

## Comisión suplente:

Presidente: Don José Emilio Navas López, Catedrático de la Universidad Complutense de Madrid.

Secretaria: Doña Concepción García Gómez, Profesora Titular de Escuela Universitaria de la Universidad Complutense de Madrid.

Vocal 1.º: Don Fernando Bayón Mariné, Catedrático de Escuela Universitaria de la Universidad Rey Juan Carlos.

Vocal 2.º: Doña María Angeles Montoro Sánchez, Profesora Titular de Escuela Universitaria de la Universidad Complutense de Madrid.

Vocal 3.º: Don Carmelo Juárez Castelló, Profesor Titular de Escuela Universitaria de la Universidad de La Rioja.

(02/8.709/02)

## C) Otras Disposiciones

### Consejería de Presidencia

#### 3241 *CORRECCIÓN de errores a la Resolución de 16 de julio de 2002, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, por la que se da publicidad en extracto de los convenios suscritos por la Comunidad de Madrid.*

Advertidos errores en la relación de convenios publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 184, de 5 de agosto de 2002, se procede a su subsanación:

- Página 27, referencia 42/059/3926/99, columna Fecha, donde dice: "24 de febrero de 2002", debe decir: "24 de abril de 2002".
- Página 27, referencia 43/272/3266/98, columna Financiación, donde dice: "ICEX: 120.2002,42 euros", debe decir: "ICEX: 120.202,42 euros".
- Página 29, referencia 52/015/242/00, columna Financiación, donde dice: "CM: 57.163,76 euros (Programa 504, Partida 22810)", debe decir: "CM: 57.163,76 euros (Programa 509, Partida 22890)".
- Página 29, referencia 46/201/2583/96, columna Financiación, donde dice: "CM: ... Extensión servicios: 20.800 euros", debe decir: "CM: ... Extensión servicios: 20.800 euros (Programa 504, Partida 22810)".
- Página 31, referencia 46/540/4045/99, columna Organismos, donde dice: "Ayuntamiento Aljafir", debe decir: "Ayuntamiento Aljafir".
- Página 31, referencia 46/541/4046/99, columna Financiación, donde dice: "CM: ... Dirección zona: 1.900 euros", debe decir: "CM: ... Dirección zona: 1.900 euros (Programa 504, Partida 22810)".
- Página 31, referencia 46/546/3051/99, columna Financiación, donde dice: "CM: ... Dirección zona: 1.900 euros", debe decir: "CM: ... Dirección zona: 1.900 euros (Programa 504, Partida 22810)".
- Página 31, referencia 46/548/4053/99, columna Financiación, donde dice: "CM: Casa niños: 17.780 euros", debe decir: "CM: Casa niños: 17.680 euros".
- Página 32, referencia 46/554/4059/99, columna Financiación, donde dice: "CM: ... (Programa 507) ...", debe decir: "CM: ... (Programa 504) ...".
- Página 32, columna Referencia, donde dice: "46/566/401/99", debe decir: "46/566/4071/99".
- Página 35, referencia 46/613/4118/99, Anexo al C. de 1 de enero de 1999, en la columna Financiación, donde dice: "CM: 516.000 euros ...", debe decir: "CM: 55.749,24 euros ...".
- Página 35, referencia 46/615/4120/99, columna Financiación, donde dice: "... Equipo de atención primaria ...", debe decir: "... Equipo de atención temprana ...".
- Página 36, referencia 55/005/0025/99, columna Financiación, donde dice: "... (Partida 22810)...", debe decir: "... (Partida 22840)...".

- Página 36, referencia 55/031/0129/99, Adenda al C. de 1 de enero de 1999, en la columna Financiación, debe decir: "CM: 19.581,29 euros (Programa 504, Partida 22810)".
- Página 36, referencia 55/033/0131/99, Adenda al C. de 1 de enero de 1999, en la columna Financiación, debe decir: "CM: 26.413,14 euros (Programa 504, Partida 22810)".
- Página 36, columna Referencia, donde dice: "55/048/01146/99", debe decir: "55/048/0146/99".
- Página 36, referencia 55/119/0237/99, columna Financiación, donde dice: "CM: ...-2004: 462.779,32 euros", debe decir: "CM: ... -2004: 462.779,32 euros (Programa 517, Partida 76390)".
- Página 37, referencia 55/185/0342/00, columna Título, donde dice: "Adenda al C. de 30 de mayo de 2002 ...", debe decir: "Adenda del C. de 30 de mayo de 2000 ...".
- Página 37, referencia 55/220/0424/00, columna Título, donde dice: "Adenda al C. de 9 de agosto de 2002 ...", debe decir: "Adenda del C. de 9 de agosto de 2000 ...".
- Página 40, referencia 55/452/0968/01, columna Título, donde dice: "Anexo al C. de 10 de abril de 2002 ...", debe decir: "Anexo al C. de 10 de abril de 2001".
- Página 40, referencia 55/591/1510/01, columna Vigencia, donde dice: "41 de diciembre de 2002", debe decir: "31 de diciembre de 2002".
- Página 44, referencia 56/045/1200/01, columna Financiación, donde dice: "CM: 92.152 euros ...", debe decir: "90.152 euros ...".
- Página 44, referencia 56/065/1514/02, columna Financiación, donde dice: "CM: ...", debe decir: "Centro Nacional Información Geográfica: ...".
- Página 45, referencia 00/044/236/87, columna Vigencia, debe decir: "2002".
- Página 45, referencia 35/055/1601/93, columna Financiación, donde dice: "CM: 11.376 euros", debe decir: "CM: 11.376 euros (Programa 732, Partida 22810)".
- Página 45, referencia 35/075/1920/95, columna Título, donde dice: "C. colaboración ...", debe decir: "Modificado C. de colaboración ...".
- Página 46, referencia 36/077/1193/90, columna Título, donde dice: "C. colaboración ...", debe decir: "Prórroga al C. de colaboración ...".
- Página 46, referencia 45/091/2596/97, columna Financiación, donde dice: "CM: 30 plazas a 27,37 euros/plaza/día + IPC", debe decir: "CM: 30 plazas a 27,37 euros/plaza/día + IPC y 32 plazas a 40,78 euros/plaza/día + IPC".
- Página 46, referencia 45/125/2780/97, columna Vigencia, debe decir: "31 de diciembre de 2002".
- Página 47, referencia 45/264/3860/99, columna Vigencia, donde dice: "2992", debe decir: "2002".
- Página 48, referencia 59/132/1496/02, columna Vigencia, donde dice: "31 de febrero de 2002", debe decir: "31 de diciembre de 2002".

(03/19.929/02)

### Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

#### 3242 *RESOLUCIÓN de 5 de agosto de 2002, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público acuerdo relativo a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Escorial, en el ámbito del Sector 1, Ensanche (Ac. 228/02).*

La Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 25 de julio de 2002, examinó el expediente relativo a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Escorial, en el ámbito del Sector 1, Ensanche.

En virtud del contenido de los informes evacuados por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y demás

obrantes en el expediente, y de conformidad con la propuesta formulada por dicha Dirección General, que se elevó a su consideración, la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptó acuerdo con la siguiente fundamentación:

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

1.º En su sesión de 23 de abril de 2002, la Comisión de Urbanismo de Madrid acordó aceptar la delegación de competencias otorgada por el Ayuntamiento de El Escorial, en virtud del acuerdo plenario de fecha 4 de abril de 2000 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 13 de febrero de 2002), relativa a la formulación, redacción, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y modificaciones de los mismos, correspondiente al desarrollo urbanístico denominado "El Ensanche" de las Normas Subsidiarias, así como a otros terrenos que pudieran verse afectados por variaciones en el ámbito del Sector 1, que constituye el objeto del Consorcio Urbanístico formado entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de El Escorial, denominado "Escorial".

Asimismo, acordó aprobar inicialmente la Modificación Puntual de referencia, con sometimiento al trámite de información pública por un mes y requerir la emisión de informe en dicho plazo a los organismos afectados y al Ayuntamiento de El Escorial.

2.º Dicho trámite fue cumplimentado mediante la inserción de anuncios en el periódico "ABC" y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 109, de fechas 6 y 9 de mayo de 2002, respectivamente.

3.º Durante el plazo de información pública se han recibido los siguientes informes y sugerencias:

— Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 6 de junio de 2002, que resulta favorable a la Modificación Puntual, señalando que:

"La vía perimetral del desarrollo coincide con el trazado de la variante de la M-600.

En la ficha de desarrollo del Sector se recoge la necesidad de requerir informe previo a cualquier actuación, en desarrollo del Plan Parcial.

Señala la necesidad, en desarrollo del Plan Parcial, de realizar un estudio de contaminación acústica y algunas determinaciones generales que afectan a carreteras".

— Informe de la Dirección General de Agricultura (Servicio de Vías Pecuarias) de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica, de fecha 6 de junio de 2002, en el que se señala que:

"No se tiene constancia que haya sido aprobada ninguna clasificación de las vías pecuarias de El Escorial. No obstante, diversos antecedentes permiten identificar el itinerario que históricamente han tenido las vías pecuarias, correspondientes a las tres coladas.

Determina que el Plan Parcial deberá informarse por la Dirección General competente y que las vías pecuarias no deben generar aprovechamiento urbanístico ni tener la consideración de suelos de cesión".

— Informe de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 27 de mayo de 2002, en el que se estima procedente la aprobación definitiva propuesta, sin hacer observaciones.

— Informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo del Ministerio de Medio Ambiente, de fechas 5 de junio de 2002 y de 23 de julio de 2002.

"En el primer informe exige un estudio y delimitación del dominio público hidráulico y de los cauces afectados y en particular del arroyo El Lavar, así como un análisis de las posibles incidencias por avenidas extraordinarias y la delimitación de zonas inundables".

Al respecto, procede señalar que se ha realizado el "Estudio hidrológico-hidráulico del arroyo de Lavar", compuesto de

Memoria y Planos de perfiles transversales, zonas de dominio público, servidumbre, inundable y policía del arroyo de Lavar y plano de superposición con el planeamiento de las zonas señaladas.

Los aspectos del contenido del referido informe sectorial, que son de regulación normativa, se han incorporado al Documento número 2: Normas Urbanísticas, así como en los planos de ordenación.

"El segundo informe constata que han sido recogidos los aspectos normativos y señala la necesidad de obtener previamente autorización para llevar a cabo las obras, momento en que deberá completarse el estudio hidráulico, tomando en cuenta la situación futura, con las afecciones en el régimen hidráulico del arroyo".

— Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Las Artes, de fecha 28 de junio de 2002, en el que señala que: "Se ha tenido en cuenta la singularidad de los valores históricos y ambientales del ámbito y que, en todo caso, la afección de la modificación propuesta sobre el ámbito protegido por la declaración de Bien de Interés Cultural en favor de la iglesia parroquial de San Bernabé está muy localizada y presenta escasa incidencia sobre dicho bien, por lo que se considera que procede informar con carácter favorable dicha modificación".

— Informe del Ayuntamiento de El Escorial, de fecha 7 de junio de 2002, en el que se señala «la valoración muy positiva que merece la inclusión en el Plan Parcial de una zona industrial "limpia", recogiendo la demanda expresa del Ayuntamiento.

Hace una breve descripción de los principales parámetros del contenido de la Modificación Puntual, sin hacer sugerencias al respecto».

— Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, en el que se señala que "desde el punto de vista ambiental, no se observan repercusiones ambientales y que tanto la gestión de infraestructuras como el cumplimiento del Decreto 78/1999 se justificarán en la documentación del Plan Parcial".

A este respecto, en la ficha de desarrollo del Sector se señala que:

- El Plan Parcial que desarrolle esta Modificación Puntual de Normas Subsidiarias deberá recoger las indicaciones contenidas en los informes sectoriales recibidos al documento para aprobación inicial de la presente Modificación que le sean de aplicación.

