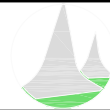


PROPIEDAD:

CONSORCIO URBANÍSTICO ESCORIAL

Plaza De España 1, 28280 EL ESCORIAL MADRID



PROYECTO:

SECTOR 1, ENSANCHE

586

SITUACIÓN:

SECTOR 1, EL ESCORIAL, MADRID

FASE:

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

DOCUMENTO 1.

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ARQUITECTOS:

Carlos Rubio Carvajal Enrique Álvarez-Sala Walther

INGENIEROS:

Ramón Ruiz Ruiz de Gopegui Alberto Álvarez

DILIGENCIA



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB

Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>
Código Seguro de Verificación: 28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB

R&AS

estudio de arquitectura
Lagasca 21, bajo izquierda, 28001 Madrid
T (34) 91 435 0373 F (34) 91 781 1433
estudio@rubioalvarezsala.com

prointec

Avda. Burgos, 12 28036 Madrid
T (34) 91 302 5280 F (34) 91 359 3421



DILIGENCIA



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB

Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>
Código Seguro de Verificación: 28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB



DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

1. CONSIDERACIONES GENERALES.....	1
1.1. Presentación.....	1
1.2. Objeto y finalidad del documento.....	1
1.3. Documentos que integran el documento del Plan Parcial.....	2
1.4. Cartografía utilizada.....	3
1.5. Promoción y tramitación del Plan Parcial.....	3
1.6. Informes sectoriales.....	4
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	5
2.1. Delimitación y superficie del área objeto de la ordenación.....	5
2.2. Características del territorio.....	5
2.2.1. Geología, geotecnia e hidrogeología.....	5
2.2.2. Topografía y medio físico	6
2.2.3. Climatología.....	7
2.2.4. Usos existentes y propiedad del suelo.....	8
2.2.5. Vías Pecuarias y Caminos.....	9
2.2.6. Infraestructuras existentes.....	10
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	11
3.1. Justificación Jurídico-Urbanística.....	11
3.1.1. Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid.....	11
3.1.2. Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de EL Escorial y Modificación Puntual de las mismas: SECTOR 1.....	11
3.2. Conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial.....	13

DILIGENCIA



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB

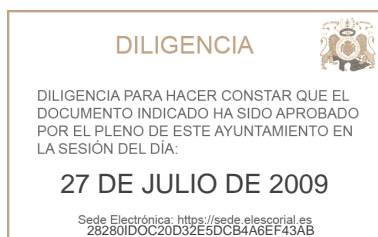
Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>
Código Seguro de Verificación: 28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB



4. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	16
4.1. Objetivos y criterios de ordenación.....	16
4.2. Estructura de la Ordenación Propuesta y su correlación con los objetivos.....	17
5. ZONIFICACIÓN.....	20
6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	28
7. SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	28
8. EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.....	28
9. CESIONES/REDES PÚBLICAS.....	31
10. DATOS NUMÉRICOS GENERALES DEL PLAN.....	37

ANEJO A	ESTUDIOS DE REDES DE INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO
ANEJO B	VERIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS COMPAÑÍAS Y ENTIDADES
ANEJO C	INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DE SANEAMIENTO
ANEJO D	CONEXIÓN Y AUTONOMÍA DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO
ANEJO E	PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS
ANEJO F	ESTUDIO ACÚSTICO
ANEJO G	ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO
ANEJO H	INFORMES SECTORIALES EMITIDOS POR LOS DISTINTOS ORGANISMOS

INFORME DE PROSPECCIÓN PREVIA FASE 1ª



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>
Código Seguro de Verificación: 28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB



DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

1.- CONSIDERACIONES GENERALES

1.1.- Presentación

El presente documento se elabora por iniciativa conjunta de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de El Escorial a través del “Consortio Urbanístico Escorial” constituido a tal efecto y con las competencias y atribuciones que le confieren sus Estatutos de acuerdo con los art. 76 y 77 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

1.2.- Objeto y finalidad del documento

El documento tiene por objeto la modificación del Plan Parcial Sector 1 “Ensanche” El Escorial, aprobado definitivamente el 24 de septiembre de 2002, cuya finalidad es:

- Redefinir la ordenación con mayor precisión y adecuación a la realidad del territorio, a la vista de la estructura y redes actuales, tanto de carácter urbano como supramunicipal, así como de la evolución natural de los suelos incluidos en el ámbito y sus proximidades, desde el actual contexto normativo en la protección del medio ambiente y la conservación del patrimonio histórico.
- Adaptar la ordenación a los límites redefinidos por la última modificación puntual de las NNSS, habiéndose modificado la superficie para el Sector 1, que actualmente es de **551.311,10 m²**. (55.131 Has), minorando la enunciada en el Plan Parcial vigente, que era de 56,337 Has.
- Adecuar el planeamiento, a la especial protección del sector y su entorno que se deriva de:
 - Su inclusión en el ámbito de los terrenos comprendidos en “La Cerca” de Felipe II;
 - La circunstancia de ser atravesado por el camino histórico del Canto de Castrejón;

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL

DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sede Escorial - <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB

1



- En particular, por la preservación obligada de los restos etnográficos detectados en la zona sur.
- 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 plazo.
- El mantenimiento del mayor número de viviendas posible, a tenor de la voluntad expresada por el Gobierno Municipal.
- Reducir a dos (baja+1) la altura en número de plantas de la edificación.

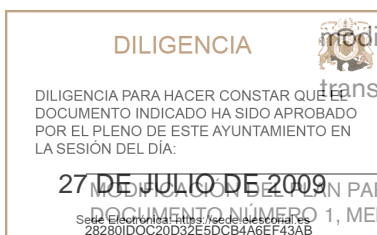
1.3.- Documentos que integran el documento de la Modificación de Plan Parcial

Las determinaciones urbanísticas que se someten a aprobación en la modificación de Plan Parcial que aquí se expone, se hallan contenidas en los siguientes documentos gráficos, y escritos.

1. Memoria justificativa y de ordenación

Anejos: de acuerdo con lo expresado en el artículo 48 de la Ley 9/2001 el presente documento contiene los siguientes estudios:

- a. Estudios específicos para la adecuada conexión, ampliación y refuerzo de cada una de las infraestructuras equipamientos y servicios públicos.
- b. Verificación técnica con informe perceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad límites y compromisos o contratos para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos: la presente modificación se remite al “ANEJO B Verificaciones técnicas de las compañías y entidades”, del Plan Parcial vigente.
- c. Estudio relativo a las infraestructuras de la Red de Saneamiento.
- d. Conexión y autonomía del sistema de transporte público: la presente modificación se remite al ANEJO D Conexión y autonomía del sistema de transporte público “del Plan Parcial vigente”.



- e. Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en caso de supuestos catastróficos: la presente modificación se remite al “ANEJO E Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos” del Plan Parcial vigente.
 - f. Cumplimiento de la normativa acústica.
 - g. Estudio hidrológico e hidráulico.
 - h. Informes sectoriales emitidos por los distintos organismos.
2. Normas urbanísticas
 3. Planos de información, ordenación e infraestructuras
 4. Organización y gestión de la ejecución
 5. Expediente Administrativo del documento de “Modificación del Plan Parcial Sector 1, “Ensanche”, El Escorial”.

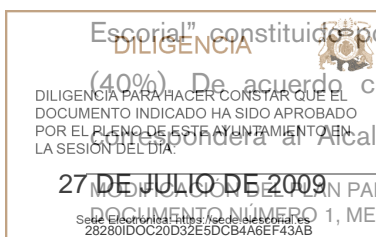
1.4.- Cartografía utilizada

La cartografía utilizada para la redacción de la presente modificación del Plan ha sido preparada a tal efecto mediante restitución fotogramétrica de un vuelo a escala 1/5000 de fecha 1999, complementada y actualizada por topografía clásica. La escala adoptada para los documentos gráficos ha sido 1/2000, con equidistancia 1 m. entre curvas de nivel, que consideramos adecuada habida cuenta de la dimensión del territorio a ordenar.

Para los estudios generales del territorio se ha hecho uso de la cartografía a escala 1/50000 del Instituto Geográfico Nacional y de la cartografía 1/5000 de la Comunidad de Madrid.

