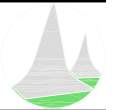


PROPIEDAD:

**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.

ANEJO H

INFORMES SECTORIALES EMITIDOS POR LOS DISTINTOS ORGANISMOS

ARQUITECTOS:

Carlos Rubio Carvajal Enrique Álvarez-Sala Walther

INGENIEROS:

Ramón Ruiz Ruiz de Gopegui Alberto Álvarez García

**R&AS**

Rubio&Alvarez-Sala  
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



## ANEJO H. INFORMES SECTORIALES EMITIDOS POR LOS DISTINTOS ORGANISMOS

Se adjunta a continuación la relación de los Informes emitidos por los distintos organismos:

Nº	ORGANISMO	EXPEDIENTE	FECHA
1.	CONSEJERÍA DE CULTURA Y TURISMO DG PATRIMONIO HISTÓRICO	137-03	10/02/2009
2A.	CONSEJERÍA MA VIVIENDA Y ORDENACIÓN TERRITORIO DG SUELO. ÁREA DE VALORACIONES Y PATRIMONIO	10/053391.9/09	09/03/2009
2B.	CONSEJERÍA MA VIVIENDA Y ORDENACIÓN TERRITORIO DG URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL	10/614101.9/08	27/04/2009
3.	CONSEJERÍA MA VIVIENDA Y ORDENACIÓN TERRITORIO DG EVALUACIÓN AMBIENTAL ÁREA ANÁLISIS AMBIENTAL DE PLANES	10-UB-00010.4/2009 10/616109.9/08	30/06/2009
4.	CONSEJERÍA MA VIVIENDA Y ORDENACIÓN TERRITORIO DG MEDIO AMBIENTE ÁREA VÍAS PECUARIAS	786/08	19/05/2009
5.	CONSEJERÍA DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS DG CARRETERAS	06/012268.9/09	28/01/2009
6.	CONSEJERÍA MA VIVIENDA Y ORDENACIÓN TERRITORIO DG VIVIENDA Y REHABILITACIÓN ÁREA ARQUITECTURA Y PATRIMONIO	10/614097.9/08. SAP 11/09	19/02/2009
7.	MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y MEDIO RURAL MARINO CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO	119.210/08	23/02/2009
8.	MINISTERIO DE FOMENTO DIRECCIÓN DE URBANISMO DIRECCIÓN EJECUTIVA DE RED CONVENCIONAL	AM/REF EI/09 N° 41	04/02/2009
9.	IBERDROLA	9022147337	16/05/2009
10.	CANAL DE ISABEL II	NO CONSTA	29/05/2009





EXPTE.: 0137/03

Dirección General de Patrimonio Histórico  
CONSEJO DE CULTURA Y TURISMO

GOBIERNO DE ESPAÑA



REGISTRO DE ENTRADA

Ayuntamiento de El Escorial

2009/0000001727

Fecha: 19/02/2009 09:46:34  
F. Entrega: CORREO

**REF.:** SPP/JEB/ADM  
**TIPO:** Informe planeamiento urbanístico de desarrollo  
**INTERESADO:** Ayuntamiento de El Escorial  
Plaza de España, nº 1  
28280 El Escorial - Madrid  
**ASUNTO:** Aprobación Inicial de la Modificación del Plan Parcial del Sector 1  
"Ensanche" de El Escorial (Madrid)  
**MUNICIPIO:** El Escorial

Le remito Informe del Director General de Patrimonio Histórico, sobre el proyecto de referencia.

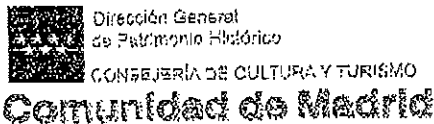
Lo que de orden del Ilmo. Sr. Director General de Patrimonio Histórico **comunico** a V.I. para su conocimiento y efectos oportunos.

Madrid, a 9 de febrero de 2009

La Jefa de Área de  
Actuaciones Administrativas,

Fdo.: Alicia Durántez de Irezabal.

Ayuntamiento de El Escorial  
Plaza de España, nº 1  
28280 El Escorial - Madrid



REGISTRO DE SALIDA  
Ref:12/009818.9/09 Fecha:18/02/2009 10:26

Consejería de Cultura y Turismo  
Registro Cons. Cultura y Turismo  
Destino: Ayuntamiento de Escorial, El

**REF:** SPP/JEB/ADM

**EXPTE/Nº REG:** 137-03 / Reg. Salida 2008/0000006888; 18/12/2008

**TIPO:** Informe planeamiento urbanístico de desarrollo

**ASUNTO:** Aprobación Inicial de la Modificación del Plan Parcial del Sector 1 "Ensanche" de El Escorial (Madrid).

**INTERESADOS:** **Ayuntamiento de El Escorial**  
Plaza de España, nº 1  
28280-El Escorial (MADRID)

**Dirección General de Evaluación Ambiental**  
Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas.  
C/ Princesa nº 3, 5ª planta  
28008-MADRID

**MUNICIPIO:** El Escorial



REGISTRO DE ENTRADA

Ayuntamiento de El Escorial

2009/0000001727

Fecha: 19/02/2009 09:46:34

F. Entrega: CORREO

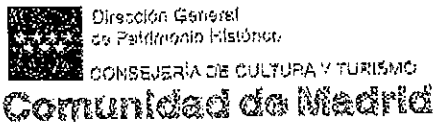
Con fecha 23 de diciembre de 2008, se recibe en esta Dirección General de Patrimonio Histórico, escrito del Ayuntamiento de El Escorial por el que se solicita informe sectorial, en el ámbito de las competencias de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid, para la Aprobación Inicial de la Modificación del Plan Parcial del Sector 1 "Ensanche" de El Escorial (Madrid), adjuntándose la documentación correspondiente.

#### ANTECEDENTES

Con fecha 25 de junio de 2002 (Ref. 12/022164.7/02, 28/06/2002) la Dirección General de Patrimonio Histórico emite Resolución con Informe favorable a la "Modificación puntual de las NNSS. Sector Ensanche. Documento de Aprobación Inicial".

El 26 de noviembre de 2002 (Ref. 12/044199.0/02, 09/12/2002) la Dirección General de Patrimonio Histórico comunica al Ayuntamiento de El Escorial, en relación a la "Calada de Navalquejido" (que se corresponde con la Calzada romana de Cercedilla a Galapagar -Vía 25 de Antonino-, incoada Bien de Interés Cultural por Resolución de fecha 2 de julio de 1981 y Área B de protección arqueológica en la vigentes Normas de planeamiento del municipio) y su paso por el ámbito del Sector I "El Ensanche", que "...inicie las medidas correctoras que permitan la protección integral de este tramo de Vía que, en ningún caso, podrá ser afectado por el desarrollo del Sector I "El Ensanche".

Con fecha 10 de febrero de 2003 (Ref. 12/004009.9/03, 06/03/2003), la Secretaria General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, remite al Servicio de Protección del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnográfico de la Dirección General de Patrimonio Histórico,



acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión de 30/01/2003 en la que se acordó: '1º Aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Sector 1 "El Ensanche", en el término municipal de El Escorial.' 2º Someter el expediente al trámite de información pública durante veinte días, ... y solicitar informes a los siguientes organismos: ... -Servicio de Protección del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnográfico de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Las Artes'.

El 3 de abril de 2003 (Ref. 12/009777.1/03, 07/04/2003) la Dirección General de Patrimonio Histórico informa al Servicio de Actuación Administrativa y Desarrollo Normativo, Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en relación a la "Colada de Navalquejido" (que se corresponde con la Calzada romana de Cercedilla a Galapagar -Vía 25 de Antonino-, incoada Bien de Interés Cultural por Resolución de fecha 2 de julio de 1981 y Área B de protección arqueológica en la vigentes Normas de planeamiento del municipio) y su paso por el ámbito del Sector I "El Ensanche", que '... deberán tomarse las medidas correctoras que permitan la protección integral de este tramo de Vía que, en ningún caso, podrá ser afectado por el desarrollo del Sector I "El Ensanche".

Asimismo, se comunica que se continúa trabajando en los estudios para tramitar la incoación como bien de Interés Cultural, con categoría de Monumento a la citada Vía Histórica'.

El 7 de mayo de 2003, el Servicio de Protección de Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnográfico de la Dirección General de Patrimonio Histórico, informa al Servicio de Actuación Administrativa y Desarrollo Normativo, Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en relación al "Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Sector 1. 'El Ensanche'", que: '... se propone que antes de la ejecución de las obras de urbanización, se debe realizar un estudio arqueológico, consistente en una Prospección de todo el ámbito, profundizando en la zona sur, por donde presumiblemente desciende la calzada. El estudio incluirá la documentación planimétrica y fotográfica, además de la recogida de fuentes de archivo y bibliografía.

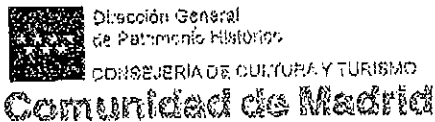
El objetivo es comprobar la existencia de restos relacionados con la Vía histórica, comprobar su estado y tomar las medidas oportunas de conservación'.

Con fecha 7 de julio de 2003 el Servicio de Protección de Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnográfico de la Dirección General de Patrimonio Histórico emite Hoja Informativa para actuaciones arqueológicas para el proyecto Sector 1 "El Ensanche" de El Escorial.

