominaciones utilizadas por el Nomenclator de entidades de población de 1981.

Cuadro II.1 Unidades que conforman el "continuo" de Las Zorreras.

MUNICIPIO	ENTIDAD	NUCLEO	SECTOR
El Escorial	Los Arroyos	Los Arroyos	Los Arroyos Ciudad Bosque
	Las Zorreras	Las Zorreras	Las Zorreras San Ignacio El Cierro El Herreño
Galapagar	España	España	Colonia España
Guadarrama	Las Cabezuelas		Colonia Media Luna

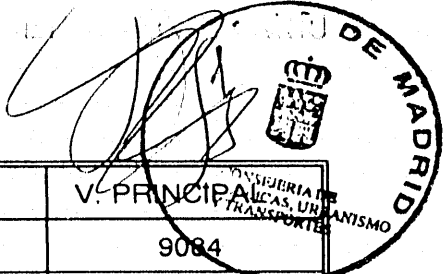
* Fuente: Nomenclator 1981.

3.3. Dinámica demográfica.

En una unidad tan amplia como la que se ha delimitado es fundamental, para prever la necesidad de dotaciones, obtener un espectro amplio de la dinámica demográfica de la población.

El Escorial, como todo el conjunto de la Sierra Centro, ha sufrido desde la década de los 60 un desmesurado incremento de la vivienda secundaria, tendencia esta que ha observado un ligero cambio en los últimos años (cuadro III.1).

Cuadro III.1 Evolución de la vivienda en la Sierra Centro.



AÑO	V. SECUND.	V. SEC. por 100 PRINC.	V. PRINCIPAL
1960	5470	56	9084
1970	12050	106	11364
1981	37299	196	19036
1991	41168	142	28864

* Fuente: Anuarios Estadísticos de la Comunidad de Madrid.
Directrices de Ordenación Territorial.
Elaboración propia.

Esta tendencia se ha comprobado en El Escorial, si bien se observa una ligera variación en el tipo de población que se asienta en estas urbanizaciones. Si estas nacieron con destino a segunda vivienda, en línea con la tradición serrana y más específicamente la de nuestro municipio, el tiempo ha ido provocando una transformación; la expansión residencial suburbana transferida desde Madrid ha llegado a "rozar" el territorio considerado, sin llegar a una situación tan avanzada como en Galapagar o Collado-Villalba. Se trata de población que, si bien desea mejorar la calidad ambiental de su vivienda, bien busca precios más baratos que en sus municipios de origen (Madrid o pueblos colindantes con El Escorial). A través de la Rectificación del Padrón Municipal se observan las áreas de destino de los nuevos empadronados (cuadro III.2).

Cuadro III.2. Areas de destino de las altas padronales.

%	Casco	Ens. N	Ens. S	Urb. N	Urb. S	NucRu	Otros
1987	32.5	16.9	24.7	24.7	1.2		
1988	30.6	23.8	11.6	31.3	2	0.6	
1989	32.6	26.4	9.5	28.0	2.2	1.1	
1990	28.6	21.2	14.3	28.6	1.1	2.1	4.1

* Fuente: Rectificación del Padrón Municipal de Habitantes.
Elaboración propia.

El cuadro no refleja una imagen real de la transformación en la zona de "Las Zorreras" (ya que se entiende esta como un ente global, con la inclusión de los anexos de otros municipios mencionados en el epígrafe anterior, cuya información podría acentuar los datos que se manejan), pero sí la evolución de las urbanizaciones del Norte como uno de los principales destinos de la población residente, llegando a igualar el porcentaje del casco (28.6%) en 1990.



Esta misma fuente permite comprobar la primacía de Madrid como núcleo de procedencia de los nuevos residentes, pero sin despreciar una parte muy importante de ellos, provenientes de los municipios del entorno (San Lorenzo, Collado-Villalba y Galapagar, particularmente). Se trata, en una parte significativa, de personas que se empadronan en forma aislada frente a grupos familiares ya constituidos; esto indica la existencia de una población residente joven con niños o con potencialidad para tenerlos.

La tendencia de conversión en primera residencia, aún sin estar generalizada en la zona, está siendo apoyada por causas diversas, tales como la ya comentada (población residente que puede contribuir potencialmente al incremento demográfico en el área) y la aparición de promociones de vivienda colectiva y de adosados que podría estar relacionada o favorecer la sustitución de vivienda secundaria por principal.

3.4. DOTACION DE EQUIPAMIENTOS.

En una primera aproximación, contemplando como una entidad global la zona de análisis, se debe entender el conjunto residencial con dos variantes diferentes: la población de fin de semana y la residente. La carga que sufren los equipamientos es totalmente diferente según el peso del tipo de población que lo frecuenta; las dotaciones apropiadas para un uso de fin de semana no se corresponden con las necesidades diarias. En "Las Zorreras" parecen convivir las dos modalidades y la situación es, por lo tanto, más compleja.

Se van a tratar pormenorizadamente los distintos tipos de equipamientos localizados en la zona, lo que favorecerá la elaboración de conclusiones generales sobre el nivel de dotación de estas urbanizaciones.

Sin embargo, no se puede comenzar la exposición sin realizar unas apreciaciones previas; además del trabajo de campo, se han realizado algunos "contactos" con la población que, sin aportar datos objetivos que puedan calificarse con el apelativo de rigurosos, ponen de manifiesto tendencias cualitativas cuya entidad habría que comprobar mediante técnicas de encuesta, en este caso de deberían elaborar fichas detalladas sobre las dotaciones existentes.

La necesidad de integrar en este texto toda la gama de servicios a la población, ha aconsejado dar al concepto de dotación una interpretación amplia, aunque pudiera no ser plenamente ortodoxa.

1. Equipamiento educativo.

La inexistencia de este tipo de equipamiento en el área de "Las Zorreras" sería fácilmente explicable desde la perspectiva de la población propietarios de la residencia secundaria; sin embargo, en este caso, cabe destacar la previsión de una zona escolar en "Los Arroyos" (todavía visible en los planos de situación distribuidos por toda la urbanización), que no llegó nunca ni siquiera a iniciarse. La parcela cuyo destino iba a ser un colegio ha sido ocupada por vivienda colectiva, lo que presupone la falta de previsión de suelo para equipamiento escolar en la actualidad.



En el resto de la zona tampoco existen centros educativos de ninguna clase planeado para este uso; sin embargo, en el límite de la zona de estudio, se localiza un colegio ("Agustinos") incluido en el término municipal de Guadarrama ("Urbanización Los Negrales").

Aunque se desconocen los datos totalmente exactos del destino de la población escolar, parecen ser El Escorial, Galapagar y Collado-Villalba las localidades elegidas. Se descarta el colegio de Guadarrama por su funcionamiento como seminario, lo que le aporta un carácter especial como centro educativo, el régimen de internado así como la educación religiosa "especial" que oferta favorece el ingreso de población externa a la zona.

El análisis de los centros de destino de los niños de "Las Zorreras" se ha basado fundamentalmente en la cantidad que reciben y en su cercanía a la zona, por esta razón se han "seguido" las rutas de los servicios de autobús escolar que, sin ser el único medio de transporte utilizado si es el que aporta datos objetivos y cuantitativos, este servicio de transporte tiene tres puntos de recogida: una parada en el "complejo dotacional" de Los Arroyos, otra próxima a la estación de ferrocarril y, en "Montencinar", frente al bar "La Alameda".

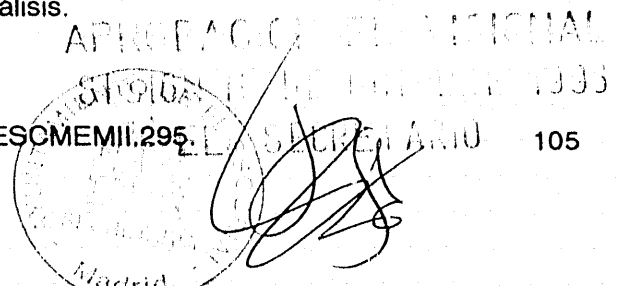
La imposibilidad de conocer concretamente el destino de todos y cada uno de los alumnos de la zona sin un método de encuesta no es óbice para que el porcentaje de error apenas sea significativo (los "contactos" con la población han ofrecido datos puntuales de niños que se desplazan hasta Collado-Villalba o Madrid y, probablemente, a cualquier otro municipio de la Comunidad pero en número tan pequeño que no merece un estudio pormenorizado).

La población infantil de preescolar (hasta los 6 años) se concreta básicamente en el colegio "Padre Gerardo Gil", localizado en el casco de El Escorial; de los 169 alumnos del centro 26 (15,4%) tienen su residencia en "Las Zorreras", siendo el transporte particular el método de desplazamiento. La opinión del profesorado evidencia un aumento "excesivo" (en sus propias palabras) de la demanda de plazas para el próximo curso por parte de los habitantes de "Las Zorreras".

Los estudiantes de E.G.B. estudian mayoritariamente en el colegio "Felipe II" de El Escorial, ocupando 91 (13,2%) de las 687 plazas de que dispone el centro; todos ellos utilizan el transporte escolar concertado y se matriculan fundamentalmente en los cursos de la primera etapa. El grado de saturación del centro es muy alto, lo que obligó a la creación de nuevas aulas en el curso pasado, como se explicó en la Memoria Urbanística de las Normas Subsidiarias.

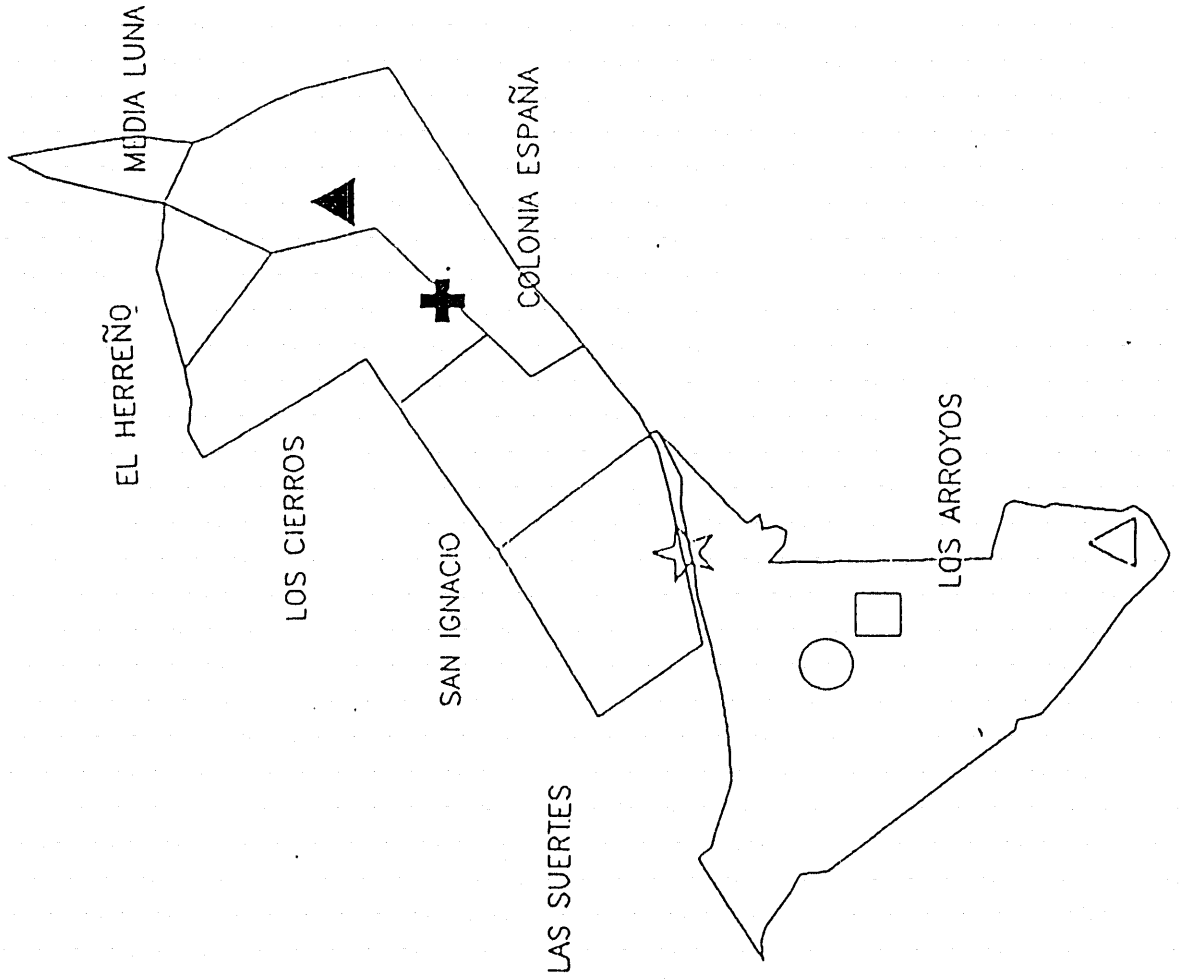
San Lorenzo de El Escorial es otro municipio que acoge estudiantes del área. El colegio de "San Lorenzo" tiene 6 matriculados pertenecientes a "Las Zorreras" y acceden por sus propios medios ya que este centro carece de servicio de autobús concertado al ser utilizado prioritariamente por los residentes del casco de San Lorenzo del Escorial. El otro colegio del municipio ("Antoniorrobles") recibe a los 8 niños residentes en las viviendas de la Policía Nacional, que pone a su disposición un autobús fletado para ello.