1.5.- Promoción y tramitación de la Modificación de Plan Parcial

La presente modificación de Plan Parcial se formula a iniciativa del “Consortio Urbanístico Escorial”, constituido por la Comunidad de Madrid (60%) y el Ayuntamiento de El Escorial (40%). De acuerdo con lo expresado en el artículo 61 de la Ley del Suelo 9/2001, corresponde al Alcalde la aprobación inicial, al Pleno del Ayuntamiento la aprobación



definitiva, cumplido el requisito previo de solicitud de informes preceptivos de órganos y entidades administrativas que estén previstos por la Ley del Suelo 9/2001 o la legislación sectorial.

1.6.- Informes sectoriales

Se recogen en el presente documento para aprobación definitiva las indicaciones contenidas en los informes sectoriales emitidos por los organismos afectados al documento para aprobación inicial de la presente modificación del Plan Parcial.

DILIGENCIA



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009
MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL
DOCUMENTO NUMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACION DEFINITIVA

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB

4



2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.- Delimitación y superficie del área objeto de la ordenación.

La actuación urbanística del Sector I se ubica en el termino municipal de El Escorial, situada al Este del suelo urbano consolidado, apoyada en su parte más próxima a éste en la Avda. Felipe II, y limitada al NO por las vías del ferrocarril y al NE y E por suelo clasificado por las vigentes NNSS como SNUP.

Sus límites y superficie han sido definidos en la modificación puntual por ejecución de sentencias de las NNSS de Planeamiento Municipal de El Escorial Sector 1 "Ensanche" en tramitación, y adoptados en la presente modificación del Plan Parcial.

La superficie de acuerdo con lo expresado es de **551.311,10 m²**.

2.2.- Características del territorio

2.2.1.- Geología, geotecnia e hidrogeología.

La parcela objeto de estudio se encuentra situada al NE de la localidad de El Escorial, en el entorno del arroyo de Lavar.

La zona se enmarca en las laderas de la sierra madrileña en las que se encuentran diversas formaciones asociadas al pie de la misma, como conos de deyección y glaciares, que se disponen al pie de los afloramientos graníticos. Asimismo aparecen rellenos aluviales en las vaguadas, que en ocasiones dan lugar a zonas de deficiente drenaje, con acumulación de materia orgánica y finos.

Los granitos afloran en los relieves de la zona y en las vertientes, donde suelen encontrarse recubiertos por mantos de alteración tipo jabre, de algunos metros de espesor, entre los que

asomados de roca.

DILIGENCIA



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL

DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sede: El Escorial - https://sede.elescorial.es/

28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB

5



Más concretamente, el ámbito se extiende a ambos lados del arroyo de Lavar, situándose en buena parte sobre los rellenos aluviales del mismo. En la zona próxima al arroyo es previsible la presencia de una capa superficial de suelos blandos, ricos en materia orgánica, típicos de las zonas llanas con escaso drenaje, denominadas navas.

Estos materiales son de pésima calidad geotécnica y deben ser saneados, caso de proyectarse sobre ellos viales o estructuras. Conforme nos alejemos del cauce los materiales serán previsiblemente de naturaleza arenosa, aluvial, con buenas características geotécnicas para el trazado de viales, si bien su capacidad portante para cimentaciones es algo limitada, debiéndose frecuentemente apoyar éstas en el jabre subyacente.

En el extremo norte y en la zona sur de la parcela afloran materiales graníticos, en su mayor parte con un manto de jabre de algunos metros de espesor, que constituye un excelente material de apoyo tanto para viales como para cimentaciones.

Respecto a las posibilidades hidrogeológicas de la zona, estas son escasas, ya que el sustrato granítico es impermeable, existiendo únicamente una circulación superficial por el manto de jabre, en general de baja transmisividad.

2.2.2.- Topografía y medio físico.

- Topografía

La Topografía que presenta el sector es suavemente ondulada extendida a ambos márgenes del arroyo de Lavar, con caída general desde su extremo Norte y borde NE hacia el cauce, desde una línea de colinas que recorre el arco SE del ámbito asimismo hacia el cauce y desde la citada línea de crestas hacia los límites Sur y SE.

La cota más alta se sitúa próxima al extremo N en las cercanías del ferrocarril: 922 m y su cota más baja en el extremo SE cerca de la glorieta: 874 m.

Las mayores pendientes del orden del 33 – 35 % se encuentran al Este de la línea de crestas en zonas destinadas a espacios libres por la ordenación propuesta, oscilando entre el 5 y el 74 en las zonas con edificación.

27 DE JULIO DE 2009

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL
DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

6



- Medio físico

El arco SE, a excepción de su extremo está formado por una línea de colinas, cubiertas de pradera natural herbácea con abundantes ejemplares arbóreos, en su mayoría fresnos, con algún ejemplar aislado de encina y melojo y afloramientos graníticos en forma de bolos y canchos, constituyendo en si misma un parque natural adhesionado.

A ambos lados del arroyo se extienden grandes praderas adhesionadas con menos número de árboles entre los que se encuentran además de los citados, grupos de chopos y otras variedades de álamos.

Al Norte del camino de las Cebadillas se detecta presencia de edificación, de propiedad muy fragmentada.

En el extremo NO, entre la actual carretera M-600 y el ferrocarril, el terreno gana nuevamente altura y vuelven a aparecer afloramientos graníticos.

El cauce del arroyo de Lavar se encuentra en general muy deteriorado e invadido en algunos puntos por edificaciones resto de antiguas industrias.

Presenta a intervalos vegetación típica de la ribera (sauces, chopos)

2.2.3.- Climatología

El ámbito a ordenar se encuentra adyacente al núcleo urbano de El Escorial, al NE del mismo, a una altitud comprendida entre los 922 m y los 874 m sobre el nivel del mar, en la cara Sur de la sierra de Guadarrama.

Su tipo climático según la clasificación agroclimática de S. Papadakis es mediterráneo templado.

Para la obtención de los datos de temperatura y pluviométricos que se adjuntan nos hemos basado en los disponibles en la estación meteorológica de San Lorenzo de El Escorial.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL

DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB



Temperatura media mensual de medias en °C

Enero	Feb,	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agost	Sept	Octub,	Nov,	Dic,	Año
3.4	4.2	6.8	9.4	13.5	17.7	21.6	21	17.3	12.1	6.6	3.4	11.4

Pluviometría media mensual en mm

Enero	Feb,	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agost	Sept	Octub,	Nov,	Dic,	Año
89.6	86.4	123.7	92.4	60.8	52.7	10	17.1	59.3	112.4	143.6	129.3	977.8

2.2.4.- Usos existentes y propiedad del suelo

Los principales usos actuales del ámbito objeto de ordenación son los siguientes:

- Vivienda: de las 24 viviendas existentes en la zona, tres de ellas han quedado fuera del ámbito en la modificación puntual por ejecución de sentencias de NNSS aprobada definitivamente el 3 de Abril de 2009; del resto (ocupadas 16 como 1ª residencia, de las que 13 por sus titulares y 3 por inquilinos arrendatarios, y 5 desocupadas o con uso ocasional como 2ª residencia), 14 quedan recogidas en el planeamiento como uso residencial existente, integrándolas en la estructura urbana, demoliéndose las restantes por afecciones de dominio público o servidumbres relativas a la Ley de Aguas. La disposición adicional 4ª del TRLS, establece el derecho al realojamiento de los ocupantes legales de inmuebles en las circunstancias mencionadas, cuando se actúa por expropiación, “en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora”.
- Usos productivos: Todos los usos productivos descritos en el Plan Parcial vigente han sido expropiados y demolidas sus instalaciones con excepción de la industria láctea Reny Picot, la única zona del plan parcial vigente que no es objeto de modificación,

DILIGENCIA



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL

DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB

8



origen fue liberada de expropiación durante el transcurso del procedimiento y las condiciones publicadas en el BOCM nº 59, de 11 de marzo de 2003 fueron:

“...Todas las instalaciones deberán regularizarse para ajustarse a las determinaciones específicas contenidas tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización Sector 1, "Ensanche".