El 24 de julio de 2003 (Ref. 12/011402.9/03) la arqueóloga Mónica Major González presenta en la Dirección General de Patrimonio Histórico 'Proyecto y solicitud de actuación arqueológica en el Sector -1, ensanche de El Escorial, Madrid'. La referida actuación consiste en una prospección visual de cobertura total de los terrenos afectados.

Con fecha 4 de agosto de 2003 (Ref. 12/023795.7/03, 08/08/2003) la Dirección General de Patrimonio Histórico autoriza el proyecto de actuación arqueológica en el Sector -1, ensanche de El Escorial (Madrid), a Dña. Mónica Major González durante una duración de una semana.

El día 29 de agosto de 2003 (Ref. 12/012224.9/03), la arqueóloga Mónica Major González entrega "Informe Final de prospección previa 1ª fase, en el Sector 1 - Ensanche de El Escorial (Madrid)" con los resultados de la prospección



arqueológica visual de cobertura total. Así, los datos proporcionados por los trabajos de gabinete y de campo indican que hay varios restos patrimoniales ubicados en la zona de afección del Proyecto entre los que se encuentran la calzada Camino Canto del Castrejón, cañada de Navalquejigo, camino nuevo de Madrid y algunos elementos etnográficos (albarca, caz, ...).

Con fecha 28 de octubre de 2003 (Ref. 12/033366.4/03, 05/11/2003) el Servicio de Protección de Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnográfico de la Dirección General de Patrimonio Histórico comunica al Consorcio Urbanístico El Escorial, en relación al Informe final de la prospección previa 1ª fase, en el Sector 1 - Ensanche de El Escorial, que: *'... deberán tenerse en cuenta en la redacción final de proyecto de urbanización del Sector, deben contemplarse los siguientes extremos:*

*- La conservación de la calzada: Camino Canto del Castrejón resulta incompatible con el proyecto actual del Sector, por lo tanto, se considera necesario aportar una propuesta que contemple la limpieza, conservación e integración de la misma.*

*De cualquier modo, no podrá ser afectada en ningún caso por las obras proyectadas en el desarrollo del Plan Parcial. Para ello, deberá modificarse el proyecto de obra original, puesto que la zona por donde discurre está calificada como suelo industrial.*

*- En cuanto a los elementos etnográficos localizados en la prospección, deberán integrarse en las áreas destinadas a zona verde. Para ello, esta Dirección General de Patrimonio Histórico llevará a cabo un estudio que contemplará su protección y conservación'.*

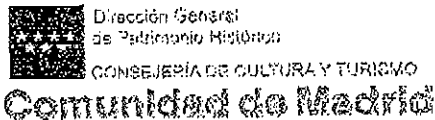
Con fecha 2 de diciembre de 2003 (Ref. 12/037985.5/03, 10/12/2003) el Servicio de Protección de Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnográfico de la Dirección General de Patrimonio Histórico comunica al Ayuntamiento de El Escorial, en relación a la Solicitud de Información sobre los resultados de los trabajos arqueológicos realizados y actuaciones futuras en el Sector 1 - Ensanche de El Escorial, que: *'...con fecha 5-11-03, esta Dirección General de Patrimonio Histórico emitió informe en el que se comunicaba que en la redacción final de proyecto de urbanización del Sector, deberían contemplarse los siguientes extremos:*

*- La conservación de la calzada: Camino Canto del Castrejón, siendo necesario aportar una propuesta que contemple la limpieza, conservación e integración de la misma.*

*- En cuanto a los elementos etnográficos localizados en la prospección, deberán integrarse en las áreas destinadas a zona verde. Para ello, esta Dirección General de Patrimonio Histórico llevará a cabo un estudio que contemplará su protección y conservación'.*

La arqueóloga Mónica Major González entrega en la Dirección General de Patrimonio Histórico "Estudio para la protección y conservación de elementos etnográficos localizados en el Sector 1 - Ensanche de El Escorial (Madrid)" -(Ref. 12/017614.9/03, 15/12/2003; y Ref. 12/022795.9/04, 14/07/2004).

Con fecha 9 de enero de 2008, se recibe en esta Dirección General de Patrimonio Histórico, escrito del Ayuntamiento de El Escorial por el que se solicita informe, en el ámbito de las competencias de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid, para la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de El Escorial, relativo al Sector I, adjuntándose la documentación correspondiente.



El día 4 de marzo de 2008 (Ref. 12/015255.9/08, 06/03/2008) la Dirección General de Patrimonio Histórico emite Informe favorable de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito del Sector 1 de El Escorial.

Con fecha 29 de mayo de 2008 (Ref. 12/038448.9/08, 30/05/2008) el Área de Estudios, Registro y Documentación de la Dirección General de Patrimonio Histórico, requiere documentación al Ayuntamiento de El Escorial en relación al Sector I de El Escorial y dice:

*"...deberá presentar la siguiente documentación:*

*- Plano de Clasificación y Calificación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de El Escorial relativo al Sector 1.*

*- Documento, a incluir dentro de la Modificación Puntual de referencia, que recoja las prescripciones remitidas –el 2 de diciembre de 2003– por el Servicio de Protección del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnográfico de la Dirección General de Patrimonio Histórico al Ayuntamiento de El Escorial (Ref. 12/037985.5/03, 10/12/2003)... y que decían:*

*'... deberán tenerse en cuenta en la redacción final de proyecto de urbanización del Sector, deben contemplarse los siguientes extremos:*

*- La conservación de la calzada: Camino Canto del Castrejón resulta incompatible con el proyecto actual del Sector, por lo tanto, se considera necesario aportar una propuesta que contemple la limpieza, conservación e integración de la misma.*

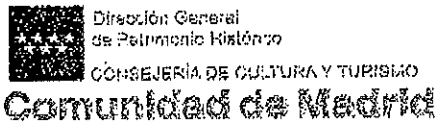
*De cualquier modo, no podrá ser afectada en ningún caso por las obras proyectadas en el desarrollo del Plan Parcial. Para ello, deberá modificarse el proyecto de obra original, puesto que la zona por donde discurre está calificada como suelo industrial.*

*- En cuanto a los elementos etnográficos localizados en la prospección, deberán integrarse en las áreas destinadas a zona verde. Para ello, esta Dirección General de Patrimonio Histórico llevará a cabo un estudio que contemplará su protección y conservación'.*

*En relación a este último punto (estudio llevado a cabo por la Dirección General de Patrimonio Histórico: 'Estudio para la protección y conservación de elementos etnográficos localizados en el Sector-1, Ensanche de El Escorial' –Ref. 12/017614.9/03, 15/12/2003), el mismo se incluirá en la Modificación Puntual de referencia".*

Con fecha 24 de junio de 2008 (Ref. 12/015255.9/08, 06/03/2008), se recibe en esta Dirección General de Patrimonio Histórico, escrito del Consorcio Urbanístico Escorial adjuntando la documentación requerida por el Área de Estudios, Registro y Documentación de la Dirección General de Patrimonio Histórico el 29 de mayo de 2008. Además, se solicita Informe sectorial, en el ámbito de las competencias de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid, para la Aprobación Inicial de la Modificación del Plan Parcial del Sector 1 "Ensanche" de El Escorial (Madrid), adjuntándose la documentación correspondiente.

El día 22 de agosto de 2008 (Ref. 10/397135.9/08, 22/08/2008) se recibe en esta Dirección General de Patrimonio Histórico, escrito del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Dirección General de Evaluación Ambiental solicitando información sobre aspectos que deben incluir y sugerencias en relación a la "Modificación del Plan Parcial del SECTOR 1, de las NNSS de El Escorial", adjuntándose la documentación correspondiente.



Con fecha 23 de diciembre de 2008 (Ref. 12/083219.9/08, 23/12/2008), se recibe en esta Dirección General de Patrimonio Histórico, escrito del Ayuntamiento de El Escorial por el que se solicita informe sectorial, en el ámbito de las competencias de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid, para la Aprobación Inicial de la Modificación del Plan Parcial del Sector 1 "Ensanche" de El Escorial (Madrid), adjuntándose la documentación correspondiente. Esta documentación es prácticamente idéntica a la remitida el 24 de junio y 22 de agosto de 2008 a esta Dirección General, solamente con algunas modificaciones en su ordenación.

### INFORME TÉCNICO

El ámbito objeto de estudio se encuentra situado al NE de la localidad de El Escorial, en el entorno del arroyo de Lavar. Está situado al Este del suelo urbano consolidado, apoyado 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 el suelo clasificado por las vigentes NNSS como SNUP.

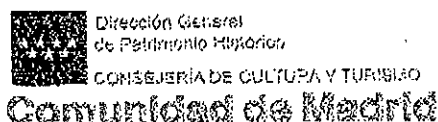
Atendiendo a lo expresado en el documento, las razones que justifican la modificación prevista estriban en lo siguiente:

- Redefinir la delimitación con mayor adecuación a la realidad del territorio, excluyendo del ámbito del SUS (Suelo Urbanizable Sectorizado) las parcelas con morfología urbana y uso residencial que constituyen vivienda, así como las destinadas a usos incompatibles con la modificación actual.
- Obtener una medición de superficie más ajustada a la realidad.
- Disminuir la edificabilidad prevista en las NNSS vigentes, con arreglo a la protección que requiere el sector en base a la declaración de BIC como Territorio Hco. del ámbito incluido dentro de la Cerca de Felipe II, así como otros factores de carácter histórico y ambiental (Esta pasa 0.367m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s a 0,18 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s).
- Redistribuir cuantitativamente los usos a implantar en el ámbito con arreglo a una mayor adecuación a las necesidades reales.
- Variar algunas de las determinaciones urbanísticas contenidas en el planeamiento vigente y que afectan al sector de referencia, en orden a reducir las alturas y la multiplicación de viario estructurante.