Mención aparte merece el colegio "Logos", localizado en "Los Molinos de la Hoz" entre Galapagar y Las Rozas que, aunque preste enseñanza privada tanto de E.G.B. como de B.U.P., recibe 15 alumnos de diferentes edades que son recogidos por los propios autobuses de la escuela; se ha incluido este centro de estudios por el elevado número de estudiantes, aunque esté bastante alejado de la zona de análisis.



LAS ZORRERAS

LOCALIZACION DE LOS PRINCIPALES EQUIPAMIENTOS

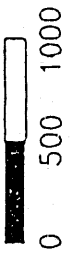


LEYENDA

- COMPLEJO DOTACIONAL
- CLUB DEL REAL SITIO
- △ DEPORTES NAUTICOS
- ☆ ESTACION F.F.C.C.
- ▲ ASOCIACION MONTECIAR
- ✚ AGRUPAMIENTO LAS ZORRERAS



UNIDADES



En lo referente a los estudiantes de B.U.P., el instituto de San Lorenzo y el de Galapagar (inaugurado hace dos años y más próximo a la zona) se reparten la población de bachiller que accede a centros públicos.

Como resumen se puede evidenciar un desplazamiento hacia El Escorial básicamente, como demuestra el siguiente cuadro:

ALUMNOS E.G.B.

MUNICIPIO	COLEGIO	ALUMNOS Las Zorreras	%
El Escorial	Gerardo Gil	26	17,8
	Felipe II	91	62,3
San Lorenzo	San Lorenzo	6	4,1
	Antoniorrobles	8	5,5
Galapagar	Logos	15 (I)	10,3
	TOTAL	146	100



(I) Este grupo incluye también alumnos de B.U.P.

Los equipamientos de la zona se han de entender desde un enfoque global y, por consiguiente, compartir las instalaciones a nivel comarcal o, cuando menos, municipal, pero dado el problema de saturación existente en los colegios del casco urbano e incluso de los demás centros comarcales, no parecería una idea utópica la previsión de un centro educativo en la zona, una vez que se ha contemplado la posibilidad potencial que Las Zorreras puede tener como asiento de futuros usuarios de este equipamiento. En lo referente a las guarderías, se evidencia la situación similar al resto del municipio donde no aparecen centros reconocidos, sin que esto suponga la inexistencia de este equipamiento ya que se tienen noticias de algunas de ellas.

2. Equipamiento sanitario y asistencial.

La carencia de dotación específica de equipamiento sanitario se fundamenta en la política de asistencia a nivel comarcal. Como ya se adelantó en la Memoria Urbanística de las Normas, hay un equipo comarcal que cubre las necesidades municipales, por lo que, para una mayor información, se puede ilustrar en la misma. Parece razonable centrar la atención en la necesidad de un primer nivel de atención médica; ésta se cubre con la presencia de un A.T.S. y una farmacia en "Los Arroyos" (en el piso superior de lo que se va a denominar en este informe "complejo dotacional"), en el cruce entre la calle Mayor y la calle Principal. Este grado de asistencia parece cubierto también con otra farmacia en "Roma Calderas", más accesible para la población de las urbanizaciones de "Montencinar", aún cuando el viario de acceso no este en condiciones adecuadas.

Dentro de la variedad de equipamientos asistenciales, solo se ha podido constatar la presencia de un centro religioso en el "complejo dotacional", con una oferta destinada a la población de fin de semana (misas los Sábados, Domingos y festivos).

APR 11 1975



3. Equipamiento de ocio.

Estas urbanizaciones se caracterizan por cubrir el equipamiento deportivo y de ocio con la oferta privada según la capacidad económica de los usuarios. Todo el área muestra un equipamiento deportivo visible en la cartografía (pistas de tenis, etc.), más denso en "Los Arroyos". En esta urbanización se localiza el "Club del Real Sitio", complejo de gran extensión situado en unas parcelas adyacentes a la calle 13; la oferta se diversifica con pistas de tenis, cancha de baloncesto y balonmano, fútbol, minigolf, piscina y un club hípico bien acondicionado, aunque algunas pistas sufren un deterioro visible. Este club tiene un centro social que, además de funcionar como lugar de encuentro, se ha convertido en la caja de resonancia de las inquietudes y preocupaciones de los residentes (permanentes o de fin de semana).

En las urbanizaciones situadas más al Norte no se tienen noticias de un elemento similar, pero se ha comprobado la existencia de frontones y pistas de tenis sobre las cuales no se ha obtenido información de su uso particular o público.

Si el Club Social del Real Sitio comparte el uso de centro de ocio para la juventud de "Los Arroyos", en las otras urbanizaciones este papel lo cubre el Disco bar-terrazza ACME, situado en la calle Alcurria, quizás una de las pruebas del aumento de población residente.

Por último, señalar la existencia de actividades náuticas ligadas al embalse de Los Arroyos y de Valmayor, donde la actividad deportiva se encuentra unida a la restauración (restaurante "El Náutico").

4. Equipamiento comercial.

"Las Zorreras" sigue manteniendo una importante gravitación de población no residente, lo que ha enfocado hacia esta la mayoría del equipamiento comercial. Los datos aportados por la Licencia Fiscal destacan, en las urbanizaciones del Norte (solo en el municipio de El Escorial), un total de 27 licencias repartidas entre el comercio (12) y la hostelería y restauración (15); la estructura de los establecimientos comerciales es:

. Bienes inmuebles	6
. Alimentación	3
. Droguería	1
. Maquinaria	1
. Artes gráficas	1

El sector de alimentación se concreta en el "complejo dotacional" de "Los Arroyos" con dos supermercados (SPAR y Ahorro) gestionados por Mercazona S.A.; el otro supermercado provee el área al Norte, se sitúa en la calle Alcurria y pertenece a la cadena GAMA.

No se debe olvidar, como se ha apuntado en el inicio de este punto, la tendencia a ofertar servicios de "fin de semana", prestados en gran medida por los restaurantes y bares de la zona de "Montencinar" preferentemente, como complemento a su actividad principal.

Existe un taller mecánico (A. Menéndez) junto a la estación de ferrocarril que, aunque no parece estar recogido así en las fuentes de la licencia fiscal, presta servicios de reparación de vehículos y probablemente de mantenimiento de las viviendas.



Señalar la localización en el complejo dotacional, junto a los supermercados, de la oferta de droguería, bricolaje y papelería.

5. Otros servicios públicos.

En este punto se engloban algunas dotaciones dispares, cuya utilidad es conveniente apuntar: servicio de correos, Asociaciones vecinales y la estación de R.E.N.F.E.

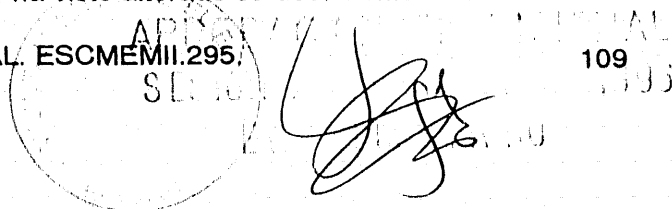
Respecto al servicio de correos (únicamente un buzón postal), su localización entre la calle Principal y la calle Mayor en Los Arroyos, es sin duda un punto ideal por el paso obligado de la población, razón importante para instalar un tablón con las actividades que el Ayuntamiento realiza en el sector.

Se han localizado tres sedes de asociacionismo vecinal, todas ellas en lugares de fácil acceso. Lamentablemente no se ha podido llegar a entrar en contacto con todas éstas, pues habrían aportado importantes matices al documento dado el conocimiento que deben poseer de este sector. La Asociación Los Arroyos se encuentra en el Club Social del Real Sitio, la Asociación de Vecinos de Las Zorreras en la calle Alcuria (otro pequeño agrupamiento de servicios y equipamientos), relativamente cercana a la Asociación de Propietarios Montencinar, localizada en la calle Romero junto al mesón Trastámara; respecto a la Asociación de Vecinos de Las Zorreras se debe destacar la falta de uso que desde hace algún tiempo tiene su sede.

Para finalizar, se anotará la importancia que la estación de Las Zorreras tiene y puede tener para el desarrollo de la zona. Un análisis más detallado del número de usuarios, motivaciones, destino, etc. se realizó en la Memoria Urbanística del Avance, por lo que no se pretende ser redundante en dicha temática. El estado de la estación/apadero es aceptable; muy otra es la situación del aparcamiento disuasorio carente de un mínimo asfalto o simplemente un enrasamiento que facilite una ocupación coherente, cómoda y segura (aproximadamente 50 vehículos), las vías de acceso secundarias están en un estado muy deficiente, carecen de iluminación y el paso subterráneo de peatones sufre continuos encharcamientos en época de lluvia, todo lo explicado hace razonable un acondicionamiento del entorno de la estación que haga más "amistoso" su uso y sirva como elemento de capital importancia para favorecer el asentamiento de población residente.

3.5. Conclusiones.

En resumen se aprecia en Las Zorreras y su entorno una marcada concentración espacial de actividades y equipamientos. En Los Arroyos se trata del cruce entre la calle Mayor y la calle Principal que actúa como centro de la actividad comercial, asistencial y pública de la urbanización. En la denominada zona comercial ("complejo dotacional") se concentran los supermercados, farmacia, restaurante (Danyo), cafetería (Gaby) y otros servicios en un edificio de dos plantas, junto al que se encuentra el servicio de correos y varios teléfonos públicos; en la parcela anexa existe un parque público con numerosos juegos para niños, situado en la parte frontal de la iglesia. Este complejo debería haber finalizado con la "zona para colegio" que, como se ha comprobado, ha visto alterado su uso. Como demuestran los



mapas de situación de la urbanización, se proyectó otra gran zona comercial próxima al Club del Real Sitio que tampoco se ha llevado a buen término.



