



CAPITULO 7
INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA

1/11/80
S. I. 11/80
11/11/80

A handwritten signature in dark ink is written over a circular stamp. The signature is stylized and appears to be "J. B. S.". The circular stamp is partially obscured by the signature and contains some illegible text.



1. INTRODUCCION

En este apartado se realizan las redes básicas de abastecimiento y saneamiento del municipio para determinar las principales carencias, si las hubiera, tanto en la actualidad como a corto y medio plazo y poder establecer, en posteriores fases, propuestas de solución en concordancia con el resto de normativas y proposiciones.

La información contenida en este documento procede de la suministrada por el propio Ayuntamiento habiendo sido ampliada y contrastada en el Canal de Isabel II (secciones de depuración o de planificación) así como en la Agencia de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, organismos responsables en estos temas.

La estructura poblacional del municipio hace que se puedan distinguir tres núcleos claramente diferenciados que por consiguiente presentan una problemática distinta para cada infraestructura considerada. El municipio se ha dividido en 3 zonas: casco antiguo y ensanche, urbanizaciones de los Arroyos-Las Zorreras, y urbanizaciones y núcleos del Sur (Pinosol, Alcor, Peralejo, etc.)

2. ABASTECIMIENTO

1. Infraestructura existente

El recurso de abastecimiento procede de captaciones propias de diversos manantiales y de una conexión con el CYII con agua procedente del embalse de la Jarosa.

La aducción del Canal de Isabel II consiste en un ramal de fibrocemento de 300 mm. de diámetro, que conduce el agua a un depósito, de 2.000 m³ de capacidad y cota de solera 966, desde donde se inicia la red de distribución municipal. Existe un pequeño grupo de bombeo que eleva el agua a otro depósito de 500 m³ de capacidad y cota de solera 980,07.

La zona sur de las urbanizaciones de Pinsole y Alcor se abastece mediante un ramal de fibrocemento, de 200 mm. de diámetro, que parte de la aducción del Canal de 300 mm. de diámetro.

De este ramal se van realizando sucesivas tomas a su paso por las urbanizaciones, algunas de las cuales cuentan con depósito propio.



Por último, existe otra zona de urbanizaciones dentro del término, que toma el agua de distinta procedencia. Se trata de la zona de Los Arroyos. La toma se realiza en el Canal de Las Zorreras, de 250 mm. de diámetro, antes de llegar al depósito de Las Zorreras. La conducción, de 200 mm. de diámetro pertenece a la urbanización y termina en el depósito de Los Arroyos, de 2.000 m³ de capacidad. Existe también el depósito de Las Zorreras de 1.000 m³ de capacidad.

La gestión del Canal se limita a la aducción, siendo la distribución y gestión comercial competencia municipal.

2. Capacidad de la red actual

En los siguientes apartados se determina la población a la que teóricamente puede servir la actual red general de distribución así como la capacidad de depósito necesaria para un óptimo aprovechamiento de dicha red.

Se utilizan las Normas para el abastecimiento de agua del Canal de Isabel II.

Los criterios básicos utilizados son:

velocidad del agua:

$$v = 2,1 (\dot{Y} + 0,2) - 0,6 \text{ para } \dot{Y} < 3 \text{ dm.}$$

$$v = 2 \text{ para } \dot{Y} = 3 \text{ dm.}$$

viviendas unifamiliares = 2,5 m³/viv. día.

viviendas multifamiliares = 350 l/hab. día.

capacidad mínima de depósitos = 12 horas de consumo.

Se analizan a continuación independientemente los diversos núcleos del municipio. No se analiza el posible problema de falta de presión por exceso de pérdidas a lo largo de la red.

a) Urbanizaciones y núcleos del sur del municipio.

Aducción: $\dot{Y} = 200 \text{ mm.} = 2 \text{ dm.}$

$$v = (2,1 \times (2 + 0,2))^{1/2} - 0,6 = 1,55 \text{ m/seg.}$$

$$Q = vS = 48,6 \text{ l/seg.}$$



Dadas las características de la zona, compuesta fundamentalmente por urbanizaciones, calcularemos el número de viviendas unifamiliares a las que es posible dar servicio.

Sin depósitos de regulación

$$Q \text{ punta} = n \times 2,5 \times 25/864 = 48,6 \text{ l/seg.}$$

$$n = 672 \text{ viviendas unifamiliares}$$

Estableciendo depósitos de regulación, el número de viviendas unifamiliares total podría alcanzar $672 \times 2,5 = 1680$ viviendas.

La capacidad necesaria de depósito sería

$$\text{Volumen: } 48,6 \times 12 \times 3.600 \text{ l} = 2100 \text{ m}^3.$$

b) Zona de Los Arroyos - Las Zorreras.

Aducción \dot{Y} 250 mm.

$$v = (2,1 \times 2,5 + 0,2)^{1/2} - 0,6 = 1,78 \text{ m/seg.}$$

$$Q = vS = 87.3 \text{ l/seg.}$$

Considerando también en este caso únicamente viviendas unifamiliares tendríamos:

$$Q \text{ punta} = n \times 2,5 \times 25/864 = 87.3 \text{ l/seg.}$$

$$n = 1.207 \text{ viviendas en total sin depósitos.}$$

Con depósitos de regulación

$$n = 1.207 \times 2,5 = 3018 \text{ viviendas.}$$

Capacidad necesaria de depósitos

$$87.3 \times 12 \times 3.600 \text{ l} = 3.800 \text{ m}^3.$$

Los depósitos existentes son menores de los que serían adecuados dado el tamaño de la arteria principal.

c) Casco y ensanche.

Aducción de 300 mm.

$$v = 2 \text{ m/seg.}$$

$$Q = vS = 141.3 \text{ l/seg.}$$



La aducción de las urbanizaciones del sur parte de esta tubería. Análogamente a los casos anteriores tendríamos:

Sin depósitos de regulación

$$141,3 = n \times 2,5 \times 25/864$$

$$n = 1.953 \text{ viviendas unifamiliares}$$

Con depósitos de regulación serían 4.883 viviendas unifamiliares y en este número hay que incluir las de las urbanizaciones del sur.

Dado que existe dentro del casco una estructura de viviendas multifamiliares, el tope máximo considerando únicamente este tipo de viviendas sería (con depósitos)

$$141,3 = 350 N/86.400$$

$$N = 34.881 \text{ habitantes en viviendas multifamiliares}$$

Si se considera además el gasto que pueden ocasionar posibles polígonos industriales o por servicios generales que se puede estimar en 0,75 l/seg. Ha se puede plantear la siguiente inecuación que representa los límites de crecimiento con la red actual.

Siendo,

$n = n^{\circ}$ de viviendas unifamiliares.

$N = n^{\circ}$ de habitantes en viviendas multifamiliares.

$A = n^{\circ}$ de Ha destinadas a usos industriales o generales

$$0,03 n + 0,004 N + 0,75 A = 140$$

recordando que se refiere siempre al núcleo central y urbanizaciones del sur.

La capacidad de depósito necesaria es de 6.200 m³ para 12 horas de consumo, muy por encima de la capacidad actual de depósitos (2.500 m³).



3. SANEAMIENTO

1. Introducción

En el caso del saneamiento es necesario igualmente considerar los tres núcleos fundamentales de población que presentan una problemática muy diferente.

También resulta necesario indicar que, al igual que sucede en el resto de España, funcionan únicamente las depuradoras sometidas a control por parte de organismos con capacidad y medios técnicos adecuados para su gestión; en el caso de la Comunidad de Madrid son las depuradoras del Canal de Isabel II las que mantienen un correcto funcionamiento; las depuradoras de urbanizaciones privadas o de pequeños municipios no funcionan correctamente, en general por problemas de personal.

2. Análisis de zonas

- a) La zona del casco y ensanche cuenta con la depuradora de Los Escoriales, con capacidad suficiente para 50.000 habitantes equivalentes y que también cubre las necesidades del núcleo central de San Lorenzo del Escorial. Salvo posibles deficiencias puntuales en la red secundaria se puede considerar correcta la infraestructura y con capacidad suficiente. En el Anexo nº 1. se indican las características más significativas de la depuradora.
- b) En la zona de Los Arroyos - Las Zorreras ha sido recientemente finalizada la construcción de la infraestructura general de saneamiento debiendo realizarse todavía la conexión a la misma de algunas urbanizaciones.