Los propietarios de la finca... Parcela I-0 deberán contribuir económicamente en los gastos de urbanización del Sector, correspondiendo su cuota de participación al coste económico, a su cargo, de la regularización de las edificaciones e instalaciones y de la adecuación de los usos a desarrollar en la parcela con las limitaciones determinadas por el planeamiento

De producirse un incumplimiento de las obligaciones y condiciones a las que se supedita la liberación de estos bienes y derechos se procederá de conformidad con lo previsto en el artículo 122.4 de la... Ley 9/2001.”

La titularidad registral de los terrenos corresponde al “Consortio Urbanístico Escorial”, con excepción de la parcela I-0 anteriormente citada

2.2.5.- Vías Pecuarias y Caminos

En el ámbito objeto de Ordenación y sus proximidades se encuentran las siguientes vías pecuarias:

- Colada de Guadarrama: sigue la actual Avda. de Felipe II, bifurcándose por la actual M-600 y un camino que nace a la altura de la industria láctea y en dirección Norte va a cruzar la vía del ferrocarril. Tiene un ancho legal de 10-20m.
- Colada de las Cebadillas: sigue el trazado del camino de las Cebadillas para dirigirse después hacia el norte a la altura del cruce con el arroyo. Tiene un ancho legal de 10 m.

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

REDACTACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL

DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB


9



Todas ellas han sido integradas en la ordenación prevista respetando su trazado original y dotándolas de una zona de reserva de 10 m. de ancho en paralelo, en caso de coincidir con viario de tránsito rodado.

2.2.6.- Infraestructuras existentes.

Lo relativo a infraestructuras existentes y previstas se encuentra recogido en los anejos A y C de la presente memoria y el anejo B del Plan Parcial vigente.

DILIGENCIA 

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL
DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB



3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- Justificación Jurídico – Urbanística

La justificación jurídico–urbanística de la presente modificación del Plan Parcial se basa en las prescripciones emanadas de los siguientes documentos:

3.1.1.- Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid

La modificación del Plan Parcial contiene todas las determinaciones aplicables que se desarrollan en el Título II, Capítulo II de la Ley 9/2001 con la función, contenido sustantivo y documentación expresados en los Arts. 47, 48 y 49 del Capítulo IV del mismo título.

3.1.2. Normas subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Escorial y Modificación Puntual de las mismas: SECTOR 1 “ENSANCHE”.

Las vigentes NNSS de El Escorial, la Modificación Puntual relativa al Sector 1 “Ensanche” (25/07/2002) así como la Modificación Puntual por ejecución de sentencias (03/04/2009), constituyen el marco legal en el que se ha desarrollado la presente Modificación del Plan Parcial.

De acuerdo con el Planeamiento vigente los condicionantes de la presente Modificación del Plan Parcial son:

a) Régimen Jurídico:

- Delimitación y Clasificación: SUS Sector 1 “Ensanche”, delimitado en la Modificación puntual de las NNSS Sector 1 “Ensanche” por ejecución de sentencias.
- Condiciones para su desarrollo: las condiciones para el desarrollo del Sector I serán las recogidas en el Capítulo IX, art. 9.2 de las vigentes Normas Urbanísticas de las NNSS de El Escorial.

DILIGENCIA

Obligaciones de los propietarios: las obligaciones de los propietarios serán las recogidas en el Capítulo IX, art. 9.3. de las vigentes Normas Urbanísticas de las NNSS de El Escorial.

27 DE JULIO DE 2009

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL
DOCUMENTO NUMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACION DEFINITIVA

11



b) Régimen Urbanístico:

Las condiciones de uso, edificabilidad y particulares recogidas en las NNSS y su modificación puntual Sector I "Ensanche" (25/07/2002) así como en la Modificación Puntual por ejecución de sentencias son las siguientes:

NOMBRE: ENSANCHE

SUPERFICIE TOTAL: 551.311,10 m². (55.131 Has)

USOS GLOBALES: residencial, productivo, terciario y dotacional.

EDIFICABILIDAD: 0,3672 m²e/m²s sobre superficie total.

APROVECHAMIENTO:

Coefficientes 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% como mínimo estarán acogidas a algún tipo de protección pública.

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

EQUIPAMIENTO Y CESIONES: las superficies de suelo para Redes Públicas alcanzarán un mínimo de 321.000 m²s, distribuidos aproximadamente en: 180.000m²s para zonas verdes y espacios libres, 65.000 m²s para equipamientos, y 76.000 m²s para infraestructuras y servicios públicos.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: expropiación gestionada por un Consorcio Urbanístico establecido entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid.

DILIGENCIA DE PLANEAMIENTO: Público.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial.

PLAZOS DE EJECUCIÓN: Los que fije el Plan Parcial.

27 DE JULIO DE 2009

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL
DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

12

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB



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, etc.) no generarán aprovechamiento.*
- *El plan parcial que desarrolle esta Modificación Puntual de NNSS deberá ser remitido a los organismos afectados para que realicen los preceptivos informes sectoriales previos a su aprobación definitiva.*

Las determinaciones contenidas en la presente modificación del Plan Parcial y que se especifican en los planos y demás documentos del mismo cumplen los condicionantes exigidos en las vigentes NNSS y su modificación puntual Sector I Ensanche (25/07/2002) así como en la Modificación Puntual por ejecución de sentencias (03/04/09).

3.2.- Conveniencia y oportunidad de la Modificación del Plan Parcial.

Las circunstancias que han hecho conveniente y oportuno la formulación de la presente Modificación del Plan Parcial, sin que ello signifique su exhaustiva relación son, entre otras, las siguientes:

- a) En este momento se encuentra vigente la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, subsidiariamente a la Ley 9/2001, de la Comunidad de Madrid.

Así pues la Ley 9/2001, en lo que no se oponga a la citada Ley 8/2007, será el instrumento legal en el que se enmarque la redacción de la presente Modificación del Plan Parcial.

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL
DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB



- b) La existencia del "Consortio Urbanístico Escorial" constituido y facultado para llevar a cabo todas las acciones necesarias para la promoción, planeamiento, desarrollo, gestión y ejecución del Sector.
- c) El dotar al núcleo urbano de El Escorial de unos esquemas de crecimiento urbano útil a largo plazo, de forma que El Escorial pueda estructurar un crecimiento dentro de un esquema ordenado y consolidar unas características urbanas de gran calidad, superando el que hasta la fecha ha sido un crecimiento fragmentario sin un ensamblaje general.
- d) Dentro de ese crecimiento ordenado crear una malla urbana de capacidad para albergar racionalmente los usos demandados a medio plazo y suplir las carencias actuales en la medida de lo posible.
- e) 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. Dentro de esto, la Ordenación propuesta por esta modificación del Plan puede y debe conseguir la creación de espacios urbanos insertos y respetuosos con un entorno de alto valor ecológico que, en continuidad con el trazado urbano existente, tengan carácter propio y pongan en valor el patrimonio arquitectónico y natural de El Escorial, principalmente la Iglesia de San Bernabé, principal pieza arquitectónica de la ciudad que pasa a ocupar un lugar relevante y protagonista como nexo de unión entre los dos desarrollos, todo ello sin olvidar la presencia de el Monasterio de San Lorenzo que en la nueva fase se hará visible en gran medida.
- f) Si bien era preciso dotar a El Escorial de una oferta de viviendas para residentes en la zona lo que exige contar con una masa de suelo urbanizado suficiente para tener repercusiones de coste apropiadas a ese régimen de viviendas, se ha considerado suficiente número de viviendas entorno de 500 de las que el 60% tendrán algún tipo de protección, evitando la saturación de infraestructuras con un exceso de población.

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL

DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB

14



- g) Obtener suelo calificado para usos terciarios comerciales en sus categorías 1ª tales como locales comerciales y talleres comerciales de reparación de servicio público, 3ª y 4ª galerías y centros comerciales y 5ª grandes centros comerciales; hostelero en sus categorías 8ª instalaciones de más de 50 habitaciones y 9ª centros de establecimientos de bebidas, reunión cafés y restauración; y oficinas en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª y dotaciones de diversos tipos: educativas, asistenciales o sanitarias.
- h) Conseguir suelo calificado para la implantación de usos culturales y de servicios públicos de los que actualmente carece el municipio por falta de suelo calificado.
- i) Crear un conjunto de zonas verdes y espacios libres públicos a disposición no solo de los futuros habitantes del Sector sino de todo el Municipio.
- j) Reducir la altura permitida de tres plantas a dos BAJA+1 con el fin de adecuar a modo de gradiente la transición del casco urbano mediante el Ensanche a la fresneda situada en su lado noreste, de alto valor ecológico.