En las urbanizaciones de Las Zorreras y Montencinar se aprovechan los viarios en buen estado como ejes de desarrollo de actividades, que se puede comprobar en la concentración en la calle Alcuria (frente a un gran solar) de la asociación de vecinos de Las Zorreras, el supermercado GAMA, el disco bar ACME, la cafetería restaurante Alameda, todos ellos próximos a los viveros Araque; este hecho se fundamenta en una buena accesibilidad y su condición de espacio relativamente céntrico, con abundante suelo libre en el entorno. Es en este sector donde se localizan varios restaurantes de forma dispersa como el citado mesón Trastámara (junto a la asociación de propietarios de Montencinar), el bar "El Herreño", próximo a la ctra. M-628, restaurante "El Jardín", bar "Mango" cercano a la estación y otros en la "Colonia España" y "Roma Calderas".

Una vez analizado el equipamiento que posee el núcleo de Las Zorreras, parece indicado destacar algunas cuestiones que han ido apareciendo en diferentes puntos del documento, pero recordando que cualquier ampliación de los equipamientos de la zona ha de estar estrechamente supeditado a la tendencia (espontánea o estimulada) hacia su conversión en área residencial permanente:

. Deberían acondicionarse los escasos equipamientos existentes (la estación, por ejemplo), dotándolos de una mejor accesibilidad (eliminar los problemas del viario) y señalización.

. Si la tendencia observada hacia la conversión de vivienda secundaria en principal se generalizara el punto anterior podría ser un catalizador o, en el peor de los casos, el movimiento natural de la población (joven con hijos) rentabilizaría las actuaciones que se realizaran.

. Dado el grado de saturación de los centros de enseñanza del casco (Felipe II y Gerardo Gil) bien podría preverse una reserva de suelo para equipamiento educativo que sería cubierta tanto por los residentes de las urbanizaciones como por la población del casco.

. Como consecuencia del carácter supramunicipal que presenta este continuo urbano, las medidas adoptadas para la dotación de equipamientos deberían tratarse conjuntamente con los Ayuntamientos colindantes y suavizar la situación de aislamiento que mantienen las urbanizaciones en la actualidad.

3.6. Propuesta de Ordenación.

Las conclusiones sobre la situación global de las dotaciones y el equipamiento en todo el área de Las Zorreras, a caballo de los términos municipales de El Escorial, Guadarrama y Galapagar, llevan a la necesidad de concretar unas previsiones de emplazamientos para las futuras necesidades de equipamiento. La práctica consolidación del entorno pone dificultades casi insalvables a este intento. Por ello cada urbanización debe ser trazada muy específicamente, intentando que resuelva lo que razonablemente este dentro de sus posibilidades o sea imprescindible para sus habitantes.



Por tanto se hacen unas propuestas de ordenación específicas para cada zona que sintéticamente se pueden resumir en lo siguiente:

- Las Suertes deben terminar su urbanización y hacer las cesiones que aún no se han formalizado.
- El conjunto de Montencinar deberá realizar la urbanización que nunca se realizó y que puede originar en el futuro incluso problemas de habitabilidad.
- El nuevo Plan Especial de El Montecillo de San Ignacio deberá resolver la obtención de suelos dotacionales necesarios en un próximo futuro.
- Renfe deberá acondicionar su apeadero.

El conjunto de estas actuaciones logrará que todo el ámbito residencial en torno al viejo Navalquejigo tenga servicios con suficiente calidad urbana para facilitar la cada vez mayor instalación de habitantes permanentes.

ARCHIVO GENERAL
SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO



4. LOS ARROYOS

4.1. Antecedentes

El 22 de octubre de 1958, D. Alejandro Arroyo en representación de Dña. María Teresa Arroyo remite al Ayuntamiento Proyecto de Urbanización y Parcelación "Arroyo del Robledal" en la finca Arroyo del Robledal y Granja de Navalquejigo. El 15 de junio de 1959 hay un informe del arquitecto de la Comisaría General para Madrid del Ministerio de la vivienda denunciando parcelaciones ilegales dado que el Ayuntamiento no ha tramitado el proyecto.

La presa de los Arroyos en Arroyo Ladrón se realiza a petición de D. Alejandro Arroyo quien encarga el proyecto. Las obras parece que se inician en diciembre de 1964.

4.2. Aprobación y compromisos

El Ayuntamiento aprueba inicialmente el Plan Parcial el 31 de marzo de 1967 y provisionalmente el 2 de mayo de 1967.

Se firma el compromiso de urbanización y conservación de las obras, según exige el art. 41 de la Ley del Suelo de 1956, el 24 de junio de 1967 entre el Ayuntamiento y los propietarios de la finca afectada por el Plan Parcial como representantes de la Entidad urbanizadora. En este documento ambas partes recuerdan que los promotores se comprometen a ejecutar a su costa las obras de urbanización, así como ceder gratuitamente los viales, parques y jardines públicos y "conservar las obras ejecutadas sin que el Ayuntamiento tenga que hacer aportación económica de ninguna clase".

Esta obligación se transmitirá a los compradores de parcelas y se constituirá una Asociación de Propietarios a la que deberán pertenecer obligatoriamente los propietarios.

Se adopta el Sistema de Compensación para urbanizar la superficie total de la finca de 2.888.725 m². Las obras de urbanización a realizar son: alcantarillado, drenaje, alumbrado público y redes de suministro de agua y electricidad, plantaciones, jardinería y elementos decorativos.

La Junta de Compensación Ciudad Bosque los Arroyos está inscrita en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo con fecha 22 de abril de 1968.

El Plan de Ordenación y Proyecto de Urbanización de la Finca "Arroyo del Robledal-Navalquejigo con el nombre de "Ciudad Bosque de los Arroyos" presentado por D^a María de los Desamparados Díaz Merry, se aprueba definitivamente por Coplaco el 26 de julio de 1967 (acuerdo 629), estableciendo que en el plazo de dos meses se presentará proyecto de saneamiento con depuración de efluentes.



El 28 de febrero de 1970 se aprueba inicialmente el proyecto de red de alta y baja tensión y alumbrado público 1ª y 2ª Fase (BOP, 5 junio 71). El Ayuntamiento aprueba el 28 de febrero de 1970 inicialmente el Proyecto de Parcelación de 2ª Fase. El 12 de mayo de 1971 Coplaco deniega la aprobación a los Proyectos de Parcelación 1ª y 2ª Fase para desarrollo del Parcial por presentar una modificación sustancial de zonas verdes y viales.

El 20 de julio de 1971, el Ayuntamiento remite a Coplaco, tras la información pública, los Proyectos de Parcelación de la 2ª Fase y red de alta y baja tensión y alumbrado de 1ª y 2ª Fase.

El 29 de marzo de 1974 se aprobó una modificación del Plan Parcial consistente en ampliación de zona deportiva como consecuencia de la construcción de la presa de Valmayor que afecta a la zona verde.

El Proyecto de Parcelación de la 4ª Fase se elabora en febrero de 1978. Comprende 79 parcelas con superficies comprendidas entre 2.000 y 4.000 m².

Este proyecto de parcelación dice seguir las directrices del informe técnico de la Comisión Planeamiento y Coordinación del Area metropolitana de 16.12.1964, que recomienda un tratamiento paisajístico adecuado "para defender a toda costa las masas arboladas". Este párrafo de la memoria se reproduce exactamente en la de modificación de la 5ª Fase que a continuación se reseña.

En sesión 15.10.85 (acuerdo 380), la Comisión de Urbanismo toma la decisión de aprobar una modificación del contenido de los artículos 28 y 36 de las Ordenanzas del Plan Parcial de Los Arroyos. Este acuerdo consistió en modificar el art. 28 para ampliar la gama de materiales para utilización en las cubiertas.

Asimismo se tomó la decisión de denegar la modificación del art. 36 para aumentar la altura máxima de edificación de 4,5 m. a 6 m. por implicar un claro aumento de volumen y una evidente desvirtuación del conjunto ya edificado.

Handwritten notes and a large signature are present in the bottom right corner of the page.



5. ARROYOS 5ª FASE

5.1. Situación.

La urbanización Los Arroyos, situada en el término municipal de El Escorial, está integrada en el denominado Plan Parcial "Ciudad Bosque Los Arroyos". La 5ª Fase de esta urbanización consta del Sector sur de este primer Plan Parcial.

5.2. Antecedentes.

El 31 de diciembre de 1981 la empresa Grupo Técnico S.A. adquirió por compra a la Junta de Compensación Ciudad Bosque Los Arroyos la totalidad de las parcelas de que consta la 5ª Fase, un total de 204, libre de cargas y gravámenes.

La Sociedad Grupo Técnico S.A. promueve una Modificación del Plan Parcial de Ordenación Ciudad Bosque Los Arroyos para este 5ª Fase, que todavía no había sido iniciada y cuya superficie es de 880.595 m².

Según la Memoria de la modificación (junio 83) la 5ª Fase, que todavía no se había iniciado, consta del Sector Sur del primer Plan Parcial y comprende 203 parcelas dedicadas a viviendas unifamiliares, hoteles, zona verde y presa de Valmayor. Tras 15 años, sólo se había consolidado el 20% de las 675 parcelas proyectadas inicialmente.

Esta Modificación que se pretende no altera las cuatro primeras fases, siendo su objeto delimitar un sector A con parcelas mínimas de 2.000 m², un sector B con parcelas mínimas de 1.500 m² y un sector C con 1.000 m² de parcela mínima. En total resulta un número de parcelas de 294, frente a 203 aprobadas en 1967.

En cuanto a las cesiones se mantienen las de 1967 y se añade una cesión de suelo urbanizables al Ayuntamiento de 11.474 m², pudiendo permutarse por una parcela para colegio.

El Plan de Etapas previsto en la modificación comprende una 1ª Fase de 18 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, una 2ª Fase de 18 meses desde el final de la 1ª etapa y una 3ª Fase de 12 meses desde el final de la 2ª etapa.

Esta modificación se aprueba inicialmente el 15 de julio de 1983 y provisionalmente el 21 de octubre de 1983. La aprobación definitiva fue adoptada por Coplaco en Sesión celebrada el 3 de abril de 1984, publicándose en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el día 16 de abril de 1984.

Contra este acuerdo aprobatorio la Asociación AEPDEN interpone recurso de reposición el 14 de mayo de 1984, alegando incumplimiento de normativa y solicitando que se declare suelo no urbanizable de especial protección todo el ámbito del Plan Parcial.



Este recurso estima que no se cumple la Orden de 4 de marzo de 1974 por la que se aprueba el Proyecto de Ordenación del embalse de Valmayor en el río Aulencia con toma de agua directa para el abastecimiento de Madrid, en concreto su art. II.1.3. que requiere informe del MOPU previo aprobación y el art. II.2.2., ya que existen parcelas menores de 2.000 m² dentro de la zona de policía de 500 m.

La Comunidad estimó parcialmente este recurso según resolución R-55-C/84 y revocando el acuerdo recurrido entiende "que el planeamiento aplicable a la zona es el previsto en el Plan Parcial de Ordenación de 29 de marzo de 1974".