La infraestructura general (ver planos) consiste en un colector de 40 cm. de diámetro por donde se bombean los efluentes hacia la depuradora de El Endrinal; sólo se realiza impulsión hasta un pozo de descarga situado a unos 150 m. del cruce del ferrocarril y desde allí se evacúa por gravedad. La capacidad de la impulsión es suficiente para los caudales previsibles.

Han sido construidos igualmente dos colectores generales, de 50 y 40 cm. de diámetro, que van a desaguar a la cámara de bombeo, habiéndose previsto aliviaderos para pluviales. El primer colector parte de la depuradora antigua (que no funciona) de la urbanización y el segundo da servicio al área situada al sureste del embalse de Los Arroyos.

Como ya se ha indicado debe procederse a la conexión de las redes particulares con la red general para completar una correcta infraestructura de saneamiento.

- c) Urbanizaciones y núcleos de la zona sur. Esta zona es la que presenta una problemática más grave desde el punto de vista del saneamiento: no existe ninguna infraestructura que se podría denominar general ni está prevista en la actualidad. Las diversas urbanizaciones incorporaban en sus proyectos estaciones depuradoras de gestión propia que como la experiencia demuestra no son operativas por lo que la situación actual se puede calificar de vertidos incontrolados.



Existen en principio dos posibles soluciones para la depuración de las aguas residuales de esos núcleos. La primera de ellas consistiría en enviar las aguas residuales a la depuradora de Los Escoriales, situada a algo más de 4 Km., se debería proceder en primer lugar a la reunión de los vertidos de las diversas urbanizaciones en 1 o 2 puntos comunes y desde estos establecer un colector general a la depuradora. Dada la orografía del terreno sería necesario el bombeo en algún tramo del recorrido.

La segunda posible solución sería el envío de estas aguas residuales a la zona de Valdemorillo y su tratamiento conjunto con las de esta localidad. No existe ninguna depuradora del Canal en esta zona existiendo una municipal en Valdemorillo de pequeña capacidad y mal funcionamiento por lo que sería necesaria la construcción de una nueva depuradora que además esté gestionada adecuadamente.

El análisis de la solución más idónea para el saneamiento de la zona que se está considerando requiere de estudios a un nivel mucho más elevado de detalle para poder establecer una estimación de costes de explotación y mantenimiento. La segunda solución presenta además el problema de exceder del ámbito municipal.

- d) Proyectos de nuevas urbanizaciones o remodelaciones. Finalmente es necesario indicar que en los proyectos de saneamiento de nuevas urbanizaciones o remodelaciones como Peralejo y Navalquejigo se debe contemplar la conexión a la red general de saneamiento.
- e) La solución en principio propuesta por las Normas, en tanto no se realicen análisis más profundos como se indica más arriba, es la bombear los efluentes desde un centro de bombeo ubicado en el Ventorro.

1000



[Handwritten signature]

CAPITULO 8
EL SUELO NO URBANIZABLE



1. TRATAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. Fundamentos

Abordar la cuestión del tratamiento del suelo no urbanizable en un territorio como El Escorial es una tarea difícil puesto que se trata de uno de los más significativos de las zonas medias de la Comunidad por sus valores ecológicos, su interés paisajístico y por ser uno de los más emblemáticos del entorno de Madrid.

Estas Normas quieren hacer una consideración del medio físico y, por tanto, del suelo no urbanizable muy respetuoso con sus valores ecológicos y paisajísticos pero, a la vez, alejada del apriorismo de que lo mejor es mantener la absoluta intangibilidad de lo existente como paradigma de buenas intenciones y de criterio profesional. En consecuencia se aborda la consideración de esta clase de suelo, con el convencimiento de su deseable conservación, a través de un análisis cuidadoso de las incompatibilidades de uso reales en función de los documentos y estudios disponibles para esta clase de trabajos.

La Comunidad Autónoma de Madrid se ha caracterizado por prestar una especial atención a los criterios de protección del medio como defensa ante las grandes agresiones que el crecimiento tremendo de Madrid ha producido sobre su entorno; por esta razón se dispone de un bagaje de estudios y criterios realmente importante a estos efectos, realizados por esta Comunidad y su antecesora técnica Coplaco.

Se han tomado en cuenta dos documentos básicos: el Plan de Medio Físico de 1975 y la Cartografía ecológica de 1982. Sobre los criterios de estos documentos se han añadido los criterios específicos de este Avance.

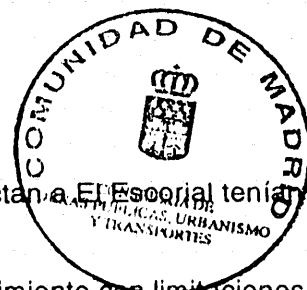
El Plan de Medio Físico, recordando resumidamente sus criterios, establecía grandes áreas de diagnóstico que por lo que afectan a este territorio se resumían en:

Áreas I: Ecosistemas íntegros o poco degradados

Áreas II: Masas arbóreas y dehesas arboladas de relativa conservación.

Áreas V: Zonas de alta productividad agrícola o ganadera.

Cada una de estas áreas de diagnóstico se subdividía en otra según se refleja en los planos nº 15 sobre Categorías de Suelo no Urbanizable.



Según las Normas de este Plan Especial de 1975, las áreas que afectan a El Escorial tenían las siguientes compatibilidades de uso:

- Áreas I, áreas II-Evv y áreas V* se les aplican las Normas de esparcimiento con limitaciones de primer grado. Salvo las zonas con subíndice vv se les aplica el nivel de protección de esparcimiento en general que autoriza los usos siguientes:

- Hoteles y alojamientos turísticos.
- Hospitales y usos religiosos.
- Comercial y complementario para artículos deportivos.
- Vivienda con equipamiento cívico y comercial.

Las actuaciones se harán con unidades mínimas de planeamiento de 300 Has. no pudiendo exceder de 30 Has las unidades urbanizables; además deberían contemplar estas actuaciones la cesión del 50% de la superficie restante no incluida en unidades urbanizables debiendo quedar adscritas todas las unidades no urbanizables al régimen de zonas verdes inscritas en el Registro de la Propiedad.

- En las áreas II se aplicaba las Normas de esparcimiento con limitaciones de segundo grado, que autorizan los mismos usos antes señalados más los siguientes:

- Sanitario, cultural y educativo.
- Deportivo con instalaciones de hasta mil espectadores.

En definitiva podemos comprobar que este Plan del año 75 propugnaba para una mejor defensa del medio, la posibilidad de realizar concentraciones de edificabilidad a cambio de la cesión de amplios espacios verdes. Esta técnica, muy en boga entonces, tuvo muy escasa utilización por distintas circunstancias técnicas y económicas.

2. Criterios de Ordenación.

Tal como ya se señalaba en el Avance, sobre las delimitaciones de áreas del Plan de 1975 se han superpuesto los límites de las unidades ambientales realizadas en 1982 y cuyos límites se recogen también en los mismos planos nº 15.

La suma o cruce de ambas informaciones ha producido en este caso la aparición de las siguientes combinaciones o áreas combinadas:

- 1.I D-129
- 2.I D-119
- 3.I D-60
- 4.IIE-110
- 5.IIE-60
- 6.IIEv
- 7.IIE-56
- 8.IIE-119
- 9.V*C-119
- 10.V*C-60
- 11.V*C-71
- 12.I D-71

SECRETARÍA DE POLÍTICAS URBANISMO Y TRANSPORTES
1985
[Firma manuscrita]



A la vista del resultado de estas áreas combinadas parece que debe ser más restrictivo el tratamiento de una parte de las áreas II que las áreas V* por la aplicación de los criterios pormenorizados.

A este resultado se le ha agregado encima otro criterio que ha sido el de identificar lugares dentro de las categorías II y V, con especiales relieves o con una especial densidad de arbolado a efectos también de considerarles de la máxima protección en su caso.

Con la suma o cruce de todos estos datos, ahora expuestos someramente, se han elaborado dos niveles agregados de suelo no urbanizable protegido:

- Nivel de máxima restricción ó grado 2, que incluye las áreas combinadas de la 1 a la 6 inclusive.
- Nivel de protección grado 1, que incluye las áreas combinadas de la 7 a la 12 inclusive.

Sobre los ámbitos de grado 1, se han delimitado áreas de grado 2 en atención a criterios de protección paisajística, incluyendo dentro de la máxima restricción todos los elementos de relieve, asociados a afloramiento de rocas y con vegetación, generalmente de robles o encinas que constituyen elementos singulares característicos de este paisaje de la rampa serrana.