DILIGENCIA



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL

DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB

15



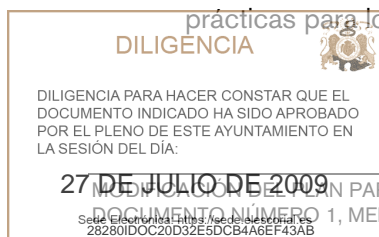
4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

4.1.- Objetivos y criterios de ordenación

Como objetivos y criterio básico de la ordenación propuesta destacamos la necesidad de ser coherentes con la normativa y legislación de orden superior en el que la modificación del Plan Parcial se enmarca: la Ley del Suelo 9/2001 y las NNSS de El Escorial y su modificación puntual relativa al Sector 1 "Ensanche" (25/07/2002) así como la Resolución de 14 de abril de 2009, por la que se hace pública la Orden 797/2009, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las NNSS de planeamiento Municipal de El Escorial con la inclusión de cuatro fincas como suelo urbano, en ejecución de Sentencia. (BOCM nº 104 de 4 de mayo de 2009).

Dentro siempre de este marco normativo y legal la ordenación que esta modificación de Plan Parcial va a proponer se ajustará a los siguientes objetivos:

- Respetar al máximo las zonas del ámbito que presenten valores paisajísticos y medioambientales.
- Garantizar mediante la adecuada disposición de la malla viaria y las alturas de la edificación las vistas sobre el Monasterio y la Iglesia de San Bernabé.
- Garantizar la conexión del ámbito a ordenar con el resto del casco evitando una actuación segregada.
- Proponer un nuevo desarrollo, como ampliación del casco en el que la disposición y tipología de la edificación, el trazado viario y los espacios libres de edificación faciliten las condiciones adecuadas para que la vida urbana y las relaciones entre sus habitantes se desarrollen plenamente.
- Disponer las dotaciones públicas y privadas de manera que sean accesibles y prácticas para los habitantes del ámbito del Municipio.



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL
DOCUMENTO NUMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACION DEFINITIVA

16

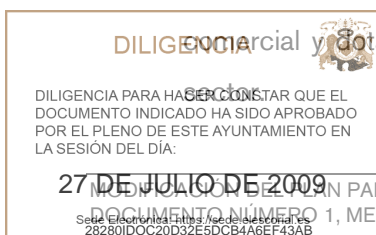


- Conseguir la suficiente dotación de suelo público para las redes públicas establecidas por la Ley 9/2001
- Proteger aquellos espacios, elementos y edificaciones que por sus características así lo aconsejen.
- Posibilitar el objetivo definido del retorno de la titularidad de las viviendas a conservar a sus antiguos titulares.

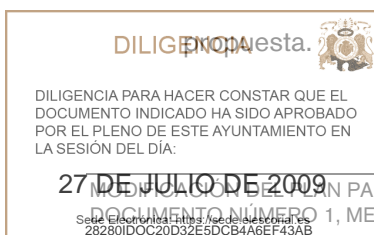
4.2.- Estructura de la Ordenación Propuesta y su correlación con los objetivos.

La alternativa seleccionada es consecuencia directa de los objetivos expuestos en el punto anterior y su coherencia se analiza en los siguientes extremos:

- a) La ordenación propuesta se plantea en líneas generales de la siguiente manera:
- El viario se asienta de forma natural sobre la topografía, siguiendo el curso de los viejos caminos o sendas que atraviesan el ámbito. Se reservan como zonas verdes aquellas cuya topografía es más accidentada y por lo tanto de mayor valor paisajístico. Se ha pretendido dar la máxima continuidad con el trazado viario existente del casco actual.
 - La actual carretera pasa a ser un gran bulvar y uno de los principales ejes estructurantes del nuevo desarrollo, a su ampliada acera situada al norte le corresponderá dar soporte a la renovada actividad urbana que genere la ampliación.
 - Frente a la Iglesia de San Bernabé y su plaza lateral se abre el principal doble eje de penetración en el nuevo desarrollo. Una pequeña plaza da paso a dos grandes parcelas de uso dotacional a las que les corresponde asumir la centralidad del ámbito. La primera y dando frente a San Bernabé un edificio destinado a uso cultural, la segunda y a continuación, un complejo comercial. Alrededor se disponen las parcelas de los usos residenciales entremezcladas con las parcelas de los usos terciario-
sectoriales y dotacionales privadas, enriqueciendo de este modo la vida urbana en el sector.



- La nueva tipología propuesta (bloques abiertos de baja altura, dos plantas alzadas(B+1)) y la importante disminución del número de viviendas respecto al P.P. vigente contribuye a favorecer los objetivos fijados, aportando una proporción más lógica, con las condiciones socioeconómicas actuales, entre vivienda y otros usos necesarios para el correcto desarrollo de la vida urbana.
- El arroyo Lavar cruza transversalmente todo el ámbito introduciendo una estructura vegetal que podrá recorrerse de forma peatonal. Este pequeño parque lineal conectará la zona deportiva situada junto a las vías del ferrocarril hasta la parcela reservada para uso hotelero.
- Las dos parcelas ESP situadas al noroeste entre la vía del ferrocarril y la actual M-600 configuran la dotación deportiva futura del sector, siendo la mayor de ellas parte de las redes generales por lo que dará servicio no sólo a El Escorial, sino también a los municipios limítrofes.
- Se propone en la parcela TH, rodeada de espacios libres, suelo calificado para uso hotelero con suficiente edificabilidad para albergar un establecimiento superior a las 100 habitaciones o varios más pequeños, por ser esta una carencia constatable en el municipio de El Escorial y el Sector I. una ubicación idónea para este uso.
- Se articulan una serie de parcelas integradas en la malla urbana con el uso residencial y al servicio de éste de usos terciarios comerciales tales como locales comerciales y talleres comerciales de reparación de servicio público, galerías y centros comerciales; posible hostelero para instalaciones de más de 50 habitaciones y centros de establecimientos de bebidas, reunión cafés y restauración; tanto como oficinas en edificio exclusivo.
- Se reserva suelo calificado como dotacional privado, parcelas DP1, DP2 y DP3 que servirán para establecer usos culturales, educativos, sanitarios, asistenciales o de otro tipo que sean necesarios para el municipio y obtengan oferta suficiente en concurso público.
- El suelo público para redes supramunicipales, concretado en las parcelas CCM destinadas a servicios públicos y a red de viviendas públicas, perfectamente conectadas con el resto del ámbito y del casco urbano por la red viaria existente y

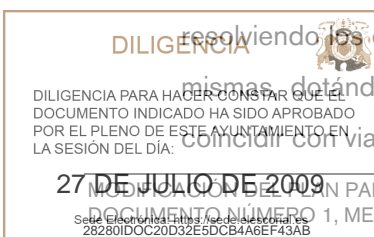


- Se respetan e integran en la trama urbana una serie de viviendas existentes que están situadas en la zona de uso dominante residencial y que se califican como parcelas RE dotándolas de su correspondiente ordenanza.
 - Complementariamente se plantean una serie de parcelas para infraestructuras urbanas INF que servirán para ubicar los centros de transformación y centro de seccionamiento necesarios para la infraestructura eléctrica del ámbito y su cesión a la Compañía Suministradora.
- b) El conjunto de espacios libres se agrupa en dos zonas, de ellas, la mayor se extiende por el tercio SE del ámbito donde se sitúan las zonas de mayor valor paisajístico consolidando un parque natural de 139.437,91m² que se integra en la Red General y la menor, de 47.492,50m² en conjunto, la constituyen las zonas verdes únicamente interrumpidas por el viario necesario para la comunicación dentro del sector, que configuran el parque lineal que acompaña al cauce del arroyo Lavar.
- c) Es importante indicar que todo el viario propuesto tiene un carácter netamente suburbano, con circulación rodada a velocidad reducida, incluso en la actual M-600 que deberá en el tramo incluido en el ámbito convertirse en calle, con preferencia siempre del peatón frente al automóvil.