Contra la estimación del recurso referido Grupo Técnico S.A. recurre a su vez habiendo caducado la demanda por acto firme de 8 de octubre de 1987.

Tras varias actuaciones el Plan Parcial de Ordenación "Ciudad Bosque Los Arroyos" se aprueba definitivamente por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda en sesión de 5 de mayo de 1987.

Con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial, el 28 de julio de 1986 se firma un Convenio de Colaboración urbanística entre el Ayuntamiento de El Escorial y D. Evaristo Heranz Pascual en representación de la sociedad Grupo Técnico S.A., como propietarios de la quinta fase los Arroyos 5ª Fase, para la reordenación de los terrenos de esta fase del Plan Parcial a fin de adaptarlos a las determinaciones de la legislación urbanística vigente, determinándose asimismo las parcelas objeto de cesión al Ayuntamiento.

5.3. Avance.

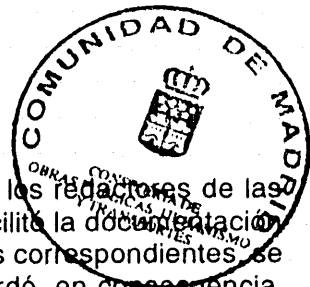
El Avance proponía la adaptación de esta 5ª fase a la vigente Ley del Suelo y la cesión de una parcela para usos de equipamiento múltiple que favorezca el asentamiento de población permanente en esta zona, asimismo se contempla una ampliación de las áreas de defensa natural del embalse y espacios naturales colindantes.

Por otro lado se acordó la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación dentro del ámbito de la 5ª Fase de la urbanización Los Arroyos (polígono 27), justificado por la insuficiente documentación oficial existente sobre las anteriormente referidas modificaciones de planeamiento, desconociéndose la aprobación definitiva del Plan Parcial Los Arroyos 5ª Fase.

5.4. Actuaciones tras el Avance.

Esta propuesta del Avance para los Arroyos 5ª Fase motivó la presentación de numerosas sugerencias al contenido del mismo por parte de propietarios de parcelas incluidas en esta 5ª fase y que tuvieron entrada en el Ayuntamiento todas ellas en octubre de 1993.

En estas sugerencias se solicita que se mantenga el planeamiento vigente, reconociendo la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial Ciudad Bosque Los Arroyos 5ª Fase con fecha 5 de mayo de 1987, la no modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas, estando aprobada la reparcelación con fecha 20 de enero de 1988, así como aprobadas las Cédulas Urbanísticas de muchas de ellas.



Tras la propuesta del Avance, Grupo Técnico S.A., el Ayuntamiento y los redactores de las Normas Subsidiarias mantuvieron diversas reuniones en las que se facilitó la documentación oficial acreditativa del cumplimiento de las aprobaciones y tramitaciones correspondientes, se comprobó que el Plan Parcial está definitivamente aprobado y se acordó, en consecuencia, el levantamiento de la suspensión de licencias para el Plan Parcial de Los Arroyos 5ª fase.

Asimismo se comprobó la adecuación del Plan Parcial a la vigente Ley del Suelo, la materialización de las cesiones de equipamiento y servicios que le correspondían en virtud del Convenio suscrito con el Ayuntamiento el 28 de julio de 1986, aprobado definitivamente el 5 de Mayo de 1987.

A estos efectos se procedió a la firma de una escritura de cesión de los equipamientos más importantes, sin perjuicio de su regulación definitiva cuando el Plan Parcial complete su urbanización.

Estas parcelas que son objeto de cesión al Ayuntamiento de El Escorial son las siguientes:

Parcelas números 763 a 779 y 783 a 791, todas ellas propiedad de Grupo Técnico S.A. En virtud del Convenio suscrito con el Ayuntamiento pasaron a tener la calificación urbanística de Parque Natural y Recreativo, con una superficie mínima de 100.000 m²

Parcela número 213, con la calificación de Sistema Interior de Equipamiento Público, con una superficie mínima de 7.600 m², correspondientes:

Centros docentes: 6.000 m²

Parque deportivo: 1.600 m²

En consecuencia las Normas consideran a Los Arroyos 5ª Fase como Plan Parcial en ejecución, para que pueda desarrollar el contenido de sus determinaciones.

ALCALDE
SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
1988
EL ESCORIAL



6. LAS SUERTES.

6.1. Antecedentes urbanísticos de la actuación.

Urbanización encuadrada dentro del núcleo Las Zorreras, situada al norte del ferrocarril y al oeste del apeadero.

En 1968 D. Federico Costa Gavalda adquirió Las Suertes 10, 12 y 17 por compra de las mismas a los Hermanos Arroyo.

La Empresa de Parcelaciones y Crédito Fabra S.A., cuyo Director Gerente era D. Federico Costa Gavalda según consta en el escrito dirigido al Ayuntamiento de El Escorial con fecha 16 de marzo de 1976, como propietaria de la mayor parte de las parcelas de Las Suertes, se dirigió a Coplaco el 20 de octubre de 1967 solicitando información urbanística para la elaboración de un proyecto de Plan Parcial de Ordenación referente a la finca denominada Las Zorreras, Las Suertes y Encinar, en el término municipal de El Escorial.

De acuerdo con esta información presentó proyecto de Plan Parcial para su aprobación inicial que se produjo por Acuerdo del Ayuntamiento de El Escorial el 31 de diciembre de 1968, tras la pertinente información pública sin alegaciones, con fecha 31 de marzo de 1969 se aprueba provisionalmente el Plan Parcial mencionado.

El 4 de diciembre de 1969 el Plan tiene entrada en el Area Metropolitana de Madrid, a efectos de su aprobación definitiva.

Con fecha 3 de mayo de 1973 Parcelaciones Fabra mediante escrito dirigido al Ilmo. Sr. Delegado en la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid, considera aprobado definitivamente el Plan Parcial de Las Suertes por silencio administrativo positivo al haber transcurrido el plazo máximo de dos meses establecido en los art. 12.3 de la Ley del Area y 40.5 de su Reglamento, solicitando, por tanto, se procediese a publicar la aprobación definitiva del Plan Parcial obtenida por silencio administrativo.

La Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid por Acuerdo de 28 de mayo de 1973 denegó la aprobación definitiva del Plan Parcial alegando que procedió oportunamente en las notificaciones al Ayuntamiento de las resoluciones adoptadas, en el sentido de subordinar cualquier resolución del Plan Parcial a lo que en su día se establezca en el Plan General de Ordenación del término de El Escorial, en ese momento en preparación.

Contra este Acuerdo del Area Metropolitana Parcelaciones Fabra interpuso recurso de alzada que fue desestimado con fecha 22 de noviembre de 1973 y confirmó la resolución recurrida. Parcelaciones Fabra acudió a la Jurisdicción Contencioso Administrativa interponiendo recurso ante la Sala Tercera de la Audiencia Territorial de Madrid. En virtud de Sentencia de fecha 19 de junio de 1975 la Audiencia Territorial estimó el recurso interpuesto por Parcelaciones y Crédito Fabra S.A. contra los Acuerdos del Area Metropolitana, considerando que lo único

que consta en el expediente es la salida de las comunicaciones de la Comisión de Planeamiento pero no su llegada al Ayuntamiento de El Escorial ni por tanto su comunicación a Fabra S.A., declarando la nulidad de estos Acuerdos por no ser conformes a derecho y considerando la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación Urbana de El Encinar y Las Suertes por aplicación del silencio administrativo positivo.



Esta sentencia de 19 de junio de 1975 de la A.T. fue recurrida en apelación por el representante de la Administración, siendo desestimado con fecha 20 de febrero de 1980, confirmando, por tanto, la sentencia de la A.T. y la procedencia de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

El Plan Parcial y las ordenanzas fueron firmados por los arquitectos D. José Antonio Martín Guinea y D. Pedro Martínez Tapia en junio de 1971 y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid el 27 de octubre de 1971.

Sin embargo, este Plan Parcial original no pudo localizarse en su momento ni en los archivos municipales ni en los de la Consejería de Política Territorial, que asumieron los de la extinguida COPLACO. Al haber sido aprobado por silencio administrativo los ejemplares debieron salir del archivo municipal hacia los Tribunales y al parecer no volvieron una vez producida la aprobación definitiva.

El resultado de la investigación realizada en este sentido por los redactores de estas Normas fue la aparición en poder de unos propietarios herederos de los de algunas de las suertes originales, de copias de documentos del Plan Parcial original doblemente sellados y diligenciados, por un Jefe de Servicio de la Consejería y Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, en diciembre de 1984.

Numerosas parcelas de la urbanización fueron vendidas por Fabra mediante contratos privados. Los diversos propietarios de las parcelas se constituyeron en Asociación aprobada por la D.G. de Seguridad el 9 de noviembre de 1973; más tarde, en 1987 se conforma legalmente la actual Comunidad de Propietarios de las Suertes de El Escorial, como transformación de la antigua Asociación.

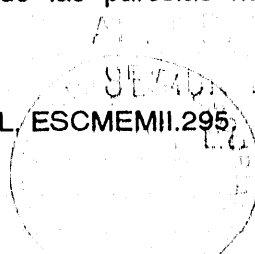
Posteriormente el 16 de marzo de 1976 Parcelaciones y Crédito Fabra entrega en el Ayuntamiento de El Escorial cuatro ejemplares del Proyecto de Urbanización de la finca Las Suertes, para su aprobación.

6.2. Avance de las Normas Subsidiarias de El Escorial.

El documento de Avance clasificaba la urbanización Las Suertes dentro del criterio de Area de suelo urbano a dotar de infraestructuras y equipamiento mediante la elaboración de Planes Especiales de Reforma Interior; si bien Las Suertes tiene infraestructura de saneamiento, finalizada recientemente, aunque todavía no se ha realizado su conexión con la red general.

La ordenanza de aplicación es RU-1, subtipo X, que autoriza una parcela mínima de 1.000 m² y altura máxima de dos plantas.

Se reservaba como equipamiento multiuso una parcela situada a caballo entre Las Suertes y San Ignacio, calificándose de zona verde las parcelas número 299 a 316 de esta urbanización.



1993
[Handwritten signature]



6.3. Negociación tras el Avance.

Tras la exposición pública del Avance, propietarios de parcelas de esta urbanización presentaron escritos de sugerencias al contenido del mismo y en las que solicitan principalmente que la franja que en el Avance de las N.N.S.S. se califica como zona verde y que comprende las parcelas 299 a 316, se defina como zona de posible edificación de vivienda unifamiliar, teniendo en cuenta lo establecido por el Plan Parcial aprobado. Por otro lado, consideran que esta urbanización posee todas las infraestructuras necesarias y establecidas las superficies de uso público por lo que resulta innecesario la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior para esta zona. Solicitan, en definitiva, mantener lo dispuesto en el Plan Parcial.

Como consecuencia de las conversaciones mantenidas con la Comunidad de Propietarios Las Suertes de El Escorial se realizaron nuevas investigaciones y se solicitó una mayor información sobre la actuación urbanística de dicha urbanización que en su momento no dieron el punto deseado al no poderse localizar el Plan Parcial original.

La documentación obtenida han sido planos de Zonificación y de Parcelación, escala 1/2000 junto con la Memoria y las Ordenanzas. Todos estos documentos se incorporan como anexos.

También se ha conseguido un plano de la "Empresa de Parcelaciones y Crédito FABRA S.A." escala 1/2.500, de suertes de las laderas de Navalquejido en el que se recoge la ordenación actual sobre un soporte de división de Suertes originales, de la Suerte nº 1 a la Suerte nº 20.