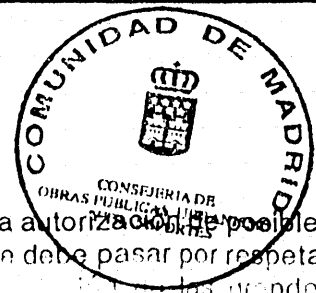
De esta forma el territorio queda clasificado a efectos de poder considerar las compatibilidades de usos. Sin embargo los autores consideran que el análisis y entendimiento de este territorio tiene otras características peculiares que en estos estudios de medio físico se pierden por estar realizados a escalas con gran cabida territorial.

En efecto, una de las características del medio rural de este municipio es la de haber creado durante siglos una trama de asentamientos humanos motivados y justificados por la explotación agrícola y ganadera de estas tierras. Por ello nos encontramos con un buen número de asentamientos aislados que componen toda una gama de usos humanos como son: granjas, establos, cortijos, viviendas, graneros, mansiones, almacenes, etc. y la inmensa mayoría de ellas con una clara vinculación con el territorio que las circunda.

En definitiva, nos encontramos con un medio físico que prácticamente en su totalidad ha sido manipulado por la mano del hombre en provecho propio mediante la introducción de criterios agrícolas, ganaderos, forestales o simplemente de ocio como en el caso de La Granjilla. Por tanto no es suficiente considerar y clasificar el territorio en función de la existencia de unas especies vegetales sin valorar esa trama de organización humana que posibilita su existencia tal como la conocemos; las unidades ambientales y las áreas de medio físico no se desarrollan sobre suelos silvestres que hayan evolucionado espontáneamente, sino sobre unas resultantes de explotación agropecuaria.

En consecuencia se considera que junto a las calidades del suelo por sí solo, es preciso valorar y considerar como elementos propios todos los asentamientos aislados existentes en el campo. De esta forma el objetivo de las Normas ya no es sólo la protección del medio natural sino la asunción de un modelo histórico de asentamiento humano sobre el medio físico que también debe respetarse.

Probablemente resulta más difícil conseguir el mantenimiento y revitalización de este sistema de asentamientos humanos que la intocabilidad del medio natural, aunque humanizado, en sentido estricto.



Una conclusión importante a estos efectos es la de considerar que la autorización de posibles usos alternativos o sustitutorios de los usos agropecuarios en declive debe pasar por respetar las leyes de creación de estos asentamientos, evitando así la pérdida de las grandes superficies de espacios libres con el desarrollo.

Es decir, comparándolo con los criterios antes vistos del Plan de Medio Físico del 1975 se reducirían los tamaños de los posibles asentamientos, prefijando estos con los ya existentes desde antiguo en el territorio.

La autorización de usos compatibles en el suelo no urbanizable entendemos que debe hacerse sobre la siguiente base:

- Las áreas más y mejor arboladas deben tener usos que no transformen las características actuales y que no impidan la progresiva mejora de su forestación.
- Las áreas vinculadas a explotaciones económicas agropecuarias son las que podrían admitir algunas compatibilidades de usos y actividades.
- Las nuevas construcciones y asentamientos deben situarse en los asentamientos ya existentes, recogidos en los planos nº 21, reutilizando las edificaciones existentes y ampliándolas si se justificase adecuadamente.

3. Niveles de protección

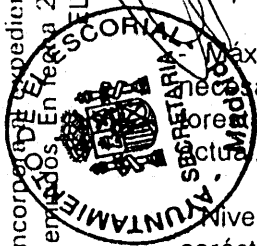
Con los criterios señalados se ha considerado la agregación de las áreas combinadas. Esta agregación ha producido unos niveles en el suelo no urbanizable protegido con las siguientes compatibilidades de usos.

Máxima restricción grado 2. Las actividades que se desarrollen serán las propias y necesarias para el mantenimiento de la situación actual autorizándose la mejora del nivel de forestación. Otras actividades que puedan realizarse deberán justificar el respeto a la situación actual.

Nivel de protección grado 1. Serán compatibles con la situación actual las actividades de carácter cultural o deportivo que puedan desarrollarse al aire libre. Las posibles adaptaciones del terreno para estos usos deberán justificarse adecuadamente y nunca podrán significar la deforestación o modificación de cauces, arroyos u otros elementos naturales, las construcciones complementarias que se necesitasen deberán ubicarse, en su caso, en alguno de los asentamientos aislados existentes. La implantación de usos permanentes de alguna de estas clases requerirá, para la autorización de su compatibilidad, la aprobación de un Plan Especial y de un adecuado Estudio de Impacto Ambiental. Además podrán autorizarse parcelaciones y nuevos asentamientos con una superficie mínima de dieciséis hectáreas vinculadas a la naturaleza rústica o agrícola de las fincas.

Además de estos grados dentro del suelo no urbanizable de especial protección se consideran formalmente como fragmentos de suelo no urbanizable de régimen normal, es decir sin especiales protecciones, los enclaves de las instalaciones de la Policía junto a la carretera de Guadarrama y el camping existente.

Para los asentamientos aislados existentes, incluyendo en los mismos los identificados en el plano nº 19 como asentamiento singular, se considera un régimen propio de actuación donde se regularán conjuntamente el uso propuesto, la edificabilidad necesaria al mismo y la





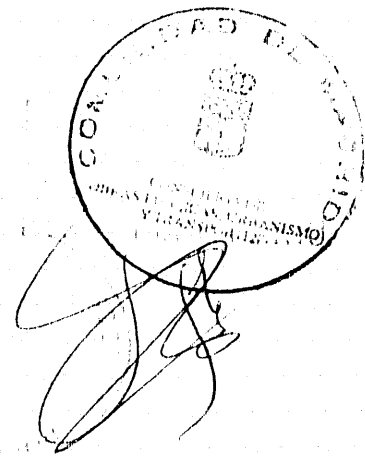
rehabilitación de la edificación existente en su caso. El uso principal compatible con los preexistentes debe ser el de creación de infraestructura turística tal como se refleja en el punto siguiente dedicado a esta cuestión.

4. Consideración de criterios de la A.M.A.

Como consecuencia de las conversaciones tenidas, tras la aprobación inicial de las Normas, con técnicos de la Agencia de Medio Ambiente se ha considerado necesario que los planos de suelo no urbanizable fueran más claros en cuanto a los niveles de protección para ello se han introducido matizaciones en dichos planos cosistentes en:

1. Delimitar las zonas urbanas o urbanizables, de acuerdo con los planos de Clasificación de suelo, para que no puedan producirse interpretaciones erróneas.
2. Se ha suprimido la información sobre las unidades ambientales, que se mantienen en los planos nº 2 de información, pero se ha dejado las delimitaciones de las áreas del Plan de Medio Físico.
3. Los ámbitos de las distintas categorías de Suelo No Urbanizable son claramente identificables pues el de tipo común está delimitado y rayado horizontalmente. El grado 1 de especial protección, el de mayor superficie está en blanco, y el grado 2 máxima restricción tiene delimitación propia y además está todo su ámbito rayado en vertical.
4. Por otra parte se ha complementado la representación de los cauces naturales, distinguiendo los cauces discontinuos de los continuos con el fin de que pueda aplicarse con precisión la normativa de protección de cauces del artículo 10.8.

1005



2. ADECUACION DE RECURSOS TURISTICOS

El planeamiento urbano puede servir de soporte a muchas actividades económicas de distinta índole y no sólo las específicamente inmobiliarias. El Escorial necesita diversificar sus líneas de actividad económica creando otras fuentes de ingreso y expectativas. Creemos que entre los sectores que más desarrollo pueden tener en El Escorial está el turístico, porque la combinación de los atractivos naturales del lugar con la existencia de mano de obra profesionalizada es una base de partida idónea para crear una economía en torno a las actividades turísticas de cierta importancia.

Unas Normas Subsidiarias no son ni mucho menos el lugar más adecuado para planificar e instrumentar un plan de recursos turísticos. Sin embargo, no se puede pasar por alto esta posibilidad sin dejar apuntados algunos de los criterios más importantes sobre los que, a partir de una cierta consideración del territorio, podría organizarse una serie de actividades turísticas de promoción de El Escorial.