La versión del documento presentada en Diciembre de 2008 ya recoge las prescripciones efectuadas desde el punto de vista arqueológico:

El Documento 1. 'Informe de prospección previa fase 1ª', recoge el Informe final de prospección previa, fase 1ª, en el Sector 1 Ensanche de El Escorial (Madrid), con los resultados histórico-arqueológicos y su documentación en el Sector 1.

El Documento 2. 'Normas Urbanísticas' de la Modificación del Plan Parcial, en el Art. II-7 'Protección', recoge la protección arqueológica y la protección del patrimonio edificado del Sector 1 (B. Protección Arqueológica, C. Protección del patrimonio edificado, pp. 10-11). Además, la ordenanza nº 8 'Espacios libres



públicos: parcelas ZV-1 a ZV-11' (pp. 44 y 45) presenta los *elementos y edificaciones protegidas P1, P2, P3, P4* (Áreas Arqueológicas y Elementos Protegidos) del Sector.

El Documento 3. '*Planos*' recoge en el plano I-9 las '*Áreas Arqueológicas y Elementos Protegidos*'. Así en este plano representa el Sector 1 dentro de un Área de Protección Arqueológica B, con las Coladas de Guadarrama, de las Cebadillas y de Navalquejido; además de los elementos de protección: 1. Entorno Cruz de la Horca, 2. Construcción Residencial, 3. Construcción Residencial, 4. Construcción Residencial, 5. Camino Histórico, 6. Jardín y 7. Alberca y Caz (recogidos también en el Documento 2 '*Normas Urbanísticas*'). Además, en el plano P-1.1 '*Zonificación*' representa la protección de las vías pecuarias recogidas en el plano I-9.

Por lo tanto, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 59.2 b) de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en los artículos 24.1 y 31 de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y examinada la documentación presentada y los datos obrantes en este Área de Registro, Archivos y Documentación, se informa, en lo que se refiere a los bienes del patrimonio histórico lo siguiente:

#### **I. En cuanto a la protección del patrimonio arqueológico y paleontológico:**

1º. El área de referencia se encuentra en una zona considerada de alto potencial arqueológico y paleontológico del planeamiento de El Escorial. Concretamente está ubicada dentro del B.I.C. "Real Sitio de San Lorenzo de El Escorial" incoado con categoría de Territorio Histórico y además se incluye en un Área de Protección Arqueológica B. También, en este municipio se han podido recoger evidencias concretas de su ocupación humana y del aprovechamiento y transformación del territorio que han dejado estos grupos al menos en 34 lugares que han constatado restos pertenecientes a diversos periodos culturales, desde época paleolítica hasta nuestros días.

#### **II. En cuanto a la protección del patrimonio inmueble:**

2º. Se considera que las modificaciones aportadas recogen de manera adecuada la protección de los bienes históricos de carácter inmueble que se hallan identificados en el documento de modificación dentro del ámbito del sector 1 "Ensanche", y cuya enumeración es la siguiente:

- 1. Cruz de la Horca, o del Nefando.**  
Protegido por la D.A. 2º de la Ley 10/98 de Patrimonio Hco de la Comunidad de Madrid.  
Nº 3 del nivel de Protección Integral del Catálogo de Bienes Protegidos de las NNSS.
- 2. Construcción residencial.**  
Hotel Mari Paz. Nº 7 del nivel de Protección Ambiental del Catálogo de Bienes Protegidos de las NNSS.
- 3. Construcción residencial.**
- 4. Construcción residencial.**
- 5. Jardín.**  
Jardín del Hotel Mari Paz. Jardín Protegido con el Nº 9 del Catálogo de Bienes Protegidos de las NNSS.

Dirección General  
de Patrimonio Histórico

CONSEJERÍA DE CULTURA Y TURISMO

Comunidad de Madrid

**6. Camino histórico.**

Camino de Canto de Castrejón. En particular, se ha respetado en la nueva adaptación el recorrido del camino histórico.

**7. Alberca y caz.**

Protegidos por la D.A. 2ª de la Ley 10/98 de Patrimonio Hco de la Comunidad de Madrid.

**CONCLUSIONES**

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Aprobación Inicial de la Modificación del Plan Parcial del Sector 1 "Ensanche" de El Escorial (Madrid), en lo que se refiere a los bienes del patrimonio histórico, con las siguientes prescripciones:

1ª.- Si durante el transcurso del desarrollo del proyecto o proceso de obra, se detectase algún tipo de bien (arqueológico o de los referenciados en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998) se deberá comunicar en el plazo de 48 horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico, o, en su caso, al Ayuntamiento correspondiente, conforme establece el art. 43.2 de la Ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, para su protección y cautela.

2ª.- En relación al elemento protegido nº 7 (alberca y caz) de la ordenanza nº 8 'Espacios libres públicos: parcelas ZV-1 a ZV-11 (documento nº 2 del Plan), en la p. 45 dice: '7... Podrá ser trasladado a la zona de parque ZV-10 junto con las construcciones auxiliares del elemento de protección 3'. En este sentido se considera que, de ser ello posible, estos elementos deberán preservarse en su ubicación original con el fin de evitar su descontextualización; de lo contrario, se deberán reubicar en un lugar próximo y con condiciones orográficas similares a las del emplazamiento original, debiéndose dejar constancia *in situ* de la operación de traslado realizada, y los datos de la localización primitiva de los elementos en cuestión.

Madrid, a 10 de febrero de 2009

El Director General de Patrimonio Histórico

Fdo: Jose Luis Martínez Almeida Navasqués

2A

CONSEJERÍA MA VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
DG SUELO. ÁREA DE VALORACIONES Y PATRIMONIO

10/053391.9/09

1711.

entrada (mano)  
26/3

Urbanismo



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

DIRECCIÓN GENERAL DEL SUELO  
ÁREA DE VALORACIONES Y PATRIMONIO  
C/Maudes 51, 5º - 28003 - Madrid  
Telf.: 915805170 Fax: 915805180

**ASUNTO: INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE  
CESIÓN DE SUELO PARA REDES SUPRAMUNICIPALES DE LA  
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 "ENSANCHE" DE EL  
ESCORIAL.**

---

En relación con la solicitud de informe sobre el cumplimiento del deber de cesión de suelo para redes Supramunicipales de la Dirección General de Urbanismo, adjunto se remite un original del informe emitido por esta dirección.



**REGISTRO DE ENTRADA**  
Ayuntamiento de El Escorial  
**2009/0000002860**

Fecha: 23/03/2009 09:47:35  
F. Entrega: CORREO CERTIF. A/R

Madrid, 16 de Marzo de 2009  
**EL JEFE DEL ÁREA DE  
VALORACIONES Y PATRIMONIO**

Fdo.: Javier de la Lama-Noriega Mingo

Ayuntamiento de El Escorial  
Plaza de España 1  
28280 El Escorial (MADRID)



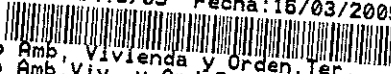
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

DIRECCIÓN GENERAL DEL SUELO  
Área de Valoraciones y Patrimonio  
C/ Maudes 51, 5º - 28003 - Madrid  
Telf.: 915805170 Fax: 915805180



REGISTRO DE SALIDA  
Ref: 10/123554.9/09 Fecha: 16/03/2009 11:44



Cons. Medio Amb. Vivienda y Orden. Ter.  
Reg C. Medio Amb. Viv. y Ord. Territorio  
Destino: Ayuntamiento de Escorial, El

Ayuntamiento de El Escorial  
Plaza de España ,1  
28280 EI ESCORIAL

Nº Registro 10/053391.9/09  
Municipio El Escorial  
Remitente Dirección General de Urbanismo  
Ámbito Sectores 1 "Ensanche"



REGISTRO DE ENTRADA

Ayuntamiento de El Escorial

2009/0000002860

Fecha: 23/03/2009 09:47:35  
F. Entrega: CORREO CERTIF. A/R

## ASUNTO

Informe sobre el cumplimiento del deber de cesión de suelo para Redes Supramunicipales de la **Modificación del Plan Parcial Sector 1 "Ensanche" El Escorial**, aprobado definitivamente el 24 de septiembre de 2002.

## PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Escorial, aprobadas definitivamente por Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 9 de enero de 1997, publicado en el BOCM de 11 de febrero de 1997, así como la Modificación Puntual de las citadas NNSS por ejecución de sentencias.

Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento Municipal del Escorial, aprobadas definitivamente por Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 25 de julio de 2002, publicado en el BOCM de 19 de agosto de 2002.

## ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA SOLICITUD

El Ayuntamiento del Escorial; remite con fecha 3 de febrero de 2009 un ejemplar, diligenciado, del documento aprobado inicialmente de la Modificación del Plan Parcial del Sector-1 "Ensanche" de las Normas Subsidiarias del Escorial, con objeto de que se evalúe el cumplimiento del deber de cesión de suelo con destino a Redes Supramunicipales, al que están sujetos los Planes Parciales en cumplimiento del artículo 91 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial Sector 1 "Ensanche" El Escorial fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Gobierno el 24 de septiembre de 2002 y publicado en el BOCM de 8 de octubre de 2002.

Conforme al Plan Parcial aprobado el 24 de septiembre de 2002, con una superficie total del sector de 563.370 m<sup>2</sup> y un coeficiente de edificabilidad marcado por la ficha de desarrollo para el Sector 1 de 0,3672 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, se cuantifica una superficie total de suelo de cesión para Redes Supramunicipales de 41.373,80 m<sup>2</sup>. Dicha cesión se materializa en las parcelas DSM (Equipamientos y Servicios públicos. Superficie = 23,810,41 m<sup>2</sup>) y RSM (Vivienda pública o de Integración social. Superficie = 17.592,33 m<sup>2</sup>).



## INFORME

### Descripción de la propuesta de Cesión de Redes Supramunicipales

La presente modificación del Plan Parcial del Sector-1 "Ensanche" establece, entre otros, los siguientes objetivos:

- 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 la NNSS, habiéndose modificado la superficie del Sector 1, que actualmente es de 551.311,10 m<sup>2</sup>. (55.131 Has), exceptuando el Dominio Público, minorando la superficie definida por el Plan Parcial vigente (56.337 Has).
- Reducir a dos( baja+1) la altura en número de plantas de la edificación.

Para el cómputo de las Redes Públicas Supramunicipales previstas por un Plan Parcial, se toma como base, tal como establece el artículo 91 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la superficie edificable lucrativa propuesta por el mismo.

De acuerdo con el artículo 91.3 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, debe cederse a la Comunidad de Madrid, gratuitamente y libre de cargas, terreno en la cuantía de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso para el sistema de redes públicas supramunicipales. Por ello se parte del 100 % de la edificabilidad contemplada para el sector (correspondiente al 100 % del aprovechamiento lucrativo) sin descontar el 10% del aprovechamiento de cesión lucrativa obligatoria al Ayuntamiento.

Conforme a la documentación obrante en el expediente, el coeficiente de edificabilidad marcado por la ficha de desarrollo para el Sector 1 es de 0,3672 m<sup>2</sup>e/ m<sup>2</sup> lo que aplicado a su superficie total de 551.311,10 m<sup>2</sup>, descontando el dominio público ya obtenido cuya superficie es de 19.302,08m<sup>2</sup>, arroja un aprovechamiento total de 195.353,71m<sup>2</sup>e. La superficie edificable lucrativa propuesta por el Plan Parcial del Sector 1 "Ensanche" es de 147.473 m<sup>2</sup>c, por lo que resulta la siguiente reserva de suelo:

CESION DE SUELO	Cesiones Red Supramunicipal	
	Mínimos según Ley 9/2001 (Art. 36 y 91)	Previstas en el PP SECTOR 1 "Ensanche". El Escorial
Vivienda Publica/ Integración Social	9831,53 m <sup>2</sup> s	9.838,88 m <sup>2</sup> s
Redes Infraestructuras/Equipamientos/ Servicios Viario Publico	19663,07 m <sup>2</sup> s	29.890,96 m <sup>2</sup> s
<b>Total Redes Supramunicipales</b>	<b>147.473m<sup>2</sup>c x 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c= 29.494,60 m<sup>2</sup>s</b>	<b>39.729,84 m<sup>2</sup>s</b>



De acuerdo a lo anteriormente expuesto, la reserva de suelo propuesta cumple el deber de cesión de Redes Supramunicipales establecido en artículo 91 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La documentación aportada correspondiente a la Modificación del Plan Parcial Sector I "Ensanche" El Escorial, propone para cumplir el estándar mínimo legal de suelo destinado a Redes Supramunicipales exigido por el artículo 91 de la Ley del Suelo 9/2001 las siguientes parcelas:

- Respecto a la superficie de cesión que debe destinarse a Red Supramunicipal de Infraestructuras, Equipamientos o Servicios Públicos, se propone una parcela denominada CCM-1 situada al NE del ámbito, bordeando el mismo:

<i>Red Supramunicipal</i>	<i>Parcela</i>	<i>Superficie. m2</i>
INFRAESTRUCTURAS y SERVICIOS PUBLICOS RESERVA DE SUELO	CCM-1	29.890,96
<b>TOTAL</b>		<b>29.890,96</b>

- Respecto a la superficie de cesión que debe destinarse a Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de Integración Social, se proponen cinco parcelas denominada CCM2, CCM3, CCM4, CCM5 y CCM6 situadas en la zona central del ámbito y próximas al actual casco urbano:

<i>Red Supramunicipal</i>	<i>Parcela</i>	<i>Superficie. m2</i>
VIV. PUBLICA-INTEGRACION SOCIAL	CCM-2	704,05
	CCM-3	1.443,06
	CCM-4	1.695,26
	CCM-5	3.056,51
	CCM-6	2.940,00
<b>TOTAL</b>		<b>9.838,88</b>

### Análisis de la propuesta de Redes Supramunicipales

La cesión de la parcela denominada CCM-1 propuesta como Cesión Supramunicipal con destino a la Red Supramunicipal de Infraestructuras ha sido informada favorablemente con fecha 28 de enero de 2.009 por la Dirección General de Carreteras. Esta Dirección General admite la reserva de suelo de la citada parcela CCM-1 con objeto de ejecutar la nueva variante de la actual M-600. La Dirección General de Carreteras estima que dicha variante será beneficiosa al posibilitar el desvío del tráfico actual de la M-600 a su paso por el casco urbano, mejorando la seguridad respecto al trazado actual de la M-600.

Las parcelas propuestas como Cesión Supramunicipal con destino a Red de viviendas públicas o de Integración social (CCM-2, CCM-3, CCM-4, CCM-5 y CCM-6), disponen de proporción



geométrica adecuada y de al menos un frente coincidente en toda su extensión con alineación oficial.

Según la documentación de que se dispone, no consta ni se deduce que el uso previsto para las mismas pudiera verse imposibilitado o limitado por servidumbres o afecciones de cualquier tipo, ni por sus condiciones topográficas.

En el Documento 2. Normas Urbanísticas. Título II Regimen Urbanístico del Suelo Artículo II-3 Planes Especiales, Se remiten a Desarrollo mediante Plan Especial las parcelas CCM-1, CCM-2, CCM-3, CCM-4, CCM-5 y CCM-6 que constituyen la cesión de suelo correspondiente a Red Supramunicipal, en aplicación del epígrafe 1, apartado a) del artículo 50 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En el Documento 2. Normas Urbanísticas. Título IV.- **Ordenanzas** Particulares para cada zona, la **Ordenanza 9** resulta de aplicación única y exclusiva a las parcelas de cesión supramunicipal CCM:

- La Parcela **CCM-1**, con una superficie de suelo de 29.890,96 m<sup>2</sup> constituye cesión para Red Supramunicipal destinada a RESERVA DE SUELO para infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. Su ordenación pormenorizada se remite a Plan Especial que deberá desarrollarse posteriormente mediante proyecto de Urbanización y construcción.
- Las parcelas **CCM-2, CCM-3, CCM-4, CCM-5 y CCM-6**, constituyen cesión para Red Supramunicipal destinada a red de viviendas públicas o de integración social. Su ordenación pormenorizada se remite a Plan Especial que deberá desarrollarse posteriormente mediante proyecto de urbanización interior y proyectos de Edificación pudiendo estos dos últimos tramitarse conjuntamente.

De acuerdo con el artículo 48.4 de la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial deberá ordenar pormenorizadamente el suelo destinado a redes públicas supramunicipales, sin perjuicio de que la Administración competente manifieste su intención de acometer su ordenación a través de un Plan Especial.

Por otra parte, dada la dimensión de las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de Integración Social, no parece adecuado su futuro desarrollo mediante Plan Especial, tal y como se menciona en el apartado anteriormente citado de las Normas Urbanísticas.

Por tanto, deberá suprimirse el párrafo contenido en dicho apartado, así como establecerse la ordenación pormenorizada de las parcelas con destino a Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de Integración Social.

Como criterios a tener en cuenta para la adopción de la/s ordenanza/s finalista/s que regulen las parcelas de cesión supramunicipal se recogerán los siguientes:

1. Las edificaciones se han de adaptar en lo básico al ambiente urbanístico en que se vayan a situar, por lo que parece lógico que las viviendas de la Red Supramunicipal se rijan por las mismas características edificatorias que el resto del sector en que se vayan a situar. Se asignará a la parcela destinada a Red Supramunicipal de Vivienda pública o de integración social una ordenanza finalista que sea lo más flexible posible respecto a los parámetros urbanísticos, a fin de facilitar a la Comunidad de Madrid el satisfacer la demanda del tipo de viviendas más adecuado. En este sentido será conveniente no



establecer un número máximo de viviendas para dicha parcela, que si tendrán asignado un techo máximo de m<sup>2</sup> edificables.