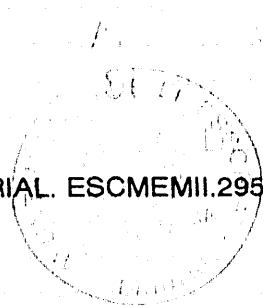
La comparación de los distintos planos, Plan Parcial, parcelación de Fabra y estado actual, permite aclarar algunos puntos cuyo comentario es obligado dejar reflejado.

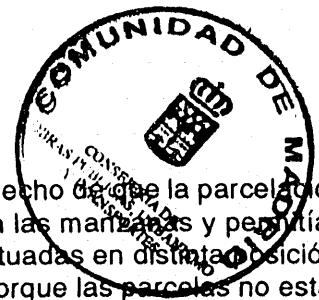
En primer lugar las suertes números 1 a 5 no pertenecieron en ningún momento al Plan Parcial ni se encuentran urbanizadas, constituyen, junto con parte de la finca situada al norte de Las Zorreras, un promontorio con importante vegetación en estado natural que la toponimia denomina como Atalaya Real, que alcanza la cota 960.

En segundo lugar se debe destacar el límite del Plan Parcial con el ámbito que define la Comunidad de propietarios como correspondiente a Las Suertes, este último es menor al del Plan Parcial pues no incluye la superficie de Las Suertes ni 16 ni 20 que están incorporadas por vía de hecho a la urbanización colindante por el Este del Montecillo de San Ignacio.

Por último, la ordenación es muy semejante pero no coincide completamente. Al margen de pequeñas diferencias del trazado del viario, más esquemático en la realidad y ajustado a la ordenación de Fabra, la diferencia más acusada es la producida por el trazado del viario principal Sur-Norte junto al límite Este de la urbanización, diferencia que sumada a la no incorporación de la suerte nº 20 ha modificado la localización del equipamiento previsto para uso escolar y centro parroquial y a la zona comercial.

Como puede verse en el esquema adjunto y en los planos anexos, el vial ha sido trazado paralelo al límite Este actual, suprimiendo un abombamiento que bordeaba la zona comercial.





El resto de las modificaciones son de menos importancia salvo el hecho de que la parcelación no responde con la original y las vías peatonales que atravesaban las manzanas y permitían probablemente organizar la red de saneamiento, se encuentran situadas en distinta posición. Muchas de estas vías peatonales no son fácilmente localizables porque las parcelas no están todas valladas.

Según información recogida en el Ayuntamiento el Plan Parcial no tuvo el desarrollo urbanístico deseable al establecido por la Ley del Suelo, pues no se realizó Proyecto de Urbanización ni Proyecto de Parcelación por lo que el proceso de urbanización ha respondido a una suma de obras sectoriales que no han venido avaladas por proyectos aprobados por el Ayuntamiento ni su ejecución respaldada por los técnicos municipales. Esto se comprueba además porque el saneamiento realizado según el esquema facilitado por la Comunidad de Propietarios no coincide con el Alcantarillado del Proyecto de urbanización que, junto al de Red de agua, se incluyen en el Anexo.

Con motivo del Avance de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Escorial, D. Clemente Pedrosa en su calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios de Las Suertes solicita la elaboración de un dictamen en relación a las repercusiones que pudieran tener las Normas Subsidiarias de Planeamiento sobre la urbanización Las Suertes. Este dictamen tuvo entrada en el Ayuntamiento de El Escorial el 25 de marzo de 1993, adjuntando los siguientes documentos:

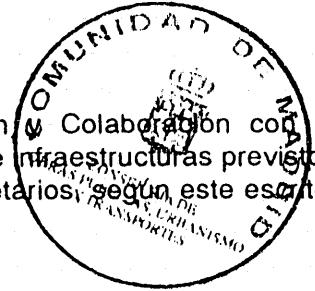
- Doc. nº 1 Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de febrero de 1980.
- Doc. nº 2 Justificante de entrega del Proyecto de Urbanización.
- Doc. nº 3 Plano Parcelario P.P.
- Doc. nº 4 Ordenanzas del P.P.
- Doc. nº 5 Contrato de cesión a la Asociación por parte de Fabra S.A.
- Doc. nº 6 Plano de saneamiento.
- Doc. nº 7 Detalles de fosas sépticas.
- Doc. nº 8 Red de suministro eléctrico.
- Doc. nº 9 Red de alumbrado de viales.
- Doc. nº 10 Plano Parcelario actualizado.
- Doc. nº 11 Plano de dotaciones existentes.
- Doc. nº 12 Plano de edificaciones construidas.
- Doc. nº 13 Relación de afectados por futura actuación.

La documentación técnica aportada consiste fundamentalmente en:

- Plano de Proyecto de Alumbrado viales e Instalación eléctrica, enero 1992.
- Esquema de distribución de energía eléctrica, de Hidroeléctrica Española, sin fecha, con posición de armarios para no todas las parcelas.
- Esquema de Red de saneamiento, escala aproximada 1/400, con indicado de la situación de los pozos, cámaras de descarga y arquetas y de los colectores (con distintos trazos pero sin indicación de dimensiones, secciones. Va acompañado de un presupuesto sin firmar y con fecha de diciembre de 1980 para la excavación y montaje de tres pozos clarificados.

Posteriormente con fecha 25 de mayo de 1993, y tras diversas conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento así como con los técnicos encargados de la revisión de las Normas, la Comunidad de Propietarios de Las Suertes dirige un escrito al Ayuntamiento de El Escorial expresando su postura en cuanto a las superficies objeto de cesión al Ayuntamiento, así como

la posibilidad de suscribir un Convenio Urbanístico de Cesión y Colaboración con el Ayuntamiento que permita dotar a la urbanización de los servicios e infraestructuras previstos en el Plan Parcial. Así pues la postura de la Comunidad de Propietarios, según este escrito, en cuanto a las superficies dotacionales, sería:



- Zona verde, con una superficie de 52.538 m², sería objeto de cesión al Ayuntamiento. Preven la posibilidad de que un espacio dentro de esta zona lindando con el ferrocarril cambie su uso y se destine a aparcamientos.
- Zona infantil, 16.800 m². Se cedería al Ayuntamiento en su totalidad.
- Zona deportiva, con una superficie de 56.477 m². De estos 25.000 m² se destinarían a la construcción de un Centro Social con instalaciones complementarias, propiedad de la Comunidad; 12.000 m² se destinarían a otras instalaciones deportivas, siendo objeto de cesión o bien de dominio público con concesión administrativa a favor de la Comunidad. El resto sería objeto de cesión al Ayuntamiento.
- Zona escolar, de 11.200 m². Situada en una parcela de propiedad privada, se encuentran en conversaciones con los propietarios. Cesión al Ayuntamiento.
- Zona comercial, de 10.508 m², en función de las mencionadas conversaciones. En el caso que cambiara el uso de esta zona, la Comunidad aportaría otros terrenos cercanos a esta con una superficie de 7.300 m².

Con el fin de poder comparar el estado actual con el Plan Parcial se recoge a continuación un cuadro de parámetros numéricos de su Memoria y la medición sobre plano de la realidad actual.



Esquema comparativo entre datos de Memoria del Plan Parcial y mediciones sobre el estado actual:

	Plan Parcial	Estado actual medición	Observaciones
Superf. total	603.116 m2 Medición del Plan Parcial: 619.500*	585.400	Diferencia aparente: 17.716 Diferencia comparable: 34.100 Han sido suprimidas Las Suertes 16 21.800 m2 20 12.300 m2 ----- 34.100 m2
Nota* Se incluyen 13.450 m2 entre el límite de Las Suertes 9, 17, 18 y 19 y el ferrocarril que son zona verde.			
Nº de parcelas	309	325	No hay constancia clara del nº de parcelas. En un plano de Fabra aparecen hasta la 325 pero hay muchas de numeración duplicada como por ejemplo: 2º, 64º, 65º, 66º, 67º, 69º, 69º, 74º, 75º, 76º, 77º, 79º, 79º, 84º, 85º, 86º, 88º y 92º (total 19 parcelas y además no se incluyen las de Las Suertes 16 y 20 que en el Plan Parcial eran (aprox.) 30 parcelas.
	Nota* Parece que los nº comparables son: 309-30(S. 16 y 20) = 279 S.P.P. Actual 325 + 19 = 344 Diferencia + 65		

FINAL
 1005



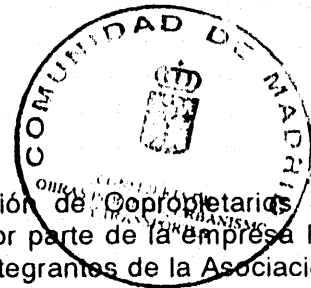
	Plan Parcial	Estado actual	Observaciones
Zona Comercial	15.200	10.870	Dif. = 4330
Zona escolar y Centro Parroquial	10.200	10.150	Cambia la situación porque ahora proponen situarla al norte en la Suerte 7 (esta ubicación no interesa).
Zonas verdes			
Pública	63.523	60.723 (3000 pertenecen a Suertes 7)	Diferencia -2.800 m2, puede ser imprecisión de medición, pero en P.P. hay un aparcamiento de 4.300 m2 medido como Z.V. lo que aumentaría la diferencia a 7.100 m2.
Infantil	16.000	13.000	Dif.: - 3.000
Deportiva	41.000	52.600	Dif.: + 11.500 m2 de esta diferencia hay que deducir 5.000 m2 de aparcamiento previsto en P.P.

Sin embargo, la realidad física de las obras de urbanización no coincide con las previsiones del Plan Parcial, por lo que a efectos de solucionar todos los problemas pendientes así como dar una solución a la definitiva legalización de esta urbanización, se solicitó una mayor información a la Comunidad de Propietarios de Las Suertes.

Así mediante escrito de 23 de Septiembre de 1993 dirigido al Presidente de la Comunidad se les solicitó información a fin de comprobar la situación de algunas propiedades, concretamente las atribuidas a Parcelaciones Fabra S.A. según el plano de propiedades existentes proporcionado al Ayuntamiento y que no coincidía con la realidad; asimismo se solicitó información respecto a la titularidad jurídica real de las parcelas dotacionales de posible cesión al Ayuntamiento por parte de la Comunidad.

A esta solicitud el Presidente de la Comunidad contestó mediante escrito de 4 de Octubre de 1993 dirigido al Equipo Redactor de las Normas y que se adjunta como Anejo, en el que informa que el plano que actualmente posee el Ayuntamiento carece de validad al ser antiguo y no coincidir con los actuales propietarios. Por otro lado, afirma que Fabra S.A. no posee en la actualidad ningún terreno en dicha urbanización, ya que todos fueron cedidos o vendidos a diferentes propietarios. En cuanto a la titularidad de las parcelas de posible cesión al Ayuntamiento esta corresponde a la Comunidad, al ser cedidas por Fabra en virtud de contrato privado de cesión, que fue aportado posteriormente al Ayuntamiento.