El aprovechamiento de este potencial turístico de El Escorial se basa en los siguientes aspectos:

- Existencia de un medio físico intermedio entre la meseta y la montaña que le hace especialmente apto para las modalidades de un turismo verde y de actividades al aire libre para una amplia clientela.
- Existencia de una red de itinerarios y caminos que discurren por un paisaje dominado por las vistas del Monasterio.
- Existencia de un modelo muy antiguo de ocupación del territorio o por asentamientos dispersos que pudieran adaptarse a usos turísticos respetando el mismo modelo de ocupación del territorio.
- Existencia de puntos y lugares de gran valor específico.

Sobre estos aspectos básicos puede, pues, pensarse en fomentar unas actividades turísticas sobre la base de buscar una demanda turística especializada y de alto nivel, para lo cual se requiere crear infraestructura y servicios especializados no residencias secundarias y nuevas urbanizaciones. Sin duda este intento lo están realizando actualmente muchos Ayuntamientos y Comunidades Autónomas frente a la crisis del turismo de playa y sol, aunque no siempre con éxito ya que para cambiar una oferta de turismo de masas por otra de turismo de calidad



o ecológico es preciso contar con un medio adecuado y dar unos servicios muy profesionalizados.

El Escorial cuenta con el medio, y para crear la infraestructura y los servicios, debe contarse con unos criterios claros de actuación, ya que sin ellos no será posible, además, atraer la necesaria inversión privada.

Con base en todo lo señalado pueden establecerse unos criterios básicos sobre el tipo de actividades que podrían fomentarse como son:

- Actividades de paseo y excursionismo por la red de sendas, cañadas y caminos públicos existentes.
- Turismo cultural con visitas a los enclaves naturales e históricos más importantes.
- Actividades deportivas al aire libre que necesiten amplios espacios aprovechando, básicamente, los grandes espacios de uso ganadero y deseablemente compatibles con este.
- Reuniones y concentraciones de alto nivel de tipo cultural, empresarial, negocios, deportivos, religiosos, sociales, universitarios, etc. que requieran lugares amplios y de calidad.
- En general toda clase de actividades de reunión, turísticas o de visita que no requieran la creación de más urbanizaciones de segunda residencia y que sean compatibles con la conservación del entorno.

Para poder instrumentar estos criterios es preciso tomar una serie de medidas, algunas de las cuales son estrictamente propias del planeamiento urbanístico y otras son de realización de obras o medidas sectoriales, entre ellas pueden mencionarse las siguientes:

- Acondicionamiento de la red de sendas, caminos y cañadas.
- Realización de una serie de miradores, localizados en los planos de Recursos Turísticos, que permitan el acceso y estacionamiento de vehículos para contemplar el Monasterio y su entorno desde algunas de sus mejores perspectivas. Estos miradores podrán dotarse de ciertas instalaciones como merenderos, restaurantes, servicios, etc. ya que se conciben como áreas de actividad donde pueda concentrarse una parte del turismo no especializado o de alto nivel.
- Creación por iniciativa pública o privada de infraestructura turística aprovechando y completando los asentamientos aislados existentes en el medio rural.
- Creación de nuevos centros de visita ecológica y cultural, para ello se contempla la posible creación de algunos Parque-Reserva. En principio aparecen dos enclaves con esta dedicación, uno es la finca de La Granjilla que tiene un valor natural e histórico excepcional en el ámbito de El Escorial, siendo actualmente una propiedad privada deberán considerarse en el futuro las medidas más adecuadas para conseguir su utilización pública vinculada a la mejora de los recursos naturales con una posible faceta turística. También se considera lugar merecedor de esta regulación como Parque-Reserva la zona situada al norte del Plan Pinosol dado que en ella se encuentran las canteras de las que se extrajo la piedra para el Monasterio, se trata de un entorno poblado de robles y de gran valor estético.



3. LEY DE PROTECCION DEL RIO GUADARRAMA

Un posible condicionante complementario sobre las definiciones establecidas por el Plan de Medio Físico y las unidades ambientales de la cartografía ecológica, son los estudios elaborados con vistas a una futura "Ley de Protección del Río Guadarrama", trabajos desarrollados por la Agencia del Medio Ambiente, sin que en estos momentos la citada ley se encuentre en fase de aprobación interna del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

El "Documento de Bases" elaborado a estos efectos contempla tres áreas susceptibles de protección en el marco de la Ley.

Una primera zona A de protección del eje fluvial del Río Guadarrama que discurre desde Colmenarejo y Villanueva del Pardillo hasta el fin de los términos situados al sur de Navalcarnero y Móstoles.

Tiene esta zona una superficie aproximada de 13.000 Ha y es lógicamente el eje o columna vertebral de las protecciones buscadas en defensa del río Guadarrama.

Además se delimitan otras dos grandes áreas de paisaje protegido con características diferentes.

Una segunda zona B, de Paisaje Protegido de las Rampas Serranas del río Guadarrama que abarca el conjunto de los grandes llanos desde Guadarrama al norte, hasta parte de Galapagar y Colmenarejo, incorporando todo el entorno del pantano de Valmayor hasta enlazar con la Zona A. Tiene una superficie aproximada de 9.350 Ha.

Una segunda zona C, de Paisaje Protegido de la Sierra del Alto Guadarrama, configurada por la zona de sierra desde Navacerrada y Cerceda hasta San Lorenzo de El Escorial y con una superficie aproximada de 11.600 Ha.

El futuro de esta ley y los ámbitos que la misma recoja con carácter de protección defenderá de circunstancias que no hacen al caso.

A los efectos de las Normas Subsidiarias de El Escorial interesa conocer que los primeros criterios de protección establecerían tres alternativas escalonadas según el grado de restricción que finalmente se llegara a adoptar.



La primera incluirá como ámbito de protección la Zona A, la segunda alternativa podrían incluir las Zonas A y C y sólo en la tercera alternativa, en caso de máxima restricción se incluirían las tres zonas.

Con posterioridad a estas notas escritas para el Avance, la protección del río Guadarrama se ha llevado a cabo por un Decreto de la CAM y limitando las protecciones al ámbito exclusivo del eje fluvial.

ASISTENTE TECNICO
SERVICIO DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE
1993

LEONARDO
[Handwritten signature]



CAPITULO 9

**INCIDENCIA DE LA PARTICIPACION PRIVADA Y PUBLICA
TRAS APROBACION INICIAL**

AL SEÑOR
D. JUAN CARLOS
1993

A handwritten signature in dark ink is written over a faint circular official stamp. The signature is stylized and appears to be "J. C. ...".



1. INFORMACION PUBLICA

Tras la aprobación inicial por el Pleno Municipal de 13 de Mayo de 1994 de las Normas Subsidiarias éstas se sometieron a información pública hasta el 30 de Junio siguiente.

Se presentaron un total de 285 escritos de alegaciones con toda clase de contenidos y firmadas tanto por particulares como por instituciones o asociaciones de diversa índole. Todas ellas fueron estudiadas detenidamente elaborándose un escueto informe sobre cada una de ellas con propuesta de decisión que, en su caso, pudiera utilizarse como respuesta a los interesados.

El resultado de este proceso se ha agrupado en el Informe sobre Alegaciones a la Aprobación Inicial que se adjunta como documento independiente, con los restantes documentos de estas Normas Subsidiarias. El tratamiento detallado de cada alegación estimada total o parcialmente se refleja en el contenido de los documentos de ordenación o normativas de estas Normas.

Sin perjuicio del contenido concreto sobre cada alegación recogido en dicho Informe pueden señalarse aquí algunas consideraciones o conclusiones sobre este proceso como son las siguientes.

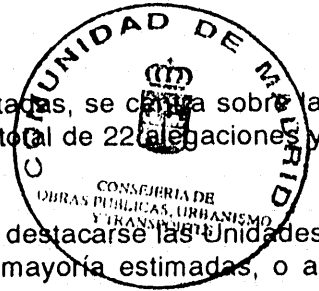
Las 285 alegaciones suponen un total de 1.397 firmas dada la agrupación que se realiza en algunas de ellas.

Del total de 285 alegaciones solamente pueden considerarse realmente de carácter general las presentadas por el Grupo Independiente Municipal y por el Partido Popular, el resto se refiere a cuestiones particulares o específicas.

Las conclusiones sobre las alegaciones arrojan como desestimadas un total de 155 (54%), objeto de aclaración son 7 alegaciones y estimadas total o parcialmente un total de 123 (43%) si bien estas representan un total de 1.235 firmas presentadas (88%).