La generalidad del viario rodado, se plantea con un ancho de calzada de 6,50m con aceras mínimas de 2,50m de ancho y máximas de 11m (cuando incluyen la vía pecuaria), con arbolado de alineación, que mejora su aspecto estético, garantiza su sombreado; y dotación de aparcamiento en línea. Todo el viario de dos carriles, es de dos sentidos, con excepción del que rodea y da acceso a las parcelas del comercial (TC) y el centro cultural (ESP 3)

En alzado se ha procurado la mayor adaptación posible a la topografía existente minimizando los movimientos de tierras y consiguiendo la mayor adecuación medioambiental.

- d) La Red de Coladas ha sido integrada en el desarrollo respetando su trazado original, resolviendo los cruces con el viario de manera que se puedan ejercitar los usos de las mismas, dotándolas de una zona de reserva paralela de 10m. de ancho en caso de coincidir con viario de tránsito rodado.



5.- ZONIFICACIÓN

La asignación de usos se refleja en los planos P-1.1 Zonificación y P-2 Parámetros edificatorios. En los planos citados se define la calificación concreta de los terrenos incluidos en cada parcela y manzana integrada en la ordenación.

En esta se distinguen las siguientes zonas:

a. Zona residencial

La zona residencial agrupa las viviendas existentes que se conservan y las de nueva creación, con objeto de poder diferenciarlas, se denominan RE y R respectivamente.

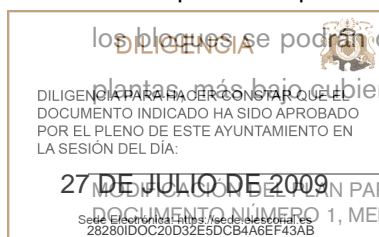
Las viviendas existentes quedan constituidas en las siguientes parcelas RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, RE6, RE7, RE8, RE9, RE10 y RE11.

Sus características quedan definidas en el siguiente cuadro:

VIVIENDAS LIBRES EXISTENTES				
	parcela	Nº viviendas	m ² edif.	m ² suelo
	RE1	1	441,00	1.018,00
	RE2	2	338,00	412,00
	RE3	1	170,00	612,00
	RE4	1	136,00	1.289,00
	RE5	1	54,00	85,00
	RE6	0	40,00	40,00
	RE7	1	57,00	100,00
	RE8	1	128,00	100,00
	RE9	2	217,00	864,00
	RE10	1	238,00	368,00
	RE11	3	239,00	794,00
Total residencial existente		14	2.058,00	5.682,00

La superficie de residencial de nueva construcción está constituida por las manzanas R1, R2, R3, R4a, R4b, R4c, R5a, R5b, R5c, R6a, R6b, R7a y R7b. que se configuran como vivienda en bloque sobre parcela ajardinada con espacio libre y garaje común en sótano o semisótano;

los bloques se podrán ordenar con la vivienda en vertical u horizontal, al ser únicamente de 2 plantas, más bajo cubierta.



MEMORIA PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

20



La vivienda en cuanto a calificación se divide en tres grupos: Vivienda libre (VL), vivienda de protección de precio limitado (VPPL), vivienda de protección pública básica (VPPB) y vivienda de protección pública para alquiler (VPPA)


La asignación de parcelas completas a cada uno de los tres tipos citados nos lleva a lo expresado en el siguiente cuadro numérico:

	parcela	nº viviendas	m ² edif.	m ² suelo
VL	R1	32	4.160,00	9.328,01
	R2	38	4.940,00	11.258,47
	R3	25	3.250,00	7.273,63
	R4a	35	4.550,00	8.256,26
	R4b	41	5.330,00	9.451,65
	R4c	22	2.860,00	5.154,31
Total		193	25.090,00	50.722,33
VPPL	R5c	38	4.370,00	7.293,22
	R7b	39	4.485,00	7.512,31
Total		77	8.855,00	14.805,53
VPPB	R5a	36	3.600,00	6.007,33
	R5b	34	3.400,00	5.619,82
	R7a	62	6.200,00	10.111,69
Total		132	13.200,00	21.738,84
VPPA	R6a	44	3.080,00	3.800,00
	R6b	57	3.990,00	4.931,35
Total		101	7.070,00	8.731,35
Total residencial nuevo		503	54.215,00	95.998,05

TOTAL RESIDENCIAL	517	56.273,00	101.680,05
--------------------------	------------	------------------	-------------------

El número de viviendas por cada parcela podrá aumentarse hasta un 20% redondeando al número entero superior, siempre que no se hubiera agotado la edificabilidad máxima adjudicada a dicha parcela y hasta un 30% en las de VPPA en atención a su reducido tamaño

y coste mínimo.
DILIGENCIA



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

REDACTACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL
DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB



En esta zona se ha dispuesto la totalidad de las viviendas del Sector I Ensanche de acuerdo con los siguientes criterios:

- El 60% como mínimo se acogerán a algún tipo de protección.
- Cumplir con las determinaciones indicadas en el artículo 38 de la Ley del Suelo 9/2001, en su punto 2.

De esta manera la distribución porcentual de viviendas sería la siguiente:

Nº total de viviendas: 517 (100 %)

40% s/ 517 = 207 vivienda libre

60% s/ 517 = 310 VPP

Este 60% corresponde al 50 que obliga la Ley más el 10 de libre determinación del Ayuntamiento.

De las viviendas destinadas a VPP solo podrá destinarse el 25% como máximo a VPPL, viviendas de precio tasado o figuras similares

25% s/ 310 = 77 VPPL

El resto, es decir el 75 % se destinará a VPPB o VPPA

75% s/ 310 = 233 VPPB o VPPA

Que se distribuyen en 101 VPPA y 132 VPPB.

Así pues la distribución entre viviendas libres y de protección será la siguiente de acuerdo con el art. 38 de la Ley del Suelo 9/2001, punto 2 y las NNSS y su modificación puntual:

VPPA: 101

VPPB: 132

VPPL: 77

Vivienda libre: 207 (193 nuevas y 14 existentes)

De ello deducimos los siguientes parámetros

- Porcentaje de edificabilidad residencial respecto edificabilidad lucrativa total: 38,16 %

Edificabilidad residencial: 56.273m²

Edificabilidad lucrativa total: 147.473m²

El resto de las determinaciones de la zona (parcelación, tipología, usos, ocupación edificabilidad, estética... etc.) está regulado en el documento número 2, Normas Urbanísticas,

DILIGENCIA de la presente modificación de Plan Parcial.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL DOCUMENTO NUMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACION DEFINITIVA

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB

22

b. Zona dotacional privado

Esta constituida por las parcelas DP

	parcela	m ² edif.	m ² suelo
DP	DP1	7.600,00	6.557,83
	DP2	10.450,00	9.041,93
	DP3	2.750,00	2.419,98
TOTAL DOTACIONAL PRIVADO		20.800,00	18.019,74

Se ha ordenado con edificación aislada y espacios libres privados en el interior de la misma. Está destinada a establecer usos culturales o asistenciales que sean necesarios para el municipio.

Las determinaciones de la zona están reguladas en el documento número 2, Normas Urbanísticas, de la presente modificación de Plan Parcial.

c. Zona terciario hotelero

Está constituida por la parcela TH.

	parcela	m ² edif.	m ² suelo
TH	TH	17.750,00	15.526,22
TOTAL TERCIARIO HOTELERO		17.750,00	15.526,22

Se ha ordenado con edificación aislada y espacios libres privados en el interior de la misma. Se destina a uso hotelero con los usos correspondientes al servicio del mismo.

Las determinaciones de la zona están reguladas en el documento número 2, Normas Urbanísticas, de la presente modificación del Plan Parcial.

d. Zona equipamientos y servicios públicos

Está constituida por las parcelas ESP1, ESP2, ESP3 y ESP4.

Red General	parcela	m ² edif.	m ² suelo
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS			
Deportivo	ESP1	24.320,42	27.033,71
Deportivo	ESP2	4.780,22	5.177,30
Dotacional público	ESP3	9.948,00	8.066,78
Dotacional público	ESP4	787,57	7.790,38
TOTAL GENERAL		39.836,21	48.068,17

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL
DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB

23



Se han ordenado con edificación aislada y espacios libres privados en el interior de los mismos.