En virtud de este contrato privado de cesión celebrado en Madrid el 12 de diciembre de 1983 entre D. Luis Costa Fabra en representación de Parcelaciones Fabra S.A. y D. Luis Eduardo



Pérez Catalán, en su calidad de Presidente de la Asociación de Copropietarios de la Parcelación Las Suertes, y ante la imposibilidad económica por parte de la empresa Fabra S.A. de atender compromisos contraídos con los parcelistas integrantes de la Asociación de Copropietarios de Las Suertes como son la confección de viales, red de alcantarillado, red de alta tensión, red de baja tensión y saneamiento de aguas fecales, se acuerda la cesión de determinados bienes y derechos correspondientes a la empresa Fabra S.A. en favor de la Asociación de Propietarios de Las Suertes. Estos bienes y derechos son:

- Suerte 1. Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial, tomo 572, libro 17, folio 27, finca nº 995, inscripción 3ª.
- Suerte 5. Inscrita al tomo 572, libro 17, folio 29 vuelto, finca nº 996, inscripción 3ª.

Estas fincas son propiedad de Fabra S.A. por compra de las mismas a los Sres. Arroyo. En cuanto a las cargas el BEX las embargó y Fabra interpuso la correspondiente tercería de dominio.

- Parcelas 283, 286, 297 c), 244 y otras que son cedidas a la Asociación.
- Parcelas destinadas a Centro Cívico Comercial, Zona Verde, Parque infantil, Zona escolar y Zona deportiva.
- Porciones inferiores a 1.000 m² de las parcelas nº 155, 157, 179 y 181 que resultan de la segregación de la suerte matriz nº 8, al dividirse en deslinde con la suerte matriz nº 7, propiedad de los Sres. Nuñez del Río y sus herederos.
- Cesión de los viales correspondientes a la Parcelación para su posterior transmisión al Ayuntamiento., con una superficie aproximada de tres mil doscientos metros lineales.

En consecuencia en virtud de este contrato que equivale a la entrega material de los bienes antes citados, Parcelaciones Fabra S.A. deja de ser propietaria de parcelas en Las Suertes, pasando estas a propiedad de la Asociación de Copropietarios.

Mediante otro escrito dirigido al Presidente de la Comunidad con fecha 2 de noviembre de 1993, le fue solicitada nueva información relativa a la propia Comunidad de propietarios, como personalidad jurídica, capacidad de actuar, etc. así como la situación registral de las parcelas que la Comunidad recibió de Parcelaciones Fabra S.A. y que deberán cederse al Ayuntamiento a fin de evitar futuras dificultades a la hora de formalizar su cesión.

El abogado de la Comunidad, Antonio Moraga Ramos, en contestación a la información solicitada dirige una carta al Equipo Redactor de las Normas, que se adjunta como Anejo, en la que describe las parcelas cedidas por Fabra a la Comunidad y que deben ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento, estas son:

- a) Suerte 1.- Con una superficie de 80.572 m² e inscrita en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial, al tomo 572, libro 17, folio 27, página nº995, inscripción 3ª.
- b) Suerte 5.- Con una superficie de 40.779 m², inscrita en el mismo Registro de la Propiedad al tomo 572, libro 17, folio 29, página nº 996, inscripción 3ª.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ESCORIAL. ESCMEMII.295

APROBADO EN SESIÓN DEL AYUNTAMIENTO

12500



c) Parcelas destinadas a cívico comercial, zona verde y parque infantil, así como zona escolar y deportiva.

d) Viales correspondientes a toda la urbanización, con una superficie aproximada de 6.200 m2.

6.4. Situación registral

- **La Suerte Primera**, finca nº 995, está inscrita en el tomo 572, libro 17, folio 26 del Registro de San Lorenzo de El Escorial, apreciándose las siguientes incidencias: una 1ª inscripción de dominio a favor de D. Enrique y Dña. Teresa Arroyo; 2ª inscripción de herencia a favor de los hermanos Arroyo; una 3ª inscripción de exceso de cabida. Existen diversas anotaciones de embargos que continúan en el tomo 760, folio 73, libro 28 y en el tomo 1.775, libro 95, folio 91 a favor del Banco de Santander, Banco Urquijo, Banco de Madrid, D. Alberto Sandoval y a favor del Estado, todas ellas canceladas.

En el tomo 1971, libro 110, folio 96 aparece una 4ª inscripción de esta finca de cesión de proindiviso, división material y adjudicación de la misma entre los Sres. Arroyo. Existen dos nuevos embargos a favor de Caja de Ahorros y del BEX, cancelado este último el 8 de septiembre de 1989.

- **La Suerte Quinta**, finca nº 996, aparece inscrita así mismo en el tomo 572, libro 17, folio 29, apreciándose las mismas inscripciones de dominio a favor de los Sres. Arroyo, herencia, exceso de cabida y división material y adjudicación realizadas en la anterior finca nº 995.

- **La Suerte Décima**, finca nº 997, inscrita en el tomo 572, libro 17, folio 32 donde se reflejan una 1ª inscripción de dominio de los Sres. Arroyo, 2ª de herencia, 3ª de rectificación de cabida y varias anotaciones de embargos cancelados en 1989.

Su inscripción continua en el tomo 2.247, libro 121, folio 17 con una 4ª inscripción de adjudicación a favor de Dña. Teresa Arroyo por división material de la finca. Existe una 5ª inscripción de compra; Dña. Teresa Arroyo vendió esta finca junto con otras dos a D. Federico Costa Gavalda en documento privado firmado el 10 de abril de 1968, elevándose a público el 18 de febrero de 1985.

- **Suerte Duodécima**, finca nº 998. Se aprecian las mismas inscripciones que en la anterior finca nº 997, 1ª de dominio, 2ª de herencia, 3ª de rectificación de cabida, diversos embargos cancelados, 4ª de adjudicación por división material a Dña. Teresa Arroyo e inscripción 5ª de compra de D. Federico Costa Gavalda.

- **Suerte Decimoséptima**, finca nº 999. Existen cinco inscripciones idénticas a las de las fincas 997 y 998.

De las inscripciones del Registro se comprueba que las Suertes Décima, Duodécima y Decimoséptima fueron vendidas por Dña. Teresa Arroyo a D. Federico Costa Gavalda el 10 de abril de 1968.

De estas Suertes, propiedad ya de D. Federico Costa, se fueron segregando diversas parcelas con una superficie aproximada de 1.000 m2. cada una. Estas segregaciones se realizaron principalmente en diciembre de 1986:

- Suerte Décima: se segregan seis parcelas en 1986, y una séptima en 1989.



- Suerte Duodécima: de esta finca se segregaron siete parcelas en 1986, una en 1987 y la última en 1989.

- Suerte Decimoséptima: se realizaron dieciséis segregaciones en 1986 y una en 1993.

- **Las Suertes 2, 4, 7, 9, 14, 16, 18, y 20**, con una superficie total de 351.999 m2. fueron adquiridas por terceras partes indivisas por las Sras. Nuñez del Río por herencia de su madre, según consta en la inscripción 3ª del tomo 560, libro 38 de Galapagar, folios 19, 23, 27, 31, 35, 39, 43 y 47.

En el tomo 770, libro 53 de Galapagar, folio 69, finca nº 2938 se aprecian las siguientes inscripciones de esta finca:

- 1ª Agrupación orgánica y exceso de cabida. Se describe esta finca como una unidad orgánica compuesta por las ocho suertes mencionadas, no colindantes entre si.
- 2ª Constitución de servidumbre de paso en favor de D. Hernández Nájera.
- 3ª Herencia de 1/3 en favor de los herederos Nunez del Río. (1969)
- 4ª Herencia de 1/3 en favor de los herederos Nuñez del Río. (1979)
- 5ª Herencia de 1/3 de 1/3 en favor de los herederos. (1984)
- 6ª Herencia de 1/18 (1986)
- 7ª Compra de una tercera parte indivisa por D. Luis Agullo Sagastizábal (1983)
- 8ª Herencia de 1/3 de 1/3. (1992).

De esta finca nº 2938 fueron segregados 191.508 m2 el 16 de diciembre de 1986.

De las inscripciones del Registro se comprueba que los propietarios de estas 20 Suertes que componen esta finca son:

- . Herederos Nuñez del Río: Suertes 2, 4, 7, 9, 14, 16, 18, 20.
- . Sr. Hernández Nájera: Suertes 3, 6, 8, 11, 13, 15, 19.
- . Sres. Arroyo: Suertes 1, 5.
- . D. Federico Costa Gavalda: Suertes 10, 12, 17.

Documentos aportados por la Comunidad de Las Suertes u otros propietarios.

1. Escrito de Parcelaciones Fabra de 3 de mayo de 1973 dirigido a la Comisión de Planeamiento de Madrid solicitando la aprobación definitiva del Plan Parcial.
2. Acuerdo denegatorio de la Comisión de Planeamiento de 28 de mayo de 1973 dirigido a Parcelaciones Fabra S.A.
3. Recurso de alzada interpuesto el 8 de junio de 1973 por Fabra S.A. contra este Acuerdo.
4. Acuerdo de la Comisión de fecha 14 de noviembre de 1973 desestimando el recurso de alzada.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ESCORIAL. ESCMEMII.295.

ALCALDE DE MADRID
1271093
[Handwritten signature]



5. Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de febrero de 1980, que desestima el recurso de apelación y ratifica la Sentencia de la Audiencia Territorial de 19 de junio de 1975, que declara la aprobación definitiva del Plan Parcial de Encinar y Las Suertes.

6. Fotocopia diligenciada por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda el 4 de diciembre de 1984 de planos del Plan Parcial aprobado definitivamente por Sentencia 19 de junio de 1975, y de las Ordenanzas sobre uso del suelo y la edificación.

7. Contrato de cesión de fecha 12 de diciembre de 1983 de bienes y derechos de Parcelaciones Fabra S.A. en favor de la Asociación de Propietarios de Las Suertes.

8. Escrito de la Comunidad al Ayuntamiento de fecha 25 de mayo de 1993.

9. Certificaciones del Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial.

6.5. Propuesta de ordenación.

Los términos de esta propuesta se explicitan con carácter normativo en la Ficha de Ordenación correspondiente. Los objetivos de esta propuesta de ordenación son principalmente que los propietarios actualmente integrados en la Asociación de Las Suertes puedan finalizar las obras de urbanización en marcha y realizar al Ayuntamiento las cesiones que correspondan según se ha señalado.

6.6. Escrito de la Comunidad tras su información pública

Con fecha 9 Marzo 1995 la Comunidad de Propietarios de Las Suertes envió escrito al Ayuntamiento de El Escorial rechazando la recaudación ejecutiva del Impuesto de Bienes e Inmuebles sobre las zonas deportivas de la Comunidad.

En este escrito argumentan su desacuerdo con base en que se trata de suelo público a disposición del Ayuntamiento, al igual que los terrenos de la Zona Escolar. Por ello entienden que la cesión "operó por ministerio de la Ley" con anterioridad faltando únicamente su escrituración.

Este escrito es significativo de la situación si bien no se refiere a la totalidad de los suelos de cesión e incluso ya reconocidos en escritos anteriores.



7. MONTENCINAR

7.1. Situación.

La colonia de Montencinar se encuentra integrada en la zona denominada Las Zorreras, situada al norte de la urbanización Los Arroyos y a caballo de tres municipios distintos y engloba las urbanizaciones de San Ignacio, La Chana, Los Cierros, el Encinar y el Herreño.

Esta formada por una serie de núcleos exteriores al casco principal, que han ido surgiendo de forma espontánea como urbanizaciones de segunda residencia, pero que actualmente forman un conjunto de gran volumen.

La mayoría de estos núcleos son urbanizaciones sin servicios que presentan graves carencias de infraestructuras.