- El Plan Parcial que desarrolle esta Modificación Puntual de Normas Subsidiarias deberá ser remitido a los organismos afectados para que realicen los preceptivos informes sectoriales previos a su aprobación definitiva.

4.º Durante el período de información pública se han recibido un total de 1.420 alegaciones al texto de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Sector 1 Ensanche, presentadas por particulares afectados, instituciones, organismos públicos y grupos políticos.

5.º Obra en el expediente informe emitido por el Consorcio Urbanístico El Escorial relativo a dichas alegaciones, así como informe emitido en fecha 24 de julio de 2002, por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, a cuyas consideraciones nos remitimos, y en el que, tras el análisis de las alegaciones deducidas, se da cumplida contestación a las mismas, proponiendo la desestimación de todas ellas por los motivos que en el mismo se señalan, e informando favorablemente la aprobación provisional y definitiva de la presente Modificación Puntual.

II. Con respecto al contenido y alcance de la Modificación propuesta procede hacer referencia a los siguientes aspectos:

Las Normas Subsidiarias de El Escorial remiten el desarrollo, gestión y ejecución del Sector 1 Ensanche a un Consorcio Urbanístico, materializado actualmente en el Consorcio Urbanístico

Escorial, siendo los entes consorciados la Comunidad de Madrid (60 por 100) y el Ayuntamiento de El Escorial.

Previamente a los trabajos de formulación del Plan Parcial se ha estimado la necesidad de realizar unos ajustes en los parámetros urbanísticos definidos para el Sector con el objeto de facilitar su desarrollo.

La presente Modificación Puntual tiene por objeto, sin cambios significativos en la propuesta de ordenación del Sector, definida desde las Normas Subsidiarias, introducir unas modificaciones que se materializan en los siguientes puntos:

- a) Con el objeto de redefinir los límites del Sector, se propone dejar fuera de su ámbito tres parcelas:

- Parcela 1: superficie: 9.159 metros cuadrados.  
De propiedad municipal, situada al Nordeste del actual cementerio.  
Se propone un uso destinado a equipamientos y servicios públicos.  
Se aplicará la Ordenanza 9, Grado 1.º "Equipamientos y servicios en general", de las vigentes Normas Subsidiarias.
- Parcela 2: superficie: 3.617 metros cuadrados.  
Uso actual: Red General de Espacios Libres.  
Uso propuesto: Protección de Vías de Comunicación, Ordenanza 11, Grado 2.º
- Parcela 3: superficie: 1.023 metros cuadrados.  
Se propone regular con la misma ordenanza que la otra mitad de la estación de servicio, situada en el lado Oeste de la avenida de Felipe II.

- b) Obtener una vez redefinidos los límites y en base a la cartografía y topografía realizadas, una superficie lo más ajustada posible a la realidad.

Esta medición obtenida digitalmente sobre la cartografía realizada al efecto da una superficie para el Sector 1 Ensanche de 563.370 metros cuadrados (56,337 hectáreas), algo mayor de la enunciada en las Normas Subsidiarias vigentes, que era de 55,70 hectáreas.

- c) Disminuir la edificabilidad prevista en las Normas Subsidiarias vigentes (0,583 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s) sobre superficie total, claramente excesiva para un ámbito fuertemente condicionado por la presencia de espacios de valor paisajístico, atravesado por un arroyo, redes de caminos, vías pecuarias, etcétera, que limitan notablemente las zonas edificables. La edificabilidad se fija en la presente Modificación Puntual en 0,3672 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s como máximo.
- d) Redistribuir cuantitativamente los diversos usos a implantar en el ámbito de manera acorde con las necesidades expresadas por el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid y con las tendencias reales de la demanda a medio-largo plazo.
- e) Adecuar las cesiones de redes supramunicipales, generales y locales a las determinaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- f) Adecuar el número y características de las viviendas protegidas a las determinaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- g) Eliminar sobre determinaciones innecesarias en la ficha de desarrollo del Sector.
- h) Suprimir la doble glorieta de la red general viaria en las inmediaciones de la glorieta que conecta la M-505 con la avenida de Felipe II, trasladando el enlace de la calle límite a esta última.
- i) Variar algunas determinaciones del desarrollo del Sector 1, con el fin de conseguir una mejor adecuación a los objetivos, como es un ajuste del viario para dirigir los ejes visuales hacia el Monasterio y la Iglesia de San Bernabé.

Se puede establecer el siguiente cuadro comparativo entre los parámetros de ordenación de las Normas Subsidiarias —Ficha del Sector 1 Ensanche— y las definidas en la presente Modificación Puntual:

	Normas Subsidiarias 1997	Modificación Puntual
Superficie total Sector	55,7 Has.	56,3 Has.
Usos globales	Residencial, productivo y terciario	Los mismos, más dotacional
Índice edificabilidad	0,583 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s	0,3672 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s
Número máximo viviendas	1.200 50% mín. con algún tipo de protección pública	1.430 60% mín. con algún tipo de protección pública
<b>Superficie mínima de suelo</b>		
Red de espacios libres, parques y jardines	85 000 m <sup>2</sup> s	180 000 m <sup>2</sup> s
Red de equipamientos públicos	32 000 m <sup>2</sup> s (educativo) 16 000 m <sup>2</sup> s (deportivo)	65 000 m <sup>2</sup> s
Red de infraestructuras y servicios públicos	—	76 000 m <sup>2</sup> s
<b>Total</b>	<b>133.000 m<sup>2</sup>s</b>	<b>321.000 m<sup>2</sup>s*</b>
<b>Edificabilidad lucrativa máxima</b>		
Residencial	132 000 m <sup>2</sup> e	152 979 m <sup>2</sup> e
Comercial / Social	8 000 m <sup>2</sup> e	9 036 m <sup>2</sup> e
Otros usos lucrativos (industriales, terciarios, productivos)	172 731 m <sup>2</sup> e	44 854 m <sup>2</sup> e
<b>Total</b>	<b>324.731 m<sup>2</sup>e</b>	<b>206 869 m<sup>2</sup>e</b>

\* En esta superficie se destinarán 41.373 m<sup>2</sup> para redes supramunicipales, en cumplimiento de los artículos 36 y 31 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, que en su transformación cuantificada se localizarán en el Plan Parcial que desarrolla el Sector.

El sistema de actuación será el de expropiación, gestionado por el Consorcio Urbanístico El Escorial establecido entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid.

III. De acuerdo con el informe de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 24 de julio de 2002, del análisis urbanístico de la Modificación Puntual resulta lo siguiente:

El conjunto de aspectos en los que incide la presente Modificación Puntual no implica cambios relevantes a introducir en las premisas de ordenación para el Sector.

Si bien se dejan tres parcelas fuera del ámbito del Sector, el artículo 37, apartado 2, de la vigente Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid señala que la delimitación de los sectores se hará sobre la totalidad del suelo urbanizable sectorizado, con la excepción opcional de los suelos calificados como elementos de redes municipales o supramunicipales, que podrán quedar fuera de los sectores.

Se señala que una de las parcelas pertenece al sistema general de espacios libres de protección, otra, situada al Norte del actual cementerio, forma parte de la red general de equipamientos y servicios públicos y, por último, la tercera parcela actualmente forma parte de una única explotación comercial (estación de servicio) al servicio de una red viaria.

El ámbito queda redefinido en sus límites, dejando fuera estas tres parcelas y ajustándose a los caminos existentes por el borde Este y demás accidentes naturales del entorno.

La Modificación Puntual contempla la reserva de suelo para redes supramunicipales en una superficie.

Se valora positivamente la importante reducción de la edificabilidad permitida, la redistribución cuantitativa de usos y la adecuación del viario estructurante, si bien se incrementa el número total de viviendas, pero como se ha señalado se baja la edificabilidad.

IV. Respecto a la normativa aplicable, de acuerdo con el informe jurídico de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 24 de julio de 2002, cabe señalar lo siguiente:

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Escorial, aprobadas definitivamente con fecha 9 de enero de 1997, clasifica el Sector 1 Ensanche como Suelo Apto para Urbanizar (SAU).

La Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, relativa al "Régimen urbanístico del suelo" establece que "La clasificación del suelo

y el régimen urbanístico de la propiedad de éste regulados en la presente Ley serán de aplicación, desde su entrada en vigor, a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

- b) Al suelo urbanizable programado y al suelo apto para urbanizar se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable sectorizado”.

La Disposición Transitoria Segunda de la Ley 9/2001, relativa a “Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas”, establece que “La regulación establecida en la presente Ley sobre determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas será de aplicación desde la entrada en vigor de la misma a los planes y normas vigentes en dicho momento.”

En virtud de lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera, números 2 y 4 de la Ley 9/2001, a la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Escorial le es de aplicación las determinaciones de la misma respecto al trámite para la aprobación y tramitación de las modificaciones de Planes Generales y Normas Subsidiarias de Planeamiento.

El artículo 67 del mismo cuerpo legal dispone que “Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación”. La excepción la constituye la formulación del Avance, que es facultativo para el proceso de elaboración de la modificación puntual, en virtud de lo dispuesto en el artículo 56.2 del mismo texto legal.

Por tanto, el procedimiento de aprobación aplicable al presente expediente es el establecido en el artículo 57 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, conforme al cual se ha tramitado el mismo. Si bien, en virtud del acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de El Escorial, en sesión celebrada el día 4 de abril de 2000, y de lo establecido en el artículo 8.1.a) del Decreto 69/1983, de 30 de junio, sobre Distribución de Competencias en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los Órganos de la Comunidad de Madrid, las competencias establecidas por la Ley a favor del Pleno del Ayuntamiento han de entenderse delegadas en la Comisión de Urbanismo de Madrid. Asimismo, por analogía con lo establecido en el artículo 59.3.c) de la nueva ley autonómica, procede entender que puede acordarse simultáneamente la aprobación provisional y definitiva de esta modificación puntual, en caso de que no hubiese que introducir correcciones que impliquen un nuevo trámite de información pública.

El artículo 69 de la citada Ley 9/2001, establece que “2. La modificación de los Planes de Ordenación Urbanística no podrá: a) Afectar ni a la clasificación del suelo, ni suponer la disminución de zonas verdes o espacios libres. b) Iniciarse su tramitación, antes de transcurrido un año desde la aprobación definitiva del correspondiente Plan de Ordenación Urbanística o de su última revisión, ni después de expirado el plazo fijado en cualquier forma para que esta última tenga lugar.”

Dada la naturaleza y el contenido de la Modificación Puntual planteada, se entiende que cumple con todos estos requisitos.

Por otra parte, el apartado 2 del artículo 67 del mismo cuerpo legal dispone que “2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la calidad y cantidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. En ningún caso será posible la recalificación para otros usos de terrenos cuyo destino efectivo sea docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social...”

En el presente caso, no se aumenta la edificabilidad, ni se desafecta suelo público, ni se descalifican viviendas de protección.

El artículo 8.1.a) del Decreto de Distribución de Competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los Órganos de la Comunidad de Madrid, Decreto 69/1983, de 30

de junio, atribuye la competencia para la aprobación inicial y provisional de los Planes Generales a la Comisión de Urbanismo, cuando los Ayuntamientos hayan encomendado su formulación a la Consejería de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, actualmente denominada Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Por otra parte, el artículo 123 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio, y el artículo 31 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, de aplicación supletoria, establecen la posibilidad de que los Ayuntamientos encomienden la formulación de sus Planes a la Comisión Provincial de Urbanismo o a la Diputación.

En este sentido, el artículo 11 del Decreto 69/1983, atribuye a la Comisión de Urbanismo las competencias que se le otorgaban a la Comisión Provincial de Urbanismo y que no estén específicamente atribuidas por el mismo Decreto, a otros órganos de la Administración Autonómica.

Considerando que:

1.º La formulación de los Planes en ejercicio de competencias delegadas, no está atribuida por el Decreto 69/1983 a ningún órgano de forma específica.