Las parcelas ESP1 y ESP2 están destinadas a uso deportivo de carácter público.

Las parcelas ESP3 y ESP4, están destinadas a uso dotacional público.

Las determinaciones de la zona están reguladas en el documento número 2, Normas Urbanísticas, de la presente Modificación del Plan Parcial.

e. Zona comercial

Está constituida por las parcelas TC1, TC2, TC3, TC4, TC5, TC6, TC7 Y TC8.

	parcela	m ² edif.	m ² suelo
TC	TC1	1.800,00	1.564,85
	TC2	1.225,00	1.069,59
	TC3	4.150,00	3.608,94
	TC4	3.250,00	2.847,84
	TC5	625,00	543,65
	TC6	22.000,00	18.917,66
	TC7	6.000,00	5.257,44
	TC8	10.600,00	9.185,42
TOTAL TERCIARIO COMERCIAL		49.650,00	42.995,39

Se ha ordenado con edificación aislada con espacios libres privados en el interior de la parcela.

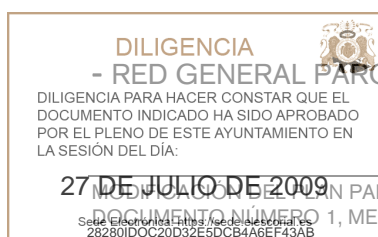
Está destinada al uso comercial con los usos correspondientes al servicio del mismo.

Las determinaciones de la zona están reguladas en el documento número 2, Normas Urbanísticas, de la presente Modificación del Plan Parcial.

f. Zona espacios libres públicos

Comprende las parcelas:

- RED LOCAL PARQUE LINEAL (cauce del arroyo): ZV-1, ZV-2, ZV-3, ZV-4, ZV-5, ZV6, ZV-7, ZV-8, ZV-9 y ZV-11
- RED GENERAL PARQUE NATURAL: ZV-10



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL
DOCUMENTO NUMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACION DEFINITIVA

24



Red Local	parcela	m ² edif.	m ² suelo
ESPACIOS LIBRES PARQUES	ZV1		4.968,17
	ZV2		3.378,68
	ZV3		1.752,13
	ZV4		4.433,46
	ZV5		4.154,72
	ZV6		2.105,02
	ZV7		4.248,59
	ZV8		9.044,97
	ZV9		6.923,67
	ZV11		6.483,09
TOTAL			47.492,50

Red General	parcela	m ² edif.	m ² suelo
ESPACIOS LIBRES PARQUE NATURAL			
	ZV10		139.437,91
TOTAL			139.437,91

La parcela **ZV10** tiene el carácter de parque natural adaptando el paisaje y la realidad existente al uso de los habitantes del sector y del municipio.

El conjunto de ambas zonas permite recorridos peatonales separados del tráfico rodado por todo el ámbito.

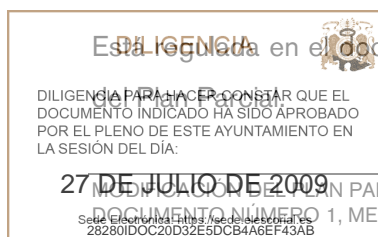
Las determinaciones que regulan esta zona están recogidas en el documento número 2, Normas Urbanísticas, de la presente Modificación del Plan Parcial.

g. Zona infraestructuras, equipamientos y servicios públicos supramunicipales.

Esta constituida por la parcela CCM1, situada al NE del ámbito y la RSVP.

Red Supramunicipal	parcela	m ² edif.	m ² suelo
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS			
Reserva Suelo	CCM1		29.890,96
Reserva Suelo Uso Via Pecuaria	RSVP		6.634,98
TOTAL			36.525,94

Esta recogida en el documento número 2, Normas Urbanísticas, de la presente Modificación



h. Zona red de viviendas públicas o de integración social supramunicipales.

Esta constituida por las parcelas CCM2, CCM3, CCM4, CCM5 y CCM6.

<i>Red supramunicipal</i>	parcela	m ² edif.	m ² suelo
VIVIENDA PÚBLICA – INTEGRACIÓN SOCIAL			
	CCM-2	565,00	704,05
	CCM-3	1.155,00	1.443,06
	CCM-4	1.355,00	1.695,26
	CCM-5	2.445,00	3.056,51
	CCM-6	2.355,00	2.940,00
TOTAL		7.875,00	9.838,88

Destinada al uso de vivienda pública o de integración social.


Está regulada en el documento número 2, Normas Urbanísticas, de la presente Modificación del Plan Parcial.

i. Zona viaria

Está constituida por la totalidad de la red viaria general y local del interior del ámbito a ordenar. Incluye las conexiones con el viario de borde existente y la conexión bajo las vías del ferrocarril con el sector II El Tomillar, hoy en desarrollo.

Red general	parcela	m ² edif.	m ² suelo
RED VIARIO PÚBLICO			64.715,22
TOTAL			64.715,22

Esta regulada el documento número 2, Normas Urbanísticas, de la presente modificación de Plan Parcial.

DILIGENCIA 

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL
DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB



j. Zona Infraestructuras de Servicios.

Comprende las parcelas INF-1 a INF-7 y CR.

Zona Infraestructuras	parcela	m ² edif.	m ² suelo
INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS			
	INF1		45,00
	INF2		45,00
	INF3		45,00
	INF4		45,00
	INF5		45,00
	INF6		45,00
	INF7		45,00
	CR		45,00
TOTAL			360,00


Están destinadas a albergar las infraestructuras eléctricas necesarias al ámbito a ordenar (centros de seccionamiento, reparto y transformación) y serán cedidas a la Compañía Suministradora en los términos que señale el convenio a suscribir con la misma. Sus determinaciones están reguladas en el documento número 2, Normas Urbanísticas, de la presente modificación de Plan Parcial.

k. Zona Industrial

La zona industrial está constituida por la parcela I0, existente.

Zona Industrial	parcela	m ² edif.	m ² suelo
	I0	3.000,00	7.349,00
TOTAL		3.000,00	7.349,00

Las determinaciones de la zona están reguladas en el documento número 2, Normas Urbanísticas, de la presente modificación de Plan Parcial.

DILIGENCIA 

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL
DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB



6.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Lo relativo a las infraestructuras de servicios urbanos (saneamiento, abastecimiento de agua, red de riego, red de energía eléctrica, alumbrado público, red de telecomunicaciones, red viaria, movimiento de tierras, etc.), se encuentra recogido en los anejos a, y c de la presente memoria así como anejo b del Plan Parcial vigente.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

De acuerdo con lo establecido en la ficha de desarrollo del Sector 1 Ensanche, el sistema de actuación es el de expropiación a favor del Consorcio Urbanístico que lo desarrolla gestiona y ejecuta. Estando en la actualidad terminada la expropiación y siendo por tanto los terrenos de titularidad del "Consorcio Urbanístico Escorial", salvo la parcela I-0, industrial existente, citada anteriormente.

8.- EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

El coeficiente de edificabilidad marcado por la ficha de desarrollo para el Sector I es de 0,3672 m²e/m²s lo que aplicado a su superficie total de 551.311,10 m², descontando el dominio público ya obtenido cuya superficie es de 19.302,08m², arroja una edificabilidad total de 195.353,71m²e.

La presente modificación de Plan Parcial define una edificabilidad lucrativa real de 147.473m² (0,2772 m²e/m²s) distribuida en los siguientes usos.

1. Residencial, vivienda

VPPA	→	7.070 m ²		29.125 m ²
VPPB	→	13.200 m ²		
VPPL	→	8.855 m ²		

Vivienda existente	→	2.058 m ²		27.148 m ²
Vivienda libre	→	25.090 m ²		

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

REDACTADO POR: [Firma]

Sede: Escorial - https://sede.elescorial.es
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB



2. Terciario comercial: 49.650 m²
3. Dotacional privado: 20.800 m²
4. Terciario hotelero: 17.750 m²
5. Industrial existente 3.000 m²

Aplicando los coeficientes de ponderación que se determinan en la Modificación Puntual de las NNSS de (25/07/2002) obtendremos la edificabilidad lucrativa ponderada:

VPP	1 x 29.125 =	29.125,00
Vivienda Libre	1.82 x 27.148 =	49.409,36
Terciario Comercial	2,02 x 49.650 =	100.293,00
Dotacional Privado	0,80 x 20.800 =	16.640,00
Terciario Hotelero	1,82 x 17.750 =	32.305,00
Industrial existente	0,62 x 3.000 =	1.860,00
TOTAL		

229.632,36m²

Lo que dividido por la superficie total del ámbito arroja un coeficiente de aprovechamiento unitario de **0,4316** m² / m², inferior al 0,4737 m²/m² establecido por el Plan Vigente.