7.2. Antecedentes.

En el documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas provisionalmente en 1989 se consideraba un polígono de uso residencial con tipología casi exclusivamente unifamiliar. Su ordenación se consideraba válida por su alto grado de consolidación, pero debido a sus déficits de todo tipo de dotación comunitaria y de urbanización hacen que sea necesario no solo obras de urbanización sino también acciones de remodelación.

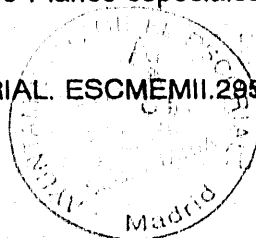
Se consideraba necesario la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora y de la Junta de Compensación que realice las cesiones correspondientes.

La ordenanza de aplicación en estos núcleos es la RU-2 subtipo XY, que autoriza una parcela mínima de 1.000 m² y altura máxima de dos plantas.

7.3. Avance.

En el documento de Avance de las Normas Subsidiarias, en el Capítulo 4 dedicado a las urbanizaciones exteriores, tras un estudio de la problemática que presentan y un análisis pormenorizado de la situación de esta urbanización, se ha establecido como objetivos básicos la necesidad de dotarla de servicios y equipamientos, fomentar una mayor utilización como residencia permanente, evitar que estos núcleos crezcan urbanizando parajes naturales, así como prever reservas de suelo para actividades productivas que completen el futuro uso residencial permanente de las mismas, siendo especialmente importante potenciar el uso de la estación de cercanías de Las Zorreras.

Estos núcleos aparecen clasificados como áreas de suelo urbano a dotar de infraestructuras y equipamiento mediante la elaboración de Planes especiales de reforma interior.





Se establece, por tanto, la obligatoriedad de que los propietarios de las parcelas consolidadas realicen las obras de urbanización que en su día no hicieron, fijándose la unidad de actuación para la ejecución de las mismas.

También se reserva como equipamiento multiuso una parcela situada a caballo entre Las Suertes y San Ignacio. Parcela que será destinada principalmente a zona verde, siendo objeto de cesión que deberá ser acordará en un Plan Especial de Reforma Interior. Por el pleno municipal, en sesión de 13 de noviembre de 1992, se acuerda la suspensión de licencias en dicha zona.

Este acuerdo motivó la presentación de una sugerencia firmada por propietarios de parcelas afectadas por la aportación de suelo, que tuvo entrada en el Ayuntamiento el 24 de Mayo de 1993, en la que se alegaba la lesión patrimonial de sus titularidades, solicitando especificar la distribución de cargas y beneficios, así como participar en las negociaciones que pudieran afectar a la ordenación de dicho espacio.

7.4. Relaciones con la Asociación de Propietarios.

Con el fin de regularizar la situación de la urbanización se han mantenido diversas reuniones con la Asociación de Propietarios de la Colonia Montencinar, conducentes a determinar la disposición de los afectados a participar en la urbanización.

Se trató de llevar a cabo las obras por medio de iniciativa privada mediante la constitución de una Junta de Compensación entre los propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total de la unidad de ejecución. La creación de unidades de ejecución previas a la constitución de la Junta se hará siguiendo el procedimiento regulado en los art. 146.2 de la L.S. y 38 de su Reglamento, acordándose la delimitación por el Ayuntamiento, iniciándose bien de oficio o a petición de los interesados. Se estableció también la necesidad de crear una Entidad de Conservación.

Durante este proceso se previó asimismo la posibilidad de utilizar el Sistema de Cooperación en defecto de creación de la Junta de Compensación, en cuyo caso las obras las realizaría el Ayuntamiento cargando posteriormente a los propietarios los gastos que ello conlleve, mediante el pago de unas cuotas.

Durante el transcurso de este proceso negociador la Asociación de Montencinar, en las diversas reuniones tenidas con el Ayuntamiento, planteó diversas cuestiones como son la de considerar una o varias Unidades de Actuación, la previsible paralización de concesión de licencias de obra y segregación de parcelas durante la actuación de la Junta de Compensación y la realización de las obras correspondientes.

Tras diversos contactos de la Asociación de Montencinar con los propietarios de parcelas afectadas se valoró la dificultad de conseguir la adhesión a la Junta de Compensación del 60% del terreno.

7.5. Conclusiones.

En la ficha nº 30 correspondiente a esta actuación se recogen las condiciones de ordenación propuestas.



EL SECRETARIO



Se considera imprescindible la realización de obras de urbanización que involucren redes de agua y saneamiento, pavimentación y alumbrado público. Esta operación deben llevarla a cabo los actuales propietarios llegando a un acuerdo entre ellos, en caso contrario la Administración podría tomar la iniciativa con las posibles sanciones o recargos.

7/11/76
EL SECRETARIO

EL SECRETARIO
[Handwritten signature]



8. MONTECILLO DE SAN IGNACIO.

8.1. Situación.

La Urbanización de San Ignacio, encuadrada dentro del núcleo de Las Zorreras, está situada al este de Las Suertes.

8.2. Resumen de los antecedentes urbanísticos de la Urbanización San Ignacio.

Compraventa primitiva

La finca denominada "Montecillo de San Ignacio" pertenecía a las Sras. Nuñez del Río por herencia de su padre D. Mauricio Nuñez, que adquirió la finca en 1925. El 20 de agosto de 1953 las Sras. Nuñez del Río firman con D. Eusebio García Rama, propietario de la empresa de parcelaciones RA-GAR, un contrato de parcelación y urbanización de la mencionada finca. Este contrato se celebra con el propósito de vender por parcelas la finca y construir sobre ella una poblado que se denominará "San Ignacio de El Escorial". Según los planos parcelarios la finca se divide en cuatro zonas:

Zona A, con un total de 397.500 m² de los cuales 80.000 m² se destinarán a calles.

Zona B, con un total de 374.050 m², de los cuales 75.310 m² serán destinados a calles.

Zona C, Palacio y terrenos anexos, con un total de 20.000 m², queda fuera de este contrato y la reservan las Sras. Nuñez del Río a fin de explotarlo como hotel, parador o similar.

Zona D, integrada por el resto de los terrenos, quedan fuera de este contrato.

Las propietarias ceden en venta al contratista las zonas A y B por fracciones de 40.000 m². En esta compraventa no se incluyen los metros cuadrados necesarios para las calles siendo propiedad de las Sras. Nuñez del Río.

Se impone al contratista la obligación al adquirir cada 40.000 m² la inmediata construcción sobre los mismos y la plantación de al menos 30 árboles por cada mil metros. Las parcelas tendrán un mínimo de 1.000 m² y un máximo de 3.000 m², debiéndose construir sobre cada 40.000 m² un mínimo de 20 hoteles, con diferente fisonomía de fachada. No cediéndose nuevos lotes de 40.000 m² hasta tanto los lotes anteriores estén debidamente edificados al menos en su mitad.

Cuando el número de hoteles construidos alcance 50 el contratista está obligado a edificar sobre una parcela de 5.000 m² cedida gratuitamente por las Sras. Nuñez del Río, una capilla con una vivienda anexa para el capellán.



Planeamiento primitivo.

No se conoce la existencia de ningún planeamiento realizado con arreglo a la Ley del Suelo, del año 56, por lo que únicamente se dispone de la copia de un antiguo plano de parcelación presentado con motivo de una sugerencia sobre el Avance.

Dicho plano incluye Las Suertes 16 y 20 dentro del ámbito de parcelación, si bien la venta de las Sras. Nuñez del Río a RA-GAR no incorporaba estos terrenos que fueron ordenados por el Plan Parcial de Las Suertes. Sin embargo y, a pesar de figurar en ese plano de parcelación como propiedad de las Sras. Nuñez del Río, la ordenación actual del conjunto de San Ignacio se realizó siguiendo el trazado de sus calles y con la parcelación que en él figura.

Las Normas de 1976, que bien poco profundizaron en el conocimiento de realidades anteriores, incluía estos terrenos dentro del polígono 26 con condiciones de parcela mínima de 1.000 m². La ordenación del plano antiguo, incluido en el Anexo de estas Normas, era de parcelas de 2.500 m² en proporción cuadrada de 50 m. x 50 m. La aplicación de las Normas del 76 ha producido parcelaciones muy forzadas para adaptar la estructura original a parcelas de 1.000 m², con aperturas de calles dividiendo manzanas o creando fondos de saco para agrupar varias parcelas originales y reparcelarlas de nuevo con la actual parcela mínima.

8.3. Avance de las Normas Subsidiarias de El Escorial.

El Avance clasificaba la urbanización de San Ignacio dentro del criterio de Area de Suelo Urbano a dotar de infraestructuras y equipamiento mediante la elaboración de PERI. Se establecía una reserva como equipamiento multiuso, a caballo con Las Suertes, de una gran zona libre de edificación que incluía el antiguo "Palacio" del Montecillo.

Esta zona constituye otro punto alto del paisaje de El Escorial con el edificio del Palacio, hoy en ruinas con la sola permanencia de los muros, como elemento dominante con laderas a su alrededor, descendiendo con mayor pendiente hacia el este y abarcando en su conjunto una zona amplia.

8.4. Propuesta de ordenación en aprobación inicial.

El hecho de que en el entorno del Palacio se concentren las mayores superficies libres de todo el conjunto de Las Zorreras, que muchas de ellas están todavía en manos de RA-GAR o sus descendientes, que en su proximidad inmediata está la zona deportiva de Las Suertes y que represente un punto singular en el paisaje de la zona, ha aconsejado que las Normas delimiten un ámbito para desarrollar con un Plan Especial de Reforma Interior que, además de resolver los problemas comunes de todas las zonas al norte del ferrocarril, procure mantener libre y utilizable el entorno inmediato del Palacio y contribuya a resolver algunos de los déficits de equipamientos e infraestructura.

La unidad de ejecución nº 29, cuyas condiciones de ordenación se recogen en la ficha correspondiente, se había delimitado al norte del ferrocarril, ámbito 29-1 del plano 16-7, en terrenos de la urbanización de San Ignacio, incluyendo una franja libre de Las Suertes, con los criterios de incorporar los suelos libres, las parcelas edificadas que podrían subdividirse en aplicación de la ordenanza actual y algunos espacios necesarios para completar trazados de calles, como por ejemplo al norte para enlazar una calle del Plan Parcial de Las Suertes que no se ha abierto, o de infraestructuras más importantes como el paso elevado sobre el



ferrocarril, junto a la estación de Renfe el cual exige una remodelación profunda para resolver los diferentes giros a la izquierda hacia Las Suertes o incorporaciones que en estos momentos son muy peligrosas. Para que puedan solucionarse posibles diseños en trompeta, se han incluido algunas parcelas que pudieran llegar a tener que desaparecer como uso privado.

Esta unidad tenía en la aprobación inicial otro ámbito al sur, el 29-2, sólo separado por el ferrocarril, que incluía los terrenos necesarios para completar el paso superior sobre las vías y dos manzanas de la urbanización de Santa Teresa. La mayor superficie de ellas está libre y se destinará a equipamiento educacional público y el resto se califica como Terciario y Actividad Productiva que acoja y ordene una actividad de reparación de vehículos que puede ser de interés mantener, aunque hasta ahora dicho uso no estuviera contemplado, y ampliar como apoyo de servicios junto a la estación del ferrocarril.