2.º Las funciones de la Comisión Provincial de Urbanismo están atribuidas a la Comisión de Urbanismo de Madrid en virtud del artículo 11 del Decreto 69/1983, anteriormente citado.

3.º Es el órgano competente para resolver sobre las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento en ejercicio de las competencias delegadas según establece el artículo 8 del Decreto 69/1983.

4.º El mismo órgano competente para tramitar y resolver, que es la Comisión de Urbanismo de Madrid, es al que procede resolver la aceptación de la encomienda.

Cabe concluir que se residencia en la Comisión de Urbanismo de Madrid la competencia para aceptar la encomienda, tramitar y aprobar provisional y definitivamente los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, en virtud de competencia delegada.

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

## ACORDÓ

### Primero

Desestimar las alegaciones presentadas, en los términos expuestos en el informe elaborado por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 24 de julio de 2002, haciendo constar, por tanto, que no se ha introducido modificación sustancial alguna respecto al texto de la aprobación inicial.

### Segundo

Aprobar provisional y definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Escorial, en el ámbito del Sector 1, Ensanche, en cuyo desarrollo deberán tenerse en cuenta las observaciones establecidas en los distintos informes de los organismos sectoriales que obran en el expediente.

### Tercero

Ordenar su publicación y notificación en la forma legalmente establecida.

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar de la citada Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Escorial, en el ámbito del Sector 1, Ensanche, se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde puede ser consultado.

Lo que se hace público a los efectos oportunos, significándose que contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente

a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 5 de agosto de 2002.—El Secretario General Técnico, PDF (Resolución de 17 de marzo de 1997), la Jefa del Servicio de Actuación Administrativa y Desarrollo Normativo, Isabel Barona Villalba.

(03/19.920/02)

**Consejería de Obras Públicas,  
Urbanismo y Transportes**

**3243** RESOLUCIÓN de 5 de agosto de 2002, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público acuerdo relativo a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Mejorada del Campo en una parcela de suelo urbano consolidado, situada en la calle de Juan Gris con vuelta a la calle de la Reja Grande, para cambiar su calificación de industrial a comercial, promovido por el Ayuntamiento de Mejorada del Campo (Ac. 229/02).

La Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 25 de julio de 2002, examinó el expediente relativo a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Mejorada del Campo en una parcela de suelo urbano consolidado, situada en la calle de Juan Gris con vuelta a la calle de la Reja Grande, para cambiar su calificación de industrial a comercial.

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

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

1.º En su sesión de 31 de enero de 2002, el Pleno del Ayuntamiento de Mejorada del Campo, por mayoría absoluta de los miembros que lo conforman, acordó aprobar inicialmente la Modificación Puntual de referencia, con sometimiento al trámite de información pública por plazo de un mes.

2.º Dicho trámite fue cumplimentado mediante la inserción de los pertinentes anuncios en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 30, en el diario "La Razón" de fechas 5 y 7 de febrero de 2002, respectivamente. Durante dicho período no fueron presentadas alegaciones.

3.º Con fecha 4 de abril de 2002, El Pleno del Ayuntamiento, por mayoría de sus miembros, acordó aprobar provisionalmente la presente Modificación Puntual.

4.º Con fecha 22 de abril de 2002 tiene entrada en el Registro General de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el expediente municipal de la Modificación Puntual de referencia.

5.º Constan en el expediente informes de los siguientes organismos:

— Con fecha 25 de marzo de 2002, la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente señala que, tras el estudio de la documentación aportada, no se observan circunstancias que pudiesen hacer desaconsejables, desde el punto de vista ambiental, los objetivos que pretende la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Mejorada del Campo.

— Con fecha 26 de junio de 2002, la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes emite informe técnico-urbanístico favorable a la aprobación definitiva de la Modificación propuesta.

II. Con respecto al objeto y justificación de la Modificación propuesta se señala lo siguiente:

Según consta en la Memoria, el objeto del expediente es el cambio de la ordenanza aplicable a una parcela de suelo urbano

consolidado situada en la calle de Juan Gris esquina a la avenida de la Reja Grande con una superficie de 3.000 metros cuadrados, que pasa de tener la ordenanza "Industrial. Nave Nido" a aplicársele la ordenanza "Comercial Exento".

Las razones planteadas en la Memoria para justificar la Modificación Puntual son:

La conveniencia de ofertar suelo comercial, deficitario en esta zona, proveniente de desarrollos sectoriales parciales, con tipologías de viviendas en bloques exentos, con usos residenciales en plantas bajas, aconseja la recalificación de la parcela industrial referenciada por comercial, propiciada por la favorable situación de esta parcela industrial, respecto del viario existente, así como respecto a los sistemas generales verdes colindantes.

En relación a estos sistemas generales, potencia y remata adecuadamente el Sistema General verde colindante, no siendo así con la actual definición industrial, y libera suelo, como quiera que la nueva ordenanza ocupa el 60 por 100 en contraste con el 90 por 100 industrial.

En el cuadro adjunto se comparan los parámetros previstos en el PGOU con los parámetros resultantes después de la Modificación Puntual:

	P.G.O.U.	Modificación
Superficie	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
Ordenanza	Industrial. Nave nido.	Comercial Exento.
Parcela mínima	300 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Ocupación	90%	60%
Edificabilidad	1,035 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

III. De acuerdo con el informe de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 26 de junio de 2002, la valoración de la propuesta, desde el punto de vista técnico-urbanístico, es la siguiente:

La Modificación Puntual resulta justificada y urbanísticamente viable, ya que:

— Según lo señalado en el Anexo a la Memoria, el aumento de edificabilidad resultante del nuevo uso no supone detrimento de la cantidad y calidad de las dotaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 67.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sino que propone un uso comercial necesario en una zona residencial que carece del mismo, sirviendo además de remate para la zona verde colindante.

— Teniendo en cuenta los datos reflejados en el Anexo a la Memoria se observa que el aumento de edificabilidad que supone la Modificación (2.295 metros cuadrados) es posible según el artículo 42.6.c) de la Ley 9/2001, ya que en el área homogénea considerada en el plano aportado se superan los estándares fijados en el artículo 36.6 de la citada Ley: Ordenanza Industrial:

Edificabilidad industrial 3.000 m<sup>2</sup>s × 1,035 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s = 3.105 m<sup>2</sup>c

Ordenanza Comercial:

Edificabilidad comercial = 3.000 m<sup>2</sup>s × 1,8 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s = 5.400 m<sup>2</sup>c

Edificabilidad residencial del área homogénea considerada = 38.100 m<sup>2</sup>c

Edificabilidad Total modificada del área homogénea =

= 5.400 m<sup>2</sup>c + 38.100 m<sup>2</sup>c = 43.500 m<sup>2</sup>c

Redes Locales exigibles = 43.500 m<sup>2</sup>c × 0,30 = 13.050 m<sup>2</sup>s

Redes Locales existentes en el área homogénea:

Zonas Verdes = 10.053 m<sup>2</sup>s

Equipamiento = 9.146 m<sup>2</sup>s

Viario = 21.802 m<sup>2</sup>s

Total = 41.001 m<sup>2</sup>s

IV. La vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del día 27 del mismo mes, entró en vigor el día 27 de agosto, conforme a lo previsto en su Disposición Final Cuarta. Por consiguiente, habiendo sido aprobada provisionalmente la presente Modificación el día 24 de abril de 2002,

mediante ayudas especiales en forma de subvención a fondo perdido en aquellas Zonas que constituyan un área concreta o conjunto urbano deteriorado arquitectónica, urbanística o socialmente y sean declaradas como Zonas de Rehabilitación Integrada por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, a instancia de los propietarios de las viviendas afectados o de la Corporación Local respectiva.

Es propósito de esta Orden, por tanto, la declaración de esta Zona como Zona de Rehabilitación Integrada al objeto de fomentar la iniciativa privada y dirigir la rehabilitación de forma integrada.

En su virtud y de conformidad con lo establecido en el artículo 39 del Decreto 11/2001, de 25 de enero, modificado parcialmente por el Decreto 45/2002, de 14 de marzo,

#### DISPONGO

##### Artículo 1.º

De acuerdo con lo previsto en el Decreto 11/2001, de 25 de enero, modificado parcialmente por el Decreto 45/2002, de 14 de marzo, a solicitud expresa del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, de fecha 26 de junio de 2002, se declara el Polígono "Puerta de Madrid", del término municipal de Alcalá de Henares, como Zona de Rehabilitación Integrada.

##### Artículo 2.º

La Zona de Rehabilitación Integrada a delimitar, Polígono "Puerta de Madrid", está formada por 26 bloques distribuidos en 137 portales que agrupan a un total de 750 viviendas.

##### *Descripción perimetral*

El Polígono "Puerta de Madrid" de Alcalá de Henares, está situado al Oeste del Casco Histórico de Alcalá de Henares, limita al Norte por la avenida del Ejército, al Sur por la calle Núñez de Guzmán, al Este por la calle Demetrio Ducar y al Oeste por la calle Alfonso de Alcalá.

##### Artículo 3.º

Esta declaración supone los siguientes efectos:

- Promoción a la rehabilitación de edificios y viviendas.
- Apoyo y asesoramiento técnico, jurídico y administrativo, por parte de la Administración Autonómica, para las actuaciones de rehabilitación.
- Aportaciones económicas para la financiación parcial de las actuaciones de rehabilitación por parte de la Administración Autonómica consistentes en:
  - Subvenciones a fondo perdido hasta un 20 por 100 del presupuesto protegible de la operación, tramitadas por la Comunidad de Madrid y con cargo a sus presupuestos generales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 del Decreto 11/2001, modificado parcialmente por el Decreto 45/2002, de 14 de marzo, y con las siguientes limitaciones:
    - En el caso de adecuación funcional de edificios, el importe máximo a percibir por vivienda será de 300.000 pesetas (1.803,04 euros).
    - En el caso de adecuación estructural, funcional y estructural o integral de edificios, el importe máximo a percibir por vivienda será de 600.000 pesetas (3.606,07 euros).
  - Subvenciones a la creación o rehabilitación del equipamiento comunitario dotacional de hasta el 25 por 100 del presupuesto protegible de la actuación, con el límite máximo del 25 por 100 de las ayudas destinadas a las viviendas.
- Las referidas aportaciones económicas podrán ser complementadas, en su caso, por las previstas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, en sus artículos 31 a 37, en relación con el apartado 5 del artículo 30, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de suelo del Plan 2002-2005, en el particular referido a la rehabilitación de edificios y/o viviendas, siempre que la actuación y los

promotores cumplan con los requisitos y condiciones previstos en el referido Real Decreto.

##### Artículo 4.º

Para la tramitación de las ayudas con cargo a la Comunidad de Madrid se estará a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Orden de 13 de marzo de 2001, modificada por la Orden de 4 de julio de 2002, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, reguladora de las bases para la concesión de financiación cualificada a la vivienda con protección pública y a la rehabilitación con protección pública, prevista en el Decreto 11/2001, de 25 de enero, modificado parcialmente por el Decreto 45/2002, de 14 de marzo, de la Comunidad de Madrid.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Madrid, a 26 de julio de 2002.

El Consejero de Obras Públicas,  
Urbanismo y Transportes,  
LUIS EDUARDO CORTÉS

(01/2.312/02)

### Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

**3572** RESOLUCIÓN de 11 de septiembre de 2002, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se procede a la publicación de la normativa urbanística contenida en el documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Escorial, en el ámbito del Sector 1, Ensanche (Ac. 228/02).

Por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 25 de julio de 2002, se adoptó acuerdo por el que se aprobó provisional y definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Escorial, en el ámbito del Sector 1, Ensanche.

Dicho acuerdo ha sido publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el día 19 de agosto de 2002.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66.1 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y a los efectos previstos en el punto 2 del citado artículo, se procede a la publicación de la normativa urbanística contenida en el citado documento de Modificación Puntual, que se incorpora como Anexo a la presente Resolución. Lo que se hace público para general conocimiento.