Es preciso establecer los coeficientes de ponderación para los distintos tipos de vivienda protegida existentes en el planeamiento, en función de los diferentes valores de repercusión atribuidos a cada tipo, al no estar determinados en la vigente modificación de NNSS relativa al Sector.

El cálculo del precio de venta de suelo para vivienda de protección (Decreto 11/2005 de 27 de enero de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio), a partir de los precios máximos de venta del m² útil de vivienda de protección determinados por la Orden 116/2008 de 1 de abril de la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid, se recogen en el siguiente cuadro:

TIPOLOGÍA	Superficie media	Repercusión garaje	Repercusión trastero	Repercusión suelo	Precio venta m ² útil	Precio repercusión
VPPB (110 m ² e máx.)	100	0,2813	0,0600	0,165	1.576,64	279,15
VPPL (150 m ² e máx.)	115	0,2446	0,0522	0,250	1.970,80	511,15
	70	0,2679	0,0857	0,165	1.576,64	281,71

27 DE JULIO DE 2009

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL
DOCUMENTO NUMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACION DEFINITIVA

29

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB



Teniendo en cuenta que:

- La repercusión de la/s plaza/s de garaje por m² de vivienda se calcula como el 60% del ratio 25 m² útiles por plaza.
- La repercusión del trastero por m² de vivienda se calcula como el 60% del ratio 8 m² útiles por trastero.
- Se establece, para un ámbito aproximado de 500 viviendas, el coeficiente de repercusión de suelo en 16,5% para las tipologías VPPA y VPPB y en 25% para la VPPL.
- El Escorial se sitúa, a efectos de la determinación del precio máximo de venta, en la zona B.

Determinados así los valores de repercusión, en €/ m², se obtienen los coeficientes de ponderación para cada una de las tipologías. Teniendo en cuenta que las NNSS definen el coeficiente 1 para la vivienda protegida, al no distribuirse de manera homogénea los diferentes tipos de protección resulta necesario obtener la repercusión media:

TIPOLOGÍA	Edificabilidad Plan	Precio repercusión	Total €
VPPB	13.200	279,15	3.684.780,00
VPPL	8.855	511,15	4.526.233,25
VPPA	7.070	281,71	1.991.689,70
Totales	29.125		10.202.702,95

La repercusión media (10.202.702,95 €/ 29.125 m²) resulta ser 350,31 €/m², con lo que los coeficientes de ponderación quedan establecidos como sigue:

	Edificabilidad Plan	Precio repercusión	Total €	Edificabilidad H	Coficiente Ponderación
VPPB	13.200	279,15	3.684.780,00	10.518,63	0,80
VPPL	8.855	511,15	4.526.233,25	12.920,65	1,46
VPPA	7.070	281,71	1.991.689,70	5.685,51	0,80

27 DE JULIO DE 2009
 REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL
 DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

30



9.- CESIONES

9.1.- CESIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS

La Ley del Suelo 9/2001 en su título III “Ejecución del planeamiento”, Capítulo III “Distribución equitativa de beneficios y cargas,” Sección 5ª “Cesión de la participación de la Comunidad en las plusvalías”, artículo 96 establece:

1. *“En los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.*
2. *Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, según proceda, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.*
3. *Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.”*

Conforme a lo establecido en el punto 2, la cesión se calcula: 10% del producto del coeficiente del aprovechamiento unitario, $0,4316\text{m}^2/\text{m}^2$, por la superficie del ámbito minorado el dominio público ya obtenido, $532.009,02\text{m}^2$, lo que proporciona una edificabilidad homogeneizada de $22.961,51\text{m}^2$ e que se distribuye de la siguiente manera:

USO	Edif. homogeneizada	Coef. H	Edif. real
VPRB DILIGENCIA	10.518,63	0,80	13.200
VPRI	12.920,51	1,46	8.494

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL
DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB

31

Esta edificabilidad real se materializa en las parcelas de la siguiente tabla:

	Parcela	Nº Viv	M ² e
VPPB	R5a	36	3.600
	R5b	34	3.400
	R7a	62	6.200
Total		132	13.200
VPPL	R5c	38	4.370
	R7b	39	4.485
Total		77	8.855

Lo que supera en 361 m²e materializados en tres viviendas tipo VPPL la cesión obligatoria.

9.2.- CESIONES PARA REDES PÚBLICAS

En la presente Modificación del Plan Parcial los suelos de cesión, de manera libre urbanizada y gratuita, tanto para infraestructuras como para equipamientos y servicios se establecen de acuerdo con lo especificado en el Título II, Capítulo II, artículo 36 “Determinaciones sobre las Redes Públicas” y Título III, Capítulo I, Sección 3ª, Artículo 91 “Obtención de los terreno destinados para las redes Públicas en actuaciones integradas” de la Ley 9/2001.

De acuerdo con estos artículos, las redes públicas se organizan jerárquicamente en tres niveles:

- Redes supramunicipales cuya función, uso, servicio y gestión corresponden a las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid, que sólo podrán ser establecidas por el planeamiento regional territorial o en su defecto por el planeamiento general. En este caso y en aplicación de la disposición transitoria 4ª de la Ley 9/2001 el Plan Parcial establece las cesiones destinadas a estas Redes sin necesidad de modificar el Planeamiento General.
- Redes generales, siendo los elementos que la conforman aquellos cuya función se

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL

DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB

32



generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del municipio, evidentemente por el planeamiento general.

- Redes Locales, siendo los elementos que la conforman aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio, y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural completo.

Desde el punto de vista funcional, el conjunto de los elementos de las redes públicas se organizan en los siguientes sistemas de redes.

a) Redes de infraestructuras.

- Comunicación: viarias, ferroviarias, portuarias aeroportuarias y telefónicas
- Infraestructuras sociales: abastecimiento, saneamiento y depuración
- Infraestructuras energéticas: eléctricas y gasísticas.

b) Redes de equipamientos

- Zonas verdes y espacios libres
- Equipamientos sociales: educativos, sanitarios, culturales, asistenciales, deportivos, recreativos y administrativos.

c) Red de servicios

- Servicios urbanos: suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicios telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
- Red de viviendas públicas o de integración social.

Debemos añadir que las vigentes NNSS de El Escorial y su modificación Sector I no definen más redes generales ni más determinaciones estructurantes que aquellas correspondientes al sistema viario considerado de red general (sistema general en la actual denominación) no

indicando ningún otro elemento perteneciente a red general o sistema general existente o a obtener en el Sector II Ensanche, y correspondiendo el resto de los elementos de redes (sistema local en la anterior denominación)

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

REPOSICIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB



Así pues para su cuantificación, el presente Plan Parcial deberá ceñirse al más exigente de los siguientes estándares:

- Los expresados en el punto 6 apartados a, b y c del artículo 36 de la ley 9/2001 y en el artículo 91 de la misma Ley
- Los expresados en la ficha de desarrollo del Sector I Ensanche incluida en la Modificación Puntual de las NNSS aprobada definitivamente.

REDES LOCALES

- **La Ley del Suelo marca**

Superficie total: 30 m² de suelo para equipamientos y servicios públicos por cada 100 m² construidos

Al menos un 50 % del total deberá destinarse a espacios libres arbolados, lo que para una edificabilidad total de 147.473 m² supone: $30 \times 147.473 / 100 = 44.241,90 \text{ m}^2$, de los que el 50% serán espacios libres arbolados (es decir, 22120,95m²).