En este sentido, se podrá optar por asignar a la parcela de Red Supramunicipal de Vivienda pública o de integración social, la misma ordenanza establecida para el uso residencial multifamiliar VPP recogida en el Plan Parcial, a excepción de las referencias al número máximo de vivienda. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## CONCLUSIÓN

Por todo cuanto antecede, se considera adecuada, la propuesta de cesión de Redes Supramunicipales del documento aprobado inicialmente de Modificación del Plan Parcial Sector 1 "Ensanche" de las Normas Subsidiarias de El Escorial, por lo que se informa favorablemente a los efectos de dar cumplimiento al deber de cesión de suelo de Redes Supramunicipales a la Comunidad de Madrid, exigido en el Art. 91 de la Ley 9/2001, con las siguientes condiciones:

1. Se asignará a la parcela destinada a Red Supramunicipal de Vivienda pública o de integración social una ordenanza finalista que sea lo más flexible posible respecto a los parámetros urbanísticos, a fin de facilitar a la Comunidad de Madrid el satisfacer la demanda del tipo de viviendas más adecuado. En este sentido será conveniente no establecer un número máximo de viviendas para dicha parcela, que si tendrán asignado un techo máximo de m<sup>2</sup> edificables.

En este sentido, se podrá optar por asignar a la parcela de Red Supramunicipal de Vivienda pública o de integración social, la misma ordenanza establecida para el uso residencial multifamiliar VPP recogida en el Plan Parcial, a excepción de las referencias al número máximo de vivienda. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. El ejemplar, diligenciado, del documento aprobado inicialmente de la Modificación del Plan Parcial del Sector-1 "Ensanche" de las Normas Subsidiarias del Escorial remitido por el Ayuntamiento del Escorial con fecha 3 de febrero de 2009 a esta Dirección General de Suelo, presenta algunas incoherencias que deberán ser corregidas. Estas incoherencias se concretan en la falta de referencia a la parcela CCM-6, en distintos documentos y planos ( Anejo A Redes de Equipamientos A.2.3.f Equipamientos de la Red supramunicipal, Plano 01 Zonificación Urbanística del Anexo II Areas de Sensibilidad Acustica, Tablas de Consumo de Urbanización, Dotaciones y Criterios de cálculo de la red de riego, Tablas de demanda energia electrica, Plano H-4 Anexo N°2 Estudio Hidrologico). Se deberá revisar en este sentido toda la documentación aportada para su aprobación definitiva.

## ADVERTENCIAS:

- I.- Esta conclusión se emite sin valorar el contenido de la documentación remitida en cuestiones que no sean objeto exclusivo de la solicitud y sin perjuicio de los informes y pronunciamientos urbanísticos y medioambientales que correspondan de acuerdo a la legalidad vigente.



- II.- Cualquier variación ulterior en la propuesta valorada en este informe en lo relativo a Redes Supramunicipales, deberá ponerse en conocimiento de esta Dirección General del Suelo.
- III.- Sin perjuicio de lo anterior, deberá remitirse a esta Dirección General de Suelo, las fichas modificadas de las parcelas de Redes Supramunicipales del Proyecto de Reparcelación del Sector 1 "Ensanche", una vez sean aprobadas definitivamente, en el que se recoja la nueva delimitación de las parcelas afectadas. Dicha remisión deberá efectuarse con anterioridad a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la correspondiente modificación del Proyecto de Reparcelación.

Madrid, a 9 de marzo de 2009  
EL TÉCNICO DE APOYO DEL ÁREA DE  
VALORACIONES Y PATRIMONIO

Fdo.: Isabel M. Sánchez López

VºBº  
EL JEFE DEL ÁREA DE  
VALORACIONES Y PATRIMONIO

Fdo.: Javier de la Lama-Noriega Mingo

VºBº  
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE SUELO

Fdo.: Carmen Blanco Orantes

CONFORME:  
EL DIRECTOR GENERAL DE SUELO

Fdo.: Diego Lozano Pérez



**2B**

**CONSEJERÍA MA VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
DG URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL**

**10/614101.9/08**

500 [8T69 XN/XL NI] RE:OT HIA 600Z 90/80  
 07/05 2009 11:03 FAX 915803145

002



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE  
 Y ORDENACION DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

915803145



REGISTRO DE SALIDA  
 Ref: 10/199959 9/09 Fecha: 29/04/2009 09:25

Cons. Medio Amb. Vivienda y Orden. Terr.  
 Reg. C. Medio Amb. Viv. y Ord. Territorio  
 Destino: Ayuntamiento de Escorial, E)

Ayuntamiento de El Escorial  
 Plaza de España, 1  
 28280 El Escorial (Madrid)

REUR: 71.317  
 Expte.: 10/614101 9/08  
 N° Registro: 248.745/08  
 Fecha: 22-12-08

#### ASUNTO

Modificación Puntual del Plan Parcial de Sector 1 "Ensanche" de las Normas Subsidiarias de El Escorial.

#### INFORME URBANÍSTICO

Con fecha 22 de diciembre de 2008 el Ayuntamiento de El Escorial remite documentación relativa a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 "Ensanche", aprobación realizada mediante Decreto de Alcaldía de fecha 17 de diciembre de 2008.

El expediente modifica la ordenación pormenorizada establecida en el Plan Parcial que fue objeto de aprobación definitiva mediante Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de fecha 24 de septiembre de 2002, BOCM de 8 de octubre de 2002.

Al resultar de aplicación, en la Modificación Puntual del Plan Parcial, las cesiones de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en aplicación de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta (a) del citado texto legal, con fecha 14 de enero de 2009 se procedió a remitir dicho documento a la Dirección General de Suelo solicitando Informe relativo a la adecuación, localización, características y obtención del suelo que debe cederse a esta Comunidad Autónoma para redes supramunicipales.

Con fecha 9 de marzo de 2009, el Área de Valoraciones y Patrimonio de la Dirección General de Suelo emite Informe favorable, señalando una serie de condiciones que deberán ser incorporadas en el contenido documental de la Modificación Puntual del Plan Parcial con carácter previo a la aprobación definitiva. Se adjunta copia del informe para su incorporación en el expediente de tramitación.

En el municipio de El Escorial resulta de aplicación las determinaciones del artículo 61.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que señala que el Pleno del Ayuntamiento de los municipios de población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes, será el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Parciales, así como de sus modificaciones. Una vez aprobado definitivamente, tal y como establece el artículo 65 de la Ley 9/2001, el Ayuntamiento deberá remitir a

900 18T69 XR/XL N1 00:01 HIA 600Z 90/80

915803145



CONSIDERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial una copia de la Modificación Puntual del Plan Parcial, debidamente diligenciada, para su depósito en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística

Se da traslado del contenido del presente informe al Ayuntamiento de El Escorial para su conocimiento y efectos oportunos.

Madrid, 27 de abril de 2009

LA JEFE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO DE LAS ZONAS NORTE Y OESTE

Fdo.: Ana Cid Solís

VºBº EL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

Fdo.: Rafael Leonart Torán

CONFORME: EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL

Fdo.: Raimundo Herráiz Romero



915804822

REGISTRO DE SALIDA  
Ref: 10/087864.1/09 Fecha: 02/07/2009 10:20Cons. Medio Amb., Vivienda y Orden. Ter.  
Reg. C. Medio Amb., Viv. y Ord. Territorio  
Destino: AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIALCONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Dirección General de Evaluación Ambiental

10-UB-00010.4/2009

10/616109.9/08

**ASUNTO: Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 "El Ensanche" del término municipal de El Escorial. Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental.**

Con fecha 23 de diciembre de 2008 y nº de referencia 10/616109.9/08, tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio oficio de remisión por parte del Ayuntamiento de El Escorial, en relación a la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 "El Ensanche", para que se determine por la Dirección General de Evaluación Ambiental si debe ser sometida al procedimiento de evaluación ambiental, conforme a lo previsto en el artículo 4.2 de la Ley 9/2006, de 28 de abril.

**1. CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN****Objeto**

Conforme a la documentación aportada, el documento tiene por objeto la modificación del Plan Parcial Sector 1 "Ensanche" de El Escorial, aprobado definitivamente el 24 de septiembre de 2002, con la finalidad de:

- 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 m<sup>2</sup>**. (55.131 Has), exceptuando el Dominio Público, 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;
  - La afectación limítrofe, con carácter general, del término municipal a la delimitación del Parque del Guadarrama.
  - 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.

### Determinaciones urbanísticas

Siempre conforme a la documentación aportada, se adjunta cuadro resumen de la propuesta en relación con el Plan Parcial vigente:

	MODIFICACION PUNTUAL NNSS	PP 2002	MODIFICACIÓN PP 2008	DIFERENCIA
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	551.311,10	563.370,00	551.311,10	- 12.058,90
EDIFICABILIDAD, m <sup>2</sup> Coeficiente (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	206.869,00 (0,3672)	206.869,00 (0,3672)	195.353,71 (0,3672)	- 11.515,29
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> )	152.979,00	152.966,00	95.988,05	- 56.977,95
Nº VIVIENDAS	VPP 60 %	859	310	- 549
	V LIBRE 40 %	571	193 (+14e)	- 364
	TOTAL	1.430	517	- 913
TIPOLOGÍA		MANZANA CERRADA BLOQUE	MINIBLOQUE ABIERTA	
Nº PLANTAS	4	4	2	- 2

### Documentos que integran el documento de la Modificación de Plan Parcial

1. Memoria justificativa y de ordenación
  - 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.

## 2. Normas urbanísticas

### 3. Planos de información, ordenación e infraestructuras

### 4. Organización y gestión de la ejecución

## 2. APLICACIÓN DE LA LEY 9/2006, DE 28 DE ABRIL, SOBRE EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DE DETERMINADOS PLANES Y PROGRAMAS EN EL MEDIO AMBIENTE.