A diferencia de lo sucedido con la información pública del Avance en esta ocasión han abundado los escritos sobre el casco urbano de El Escorial, alcanzando un total de 145 alegaciones, lo que supone el 51% del total. La mayoría de éstas se refieren a ciertas unidades de actuación y por cuestiones muy concretas como, por ejemplo, la Unidad de Actuación nº 1 que agrupa un total de 28 alegaciones o a las actuaciones en las calles Alfoll-Juan de Herrera y Luis Cabrera que agrupan un total de 32 alegaciones en su mayoría estimadas.

El grueso de las alegaciones, al menos en cuanto a firmas presentadas, se centra sobre la Unidad nº 25 relativa al suelo industrial de Peralejo, concitando un total de 22 alegaciones y 1.134 firmas, habiendo sido estimadas en su práctica totalidad.



El resto se reparte entre distintas actuaciones de todo tipo. Podrían destacarse las Unidades de Ejecución 29 y 30 con 30 alegaciones conjuntamente, en su mayoría estimadas, o al Ensanche con 27 alegaciones.

La mayor parte de las cuestiones suscitadas se refieren, por tanto, a cuestiones particulares que han procurado atenderse en la medida de lo razonable. Además y con carácter general se ha estimado la conveniencia de no exigir la cesión del 15% de aprovechamiento en las unidades de ejecución de suelo urbano.

SECRETARÍA GENERAL
SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA
EL SECRETARIO

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized set of initials or a full name, written over the typed text of the secretary's position.



2. AUDIENCIA A ORGANISMOS

Durante el período de exposición pública el Ayuntamiento decidió además comunicar expresamente a ciertos organismos este trámite a efectos de que pudieran manifestar su oportuno criterio sobre el contenido de las Normas. El propósito municipal, manifestado reiteradamente, era facilitar el conocimiento y consideración de los criterios de los organismos de la Comunidad con competencias sectoriales o generales en cuestiones afectadas por las Normas, sobre todo a efectos de intentar coordinar posibles criterios e iniciativas que facilitaren la aprobación definitiva de las Norma Subsidiarias.

El Ayuntamiento envió escrito, en el mes de Junio de 1994, comunicando el trámite de información pública y dando trámite expreso de audiencia a los siguientes organismos de la Comunidad Autónoma de Madrid:

- D.G. Carreteras
- D.G. Turismo
- Agencia de Medio Ambiente
- D.G. Agricultura
- D.G. Patrimonio Cultural
- Consejería Política Territorial. D.G. Urbanismo
- Canal Isabel II
- Confederación Hidrográfica del Tajo del MOPTMA

Contestaron en breve plazo la Confederación del Tajo y la D.G. Turismo. Tras el verano y en un plazo muy superior al mes lo hicieron la D.G. Patrimonio Cultural y la Consejería de Política Territorial. La D.G. Carreteras se había manifestado con anterioridad sobre los criterios que la afectaban y de forma positiva en su mayor parte.

El resultado y consideración de las respuestas recibidas han sido objeto de informes específicos incluidos, así mismo, en el Informe sobre Alegaciones.

Debe señalarse el resultado poco satisfactorio, con carácter general, de este proceso ya que los organismos con competencias más específicas en la materia, como es la Consejería de Política Territorial, emitieron informes con mucho retraso y con dificultades posteriores para retomar la coordinación pretendido por el Ayuntamiento.

Debe destacarse como más significativo de la postura de la Consejería de Política Territorial que:

- Durante la información pública del Avance de las Normas, que también fue objeto de su conocimiento, no manifestó oposición ni criterio contrario alguno.
- Algunos de los criterios inspiradores habían sido compartidos por miembros de esa Consejería en reuniones previas a la aprobación inicial.
- La oposición más importante a ciertas iniciativas municipales no se fundamentó suficientemente en criterios técnicos o directrices autonómicas que rebatieran los criterios explicitados en la Memoria de las Normas Subsidiarias y se utilizaron criterios y apreciaciones parciales.
- Los criterios de la Consejería contrariaban en gran parte las previsiones municipales al respecto.

El resultado práctico de esta situación puede sintetizarse en:

- a) Ha contribuido decisivamente al retraso en la aprobación provisional que ha impedido el inicio de la gestión de las Normas a la presente Corporación, tal como era su objetivo.
- b) No han podido aprobarse definitivamente en los plazos deseados las Modificaciones Puntuales sobre El Tomillar y Prado Nuevo, que fueron aconsejadas desde la Consejería en un momento.
- c) Imposibilidad de mejorar la recaudación municipal pendiente de la aprobación definitiva de las Normas.
- d) Perjuicios al proceso técnico de elaboración de las Normas.

Para resolver la situación creada la Consejería de Política Territorial planteó la necesidad de firmar un Protocolo de Acuerdo con el Ayuntamiento, como condición previa a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias e incluso a la de las Modificaciones Puntuales antes señaladas que reconociera algunos criterios de la Comunidad. Efectivamente ese Documento se elaboró desde la Consejería siendo su contenido objeto de análisis en los puntos siguientes.



APROBADO EN COMISIÓN TERRITORIAL
SESION 11 DE JUNIO DE 1995
EL SECRETARIO



3. PROTOCOLO DE ACUERDO ENTRE AYUNTAMIENTO Y CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

3.1. Procedimiento

Como se ha señalado anteriormente la Consejería de Política Territorial manifestó su oposición a una buena parte del contenido de las Normas Subsidiarias tramitadas por el Ayuntamiento de El Escorial.

La Dirección General de Urbanismo propuso, como única vía para dar la aprobación definitiva, la firma de un acuerdo escrito con el Ayuntamiento donde se acordasen los principales criterios a que debía adaptarse el contenido de las Normas Municipales. Dada la premura del tiempo y la necesidad municipal de consolidar su gestión urbanística, se procedió a la firma el 27 de Febrero de 1995 de un "Protocolo de Acuerdo entre el Ayuntamiento de El Escorial y la Consejería de Política Territorial de la Comunidad Autónoma de Madrid para la Revisión de las Normas Subsidiarias del término municipal" que fue ratificado por el Pleno Municipal el 6 de Marzo siguiente.

Posteriormente este Protocolo se entregó al equipo redactor de las Normas para su integración con el contenido de estas. Considerando que su contenido responde a un procedimiento extraordinario, resulta necesario realizar un análisis detallado del mismo a efectos de considerar su incidencia sobre las Normas Subsidiarias Municipales en un momento de tramitación previo a la aprobación provisional, tal como a continuación se lleva a cabo.

3.2. Objeto y finalidad

Se incorpora como Anejo de estas Normas el texto del Protocolo firmado el 27 de Febrero de 1995 dando por reproducido su contenido.

Cabe destacar como sus Expositivos recogen que Consejería y Ayuntamiento "han mantenido conversaciones" para establecer la estrategia urbanística de las Normas dado que no representan un cambio sustancial en la estructura territorial propuesta por el municipio". Por otra parte, se dice en su Expositivo Cuarto que "Con el fin de no demorar la definitiva redacción del planeamiento y la natural gestión de suelos cuyo desarrollo se ha visto paralizado en algún caso por procesos jurisdiccionales, se hace aconsejable la adopción de medidas que, sin paralizar el procedimiento urbanístico mientras se formaliza y tramita la referida Revisión, permitan viabilizar determinadas actuaciones de una manera coherente con la estructura y con los contenidos de la citada Revisión."



Se reproduce el contenido de esos Expositivos porque de ellos parece inferirse la finalidad que pretende dar el Protocolo a unas Normas Subsidiarias de las que, tras más de dos años de trabajo técnico y tramitaciones, sólo falta el trámite de aprobación definitiva. La referencia a procesos jurisdiccionales debe señalarse que es atribuible a la propia Comunidad como es el caso del Plan Parcial El Tomillar.

El objetivo principal de fijar los contenidos de la estrategia urbanística de las Normas se concreta en el acuerdo Segundo cuyo contenido se analiza más adelante.

Además de los criterios concretos que se citan el Protocolo establece unas previsiones u objetivos de carácter general que se concretan en:

- a) Compromiso de agilizar y viabilizar los trámites necesarios para desarrollar los Convenios o Acuerdos que, de mutuo acuerdo, desarrollen el Protocolo.
- b) Posibilita tramitar Modificaciones Puntuales de las vigentes Normas por razones de urgencia e interés general y conformes con los criterios del Protocolo.
- c) Se hace reserva de las competencias legales y del resultado de los procesos de información pública de los instrumentos de planeamiento.