- **La Modificación del Plan Parcial define:**

- Espacios libres públicos arbolados: parcelas ZV-1 a ZV-9 y ZV-11 : 47.492,50 m²

Total: 47.492,50 > 44.241,90 m²

REDES GENERALES

- **La Ley del Suelo marca**

- Para la red general de zonas verdes y espacios libres: 20 m² de suelo por cada 100 m² construidos
- Para la red general de equipamientos sociales y servicios: 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos

Las redes generales de infraestructuras: 20 m² de suelo por cada 100 m² construidos

Lo que para una edificabilidad total de 147.473 m². supone:

27 DE JULIO DE 2009

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL
DOCUMENTO NUMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACION DEFINITIVA

34

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB



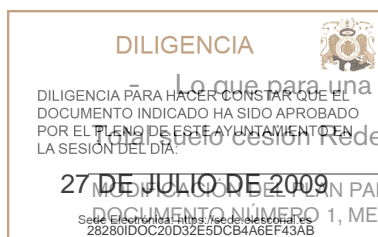
- Red general de zonas verdes y espacios libres: $20 \times 147.473 / 100 = 29.494,60 \text{ m}^2$
 - Red general de equipamientos sociales y servicios: $30 \times 147.473 / 100 = 44.241,90 \text{ m}^2$
 - Red general de infraestructuras : $20 \times 147.473 / 100 = 29.494,60 \text{ m}^2$
- **La Modificación del Plan Parcial define:**
 - Red general de zonas verdes y espacios libres: parcela ZV-10: $139.437,91 \text{ m}^2$.
 - Red general de equipamientos sociales y servicios: Parcelas ESP1, 2, 3 y 4: $48.068,17 \text{ m}^2$.
 - Viario de red general: $64.715,22 \text{ m}^2$.
 - La dotación mínima de aparcamiento viene expresada en la letra c del apartado 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001 y establece una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m^2 edificados siempre en el interior de parcela privada. Complementariamente a esta dotación que viene reflejada en las ordenanzas particulares de cada zona, el presente Plan Parcial propone una dotación complementaria a lo largo del viario de plazas de aparcamiento, dispuestas en línea y en batería.

REDES SUPRAMUNICIPALES

- **La Ley del Suelo marca**

Todo sector y/o unidades de ejecución en que se pueda dividir deberán contribuir, en el suelo urbanizable a las externalidades del sistema integrado de Redes Supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, cediendo con tal destino la correspondiente superficie de suelo.

A estos efectos para el sistema de Redes Públicas Supramunicipales, deberán cederse a la Comunidad de Madrid, gratuitamente y libre de cargas terreno en la cuantía de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 m^2 construidos en cualquier uso. Del total de cada cesión deberán destinarse la tercera parte, como mínimo a la Red de viviendas públicas o de integración social.



Lo que para una modificación total de 147.473 m^2 supone:
Redes Supramunicipales: $20 \times 147.473 / 100 = 29.494,60 \text{ m}^2$

27 DE JULIO DE 2009
MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL
DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACION DEFINITIVA

35



▪ **La Modificación del Plan Parcial define:**

Total suelo cesión para Redes Supramunicipales:

Parcela CCM1:	29.890,96 m ² .
Parcela CCM2, 3, 4, 5 y 6:	9.838,88 m ² .
Parcela RSVP:	6.634,98 m ² .
TOTAL:	46.125,28 m².

De este total, para la red de viviendas públicas o de integración social:

Parcelas CCM 2; 3; 4; 5 y 6: 9.838,88 m² > 9.831,53 m² (1/3 de 29.494,60 m²)

Todos los suelos indicados deberán cederse obligatoriamente, libres de cargas, de manera gratuita y urbanizados.

El total de suelos de cesión para redes locales, generales y supramunicipales es de 346.078,62 m² > 321.000 m² fijado por la ficha de las NNSS como mínimo de cesión de redes públicas.

Se adjunta a continuación un cuadro-resumen de las diferentes cesiones.

Superficie total del ámbito	551.311,10	m ² s
Superficie Dominio Público	19.302,08	m ² s
Edificabilidad media del Sector	0,2772	m ² e/ m ² s
Edificabilidad real total lucrativa	147.473,00	m ² e
SUPERFICIE DE SUELO PARA CESIÓN		
Redes Locales		
Espacios libres públicos arbolados	parcelas ZV-1 a ZV-9yZV11	m ² s 47.492,50 47.492,50
Redes Generales		
Zonas verdes y espacios libres	ZV-10	139.437,91
Equipamientos sociales y servicios	ESP1,2,3 y 4	48.068,17
Viario público		64.715,22
		252.221,30
Redes Supramunicipales		
Infraestructuras, equipamientos y servicios públicos	CCM1	29.890,96
Red de viviendas públicas o de integración social	CCM2, 3, 4, 5 y 6	9.838,88
Reserva Suelo Uso-Vía Pecuaria	RSVP	6.634,98
		46.364,82
		346.078,62

DILIGENCIA

TOTAL CESIONES

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

MEMORIA PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB

MEMORIA PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



10.- DATOS NUMÉRICOS GENERALES DEL PLAN

Se resumen en el presente apartado los principales datos numéricos del Plan Parcial:

	parcela	nº viviendas	m ² edif	m ² suelo
Vivienda existente	RE1	1	441,00	1.018,00
	RE2	2	338,00	412,00
	RE3	1	170,00	612,00
	RE4	1	136,00	1.289,00
	RE5	1	54,00	85,00
	RE6	0	40,00	40,00
	RE7	1	57,00	100,00
	RE8	1	128,00	100,00
	RE9	2	217,00	864,00
	RE10	1	238,00	368,00
	RE11	3	239,00	794,00
Total		14	2.058,00	5.682,00
VL	R1	32	4.160,00	9.328,01
	R2	38	4.940,00	11.258,47
	R3	25	3.250,00	7.273,63
	R4a	35	4.550,00	8.256,26
	R4b	41	5.330,00	9.451,65
	R4c	22	2.860,00	5.154,31
Total		193	25.090,00	50.722,33
VPPL	R5c	38	4.370,00	7.293,22
	R7b	39	4.485,00	7.512,31
Total		77	8.855,00	14.805,53
VPPB	R5a	36	3.600,00	6.007,33
	R5b	34	3.400,00	5.619,82
	R7a	62	6.200,00	10.111,69
Total		132	13.200,00	21.738,84
VPPA	R6a	44	3.080,00	3.800,00
	R6b	57	3.990,00	4.931,35
Total		101	7.070,00	8.731,35
TOTAL RESIDENCIAL		517	56.273,00	101.680,05
DOTACIONAL PRIVADO	DP		20.800,00	18.019,74
TERCIARIO HOTELERO	TH		17.750,00	15.526,22
TERCIARIO COMERCIAL	TC		49.650,00	42.995,39
INDUSTRIAL EXISTENTE	IO		3.000,00	7.349,00
			147.473,00	185.570,40

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL

DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB

37

USOS Y EDIFICABILIDADES NO LUCRATIVAS			
	parcela	m ² edif	m ² suelo
INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS	INF1aINF7yCR		360,00
REDES LOCALES			
Espacios libres públicos arbolados	ZV1aZV9yZV11		47.492,50 47.492,50
REDES GENERALES			
Zonas verdes y espacios libres	ZV-10		139.437,91
Equipamientos sociales y servicios	ESP1, 2, 3 y 4	39.836,21	48.068,17
Viario público			64.715,22 252.221,30
REDES SUPRAMUNICIPALES			
Infraestructuras, equipamientos y servicios públicos	CCM1		29.890,96
Red de viviendas públicas o de integración social	CCM2,3,4,5,6	7.875,00	9.838,88
Reserva Suelo Uso Vía Pecuaria (bien dominio público)	RSVP		6.634,98 46.364,82
TOTAL		47.711,21	346.438,62

REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES YA OBTENIDAS	
	m ² suelo
VIAS PECUARIAS (bien dominio público)	14.588,80
DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO	1.475,78
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	3.237,50
TOTAL	19.302,08

DILIGENCIA



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB

38



Madrid, 16 de julio de 2009

Los Arquitectos redactores,



Carlos Rubio Carvajal



Enrique Álvarez-Sala Walther

DILIGENCIA



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:

27 DE JULIO DE 2009

REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR I, ENSANCHE, EL ESCORIAL
DOCUMENTO NÚMERO 1, MEMORIA, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sede Electrónica: <https://sede.elescorial.es>
28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB

39

Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>
Código Seguro de Verificación: 28280IDOC20D32E5DCB4A6EF43AB