Madrid, a 11 de septiembre de 2002.—El Secretario General Técnico, PD (Resolución de 17 de marzo de 1997), la Jefa del Servicio de Actuación Administrativa y Desarrollo Normativo, Isabel Barona Villalba.

#### ANEXO

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL ESCORIAL, SECTOR 1, ENSANCHE

#### 1. Introducción

Las actuales Normas Subsidiarias remiten el desarrollo, gestión y ejecución del Sector 1, Ensanche, a un Consorcio Urbanístico, figura hoy materializada en el Consorcio Urbanístico Escorial. Así pues se realiza esta modificación puntual de las vigentes Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 11 de febrero de 1997 a iniciativa del Consorcio Urbanístico "Escorial" constituido el 26 de septiembre de 2000, siendo los entes consorciados la Comunidad de Madrid (60 por 100) y Ayuntamiento de El Escorial (40 por 100) y estando las competencias urbanísticas del Ayuntamiento, en lo

que se refiere a la actuación en el Ensanche, delegadas en la Comunidad de Madrid.

## 2. Conveniencia y justificación de la modificación

Las razones para la redacción y tramitación de la presente modificación puntual son las siguientes:

- a) Redefinir, a la vista de la estructura actual, tanto urbana como natural de los suelos incluidos en el ámbito y sus proximidades, los límites con mayor precisión y adecuación al territorio.  
El artículo 37 de la vigente Ley del Suelo 9/2001, en su apartado 2, indica que la delimitación de los sectores se hará sobre la totalidad del suelo urbanizable sectorizado con la excepción opcional de los elementos calificados como elementos de redes supramunicipales o municipales (sistemas generales en la anterior denominación). En este caso ha parecido más adecuado no incluir en la delimitación del Sector 1, Ensanche, un pequeño espacio situado al Sur de la glorieta de conexión con la M-505, perteneciente al sistema general de espacios libres de protección, un suelo de propiedad municipal situado al Norte del cementerio actual que es un elemento integrante de la red general de equipamientos y servicios públicos, y el espacio ocupado por la mitad de la estación de servicio situado en el lado Este de la avenida de Felipe II y que forma con la otra mitad situada al lado Oeste y frente a la citada una única explotación comercial al servicio de la red viaria.  
Las pequeñas modificaciones adicionales de los límites son únicamente adaptaciones a los caminos existentes y demás accidentes naturales del terreno.
- b) Obtener una vez redefinidos los límites y en base a la cartografía y topografía realizadas una superficie lo más ajustada posible a la realidad.  
Esta medición obtenida digitalmente sobre la cartografía realizada al efecto da una superficie para el Sector 1, Ensanche, de 563.370 m<sup>2</sup> (56,337 hectáreas), algo mayor de la enunciada en las Normas Subsidiarias vigentes, que era de 55,70 hectáreas.
- c) Disminuir la edificabilidad prevista en las Normas Subsidiarias vigentes (0,583 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s) sobre superficie total, claramente excesiva para un ámbito fuertemente condicionado por la presencia de espacios de valor paisajístico, atravesado por un arroyo, redes de caminos, vías pecuarias, etcétera, que restringen notablemente las zonas aptas para la edificación. La edificabilidad se fija en la presente modificación puntual en 0,3672 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s como máximo, considerados sobre la totalidad del Sector.
- d) Redistribuir cuantitativamente los diversos usos a implantar en el ámbito de manera acorde con las necesidades expresadas por el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid y con las tendencias reales de la demanda a medio-largo plazo.
- e) Adecuar las cesiones de redes públicas, (supramunicipales, generales y locales), a las determinaciones de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- f) Adecuar el número y características de las viviendas protegidas a las determinaciones de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- g) Variar alguna de las determinaciones vinculantes para el desarrollo del Sector 1, Ensanche, contenidas en las Normas Subsidiarias vigentes, por otras que de manera más eficaz, a la vista de la realidad existente, consigan los mismos objetivos. Así por ejemplo reducir la altura en número de plantas de la edificación, incidir sobre las alineaciones y disposición de viario como procedimiento para garantizar vistas sobre el Monasterio y San Bernabé, evitar duplicaciones de viario estructurante que no contribuyen a un mejor funcionamiento del mismo, etcétera.
- h) Eliminar sobredeterminaciones innecesarias en la ficha de desarrollo del Sector.
- i) Suprimir la doble glorieta de la red general viaria en las inmediaciones de la glorieta que conecta la M-505 con la avenida de Felipe II, confiando el enlace de la calle límite a esta última.

## 3. Memoria

La presente memoria recoge la propuesta que la modificación puntual de Normas Subsidiarias hace para el Sector 1, Ensanche. Mantiene con las matizaciones y modificaciones hechas en el apartado 2 "Conveniencia y justificación de la modificación" del presente documento, muchos de los criterios expresados en las Normas Subsidiarias vigentes y para mayor claridad se estructura de la misma manera.

### a) Conveniencia y criterios

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

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

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

- Crear una malla urbana de capacidad para albergar racionalmente todos aquellos usos demandados por la estructura poblacional actual y previsible, satisfaciendo en lo posible las carencias detectadas.
- Regenerar la imagen y la calidad urbana de El Escorial permitiendo que su crecimiento futuro le dote de una infraestructura y un medio urbano de primera calidad a tono con la imagen de calidad y prestigio que tiene el entorno del Monasterio.

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

El dimensionamiento del ensanche se ha realizado partiendo de la perspectiva histórica antes referida, y obedece básicamente a criterios de coherencia global y racionalidad del conjunto. En efecto la oportunidad de desarrollar una estructura de estas características debe aprovecharse para abordar cuestiones cualitativas que en una escala más pequeña de actuación no tendrían cabida.

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

- La conveniencia de una vía límite apoyada en el paso existente sobre el ferrocarril y el arco sur de conexión con la avenida de la Fresneda.
- La creación de espacios urbanos con perspectivas suficientes sobre el Monasterio de forma que éste sea visible desde el pueblo, lo que actualmente no sucede, en gran parte a causa de los edificios construidos en los años sesenta al Norte del ferrocarril.
- La necesidad de contar con parcelas para usos culturales y de servicios actualmente inviables por la falta de suelo calificado.
- La necesidad del Ayuntamiento de El Escorial de disponer de suelo para implantar pequeños usos, productivos, industria limpia, talleres, almacenes, compatibles con usos residenciales, que en parte pueden tener cabida en el Sector 1.
- La necesidad de crear una oferta importante de viviendas con protección pública para residentes de la zona, lo que exige contar con una masa de suelo urbanizado suficiente para tener repercusiones de costo apropiadas a ese régimen de viviendas.
- La posibilidad de obtener suelo para equipamiento urbano a gran escala, además de cuidar muy especialmente las visuales hacia el Monasterio, la iglesia de San Bernabé y el propio paisaje del SE del término.

- La necesidad de regular las actuaciones existentes en el ensanche realizadas al margen de la normativa urbanística vigente.

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

#### b) Características

Con el trazado de la vía límite se delimita un ámbito de suelo calificado como SAU por las vigentes Normas Subsidiarias que está parcialmente ocupado por usos y actividades diversas con algunas edificaciones construidas sin licencia municipal y sobre el que se propone la realización futura de un auténtico ensanche que con un buen trazado urbano y una tipología adecuada configure una zona de crecimiento de El Escorial, resuelva los muchos problemas de suelo que actualmente existen, aporte una identidad ordenada integradora de la vida comunitaria del núcleo central y rompa con la tendencia pasada de crecimiento mediante unidades residenciales segregadas.

El área que abarca, limitada al Este por dicha vía límite, al Norte por el ferrocarril y al Oeste y Sur por la M-505, calle de Felipe II, tiene una superficie de 56,337 hectáreas.

La zona del SE del ámbito junto a la M-505 y a la rotonda de la vía límite posee un relieve especial que, aunque ocupado por elementos diversos (Butano, vivienda unifamiliar, cementerio, etcétera) tiene personalidad propia como para crear un área no ocupada de edificación, con la consideración de parque público y posible implantación de un camino peatonal, que recorriendo la línea de cumbres se abra en miradores sobre el Monasterio.

Reservado este espacio, el resto del ámbito tiene unas proporciones básicamente rectangulares del cual la zona comprendida entre el camino de las Cebadillas, el arroyo y el límite NO del parque público aludido anteriormente constituye una unidad territorial homogénea y el resto en la zona NO del ámbito se encuentra más fragmentado por el arroyo, carreteras, caminos, vías pecuarias, etcétera. Se propone desarrollar en la zona central homogénea un ensanche urbano en el que las tipologías edificatorias a implantar y la estructura viaria elegida por el planeamiento de desarrollo sirvan para definir calles y espacios ordenados.

La propuesta concreta de trazado la efectuará el oportuno Plan, el cual deberá respetar las siguientes condiciones vinculantes:

- La delimitación del Parque de Cesión, definida por el área tramada correspondiente y con una superficie mínima para este uso de 120.000 m<sup>2</sup>.
- Una estructura orgánica que garantice por una parte la adecuada división del territorio en unidades de barrio con distancias accesibles para el desplazamiento peatonal y por otra mediante la limitación de alturas y la organización del viario el mantenimiento de vistas sobre el Monasterio y la Iglesia de San Bernabé.
- Un tratamiento del viario rodado netamente urbano, huyendo de la existencia de vías rápidas, suplementado por un sistema viario peatonal o de coexistencia.
- La adecuada conexión del ámbito con el suelo urbano y con el Sector 2, "El Tomillar", evitando la creación de un gueto segregado.
- Una organización del viario y de las manzanas, a determinar por el Plan Parcial, en la que, utilizando las diversas tipologías de edificación, se garantice la vida urbana y la presencia de las dotaciones comunitarias al alcance inmediato de los habitantes.

#### c) Criterios de aprovechamiento

Los parámetros de este Ensanche son los siguientes:

	Superficie
Superficie total ordenada .....	56,337 ha
Superficie mínima del suelo de cesión para redes públicas	
Red de espacios libres, parques y jardines .....	180.000 m <sup>2</sup> s

	Superficie
Red de equipamientos públicos .....	65.000 m <sup>2</sup> s
Red de infraestructuras y servicios públicos .....	76.000 m <sup>2</sup> s
Total .....	321.000 m <sup>2</sup> s*
<b>Edificabilidad lucrativa máxima</b>	
Residencial .....	152.979 m <sup>2</sup> e
Comercial .....	9.036 m <sup>2</sup> e
Otros usos lucrativos .....	44.854 m <sup>2</sup> e
Total .....	206.869 m <sup>2</sup> e

\* En esta superficie se contemplan 41.373,80 m<sup>2</sup> de suelo destinado a Redes supra-municipales en cumplimiento de los artículos 36 y 91 de la Ley 9/2001, que en su transformación cuantificada se localizarán en el Plan Parcial que desarrolle la presente Modificación Puntual y se tramita conjuntamente.

Esta edificabilidad equivale a 1.430 viviendas (VPP y libres), y 53.855 m<sup>2</sup>e para usos industriales, terciarios y dotacionales.

#### d) Tipologías

Las tipologías edificatorias a implantar serán definidas por el Plan Parcial. Se recomienda la tipología en manzana cerrada para el uso residencial, con alineaciones a viario. Las alineaciones de viario garantizarán las vistas sobre el Monasterio y la Iglesia de San Bernabé. Para los no residenciales (comercial, dotacional, industrial, etcétera) se adoptarán las tipologías y ordenaciones más adecuadas a cada uso.

En cualquier caso se trata de crear espacios urbanos y no urbanizaciones dispersas especialmente en el uso residencial.

#### e) Gestión urbanística

Se estima que el costo de urbanización del conjunto de la operación y redes generales exteriores puede estar entre 3.000 y 3.500 millones de pesetas dependiendo de distintas soluciones de calidad y diseño en algunos aspectos.