El objetivo del punto a) resulta lógico como compromiso de colaboración entre las partes y supone una garantía para el desarrollo de las actuaciones que se vean influidas por el contenido concreto del Protocolo dado que, tal como se dice, deben desarrollarse por Convenios de mutuo acuerdo. Esta declaración por parte de la Consejería puede facilitar la modificación voluntaria de los Convenios ya aprobados por el Ayuntamiento y firmados por los particulares.

Respecto al objetivo b) su reconocimiento sólo afecta a las dos Modificaciones Puntuales también pendientes de aprobación definitiva en la fecha del Protocolo, y sobre cuyo contenido éste manifiesta su total conformidad con lo tramitado por el Ayuntamiento previamente.

En cuanto al c) su contenido es obligado por Ley sin perjuicio de que sea un recordatorio conveniente en ese lugar.

En conclusión, puede señalarse como objetivo más relevante de este Protocolo, además de fijar criterios específicos de ordenación, el compromiso de viabilizar los trámites necesarios para los necesarios Convenios o Acuerdos de mutuo acuerdo para desarrollar el Protocolo, debiendo entenderse ello tras la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias que incluyan los criterios del Protocolo.

3.3. Naturaleza del Protocolo.

Es necesario determinar el carácter y naturaleza jurídica del Protocolo suscrito entre el Ayuntamiento y la CAM para, en función del mismo, establecer su adecuación a la capacidad jurídica de unas Normas Subsidiarias. El objeto del protocolo es, tal como se dice en su



propio texto, fijar los criterios que la revisión de las Normas Subsidiarias ha de incorporar en su texto. Respecto a su naturaleza puede señalarse:

1ª) La fijación de criterios u objetivos de las Normas Subsidiarias es de competencia municipal ya que la competencia autonómica está referida a aquellas cuestiones que afecten a un interés supralocal tal como una reiterada jurisprudencia ha venido declarando, así por ejemplo la sentencia de 24 de Diciembre de 1990 establece que "en la actuación de sus competencias la Comunidad Autónoma puede introducir directamente modificaciones en el plan, siempre dentro de ciertos límites" siendo estos límites "los fijados por la definición de las competencias autonómicas y además los siguientes:

a) Los derivados del principio de participación ciudadana en la elaboración del planeamiento para dotar a éste de la necesaria legitimación democrática -Sentencias de 6 de Noviembre y de 1 de Diciembre de 1986, 18 de Septiembre de 1987, 28 de Octubre de 1988, 30 de Enero y 24 de Julio de 1989, 13 de Marzo, 30 de Abril y 30 de Octubre de 1990- y que impone que toda modificación sustancial excluya la posibilidad de su introducción directa por la Comunidad, dada la necesidad de reiterar el trámite de información pública.

b) Los impuestos por el principio de la Autonomía Municipal. Si la modificación establecida por la Comunidad Autónoma en el marco de sus competencias no es sustancial, pero tiene, en otros ámbitos del plan, repercusiones que permiten diferentes soluciones, la modificación exigirá la decisión al respecto del Municipio, lo que habrá de dar lugar a la suspensión del acuerdo de aprobación definitiva."

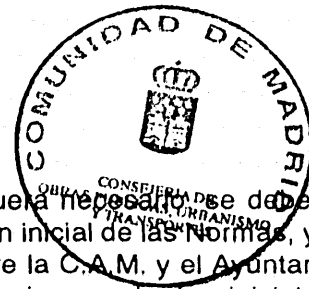
Añadiendo dicha sentencia que "en la medida en que la Comunidad Autónoma en el acuerdo de aprobación definitiva atiende a intereses supralocales cuya gestión le ha sido encomendada por el ordenamiento jurídico, está actuando una competencia propia, lo que la habilita para introducir modificaciones en el plan."

2ª) El establecimiento de pautas u objetivos a unas Normas Subsidiarias parece que es una cuestión que habría de resolverse con carácter previo al inicio del procedimiento de redacción y tramitación del planeamiento urbanístico, no una vez iniciado el mismo y mucho menos en una fase tan avanzada como esta.

En el procedimiento de aprobación de las Normas Subsidiarias intervienen dos administraciones, la local y la autonómica, si bien es cierto que lo hacen en dos fases distintas. Por ello parece conveniente que desde el inicio del procedimiento de elaboración del planeamiento se mantengan los contactos oportunos entre ambas administraciones para evitar que en el momento de la aprobación definitiva la Comunidad Autónoma pueda discrepar con el contenido de las Normas Subsidiarias aprobadas inicial y provisionalmente por el Ayuntamiento.

En este caso hay que tener presente que existió un Avance, el cual cumplió la finalidad del art. 103 del T.R. de la Ley del Suelo, es decir, la de servir de orientación para la redacción de las Normas Subsidiarias sobre las bases aceptadas en principio, es decir exactamente lo que hace el Protocolo para los ámbitos concretos a los que se refiere.

Por todo lo expuesto se puede concluir que el Protocolo se planteó en un momento inapropiado ya que las directrices y objetivos del planeamiento deben ser, en todo caso, cuestiones a debatir y solucionar con carácter previo a la redacción y tramitación de las Normas Subsidiarias.



3º) Un acuerdo entre las administraciones, en caso de que fuera necesario se debería de llevar a cabo, preferentemente, con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas, ya que en caso de hacerlo después y si el contenido del acuerdo entre la C.A.M. y el Ayuntamiento suponía una modificación sustancial de las Normas Subsidiarias aprobadas inicialmente, podría dar lugar a un nuevo período de información pública, tal como establece el art. 114.2 del TR de la Ley del Suelo.

En consecuencia y por todo ello debe concederse a este Protocolo un valor de mero acuerdo político cuyo contenido en unos casos podrá tener reflejo en las Normas Subsidiarias que se aprueben provisionalmente y en otros será objeto de concreción en el momento de poner en marcha las determinaciones de las Normas una vez sean aprobadas definitivamente. La incardinación del Protocolo en las Normas tiene problemas por el nivel de tramitación, y porque su propio procedimiento de aprobación impide considerarlo en pie de igualdad con los documentos de planeamiento.

Este carácter político del Protocolo debe entenderse en el sentido de que esta forma de intervención autonómica en la actividad de planeamiento tiene, en principio, limitado el valor vinculante desde el punto de vista jurídico, salvo la posible vinculación de tipo político, debiendo además tenerse presente que la C.A.M. intervendrá en cualquier caso en el momento de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

El Protocolo no hace referencia alguna a su carácter o naturaleza en el marco legal que resulta obligado para las partes, solamente hace referencia a cuestiones como "se hace aconsejable la adopción de medidas" ó "las competencias y atribuciones que les confiere la legislación vigente". La reserva legal del acuerdo Sexto respecto al ejercicio a las mismas competencias legales o el compromiso del Cuarto indican, efectivamente, que se trata de un acuerdo de facto o político necesitado de una posterior tramitación o cobertura procedimental según la naturaleza de las acciones a realizar. Aunque su fundamento legal pueda situarse en la previsión general de cooperación del art. 57 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril de Bases del Régimen Local, no se aclararía plenamente su carácter de colaboración urbanística.

En consecuencia la vigencia del mismo Protocolo, según su Acuerdo Séptimo, resulta de dudosa eficacia frente a terceros y salvo la voluntad de colaboración por las partes que, por otra parte, debe lógicamente instrumentarse por los cauces y procedimientos oportunos.

3.4. Criterios urbanísticos del Protocolo

A. Instrumentación en las Normas.

El desarrollo o contenido del modelo territorial a que se refiere el Protocolo "hace referencia" según su texto a determinados criterios concretos, según su Acuerdo Segundo que, se supone, deberán reflejarse en las Normas Subsidiarias.

La inclusión de los criterios urbanísticos del Protocolo en el documento de Normas Subsidiarias para su aprobación provisional, plantea tres tipos de cuestiones:

- a) Capacidad legal del Ayuntamiento para modificar lo ya tramitado y, sobre todo, los acuerdos del Pleno que aprobaron algunos Convenios.
- b) Repercusiones urbanísticas sobre las previsiones anteriores de los nuevos criterios o cuantificaciones.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ESCORIAL. ESCMEM III, 295. 170

EL SECRETARIO



c) Procedimientos adecuados en cada caso.