Según el artículo 4 la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, el órgano ambiental deberá determinar si el Plan Parcial debe ser objeto de evaluación ambiental teniendo en cuenta los criterios del anexo II y habiendo realizado las consultas a las que se refiere el artículo 9, de la misma Ley.

### 2.1. PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y DEL PÚBLICO INTERESADO.

Se ha identificado como Administraciones Públicas y público interesado y, por tanto, ha sido consultado, a la siguiente relación:

- Dirección General del Medio Ambiente.
- Canal de Isabel II
- Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial
- Dirección General de Protección Ciudadana de la Comunidad de Madrid
- Dirección General de Patrimonio Histórico
- Ecologistas en Acción
- Sociedad Española de Ornitología
- Dirección General de Carreteras
- Confederación Hidrográfica del Tajo



Como respuesta se reciben las sugerencias que a continuación se resumen, copia de las cuales, en cualquier caso, se adjuntan al presente informe:

**- Contestación de la Dirección General del Medio Ambiente.**

Con fecha 4 de marzo de 2009 se recibe contestación de fecha 24 de febrero de la Dirección General del Medio Ambiente donde se señala, en lo relativo al medio natural, entre otras cuestiones, que se considera adecuado, como se recoge en la documentación aportada, que las zonas verdes engloben la mayor parte de la zona de dehesa y se proponga su densificación con las especies arbóreas existentes (fresnos, melojos y encinas) y que alrededor del cauce del arroyo Lavar se proponga la plantación de vegetación arbórea de ribera. Además, indica que en el desarrollo del planeamiento debe ser criterio prioritario evitar la tala de los árboles de buen porte existentes.

Por otra parte, consta en el expediente contestación de 31 de marzo del Área de Planificación y Gestión de Residuos de la misma Dirección General donde se indica que los titulares de actividades potencialmente contaminantes del suelo deberán presentar el correspondiente informe de situación en caso de clausura de la actividad, con el contenido que el mismo informe detalla.

Igualmente, consta el informe del Área de Vías Pecuarias de 19 de mayo de 2009 de la misma Dirección General donde se indica, en relación con un informe anterior de 2 de marzo de 2009, que el documento presentado recoge las principales consideraciones reclamadas y señala una serie de condiciones.

**- Contestación de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial**

En su contestación de 26 de enero de 2009 señala que entrará a valorar los aspectos de su competencia en el momento procesal oportuno.

**- Contestación de la Dirección General de Protección Ciudadana**

En su contestación de fecha 19 de febrero de 2009 señala diferentes sugerencias en el ámbito de sus competencias.

**- Contestación del Canal de Isabel II**

En su contestación de fecha 20 de marzo de 2009 señala diferentes condiciones en el ámbito de sus competencias e indica que la EDAR de "Los Escoriales" tiene capacidad de tratamiento suficiente para los vertidos del sector.

**- Contestación de la Dirección General de Patrimonio Histórico**

En su contestación de 12 de marzo de 2009 emite informe favorable con una serie de prescripciones.

915804822



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

**- Contestación de Ecologistas en Acción**

La organización sugiere en su contestación de 19 de febrero de 2009 que se someta a evaluación ambiental el documento y reproduce las alegaciones presentadas en la tramitación de los distintos expedientes relacionados con el ámbito.

**- Contestación de la SEO**

La organización sugiere en su contestación de 22 de abril de 2009 que se someta a evaluación ambiental el documento, de manera que se estudien sus repercusiones sobre las aves de la zona.

**- Contestación de Confederación Hidrográfica del Tajo**

Con fecha 25 de febrero de 2009 se recibió respuesta de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 13 de febrero donde se indica, entre otros aspectos:

*"...con el fin de poder dar cumplimiento a lo especificado en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y puesto que el plan comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.*

*En la redacción del plan se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto..."*

**- Contestación de la Dirección General de Carreteras**

Con fecha 9 de febrero de 2009 se recibe contestación de 28 de enero de la Dirección General de Carreteras, emitiendo informe favorable con una serie de condiciones.

**Alegaciones recibidas e informe de contestación del Ayuntamiento**

El Ayuntamiento ha remitido en fecha 5 de junio remite, con nº de registro de entrada 10/264910.9/09, un denominado "Informe de contestación a las Alegaciones presentadas al Documento de Aprobación inicial de "Modificación del Plan Parcial Sector-1 "Ensanche" en El Escorial, en la D.G. de Evaluación Ambiental, Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la CAM".

En el mismo, se contesta por parte del Ayuntamiento, a las cuatro alegaciones formuladas al documento aprobado inicialmente y se indica, de manera general, que la Modificación del Plan Parcial Sector-1 Ensanche de El Escorial cambia las condiciones del Plan Parcial aprobado definitivamente en 2002 mejorando, se considera en el documento, todos los aspectos urbanísticos y en particular:

915804822



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

- ✓ el trazado viario adaptándolo a la topografía,
- ✓ limitando el número de viviendas a 517 (14 ya existentes) (PP 2008) en vez de las 1.430 aprobadas en su día (PP 2002),
- ✓ reduciendo la edificabilidad del sector a 195,353 m<sup>2</sup>, frente a los 206.869 m<sup>2</sup> del Plan Parcial de 2002.

Asimismo, señala el documento que la Ordenación de la Modificación del Plan Parcial 2008, aprobada inicialmente el 17 de diciembre de 2008, tiene por objeto prioritario mejorar y adecuar el Plan Parcial, actualmente vigente, aprobado definitivamente el 24 de septiembre de 2002, ofreciendo el máximo respeto a las zonas del ámbito que presentan valores paisajísticos y medioambientales según los siguientes criterios:

- 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.
- 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 m<sup>2</sup>. (55.131 Has), minorando la enunciada en el Plan Parcial vigente, que era de 56,337 Has.
- Adecuar el planeamiento, a la 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;
  - En particular, la preservación obligada de los restos etnográficos detectados en la zona sur eliminando en esta zona el polígono industrial.
- 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 donde se prevé un parque de 139.437,9 m<sup>2</sup> que se integra en la Red General y la menor, de 47.492,50 m<sup>2</sup> en conjunto, la constituyen las zonas verdes únicamente. Interrumpidas por el viario necesario para la comunicación dentro del Sector, que configuran otro parque lineal a lo largo del arroyo Lavar.
- La Red de Coladas que discurre por el sector, colada de Guadarrama, colada de Cebadillas y colada Navalquejigo, ha sido integrada totalmente en el desarrollo con 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 10 m. de ancho en caso de coincidir con viario de tránsito rodado. Se actualiza así la red completa de coladas que era parcialmente incompleta en el documento aprobado definitivamente en 2002. Se incorpora en ANEXO 2 el informe favorable de Vías Pecuarias de fecha 19 de mayo de 2009.

915804822

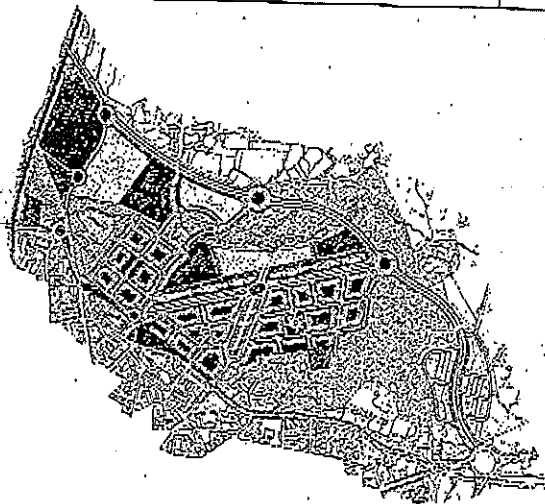


CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

- 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 así como parte del trazado existente en el Sector, dándose el caso de existencia de varias parcelas de uso residencial y una de uso industrial en funcionamiento que se incorporan al suelo del Sector.

PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE 2002	MODIFICACIÓN PP APROBADO INICIALMENTE DICIEMBRE 2008 Y EN TRAMITACIÓN
---	---



- Se ha reducido la altura de las edificaciones; de cuatro alturas considerada en el Plan Parcial de 2002, a dos alturas o plantas, BAJA+1; con el fin de adecuar, se asevera, a modo de gradiente, la transición del casco urbano mediante el "Ensanche" a la fresneda situada en su lado noreste.
- Se ha garantizado, se indica, mediante la adecuada disposición de la malla viaria y la limitación de las alturas de la edificación, las vistas sobre el Monasterio y la Iglesia de San Bernabé

El citado documento señala que durante el proceso de información pública se han producido cuatro alegaciones que se relacionan a continuación:

- ECOLOGISTAS en acción-CODA: aporta tres alegaciones que coinciden con las contestaciones a las consultas realizadas por esta Dirección General y que se refieren a defectos en la tramitación, el insuficiente reconocimiento de los valores ambientales presentes en el ámbito y en el entorno, la necesidad de someter a evaluación ambiental la Modificación y la referencia a que se respete en todo momento lo establecido en la normativa vigente



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Asimismo, señala que no se justifica el aumento de edificabilidad, que existe un exceso de edificabilidad de uso terciario comercial, que es inadecuada preservación de los hábitats de interés comunitario y de los valores naturales en general presentes en el ámbito, que debe respetarse el carácter natural del arroyo Lavar y ampliarse la zona verde a él ligada, que es inadecuada la ubicación y excesivo el tamaño del terciario hotelero, que existen ambigüedades sobre la tipología residencial y que hay afecciones del trazado de la reserva viaria para la M-600 (parcela CMI) al patrimonio arqueológico

Al respecto, el Ayuntamiento señala que se ha garantizado el derecho de información y participación ciudadana, que el núcleo importante de fresnedas se localiza en el gran espacio verde (aproximadamente 140.000 m<sup>2</sup>) destinado a Parque, que se adaptó el trazado del vial de esta zona y la delimitación de parcela destinada a uso hotelero, para así evitar incidencias en el arbolado, produciéndose en general una mayor integración en el entorno con respecto al Plan Parcial aprobado definitivamente en 2002. Igualmente destaca que el ámbito presenta una acusada degradación tal y como indica la propia alegación y como ya era evidente en el año 2002 y que considera que la actuación propuesta de Parque reforzará y potenciará el mantenimiento de esta zona. También se señala que es factible estudiar la posibilidad de trasplantar y/o reponer aquellos ejemplares que pudieran verse afectados negativamente por la operación.

Por otro lado, el Ayuntamiento argumenta que el documento actualmente en tramitación contiene una edificabilidad muy inferior a la del documento de Plan Parcial aprobado definitivamente en 2002, que ha sido necesario incorporar un terciario comercial mayor para dar servicio no sólo a la zona del sector sino también a la zona de influencia, que ninguno de los hábitats dentro del ámbito de la Modificación del Plan Parcial es prioritario y que uno de ellos abarca la totalidad de la zona urbanizada de El Escorial, que el Plan Parcial pretende la recuperación y respeto del arroyo, que el criterio de ubicación de la parcela de uso terciario hotelero TH se realiza en base a la obtención de las mejores vistas y disfrutar de una zona verde urbana al servicio del sector y por tanto del Municipio, que la tipología residencial establecida en planeamiento es la de minibloque abierto de dos plantas de altura, que puede solucionarse igualmente con tipologías de vivienda adosada en dúplex y que la obra de la variante de la M-600 no es ni puede ser objeto del presente planeamiento, ya que deberá formar parte de un futuro proyecto de la correspondiente que deberá ser tramitado de forma independiente. También señala que aunque la Dirección General de Carreteras ha emitido Informe favorable donde se indica que la reserva de suelo para la citada variante "sería beneficiosa tal que sea posible desviar el tráfico actual de la M-600 a su paso por el casco urbano, que presenta problemas de seguridad, procediéndose así a liberar del casco el tráfico mejorando la seguridad vial peatonal y los niveles de ruido". Igualmente indica que la Dirección General de Patrimonio Histórico ha emitido Informe favorable al documento objeto de la alegación.



- SEO aporta una alegación idéntica a la contestación a las consultas realizadas por esta Dirección General, señalando que la Modificación Puntual debería en todo caso ser sometida a evaluación ambiental en los supuestos a los que se refiere el art. 3.2 de la Ley 9/2006, exigiendo igualmente el Informe de Sostenibilidad Ambiental a que se refiere el art. 7.a) y 8 de la citada Ley

El Ayuntamiento argumenta que la modificación del Plan Parcial es más acorde con el terreno del sector, y con menor impacto que el que pudiera producir el Plan Parcial aprobado definitivamente en 2002.

## 2.2. DECISION SOBRE LA EVALUACION AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 "EL ENSANCHE" DE EL ESCORIAL

Considerando que la Dirección General del Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, órgano competente en las funciones a que se refiere el artículo 47 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, y, en particular, las de planificación, protección, conservación, mejora y restauración a las que se refiere la legislación aplicable en materia de Medio Ambiente Natural y el planeamiento, gestión, seguimiento y protección de los Espacios Naturales Protegidos, considera adecuadas las propuestas de que las zonas verdes engloben la mayor parte de la zona de dehesa que se densifiquen con las especies arbóreas existentes (fresnos, melojos y encinas) y de que alrededor del cauce del arroyo Lavar se plante vegetación arbórea de ribera, si bien indica que debe ser criterio prioritario evitar la tala de los árboles de buen porte existentes.

Considerando que las Direcciones Generales de Carreteras y Patrimonio Histórico y el Área de Vías Pecuarias de la Dirección General del Medio Ambiente, han informado favorablemente, con determinadas condiciones, el documento presentado,

Teniendo en cuenta que el documento aprobado definitivamente y en vigor del Plan Parcial es sustancialmente más impactante en términos paisajísticos y de ocupación territorial que la nueva propuesta,

Considerando los argumentos municipales arriba resumidos,

Se concluye, por aplicación de los criterios del anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, que no son previsible efectos significativos sobre el medio ambiente en lo relativo a la Modificación del Plan Parcial propuesta.

En consecuencia, vista la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas elevada por el Jefe de Área, esta Dirección General decide que no es necesario someter al trámite de evaluación



**ambiental** la Modificación del Plan Parcial Sector-1 Ensanche de El Escorial por lo que se informa favorablemente si bien deben cumplirse las medidas reflejadas en los estudios ambientales que acompañan al documento, las prescripciones señaladas en los informes de la Dirección General de Medio Ambiente y en el resto de informes sectoriales, así como las condiciones reflejadas en este informe.

**Informe sectorial correspondiente al artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid**

Vista la documentación remitida y según el informe del Canal de Isabel II de fecha 20 de marzo de 2009 (que se adjunta al presente informe), como Ente Gestor de las infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid a la que se verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, sin perjuicio del informe de la Confederación Hidrográfica del Tago en el ámbito de sus competencias, se informa lo siguiente:

Se estará a lo señalado por el Canal de Isabel II, advirtiéndose en cualquier caso sobre los siguientes aspectos:

- Debe preverse la adecuada coordinación de la ejecución de las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y la urbanización. En ningún caso podrán producirse vertidos que superen la capacidad efectiva disponible de todas las infraestructuras hidráulicas necesarias para su servicio.
- El Ayuntamiento deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales. Así mismo, deberá establecer las medidas necesarias que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.
- En lo que respecta a la red de aguas estrictamente residuales, según la documentación aportada, se proponen conexiones a la red de saneamiento existente, de titularidad de la Comunidad de Madrid, por lo que el Departamento de Tecnología del Alcantarillado del Canal de Isabel II, conforme al artículo 8 del Decreto 170/1998, deberá otorgar las debidas autorizaciones y garantizar que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte negativamente alterado por la incorporación de los nuevos vertidos.
- Se deberán incluir medidas concretas y expresas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua, con el fin de minimizar la generación de vertidos líquidos.
- Se deberán establecer los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas en el periodo inicial de lluvia, y que arrastran un mayor grado de contaminación, no se



incorporen directamente a los cauces públicos, en cumplimiento del apartado 7.2.5. del Plan Integral de Mejora de la Calidad del río Tajo.

El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe y las prescripciones de los informes y autorizaciones sobre la utilización y protección del Dominio Público Hidráulico y demás preceptos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico que emita la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el documento que implique variación en las condiciones de funcionamiento de las infraestructuras hidráulicas de su titularidad requerirá informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

**Informe sectorial correspondiente al artículo 8 del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, que regula el Régimen de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid**

Se considera adecuado el estudio acústico presentado y la zonificación propuestas, por lo que deberán aplicarse las medidas correctoras y de apantallamiento en él recogidas para el efectivo control de los efectos de la contaminación acústica. En cualquier caso, el Ayuntamiento verificará el cumplimiento de tales medidas y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar en fases posteriores, para garantizar el cumplimiento de los límites establecidos en el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

Por último, sin perjuicio de lo señalado por la Dirección General del Medio Ambiente, deberá priorizarse la integración de los pies arbóreos en la ordenación y, secundariamente, de no existir alternativas viables, y como propone el propio Ayuntamiento, trasplantar y/o reponer aquellos ejemplares que pudieran verse afectados negativamente por la operación. Se considera, al respecto, pertinente la aplicación de los criterios de la Ley la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Este informe se emite sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación remitida, con aprobación inicial.

En cualquier caso, los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo en el documento de aprobación provisional y definitiva del Plan Parcial, donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del Plan Parcial, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo.



Correspondiendo al Pleno del Ayuntamiento de El Escorial, conforme al artículo 61 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial, debe procederse de acuerdo con lo señalado en el artículo 62 de la misma Ley, donde se establece que, ultimada la tramitación previa precisa para la aprobación definitiva, deberá examinarse con carácter previo la integridad y corrección tanto del proyecto de Plan o de su modificación o revisión, como del expediente y de las actuaciones administrativas realizadas. De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite o la existencia de alguna deficiencia en el contenido sustantivo o la documentación del proyecto de Plan o de su modificación o revisión, el Alcalde deberá ordenar o, en su caso, requerir, la subsanación de los defectos o las deficiencias observadas, fijando o concediendo plazo al efecto. La orden o el requerimiento suspenderán, hasta su cumplimiento efectivo, el plazo legal para la resolución sobre la aprobación definitiva.