La ordenación se realizará mediante un único Plan Parcial en el que podrán establecerse diferentes unidades de ejecución, autónomas a efectos de gestión y un único programa de actuación. La gestión de este planeamiento será de iniciativa pública, siguiendo el sistema de Expropiación, gestionado por el Consorcio constituido al efecto establecido entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid.

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

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

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

#### 4. Ordenanzas

Estas ordenanzas regulan exclusivamente los espacios incluidos en las redes generales de municipio por la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias:

- Parcela 1. Red general de equipamientos y servicios públicos, situada al Noreste del actual cementerio.

Superficie: 9.195 m<sup>2</sup>.

Usos: Servicio público. Equipamientos y servicios públicos.  
Ordenanza: Se aplicará la ordenanza 9 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Escorial en su grado 1.º: Equipamientos y servicios en general.

Condición específica: El tratamiento del borde de la parcela en colindancia con el espacio libre público del interior del ensanche, deberá conseguir la continuidad de ambas zonas mediante la adecuada plantación de especies arbóreas similares a las existentes (fresno, encina, melojo) y el ajardinamiento de la misma. Las edificaciones deberá adoptar intensidades y tipologías adecuadas para su integración en el parque. Se ajardinará al menos un 50 por 100 de la superficie total de la parcela.

- Parcela 2. Red general de espacios libres, situada al Sur de la avenida de Felipe II, en las inmediaciones de la glorieta de la M-505.

Superficie: 3.617 m<sup>2</sup>.

Usos: Red general de Espacios Libres, clase protección, categoría 5.ª de las vigentes Normas Subsidiarias.

Ordenanza: Se aplicará la ordenanza 11 de las vigentes Normas Subsidiarias en su grado 2.º: Protección de vías de comunicación.

- Parcela 3. Estación de servicio.

Superficie: 1.023,45 m<sup>2</sup>.

Usos: Estación de servicio.

Ordenanza: Se regulará con la misma ordenanza que la otra mitad de la estación de servicio situada en el lado Oeste de la avenida de Felipe II, frente a ella.

#### 5. Documentación de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento modificada por la presente modificación puntual

La presente modificación puntual anula o sustituye la siguiente documentación de las Normas Subsidiarias vigentes.

##### Memoria

Capítulo 3. Propuesta de Ensanche: Queda sustituida por los puntos 2 y 3 de la modificación puntual.

Capítulo 10. Síntesis de previsiones: 1. La capacidad residencial de las Normas Subsidiarias; epígrafe: Las previsiones de la actual revisión de Normas:

- Se modifica la capacidad del sector Ensanche fijándola en 1.450 viviendas y su superficie fijándola en 56,883 hectáreas.

##### Normas urbanísticas

Se añade la condición específica para la ordenanza 9 recogida en el punto 4 de la modificación puntual: Ordenanzas.

##### Planos

Plano número 16.2 y plano número 16.3: Suelo urbano (SU), ordenación y gestión. Quedan sustituidos los límites del Sector 1, Ensanche, y, por lo tanto, la delimitación del SAU; quedan sustituidas las determinaciones de ordenación del Sector 1, Ensanche. Quedan sustituidas las alineaciones de la avenida de Felipe II (glorieta que desaparece y lado Norte de la misma).

Las determinaciones que las sustituyen están recogidas en el plano número 1: Directrices de ordenación del Sector 1, Ensanche, de la presente Modificación Puntual.

Plano número 17: Plano de ordenación SAU, ordenación de ensanches. Quedan sustituidos los límites y determinaciones de ordenación del Sector 1, Ensanche. Los límites y determinaciones que los sustituyen están recogidos en el plano número 2: SAU, ordenación Ensanche, de la presente Modificación Puntual.

#### 6. Informes sectoriales referentes al documento para aprobación inicial de la presente modificación

Las indicaciones contenidas en los informes sectoriales al documento de Aprobación Inicial de la presente Modificación Puntual quedan recogidos en el presente documento para aprobación definitiva, en las observaciones de la ficha de desarrollo del sector o, en su caso, remitidas al Plan Parcial que la desarrolle.

#### Ficha de desarrollo de Sector de Suelo apto para urbanizar

##### Sector 1

Nombre: Ensanche.

Superficie total: 56,337 hectáreas.

Usos globales: Residencial, productivo, terciario y dotacional.

Edificabilidad: 0,3672 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s sobre superficie total.

Aprovechamiento: Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Vivienda de protección oficial o similar: 1,00.
- Vivienda libre: 1,82.
- Terciario comercial: 2,02.
- Dotacional: 0,80.
- Terciario Hotelero: 1,82.
- Industrial: 0,62.

El Plan Parcial fijará la distribución de usos y edificabilidades según la ordenación final.

Número máximo de viviendas: 1.430, de las que el 60 por 100, como mínimo, estarán acogidas a algún tipo de protección pública.

Condiciones de ordenación: Según los criterios contenidos en la memoria y en los planos de ordenación.

Equipamiento y cesiones: Las superficies de suelo para Redes Públicas alcanzarán un mínimo de 321.000 m<sup>2</sup>s, distribuidos aproximadamente en: 180.000 m<sup>2</sup>s para Zonas verdes y espacios libres, 65.000 m<sup>2</sup>s, para equipamientos 76.000 m<sup>2</sup>s, y servicios públicos para infraestructuras.

Sistema de actuación: Sistema de expropiación, gestionado por el Consorcio Urbanístico Escorial establecido entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid.

Iniciativa de planeamiento: Público.

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial.

Plazos de ejecución: Los que fije el Plan Parcial.

Observaciones:

- La ordenación de este Sector deberá hacerse a través de un planeamiento unitario en el cual se establezca un programa de actuación para el desarrollo autónomo, a efectos solamente de gestión, de las unidades de ejecución previstas para diferentes características y usos.
- Deberá resolver todas las cargas de servicios urbanísticos que le correspondan.
- Se adoptarán los criterios de ordenación previstos en la Memoria.
- Los sistemas o redes supramunicipales y generales ya obtenidos (Vías Pecuarias, Dominio Público Hidráulico, Dominio Público Ferroviario, etcétera) no generarán aprovechamiento.
- El Plan Parcial que desarrolle esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias deberá recoger las indicaciones contenidas en los informes sectoriales recibidos al documento para aprobación inicial de la presente modificación que le sean de aplicación.
- El Plan Parcial que desarrolle esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias deberá ser remitido a los organismos afectados para que realicen los perceptivos informes sectoriales previos a su aprobación definitiva.

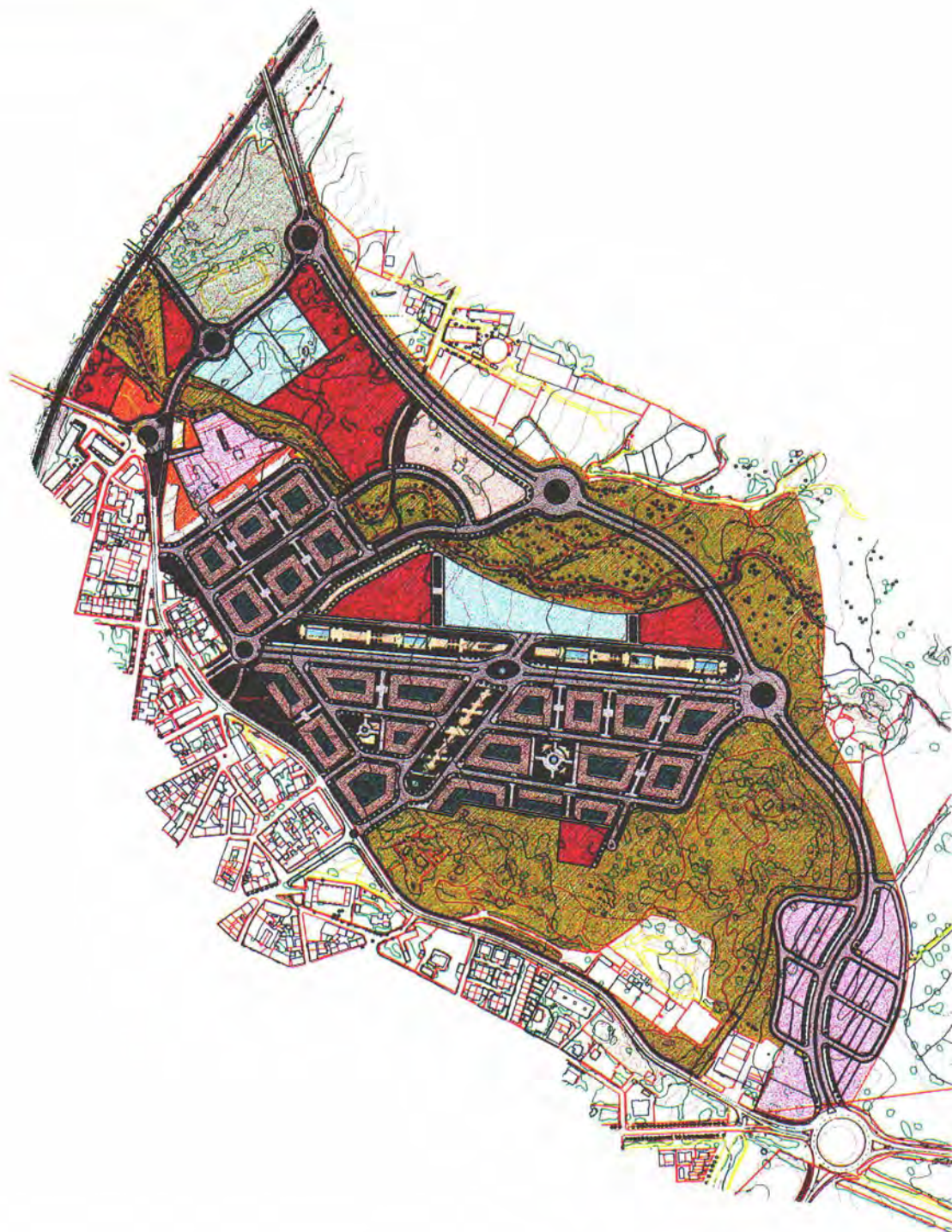
(03/21.441/02)

#### Consejería de Educación

**3573** ACUERDO de 12 de septiembre de 2002, del Consejo de Gobierno, por el que se amplía el número máximo de unidades a concertar para el curso escolar 2002-2003.

La Consejería de Educación ha aprobado por Órdenes 2133/2002, de 13 de mayo, y 3606/2002, de 25 de julio, las modificaciones de los conciertos educativos de los centros docentes privados y los nuevos accesos al régimen de conciertos para el curso 2002-2003.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 13/2001, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para 2002, el número máximo de unidades



# MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNSS DE EL ESCORIAL SECTOR I "ENSANCHE"

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL ESCORIAL SECTOR 1.  
ENSANCHE.**

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**DOCUMENTACION CONTENIDA EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS**  
**SECTOR 1 ENSANCHE**

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....	1
3. MEMORIA .....	4
A. CONVENIENCIA Y CRITERIOS .....	4
B. CARACTERÍSTICAS .....	6
C. CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO .....	7
D. TIPOLOGÍAS .....	8
E. GESTIÓN URBANÍSTICA .....	8
4. ORDENANZAS .....	9
5. DOCUMENTACIÓN DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MODIFICADA POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	10
6. INFORMES SECTORIALES REFERENTES AL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN .....	11
7. FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.....	12
8. PLANOS	

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 25-7-2002

MADRID, 5-8-2002  
EL SECRETARIO TÉCNICO  
LA JEFE DE SERVICIO DE DESARROLLO ADMINISTRATIVO  
NORMA DE URBANISMO



SECRETARÍA DE URBANISMO  
C/ ALFONSO XII, 100 - 28014 MADRID  
TEL. 91 489 0000 FAX 91 489 0001  
WWW.URBANISMO.MADRID.COM

24 JUL 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL ESCORIAL SECTOR 1. ENSANCHE.**

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 25-7-2002  
MADRID, 5-8-2002  
EL SECRETAARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA  
CONSEJO REGULADOR DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

**1. INTRODUCCIÓN**

Las actuales NNSS remiten el desarrollo, gestión y ejecución del sector I Ensanche a un Consorcio Urbanístico, figura hoy realizada en el Consorcio Urbanístico Escorial. Así pues se realiza esta modificación puntual de las vigentes NNSS aprobadas definitivamente el 11 de Febrero de 1997, iniciativa del Consorcio Urbanístico "Escorial" constituido el 26 de septiembre de 2000, siendo los entes consorciados la Comunidad de Madrid (60%) y Ayuntamiento de El Escorial (40%) y estando las competencias urbanísticas del Ayuntamiento, en lo que se refiere a la actuación en El Ensanche, delegadas en la Comunidad de Madrid.