8.5. Conclusiones

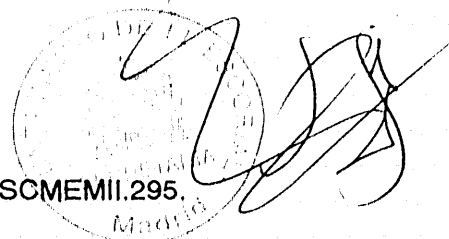
A la vista de las alegaciones presentadas se han estimado en parte sus contenidos modificando, principalmente, el ámbito de la unidad de actuación y desglosando la zona al sur del ferrocarril como unidad independiente con el nº 33.



9. APEADERO LAS ZORRERAS-NAVALQUEJIGO.

Junto a la estación de Renfe en Las Zorreras-Navalquejigo se ha previsto, a desarrollar según la unidad de ejecución nº 31, la implantación de un aparcamiento en terrenos de Las Suertes comunicado por un paso bajo el ferrocarril con una plaza, de urbanización no completada, de la Urbanización de Santa Teresa.

Los terrenos del aparcamiento pertenecen a la urbanización Las Suertes y como zonas verdes se recogían en el correspondiente Plan Parcial. Sin embargo no está perfectamente claro que pertenecieran al conjunto de Las Suertes en que se dividió en su día el monte. En el plano de parcelación de Fabra de Las Suertes, plano A-3 del anexo, se aprecia que los límites de Las Suertes 17, 18 y 19 se separan de las vías del ferrocarril, se supone que debido a que ese suelo es propiedad de Renfe.





CAPITULO 6

PERALEJO Y LAS URBANIZACIONES DEL SUR

AGENCIA DE URBANISMO
SECCION DE URBANISMO
EL ESCORIAL



1. PERALEJO.

1.1. Antecedentes.

Como ya se ha indicado en el Capítulo 2 el núcleo antiguo de Peralejo está formado actualmente por un pequeño conjunto de viviendas más o menos tradicionales sobre estructura urbana rural en el entorno de la iglesia y el crucero, recientemente pavimentado con gran calidad por el Ayuntamiento. A dicho núcleo se incorporó una promoción de sesenta viviendas, resuelta con dudosa interpretación de las ordenanzas vigentes y desafortunados resultados, con una estructura viaria al sólo servicio de las viviendas.

La necesidad de introducir un orden mínimo en un pequeño núcleo que debe tener un cierto crecimiento en el futuro ha inducido a las Normas a promover las siguientes operaciones de ordenación.

1.2. Ordenación del núcleo antiguo.

Se han trazado algunas, las mínimas, nuevas alineaciones con el fin de regularizar algunos tramos y se ha definido un retranqueo de la edificación de 15 m. desde el borde de la calzada de la carretera.

Con el fin de resolver la ordenación entre el Prado de la Mata, el Conjunto residencial Abantos y el borde de la carretera, se ha delimitado la unidad nº 25 y que permita contemplar el futuro enlace de los viarios existentes de la forma más adecuada a las condiciones de la zona.

ALCALDE DE MADRID
SECRETARÍA DE URBANISMO
1955
[Handwritten signature]



2. PRADO DE LA MATA.

2.1. Antecedentes.

Las Normas de 1976 delimitaban un polígono 32 de suelo urbano con una ordenanza RU-2, parcela mínima de 1.000 m², que el Avance de las Normas incluyó dentro del grupo 4, como áreas de suelo apto para urbanizar debido a la escasez de ordenación y ausencia de criterios. Posteriormente, el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado en aplicación del Decreto 56/92 de la CAM, ratificó la descalificación como Suelo Urbano de todo este polígono.

2.2. Propuestas de ordenación.

Las Normas han vuelto a reconocer la condición de Suelo Urbano, delimitando una Unidad de Ejecución nº 24, a desarrollar por un PERI sobre el ámbito original y con definiciones de estructura viaria que permitan en el futuro complementar el conjunto urbano de Peralejo.



3. PINOSOL

3.1. Antecedentes.

Aprobación definitiva del Plan Parcial el 24.6.67 presentado por D. Fermín Cabal. Se obliga a presentar Proyecto de urbanización en cuatro meses.

El Proyecto de urbanización tuvo el 23 de febrero de 1974 aprobación inicial y el 30 de abril de 1974 se aprueba provisionalmente.

El 20 de enero de 1975 se deniega la aprobación de Coplaco por deficiencias a subsanar dado que el proyecto de urbanización coincide con el Plan Parcial en el trazado pero no con las superficies. Faltan cédulas del proyecto de parcelación tanto de las privadas como de zonas verdes, comerciales, etc.

El 28 de septiembre de 1972 Coplaco acuerda la nulidad de la tramitación de la modificación del Plan Parcial Pinosol porque no se ha cumplido el trámite del art. 52, Reglamento 28 de septiembre de 1964, según dictamen del Consejo de Estado. Se acuerda que el Ayuntamiento debe justificar la modificación propuesta. Tampoco se había aprobado el Proyecto de Urbanización.

El 8 de junio de 1972, el Consejo de Estado no aprueba modificación por no informarse a todos los propietarios ni justificarse la necesidad.

El 7 de mayo de 1974, Coplaco impone multa de 500.000 ptas. a Pinosol por realizar obras de urbanización y parcelación sin proyecto.

El 29 de agosto de 1975, el Ayuntamiento aprobó definitivamente por silencio administrativo los Proyectos de Urbanización y Parcelación, a petición de D. José Luis Viejo realizada el 10 de agosto de 1975, dado que pasaron seis meses sin comunicarse el acuerdo de Coplaco.

A raíz de esto, se instruyen diligencias por falsedad en contenido administrativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la urbanización Pinosol 1ª Fases y otros contra resolución del Ayuntamiento de 29 de agosto de 1975.

El 20 de junio de 1980 se requiere a la Propiedad por Coplaco para presentar Proyecto de Urbanización y el 11 de diciembre de 1980 se reitera. El 8 de octubre de 1981 se suspende aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización 1ª y 2ª Fase y el 31 de marzo de 1982 se mantiene la suspensión.

El 2 de abril de 1985 por acuerdo de la Comunidad se aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización 1ª y 2ª Fase por haberse cumplido todas las condiciones. Fija plazo máximo de seis meses para terminación de obras de urbanización.

Los compromisos entre urbanizador y Ayuntamiento constan en el expediente del Plan Parcial.



Según escrito de 1 de junio de 1984 son propietarios por miradas de Escorial el Sr. Diaz Arias y Banesto.

3.2. Propuesta de Ordenación.

El Avance propuso la desclasificación de la tercera fase por no haberse aprobado el necesario proyecto de urbanización y su clasificación como zona verde de equipamiento con carácter de Parque-Reserva, a efectos de su uso turístico y recreativo dado que en el mismo se encuentran las canteras originales utilizadas en la construcción del Monasterio. Esa desclasificación se materializó en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado.

En este documento se adopta una decisión menos lesiva para la propiedad de los terrenos, ya que se propone su reclasificación como suelo urbano con un aprovechamiento análogo a otras operaciones similares para obtener suelo de equipamiento.

Se instrumenta una nueva Unidad de Ejecución nº 35 para obtener la cesión del ámbito de las antiguas canteras del Monasterio y para ello se arbitra la forma de sustituir una parcela de equipamiento municipal existente por esta nueva cesión de mayor importancia.

Stamp: ESCORIAL
Stamp: JUN 1984
Stamp: DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS PÚBLICOS, URBANISMO Y TRANSPORTES
Handwritten signature



4. EL ALCOR III (Acuerdo 111/73)

4.1. Antecedentes.

El 28 de febrero de 1973 la Comisión de Planeamiento del Area Metropolitana de Madrid tomó Acuerdo 111/73 por el que aprobó definitivamente este Plan Parcial, acordando, no obstante, que no valía el plano de parcelación que deberá presentarse en un plazo máximo de cuatro meses junto al proyecto de urbanización. Además, deberían presentarse Ordenanzas y Plan de Zonificación, red viaria y esquema de servicios y tramitarse los Estatutos de la Comunidad. También se obliga a publicidad y compromisos en contratos de compraventa.

El Plan Parcial fue promovido por D. Prudencio Ruiz San Emeterio.

La Comisión en sesión del 26.2.1975 (acuerdo 132/75) deniega aprobación definitiva de modificación del Plan Parcial que el Ayuntamiento aprobó provisionalmente el 18 de enero de 1975. Pretendía reducir superficie total por menor cabida de la finca eliminando la protección de zona verde junto a la carretera.

En Sesión del 14.7.1976 (acuerdo 480) la Comisión acuerda dar por cumplidas las condiciones impuestas el 26 de febrero de 1975 e informar favorablemente la modificación, debiendo seguir el expediente la tramitación de la Ley 158/63 de 2 de diciembre. Se entiende que la variación de zonas verdes se debe a un ajuste a la topografía del terreno y para facilitar la regularización y facilidad de replanteo.

La Comisión del Consejo Superior de la Vivienda lo aprobó favorablemente el 14 de octubre de 1976. El Consejo de Estado aprueba modificación el 24 de marzo de 1977. Se aprueba definitivamente por Real Decreto 1268/77, de 3 de mayo (BOE 2 de junio de 1977).

Zonificación inicial:

Zona residencial:	69.453 m2	68,76%
Centro cívico comercial:	1.000 m2	0,98%
Zona verde:	20.203 m2	20,20%
Red viaria:	10.344 m2	10,06%
Superficie total:	101.000 m2	100,00%

Zonificación aprobada en la modificación:

Zona residencial:	67.964 m2	68,17%
Centro cívico comercial:	1.000 m2	1,00%
Espacios libres:	20.288 m2	20,35%
Red viaria:	10.433 m2	10,48%
Superficie total:	99.685 m2	100,00%

En la zona residencial la densidad bruta máxima será 7 viv./Ha. Superficie mínima de parcela 1.000 m2., uso de viv./unifamiliar.



Ocupación máxima terreno del 15% en cada parcela. Altura máxima de edificación 4,5 m. equivalente a planta y media y retranqueos a calles de 6 m. y a otros linderos de 4,5 m.

En sesión de 9.4.1975, acuerdos 235 y 236, la Comisión deniega la aprobación definitiva al Proyecto de Parcelación y al Proyecto de Urbanización del Alcor III por estar en tramitación la modificación del Plan Parcial.

4.2. Propuesta Ordenación.

Se propone la completa adaptación del Alcor fase 3ª a la vigente Ley del Suelo y, por tanto que proporcione los niveles de cesiones correspondientes al Ayuntamiento configurando un nuevo Sector a desarrollar mediante Plan Parcial.



5. EL VENTORRO.

5.1. Criterios del Avance.

El Avance consideró que el polígono 30 de las Normas de 1976 no reunía condiciones de consolidación o criterios de ordenación suficientes como para el mantenimiento de la Clasificación como Suelo Urbano, proponiendo su inclusión en el grupo 4 como suelo apto para urbanizar.

5.2. Propuesta de ordenación.

Las Normas han matizado la propuesta del Avance considerando como suelo urbano una zona consolidada de viviendas adosadas, con irregular aplicación de la ordenanza vigente, atendiendo la sugerencia presentada sobre el Avance por los promotores de alguna de las viviendas realizadas con licencias recientes y de la Información Pública tras la aprobación inicial.

Se propone que el resto del ámbito del antiguo polígono de El Ventorro constituya un Sector de suelo apto para urbanizar a desarrollar con su correspondiente Plan Parcial.

Dentro de este Sector se localizará la zona de infraestructuras básicas que por estar en la cota más baja del entorno debe recoger todo el saneamiento de la zona para su impulsión hacia el núcleo principal de El Escorial y posterior vertido a la depuradora.