El alcance de cada una de estas cuestiones es variable según sean los asuntos concretos contemplados. En todo caso debe aseverarse que las Normas Subsidiarias tienen una capacidad limitada para recoger los criterios concretos del Protocolo, una parte de los cuales deberá instrumentarse de forma específica tras la aprobación definitiva de las mismas y tal como el propio Protocolo prevé.

B. El Ensanche

Criterios

El Ensanche es la iniciativa municipal de mayor importancia y trascendencia para el municipio y le corresponden las modificaciones de mayor envergadura, como son las siguientes:

- Disminución del número de viviendas a 1.200
- Actuación por expropiación, proponiendo una gestión siguiendo la modalidad de Consorcio Ayuntamiento-Comunidad
- Acumulación de los usos productivos previstos inicialmente en la zona de Peralejo

C. Tomillar y Prado Nuevo

Ambas operaciones han sido objeto de tramitación como Modificación Puntual en paralelo a la Revisión de las Normas pero adelantando su aprobación provisional a fin de contar con tiempo para aprobar el planeamiento de desarrollo y consolidar las cesiones correspondientes. El contenido de ambas operaciones había sido puesto en conocimiento de la D.G. Urbanismo desde el Avance de las Normas siendo, además, la operación de El Tomillar de interés para la Comunidad por derivarse de una Sentencia en su contra.

El Acuerdo Quinto del Protocolo establece, en clara referencia a estas Modificaciones que:

"En razón de lo anterior se podrán tramitar Modificaciones Puntuales de las actuales Normas Subsidiarias que por razones de urgencia e interés general sean conformes con los criterios del presente Protocolo y no supongan una desviación de los criterios y régimen urbanístico que se establecen en el presente Protocolo y en la Revisión de las referidas Normas."

Sobre estas actuaciones amparadas en sendos Convenios el Protocolo dice que "se asumen las condiciones de ordenación y aprovechamiento establecidas por el Ayuntamiento en la referida aprobación inicial de la Revisión".

Posteriormente y con fecha 16 de Marzo de 1995 el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adoptó el acuerdo de suspender la aprobación definitiva de ambas Modificaciones Puntuales hasta comprobar la subsanación de ciertas deficiencias de orden técnico. En el acuerdo adoptado sobre El Tomillar se dice "asimismo se ajusta a los criterios y régimen urbanístico que se establece en el Protocolo firmado por la Consejería de Política Territorial y el Ayuntamiento". En el acuerdo sobre Prado Nuevo se dice "... ajustándose a los criterios recogidos en el Protocolo suscrito ente la Consejería de Política Territorial y el Ayuntamiento ..."



EL ALCAIDE
AG



La Comunidad, no obstante asumir tales actuaciones en el Protocolo, en razón de informes de la Agencia de Medio Ambiente y de la Consejería de Cultura no acuerda su aprobación sino que la suspende para que se realicen subsanaciones técnicas no suscitadas con anterioridad. En este documento de Normas se incluyen tales condicionantes técnicos con el adecuado tratamiento urbanístico.

D. El Enebral

Esta actuación derivó de una negociación entre el Ayuntamiento y la empresa propietaria de la finca a efectos de obtener la propiedad municipal de su mayor parte, incluyendo edificios e instalaciones, con la contraprestación de un aprovechamiento urbanístico en otra parte de la finca.

El 24 de Marzo de 1994 se firmó un Acuerdo Base que fue ratificado por el Pleno el 29 de Abril de 1994, siendo incluido su texto en el Documento de Normas aprobado inicialmente.

El Protocolo reconoce el interés de la operación sin hacer objeciones con respecto a los aprovechamientos fijados en el Acuerdo Base, pero establece que estos "se materializarán preferentemente en el área de Ensanche", lo cual plantea la viabilidad de la actuación debido a la dificultad de la consiguiente transferencia de aprovechamiento urbanístico, pues el aprovechamiento fijado es muy grande y el Ayuntamiento no va a poder disponer por sí solo del aprovechamiento remanente necesario.

Posteriormente, en el Acuerdo de Consejo de Gobierno en el que se suspende la aprobación de las Normas, la Agencia de Medio Ambiente determina que el único uso admisible dentro del espacio delimitado como Sistema General en la zona de El Enebral, es el de espacio libre destinado a Parque Natural, por lo que cae por su base el propio contenido del Acuerdo, sin perjuicio de que pueda llegarse a posteriores acuerdos sobre bases diferentes.

E. Monte de Las Zorreras

El contenido básico de esta actuación fue objeto de la información pública tras la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias, estableciéndose tanto en la Memoria como en la ficha de ordenación que la viabilidad urbanística y calificación quedaba "condicionada a la firma de un Convenio Urbanístico entre las partes antes de la aprobación provisional de estas Normas". La propiedad de la finca afectada manifestó su acuerdo con las condiciones incluidas en la ficha de ordenación y, en consecuencia, firmó un Acuerdo Base con el Ayuntamiento el 21 de Julio de 1994 que fue aprobado por el Pleno Municipal el 1 de Agosto siguiente, suscribiéndose el Convenio definitivo el 27 de Septiembre de 1994.

El Protocolo establece que la operación se considera de interés por el destino previsto para espacio libre público y equipamiento, sin embargo se estima conveniente la revisión del Convenio porque la compensación urbanística pactada, por la cesión de la finca, no es acorde con "las operaciones que de este tipo se vienen realizando en el resto de la Comunidad Autónoma".

Además, en el Acuerdo de Consejo de Gobierno en el que se suspende la aprobación de las Normas, la Agencia de Medio Ambiente determina que el único uso admisible dentro del espacio delimitado como Sistema General en la zona de Las Zorreras, es el de espacio libre destinado a Parque Natural, por lo que cae por su base el propio contenido del Convenio, sin perjuicio de que pueda llegarse a posteriores acuerdos sobre bases diferentes.



CAPITULO 10
SINTESIS DE PREVISIONES

AL
EL

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a faint circular stamp.



1. LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Antecedentes

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de 18 de Abril de 1991 adoptó el acuerdo de suspender el planeamiento municipal y declarar de urgencia la redacción de nuevas Normas Complementarias y Subsidiarias en los ámbitos de diversos polígonos de las Normas, en ese momento vigentes, de 1976.

Dicha revisión dictada desde el Gobierno autonómico supuso la descalificación de los polígonos 18, 20, 21, 28 y 33 de dichas Normas con la consiguiente reducción del número de viviendas de la capacidad inicial.

La reducción en superficie y número de viviendas fue la siguiente :

Polígono nº	Superficie Has.	Densidad	Nº Viviendas
18	32,72	26 viv/ha.	839
20	10,50	30 viv/ha.	315
21	113,38	30 viv/ha.	3.401
28	9,30	equipamiento	--
33	13,70	industrial	--
Totales	179,60		4.555

Las Normas del 91 redujeron, así mismo, algo la densidad prevista en Las Normas del 76 al reducir a 3 la altura máxima de edificación y ajustar la edificación de ordenanzas a tipologías reales del estado actual. Suprimía la cuarta planta en aproximadamente 3.900 metros lineales de fachada, autorizada desde 1976.

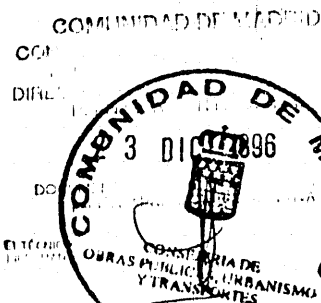
Las previsiones de la actual revisión de Normas

Las presentes Normas Subsidiarias de El Escorial mantienen prácticamente la estructura de las áreas urbanas de las urbanizaciones del Este, zona de Las Zorreras, y del Sur; área de Peralejo con algunas salvedades que más adelante se indican, y proponen que el verdadero crecimiento se realice en el entorno inmediato del casco histórico con el fin de consolidarlo como núcleo principal y dotarlo de unos ensanches adecuados, tal como se ha indicado en los Capítulos correspondientes.