**2. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Las razones para la redacción y tramitación de la presente modificación puntual son las siguientes:

- a. Redefinir, a la vista de la estructura actual, tanto urbana como natural de los suelos incluidos en el ámbito y sus proximidades, los límites con mayor precisión y adecuación al territorio.

El art. 37 de la vigente Ley del Suelo 9/2001 en su apartado 2 indica que la delimitación de los sectores se hará sobre la totalidad del suelo urbanizable sectorizado con la excepción opcional de los elementos calificados como elementos de redes supramunicipales o municipales (sistemas generales en la anterior denominación). En este caso ha parecido más adecuado no incluir en la delimitación del Sector I Ensanche un pequeño espacio situado al Sur de la glorieta de conexión con la M-505, perteneciente al sistema general de espacios libres de protección, un suelo de propiedad municipal situado al norte del cementerio actual que es un elemento integrante de la red general de

equipamientos y servicios públicos, y el espacio ocupado por la mitad de la estación de servicio situado en el lado Este de la Avda. de Felipe II y que forma con la otra mitad situada al lado Oeste y frente a la citada una única explotación comercial al servicio de la red viaria.

Las pequeñas modificaciones adicionales de los límites son únicamente adaptaciones a los caminos existentes y demás accidentes naturales del terreno.

- b. Obtener una vez redefinidos los límites y en base a la cartografía y topografía realizadas una superficie lo más ajustada posible a la realidad.

Esta medición obtenida digitalmente sobre la cartografía realizada al efecto da una superficie para el sector 1 Ensanche de 563.370 m<sup>2</sup>. (56,337 Has), algo mayor de la enunciada en las NNSS vigentes, que era de 55.70 Has.

- c. Disminuir la edificabilidad prevista en las NNSS vigentes (0.583 m<sup>2</sup> e / m<sup>2</sup>s) sobre superficie total, claramente excesiva para un ámbito fuertemente condicionado por la presencia de espacios de valor paisajístico, atravesado por un arroyo, redes de caminos, vías pecuarias, etc., que restringen notablemente las zonas aptas para la edificación. La edificabilidad se fija en la presente modificación puntual en 0,3672 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s como máximo, considerados sobre la totalidad del sector.
- d. Redistribuir cuantitativamente los diversos usos a implantar en el ámbito de manera acorde con las necesidades expresadas por el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid y con las tendencias reales de la demanda a medio-largo plazo.
- e. Adecuar las cesiones de redes públicas ( supramunicipales, generales y locales) , a las determinaciones de la ley 9/2001, del suelo, de la Comunidad de Madrid
- f. Adecuar el número y características de las viviendas protegidas a las determinaciones de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- g. Variar alguna de las determinaciones vinculantes para el desarrollo del Sector I Ensanche, contenidas en las NNSS vigentes, por otras que de manera más eficaz, a la vista de la realidad existente, consigan los mismos objetivos. Así por ejemplo reducir la altura en nº de plantas de la edificación, incidir sobre las alineaciones y disposición de viario como procedimiento para garantizar vistas sobre el

Monasterio y San Bernabé, evitar duplicaciones de viario estructurante que no contribuyen a un mejor funcionamiento del mismo, etc.

- h. Eliminar sobredeterminaciones innecesarias en la ficha de desarrollo del sector.
- i. Suprimir la doble glorieta de la red general viaria en las inmediaciones de la glorieta que conecta la M-505 con la Avd. de Felipe II, confiando el enlace de la calle limite a esta última.



SECRETARÍA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
NORMA DE EJECUCIÓN PÚBLICA Nº 1000  
(P.D.)

74 JUL 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

APROBADO POR LA COMISIÓN DE  
URBANISMO DE MADRID, EN  
SESIÓN CELEBRADA EL DÍA  
25-7-2002  
Madrid, a 5-8-2002  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFATURA DE SERVICIOS DE ORDENACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO



### 3. MEMORIA

La presente memoria recoge la propuesta que la modificación del Plan General de NNSS hace para el sector 1 Ensanche. Mantiene con las matizaciones y modificaciones hechas en el apartado 2 "CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN" del presente documento, muchos de los criterios expresados en las NNSS vigentes y para mayor claridad se estructura de la misma manera

#### a. Conveniencia y criterios

DOCUMENTO INFORMADO

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

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

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

- Crear una malla urbana de capacidad para albergar racionalmente todos aquellos usos demandados por la estructura poblacional actual y previsible, satisfaciendo en lo posible las carencias detectadas.
- Regenerar la imagen y la calidad urbana de El Escorial permitiendo que su crecimiento futuro le dote de una infraestructura y un medio urbano de primera calidad a tono con la imagen de calidad y prestigio que tiene el entorno del Monasterio.

Por tanto, esta propuesta no debe considerarse sólo con una óptica de mera calificación de suelo en función de necesidades inmediatas de vivienda u otros usos, sino como la

satisfacción de una necesidad histórica que ha tenido El Escorial de dotarse de unos criterios racionales de ordenación que ennoblecerán su condición urbana, evitando ser sólo objeto de operaciones fragmentarias para vivienda secundaria.

El dimensionamiento del ensanche se ha realizado partiendo de la perspectiva histórica antes referida, y obedece básicamente a criterios de coherencia global y racionalidad del conjunto. En efecto la oportunidad de desarrollar una estructura de estas características debe aprovecharse para abordar cuestiones cualitativas que en una escala más pequeña de actuación no tendrían cabida.

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

- La conveniencia de una vía límite apoyada en el paso existente sobre el ferrocarril y el arco sur de conexión con la Avenida de la Fresneda.
- La creación de espacios urbanos con perspectivas suficientes sobre el Monasterio de forma que éste sea visible desde el pueblo, lo que actualmente no sucede, en gran parte a causa de los edificios construidos en los años 60 al norte del ferrocarril.
- La necesidad de contar con parcelas para usos culturales y de servicios actualmente inviables por la falta de suelo calificado.
- La necesidad del Ayuntamiento de El Escorial de disponer de suelo para implantar pequeños usos, productivos, industria limpia, talleres, almacenes, compatibles con usos residenciales, que en parte pueden tener cabida en el Sector I.
- La necesidad de crear una oferta importante de viviendas con protección pública para residentes de la zona, lo que exige contar con una masa de suelo urbanizado suficiente para tener repercusiones de costo apropiadas a ese régimen de viviendas.
- La posibilidad de obtener suelo para equipamiento urbano a gran escala, además de cuidar muy especialmente las visuales hacia el Monasterio, la iglesia de San Bernabé y el propio paisaje del SE del término.
- La necesidad de regular las actuaciones existentes en el ensanche realizadas al margen de la normativa urbanística vigente.

APROBADO POR LA COMISION DE  
URBANISMO DE MADRID. EN  
SESION CELEBRADA EL DIA  
25-7-2002  
MADRID 5-8-2002  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
DESARROLLO

Partiendo de estos criterios y teniendo en cuenta los condicionantes físicos de la situación se ha diseñado la estructura de la propuesta cuyas características se comentan a continuación.



24 JUL 2002

DOCUMENTO INFORMADO

b. Características

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

Con el trazado de la vía límite se delimita un ámbito de suelo calificado como SAU por las vigentes NNSS que está parcialmente ocupado por usos y actividades diversas con algunas edificaciones construidas sin licencia municipal y sobre el que se propone la realización futura de un auténtico ensanche que con un buen trazado urbano y una tipología adecuada configure una zona de crecimiento de El Escorial, resuelva los muchos problemas de suelo que actualmente existen, aporte una identidad ordenada integradora de la vida comunitaria del núcleo central y rompa con la tendencia pasada de crecimiento mediante unidades residenciales segregadas.

El área que abarca, limitada al este por dicha vía límite, al norte por el ferrocarril y al oeste y sur por la M-505, calle de Felipe II, tiene una superficie de 56,337 Has.

La zona del SE del ámbito junto a la M-505 y a la rotonda de la vía límite posee un relieve especial que, aunque ocupado por elementos diversos (Butano, vivienda unifamiliar, cementerio, etc.) tiene personalidad propia como para crear un área no ocupada de edificación, con la consideración de parque público y posible implantación de un camino peatonal, que recorriendo la línea de cumbres se abra en miradores sobre el Monasterio.

Reservado este espacio, el resto del ámbito tiene unas proporciones básicamente rectangulares del cual la zona comprendida entre el camino de las Cebadillas, el arroyo y el límite NO del parque público aludido anteriormente constituye una unidad territorial homogénea y el resto en la zona NO del ámbito se encuentra más fragmentado por el arroyo, carreteras, caminos, vías pecuarias, etc. Se propone desarrollar en la zona central homogénea un ensanche urbano en el que las tipologías edificatorias a implantar y la estructura viaria elegida por el planeamiento de desarrollo sirvan para definir calles y espacios ordenados.

La propuesta concreta de trazado la efectuará el oportuno Plan, el cual deberá respetar las siguientes condiciones vinculantes:

- La delimitación del Parque de Cesión, definida por el área tramada correspondiente y con una superficie mínima para este uso de 120.000 m<sup>2</sup>
- Una estructura orgánica que garantice por una parte la adecuada división del territorio en unidades de barrio con distancias accesibles para el desplazamiento peatonal y por otra mediante la limitación de alturas y la organización del viario el mantenimiento de vistas sobre el Monasterio y la Iglesia de San Bernabé.
- Un tratamiento del viario rodado netamente urbano, huyendo de la existencia de vías rápidas, suplementado por un sistema viario peatonal o de coexistencia.
- La adecuada conexión del ámbito con el suelo urbano y con el sector 2 "El Tomillar" evitando la creación de un gueto segregado.
- Una organización del viario y de las manzanas, a determinar por el Plan Parcial, en la que, utilizando las diversas tipologías de edificación, se garantice la vida urbana y la presencia de las dotaciones comunitarias al alcance inmediato de los habitantes.

c. Criterios de aprovechamiento

Los parámetros de este Ensanche son los siguientes:

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	56,337 Has.
SUPERFICIE MÍNIMA DE SUELO DE CESIÓN PARA REDES PUBLICAS	
Red de espacios libres, parques y jardines	180.000 m <sup>2</sup> s
Red de equipamientos públicos	65.000 m <sup>2</sup> s
Red de infraestructuras y servicios públicos	76.000 m <sup>2</sup> s
<b>Total</b>	<b>321.000 m<sup>2</sup>s*</b>
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MÁXIMA	
Residencial	152.979 m <sup>2</sup> e
Comercial	9.036 m <sup>2</sup> e
Otros usos lucrativos	44.854 m <sup>2</sup> e
<b>Total</b>	<b>206.869 m<sup>2</sup>e</b>

\* En esta superficie se contemplan 41.373,80 m<sup>2</sup> de suelo destinado a Redes supramunicipales en cumplimiento de los arts 36 y 91 de la Ley 9/2001 que en su transformación cuantificada se localizarán en el Plan Parcial que desarrolle la presente Modificación Puntual y se tramita conjuntamente.

Esta edificabilidad equivale a 1.430 viviendas (VPP y libres), y 53.855 m<sup>2</sup>e para usos industriales, terciarios y dotacionales.

#### d. Tipologías

Las tipologías edificatorias a implantar serán definidas por el Plan Parcial. Se recomienda la tipología en manzana cerrada para el uso residencial, con alineaciones a viario. Las alineaciones de viario garantizarán las vistas sobre el Monasterio y la Iglesia de San Bernabé. Para los no residenciales (comercial, dotacional, industrial, etc.) se adoptarán las tipologías y ordenaciones más adecuadas a cada uso.

En cualquier caso se trata de crear espacios urbanos y no urbanizaciones dispersas especialmente en el uso residencial.

#### e. Gestión urbanística

Se estima que el costo de urbanización del conjunto de la operación y redes generales exteriores puede estar entre 3.000 y 3.500 millones de pesetas dependiendo de distintas soluciones de calidad y diseño en algunos aspectos.

La ordenación se realizará mediante un único Plan Parcial en el que podrán establecerse diferentes unidades de ejecución, autónomas a efectos de gestión y un único programa de actuación. La gestión de este planeamiento será de iniciativa pública, siguiendo el sistema de Expropiación, gestionado por el Consorcio constituido al efecto establecido entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid.

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

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

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

#### 4. ORDENANZAS

Estas ordenanzas regulan exclusivamente los espacios incluidos en las redes generales de municipio por la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias

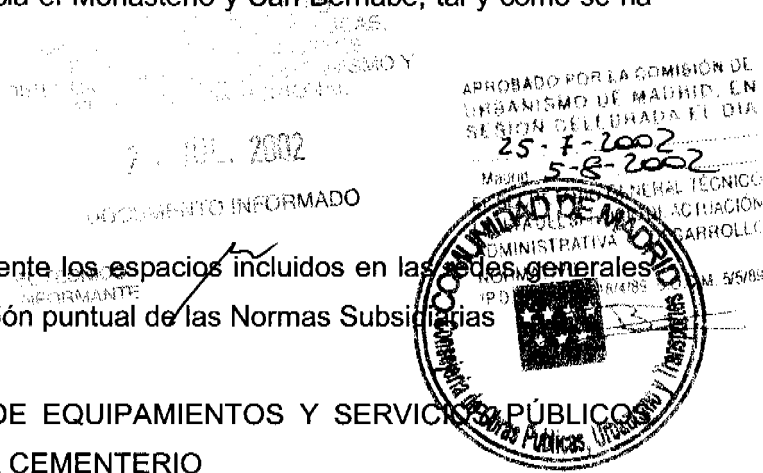
- Parcela 1. RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS SITUADA AL NE DEL ACTUAL CEMENTERIO

Superficie: 9.159 m<sup>2</sup>

Usos: Servicio público: Equipamientos y servicios públicos

Ordenanza: Se aplicará la ordenanza 9 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Escorial en su grado 1º: Equipamientos y servicios en general.

Condición Específica: El tratamiento del borde de la parcela en colindancia con el espacio libre público del interior del ensanche, deberá conseguir la continuidad de ambas zonas mediante la adecuada plantación de especies arbóreas similares a las existentes (fresno, encina, melojo) y el ajardinamiento de la misma. Las edificaciones deberá adoptar intensidades y tipologías





adecuadas para su integración en el parque. Se ajardinará al menos un 50% de la superficie total de la parcela.

- Parcela 2. RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES, SITUADA AL SUR DE LA AVDA. DE FELIPE II EN LAS INMEDIACIONES DE LA GLORIETA DE LA M-505

Superficie: 3.617 m<sup>2</sup>

Usos: Red general de Espacios Libres, clase protección, categoría 5ª de las vigentes NNSS.

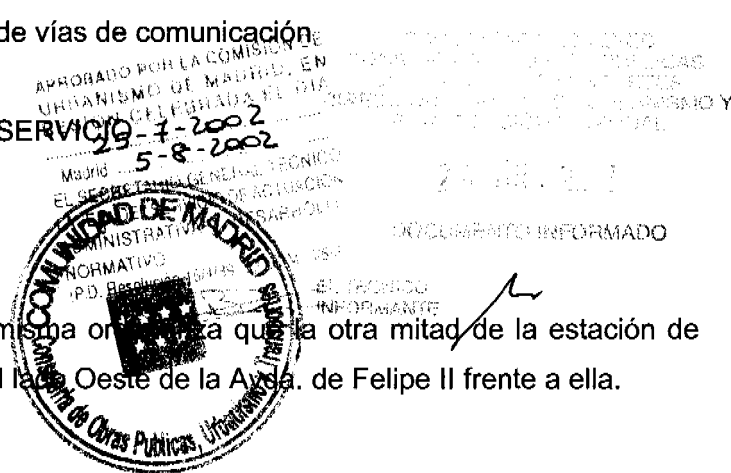
Ordenanza: Se aplicará la ordenanza 11 de las vigentes Normas Subsidiarias en su grado 2º: Protección de vías de comunicación.

- Parcela 3. ESTACIÓN DE SERVICIO

Superficie: 1.023,45 m<sup>2</sup>

Usos: Estación de servicio.

Ordenanza: Se regulará con la misma ordenanza que la otra mitad de la estación de servicio situada en el lado Oeste de la Avda. de Felipe II frente a ella.



### 5. DOCUMENTACIÓN DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MODIFICADA POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente modificación puntual anula o sustituye la siguiente documentación de las NNSS vigentes.

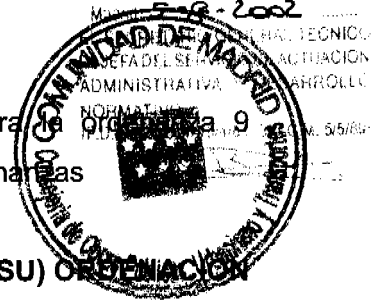
MEMORIA: **CAPITULO 3. PROPUESTA DE ENSANCHE:** Queda sustituida por los puntos 2 y 3 de la modificación puntual.

**CAPITULO 10. SÍNTESIS DE PREVISIONES;** 1. La capacidad residencial de las normas Subsidiarias; epígrafe: las previsiones de la actual revisión de Normas:

- Se modifica la capacidad del sector ENSANCHE fijándola en 1450 viviendas y su superficie fijándola en 56,883 Has.

25-7-2002

25-7-2002



**NORMAS URBANÍSTICAS:** Se añade la condición específica para la ordenación recogida en el punto 4 de la modificación puntual: Ordenación

**PLANOS:** **PLANO Nº 16.2 Y PLANO Nº 16.3: SUELO URBANO (SU) ORDENACIÓN Y GESTIÓN:** Quedan sustituidos los límites del sector 1 ENSANCHE, y por lo tanto la delimitación del SAU; quedan sustituidas las determinaciones de ordenación del sector 1 Ensanche. Quedan sustituidas las alineaciones de la Avda. de Felipe II (glorieta que desaparece y lado Norte de la misma) Las determinaciones que las sustituyen están recogidas en el PLANO Nº 1 : DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 ENSANCHE de la Presente Modificación Puntual.

**PLANO Nº 17: PLANO DE ORDENACIÓN SAU, ORDENACIÓN DE ENSANCHES:** Quedan sustituidas los límites y determinaciones de ordenación del sector 1 Ensanche. Los límites y determinaciones que los sustituyen están recogidas en PLANO Nº 2: SAU. ORDENACIÓN ENSANCHE. de la presente Modificación Puntual.

## 6. INFORMES SECTORIALES REFERENTES AL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

Las indicaciones contenidas en los informes sectoriales al documento de Aprobación Inicial de la presente Modificación Puntual quedan recogidos en el presente documento para aprobación definitiva, en las observaciones de la ficha de desarrollo del sector, o en su caso remitidas al Plan Parcial que la desarrolle.

Los Arquitectos,

Manuel López-Mateos Ontañón  
Colegiado nº 3524

SECRETARÍA TÉCNICA  
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

25 JUL 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

José Pedro García Atienza  
Colegiado nº 10516

## FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

### SECTOR 1

NOMBRE: **ENSANCHE**

SUPERFICIE TOTAL: 56,337 Has

USOS GLOBALES: Residencial, productivo, terciario y dotacional

EDIFICABILIDAD: 0.3672 m<sup>2</sup>e/ m<sup>2</sup>s sobre superficie total

APROVECHAMIENTO:

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Vivienda de protección oficial o similar: 1,00
- Vivienda libre: 1,82
- Terciario comercial: 2,02
- Dotacional: 0,80
- Terciario Hotelero: 1,82
- Industrial: 0,62

El Plan Parcial fijará la distribución de usos y edificabilidades según la ordenación final.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 1430 de las que el 60 % como mínimo estarán acogidas a algún tipo de protección pública.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Según los criterios contenidos en la memoria y en los planos de ordenación.

EQUIPAMIENTO Y CESIONES: Las superficies de suelo para Redes Públicas alcanzarán un mínimo de 321.000 m<sup>2</sup>s, distribuidos aproximadamente en: 180.000 m<sup>2</sup>s para Zonas verdes y espacios libres, 65.000 m<sup>2</sup>s, para equipamientos 76.000 m<sup>2</sup>s, y servicios públicos para infraestructuras.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de expropiación, gestionado por el Consorcio Urbanístico Escorial establecido entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid.

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Público

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial

PLAZOS DE EJECUCIÓN: Los que fije el Plan Parcial.

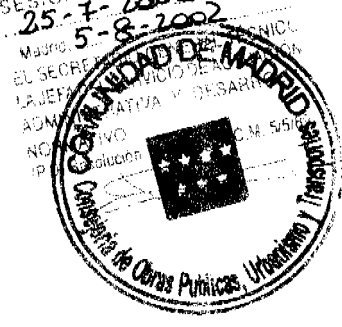
OBSERVACIONES:

- La ordenación de este Sector deberá hacerse a través de un planeamiento unitario en el cual se establezca un programa de actuación para el desarrollo autónomo, a efectos solamente de gestión, de las unidades de ejecución previstas para diferentes características y usos.
- Deberá resolver todas las cargas de servicios urbanísticos que le correspondan.

- Se adoptarán los criterios de ordenación previstos en la Memoria
- Los sistemas o redes supramunicipales y generales ya obtenidos (Vías Pecuarías, Dominio Público Hidráulico, Dominio Público Ferroviario, etc.) no generarán aprovechamiento
- El Plan Parcial que desarrolle esta Modificación Puntual de NNSS deberá recoger las indicaciones contenidas en los informes sectoriales recibidos al documento para aprobación inicial de la presente modificación que le sean de aplicación
- El Plan Parcial que desarrolle esta Modificación Puntual de NNSS deberá ser remitido a los organismos afectados para que realicen los perceptivos informes sectoriales previos a su aprobación definitiva.