El crecimiento en esta zona se limita a los ámbitos de El Tomillar, Ensanche y Prado Nuevo cuyas capacidades comparadas con sus antecedentes de 1976 es la siguiente :

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIA
23 DIC 1995
EL ESCORIAL

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
SESION DE EL GOBIERNO 1995
EL TOMILLAR



- * TOVILLAR. 523 Viv. Disminuye en 316 las previstas en el Plan Parcial aprobado por el Supremo sobre el Polígono 18, aunque ha aumentado de superficie al añadir el Polígono 28.
- * E. SANCHE. 1 200 Viv. máx. Corresponde a un ámbito de 55,7 Has. del antiguo Polígono 21, pero dentro de la Variante prevista por D.G. de Carreteras.
- * PRADO NUEVO. 330 Viv. aprox. Resultado de Convenio de cesión de 64 Has. de Protección del entorno de la finca histórica de La Fresneda. La zona edificable se sitúa en el interior de la variante construida.
- * PLAZA DE ESPAÑA-LORENZO NIÑO 38 Viv. Se prescinde de la actuación por no ser viable tal y como se definía la gestión.
- * SAN ANTONIO 9 Viv. Se prescinde de la actuación por no ser viable tal y como se definía la gestión.
- * CONSTITUCION+CASTILLA. 46 Viv. Se prescinde de la actuación por no ser viable tal y como se definía la gestión.
- * ANTIGUAS PISCINAS. Se prescinde de la actuación por no ser viable tal y como se definía la gestión.
- * CONSTITUCION 15 Viv. Se prescinde de la actuación por no ser viable tal y como se definía la gestión.

El resto del núcleo principal prácticamente mantiene la ordenación anterior con los siguientes matices:

- El antiguo Polígono 1 reducirá su densidad porque en algunas calles la altura máxima se ha reducido a 2 plantas.

- Los polígonos de edificación abierta (antes tipologías RM) mantienen sus características vigentes.

- Los polígonos de vivienda unifamiliar (antes RU), no se modifican pero su aplicación íntegra debe impedir la aparición de viviendas adosadas, como en otras épocas sucedió a consecuencia de ciertas interpretaciones de la ambigua normativa del 76.

- El antiguo Polígono 2 incluye determinaciones que implican incremento del número de viviendas en relación con la modificación de 1991. De los 3.900 metros lineales en los que antiguamente se permitía la cuarta planta, las presentes Normas lo autorizan en aproximadamente 1.000 metros lineales, de los que 600 metros están ya consolidados con esa altura. El incremento de una planta en 400 metros lineales de ordenanza de casco puede representar aproximadamente un incremento de 60 viviendas.

Otra incorporación de las presentes Normas es la regulación de Unidades de Ejecución para resolver áreas de ordenación concreta o facilitar, dentro del espíritu de la nueva Ley del Suelo, la obtención de pequeños equipamientos de carácter local. Muchas de ellas no tienen contenido residencial, como la 1 y 8, y otras carecen de capacidad residencial como la 16.

La mayor parte no ofrecen variación apreciable sobre el resultado que se hubiera obtenido en aplicación de su ordenanza propia.



En consecuencia se puede concluir que la actual revisión de Normas no produce un incremento apreciable de densidad residencial en el casco urbano de El Escorial, por aplicación de las ordenanzas reguladoras o como consecuencia de las Unidades de Ejecución y de los Planes Especiales de Reforma Interior previstos. Al final de este apartado se incluye la relación total de las Unidades de Ejecución con una estimación maximalista de la capacidad de de viviendas de cada una, sin que dicho número sea vinculante más que en los casos en que esté así regulado en la ficha normativa correspondiente.

En las urbanizaciones del sur hay disminución general del número de viviendas pues en Pinosol de las 89 viviendas de la Tercera Fase original actualmente se delimita la Unidad de Ejecución nº 35 para un número máximo de 35 viviendas.

El PERI 1, con 32 viviendas, parte en suelo del antiguo Polígono nº 31, no llega a alcanzar la reducción de Pinosol y el resto de las urbanizaciones tenderán a reducir su número máximo de capacidad de viviendas al tener que regular su ordenación por PERI o Plan Parcial.

En el este la situación se mantiene como estaba en los PERI 3 y 4, con la variación de que en el PERI 2, una mayor densidad relativa se deriva de la obtención de suelo para equipamiento, y de que en la Unidad nº 33 hay un ligero aumento, necesario para compensar el nuevo equipamiento escolar de cesión.

23 DIC 1996

09 ENE. 1997

16 ENE. 1997



2. CAPACIDAD RESIDENCIAL MAXIMA DE UNIDADES DE ACTUACION

Para cada unidad en que es posible hacer el cálculo, se indica la superficie total construida resultante en m²s y el número máximo de viviendas equivalentes considerando el tamaño mínimo de vivienda de 55 m²e.

Nº	Denominación	m ² s	m ² e	Nº viv.
1.	Sagrados Corazones.	-	-	-
2.	Conde de Chinchón y Luis González.	-	6.600	120
3.	Luis Cabrera y Miguel Antonia.	-	1.750	32
4.	Felipe II y Daoiz y Velarde.	-	6.450	117
5.	San Sebastián y Andrés Almaguer.	-	504	9
6.	Daoiz y Velarde y Plaza de San Bernabé.	-	5.100	93
8.	Plaza de San Bernabé.	-	-	-
9.	Reyes Católicos y Sta. Rosa.	-	1.530	28
10.	RENFE.	-	6.404	-
13.	Felipe II, Fernando Alvarez y Villacastín.	-	2.050	116
15.	Fernando VI y Peregrina	-	-	37
16.	Fernando VI y Peregrina	-	3.703	-
20.	Felipe II y Francisco Mora	-	4.766	67
21.	Felipe II y Constitución.	-	-	86
22.	Prado Nuevo.	-	-	-
24.	Prado de la Mata.	-	-	-
PERI 1.	Peralejo.	34.650	-	32
28.	Las Suertes.	-	176.800	-
PERI 2.	Montecillo de San Ignacio	-	-	-
PERI 3.	Montencinar.	-	-	-
31.	Estacionamiento Renfe Navalquejigo-Las Zorreras.	-	-	-
PERI 4.	Antiguo Pueblo de Navalquejigo.	-	-	-
33.	Santa Teresa.	8.000	816	26
35.	Pinosol.	-	-	35

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos. Fecha 26 de Noviembre de 1.996.

EL SECRETARIO



DOCUMENTO DE REGISTRO DEL GOBIERNO DE MADRID
09 ENE. 1997

16 ENE. 1997

23 DIC 1996



3. PARAMETROS DE EDIFICACION CORRESPONDIENTES AL SUELO URBANO PROCEDENTES DE PLANES PARCIALES EN EJECUCION O EJECUTADOS.

09 PNF 1997

16 ENE. 1997

3.PARAMETROS DE EDIFICACION CORRESPONDIENTES AL SUELO URBANO PROCEDENTES DE PLANES PARCIALES EN EJECUCION O EJECUTADOS



PLAN PARCIAL		PARAMETROS				
		Parcela Mínima m2s	Ocupación Máxima %	Edificabilidad Máxima m2e/m2s	Altura máxima (H) m	Retranqueos mínimos m
LOS/ARROYOS	1ª, 2ª y 3ª FASE		1.500	15	0,675	6 (2 plantas) 4 a resto
	4ª FASE		2.000	15	0,675	6 (2 plantas) 4 a resto
	5ª FASE	Zona A	1.000	15	0,2	6 (2 plantas) 4 a resto
		Zona B	2.000	15	0,2	6 (2 plantas) 4 a resto
	ZONA COLECTIVA		---	20	1,8	9 (3 plantas) 1,5 H/2 a resto
OSOL		900	15	0,75	6 (2 plantas) 7,5 a calles 4,5 a resto y H	
ALCOR	ALCOR I		1.000	15	0,75	6,5 (2 plantas) 8 a calles 5 a resto
	ALCOR II		500	20	0,75	6,5 (2 plantas) 5 a calles 3 a resto
MIRADOR		750	30	0,47	9 (3 plantas) 4 a calles 3 a resto	
SERRALES		750	30	0,45	9 (3 plantas) 4 a calles 3 a resto	
N DE AUSTRIA		750	40	0,77	9 (3 plantas) 4 a calles 3 a resto	
RQUE REAL		750	40	1,50	11,5 (5 pl) 4 a calles 3 a resto	
ALCA		750	40	0,69	9 (3 plantas) 4 a calles 3 a resto	
ADO REAL		750	40	0,69	9 (3 plantas) 4 a calles 3 a resto	
TOMORA		175	50	0,77	6 (2 plantas) Según plan	

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos. En fecha 26 de Noviembre de 1.996.



Por CINAM ESPAÑOLA S.L. FONDOS DEL VAS Nº. 38030 MADRID.

[Handwritten signature]



NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ESCORIAL, ESCME VII.295.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTES

23 DIC. 1996.

[Handwritten signature]