*[Handwritten signature]*

APROBADO POR LA COMISION DE  
URBANISMO DE MADRID. EN  
SESION CELEBRADA EL DIA  
25-7-2002  
Madrid 5-8-2002



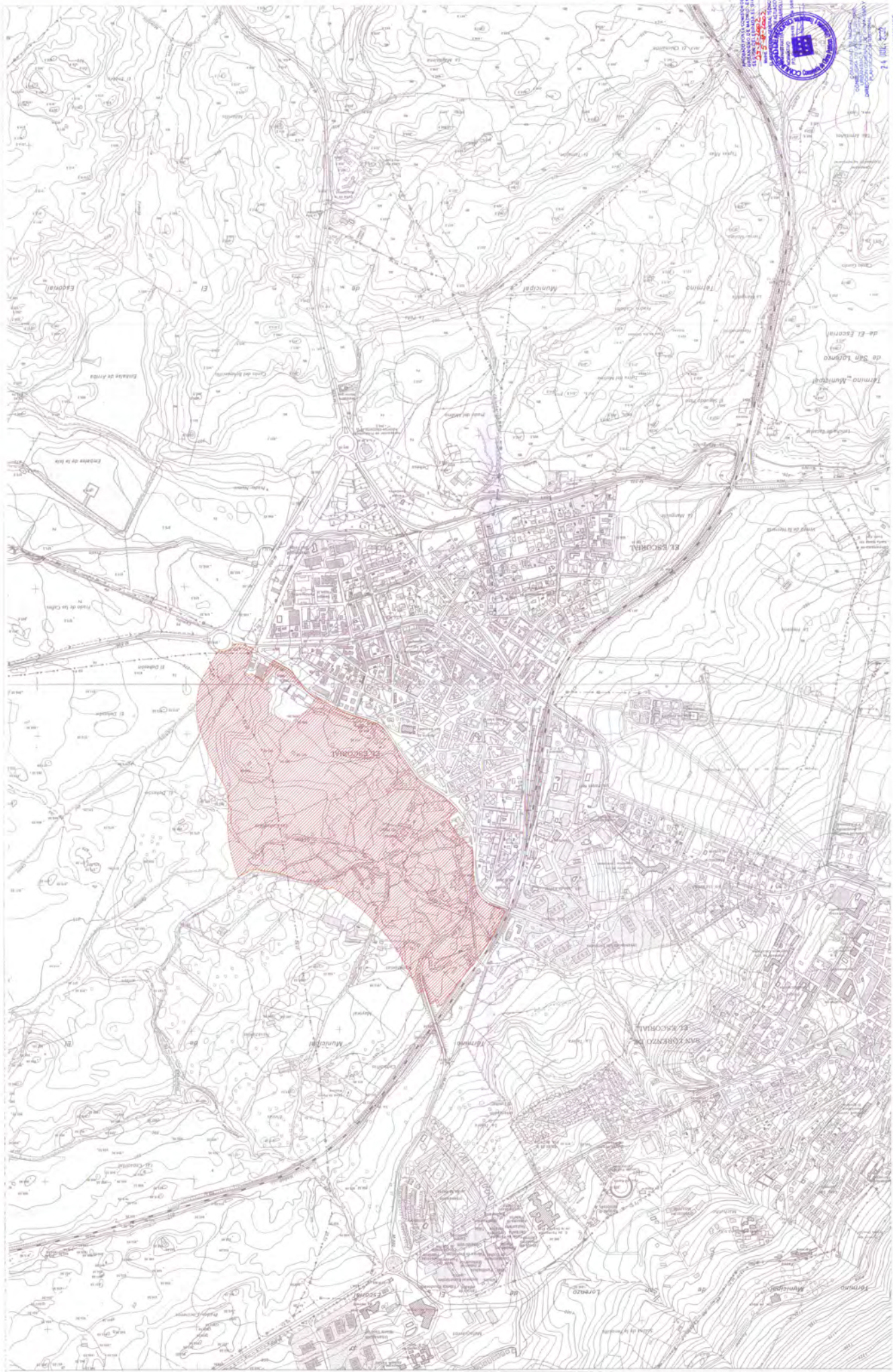
SECRETARÍA DE URBANISMO  
CONSEJO REGULADOR DE URBANISMO  
BOE 2002/10/10 (I) 10/10/02 Y  
2002/10/10 (I) 10/10/02

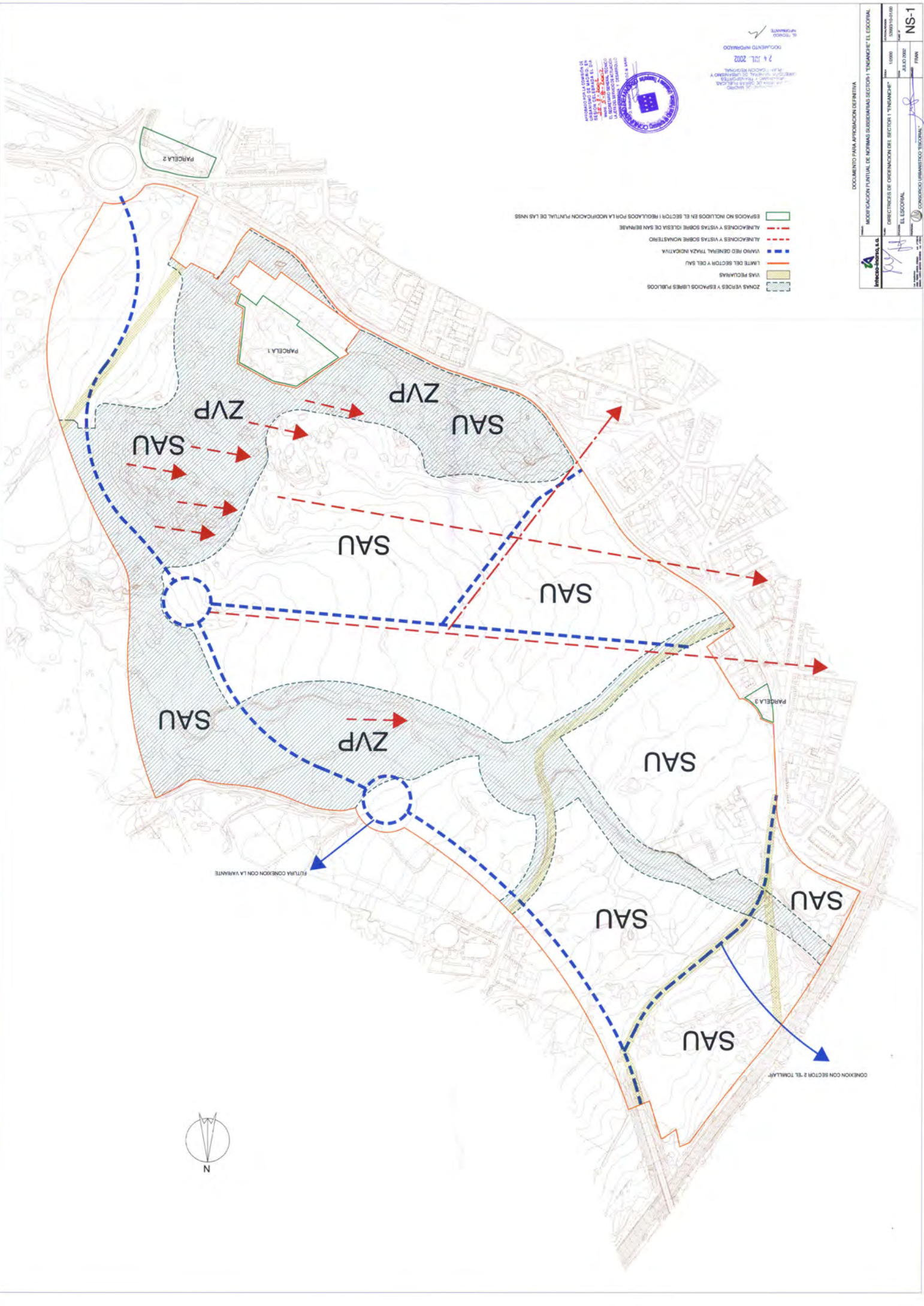
71.02.97

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

*[Handwritten signature]*

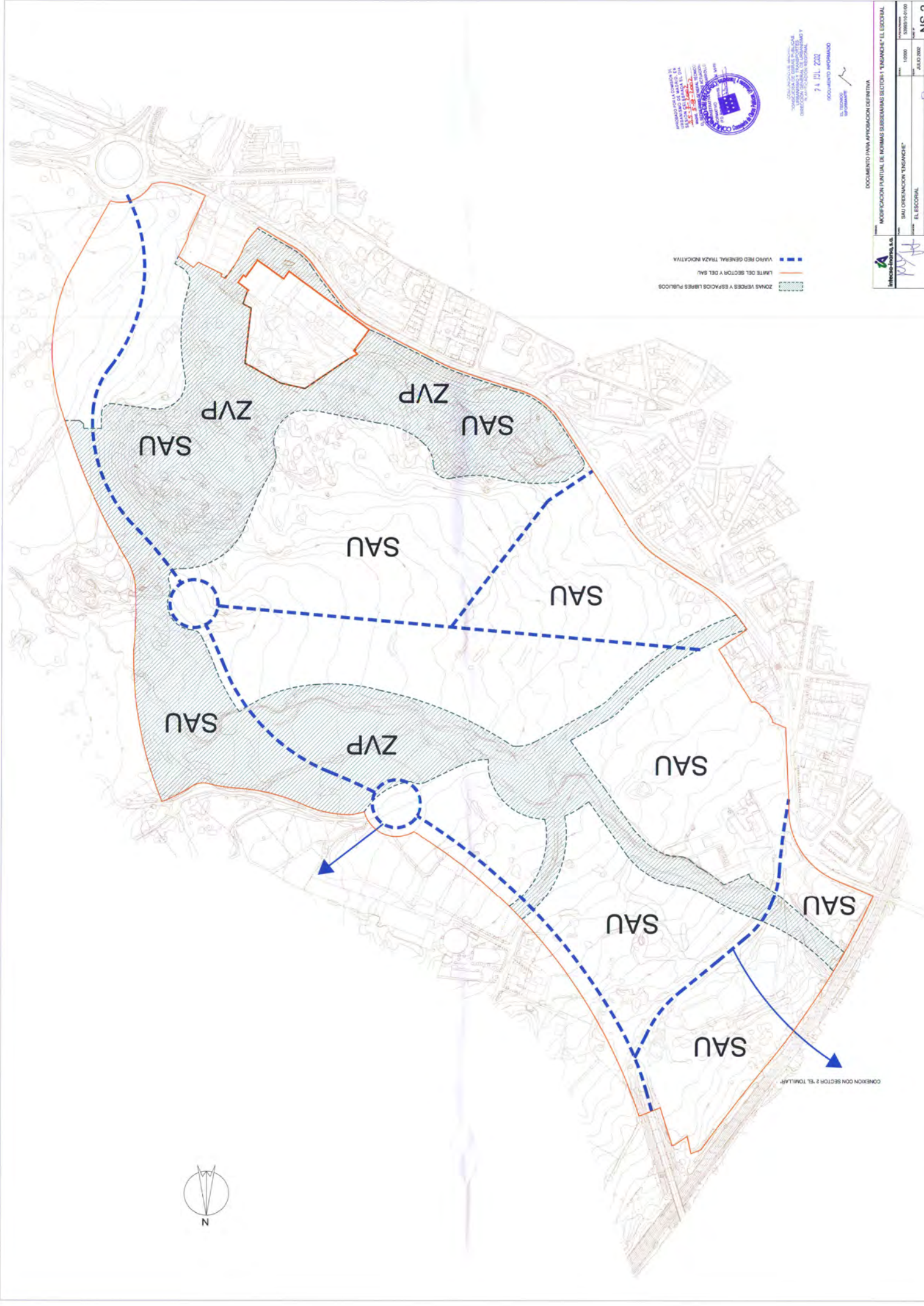







- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- VÍAS PEQUENAS
- LIMITE DEL SECTOR Y DEL SAU
- VÍAS DE BARRIO, TRAZA INDICATIVA
- VÍAS DE BARRIO, TRAZA INDICATIVA
- ALMACENES Y VISTAS SOBRE IGLESIA DE SAN BERNABE
- ALMACENES Y VISTAS SOBRE MONASTERIO
- ESPACIOS NO INCLUIDOS EN EL SECTOR Y REGULADOS POR LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NBS



GOBIERNO DE MADRID  
 24 JULIO 2002  
 PLAZA DE AYUNTAMIENTO DE MADRID



-  ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
-  LIMITE DEL SECTOR Y DEL SAU
-  VIAJO RED GENERAL TRAZA INICIATIVA



COLEGIO NACIONAL DE PLANEACIÓN URBANA  
 INSTITUTO VENEZOLANO DE PLANEACIÓN URBANA Y TERRITORIAL  
 DIRECCIÓN NACIONAL DE PLANEACIÓN URBANA Y TERRITORIAL  
 DOCUMENTO INFORMACIÓN  
 7 de JULIO de 2022

COMIENZO CON SECTOR 2 "EL TONILLAR"