Lo que le comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos

Madrid, 30 de junio de 2009

EL DIRECTOR GENERAL DE  
EVALUACIÓN AMBIENTAL

  
José Trigueros Rodrigo

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYTO DE EL ESCORIAL  
Plaza de España, nº 1  
28280 EL ESCORIAL (MADRID)





Dirección General de Medio Ambiente  
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE,  
VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO

**Comunidad de Madrid**



REGISTRO DE SALIDA  
Ref:10/235754.9/09 Fecha:21/05/2009 12:30



Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden.Ter.  
Registro Aux.D.G.Medio Ambiente  
Destino: Ayuntamiento de Escorial, El

Exp. 786/08 NNSS JMG  
(Cítese para cualquier comunicación)

Adjunto remito informe realizado por el Área de Vías Pecuarias en materia de dominio público pecuario sobre el documento del *Modificación del Plan Parcial Sector 1 Ensanche de El Escorial.*

Madrid, a 19 de mayo de 2009

**EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RECURSOS AGRARIOS**



Fdo.: Jesus Carpintero Hervás

(P.D.F del D.G. del Medio Ambiente Resolución de 17 de abril de 2009)

Sr. Alcalde de El Escorial  
Plaza de España nº 1  
28280 El Escorial



Departamento General de Medio Ambiente  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

## Comunidad de Madrid

Exp. 786/08 NNSS JMG

(Cítese para cualquier comunicación)

### INFORME AL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 "ENSANCHE" DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL ESCORIAL

Con fecha 29 de abril de 2009 y registro de entrada (Ref:10/203477.9/09) se presenta documento remitido por el Ayuntamiento de El Escorial sobre Modificaciones del Plan Parcial del Sector 1 "Ensanche" de El Escorial.

Se ha elaborado un nuevo documento incluyendo modificaciones al documento anteriormente presentado con fecha 22 de diciembre de 2008 y que fue informado en materia de vías pecuarias con fecha 2 de marzo de 2009. Las modificaciones planteadas en el documento se realizan con carácter previo a su aprobación definitiva.

Se considera que el documento presentado recoge las principales consideraciones realizadas en el informe emitido el 2 de marzo de 2009, no obstante se deben realizar las siguientes correcciones en el documento de aprobación definitiva:

- 1) Documento nº 2 Normativas urbanísticas: La ordenanza de uso y gestión de las vías pecuarias y sus zonas de reserva modificará el último párrafo incluyendo lo siguiente: "Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas por el proyecto de clasificación, deslindes o armojonamientos".
- 2) Plano P-1.2: Redes Generales y supramunicipales: deben incluirse como redes supramunicipales tanto las zonas de reserva cedidas a la Comunidad de Madrid como las vías pecuarias ya existentes.
- 3) Planos P-13 y P-14 (Redes de Energía Eléctrica Media y Baja Tensión) el Centro de Transformación y el Centro de Reparto deberán quedar fuera de la zona de reserva.
- 4) Plano P-15: la red de alumbrado público quedará fuera de la vía pecuaria y sus zonas de reserva
- 5) Plano P-16: la red de comunicaciones quedará fuera de la vía pecuaria y sus zonas de reserva
- 6) Plano P-17: la red de tuberías de gas quedará fuera de la vía pecuaria y sus zonas de reserva
- 7) Los cruces de cualquier infraestructura lineal (tuberías, conducciones lineales, etc) con vías pecuarias se estudiarán y tramitarán por el organismo competente en virtud de lo establecido en el artículo 38 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.



Dirección General de Medio Ambiente  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO

## Comunidad de Madrid

Exp. 786/08 NNSS JMG  
(Cítese para cualquier comunicación)

Se informa favorablemente al nuevo documento presentado con los siguientes condicionantes:

- 1) Las modificaciones propuestas deberán sustanciarse en el nuevo documento que definitivamente vaya a ser aprobado por el Ayuntamiento de El Escorial.
- 2) Todas las consideraciones realizadas tanto en el presente informe como en el informe previo de 2 de marzo de 2009 serán recogidas en el documento de aprobación definitiva. Asimismo se remitirá al organismo competente en materia de vías pecuarias copia del documento de aprobación definitiva.
- 3) El proyecto de urbanización y cualquier planeamiento derivado del presente Plan Parcial será informado previamente a su aprobación por el organismo competente en materia de Vías pecuarias.
- 4) Se deberá garantizar en todo momento la continuidad y transitabilidad de las vías pecuarias (y sus zonas de reserva) para los usos y usuarios de vías pecuarias en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad.
- 5) Las zonas de reserva de 10 metros de ancho situadas en la colada de las Cebadillas y en la Colada del Guadarrama, con una superficie total de 6638 metros cuadrados serán cedidas a la Comunidad de Madrid e inscritas a nombre de la Comunidad de Madrid en el Registro de la Propiedad especificando como uso : Red Supramunicipal Uso Vía Pecuaria. Con este mismo uso aparecerá en la ficha del correspondiente del Proyecto de Reparcelación.
- 6) Los cruces de las vías pecuarias y sus zonas de reserva con viales y carreteras deberán ser informados previamente por el organismo competente en materia de vías pecuarias, de acuerdo con los criterios técnicos que serán proporcionados por dicho organismo con el fin de no afectar a la continuidad de la Red de Vías Pecuarias.

Madrid, a 19 de mayo de 2009

El Jefe de Área de Vías Pecuarias



Fdo.: José Alberto Millán González







**ASUNTO:** INFORME FAVORABLE CONDICIONADO SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL ESCORIAL.

**REMITENTE:** Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial.

### **INFORME TÉCNICO**

#### **Descripción**

- 1º. El Ayuntamiento de El Escorial remite para su informe por esta Dirección General un CD con una nueva modificación del Plan Parcial Sector 1 "Ensanche" El Escorial (documentación remitida con fecha de entrada en el registro de esta Consejería 22 de diciembre de 2008, nº de registro 06/148576.9/08).
- 2º. El Plan Parcial remitido propone nuevos accesos y una glorieta en la carretera M-600. La glorieta se propone con un radio del islote central de 20 metros y 5 patas, dos para la propia carretera M-600, una correspondiente a la calle Felipe II, otra a la calle José Andrés y una última que da acceso al Sector 1 y a la fábrica existente. También se propone una reserva de suelo calificado como Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones que bordea el sector que sirve en parte para albergar la nueva variante de la carretera M-600 de la que se está actualmente redactando una Memoria Resumen.
- 3º. La modificación remitida afecta a la carretera M-600 que pertenece a la Red Principal de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

#### **Antecedentes**

- 4º. Con fecha 5 de agosto de 2008 se informó favorablemente la anterior Modificación del Plan Parcial del Sector 1 de El Escorial, condicionándose algunos aspectos concretos del Plan Parcial presentado al cumplimiento, en las fases posteriores de planeamiento, de una serie de requisitos necesarios para el buen funcionamiento y futuro desarrollo de las infraestructuras viarias.

#### **Informe**

- 5º. Se informa que esta Dirección General está redactando actualmente la Memoria Resumen de la Variante de la carretera M-600 en El Escorial. Se adjunta, para su conocimiento, el plano de la Memoria Resumen correspondiente a la disposición de los nuevos corredores propuestos para la nueva variante de la carretera M-600.
- 6º. Se informa favorablemente la modificación del Plan Parcial remitido pero esta Dirección General de Carreteras se reitera en condicionar el desarrollo del Sector 1 a que se revisen y cumplan, en fases posteriores de planeamiento, los siguientes requisitos necesarios para el buen funcionamiento y futuro desarrollo de las infraestructuras viarias:
  - Se informa favorablemente y se admite la reserva de suelo (CCM1 de 29.890,96 m<sup>2</sup>) que bordea al sector que servirá para la variante de la actual M-600. Esta Dirección General estima que dicha variante sería beneficiosa tal que sea posible desviar el tráfico actual en la M-600 a su paso por el casco urbano, que presenta problemas de seguridad, utilizando parte del nuevo trazado que se propone en el Plan



Parcial, liberando el casco del municipio especialmente del tráfico pesado, mejorando la seguridad vial peatonal y los niveles de ruido.

➤ Respecto a los nuevos accesos a la carretera M-600 y a la disposición de una glorieta en la intersección actual de la carretera con las calles Felipe II y José Andrés, se informa que la ordenación remitida se entiende como imagen final **una vez ejecutada la variante**, por lo que hasta que esto suceda y este tramo de M-600 se ceda al Ayuntamiento y sea competencia municipal, se deberá reservar el suelo necesario para realizar las conexiones previstas a la carretera M-600 cumpliendo la Orden de Accesos a las Carreteras de la Comunidad de Madrid, es decir, disponiendo de los carriles de aceleración y deceleración en los accesos previstos, unificando accesos para el cumplimiento de las distancias y estudiando las de vías de servicio y cuantos otros elementos resultasen necesarios. Estas conexiones se desarrollarán en coordinación con esta Dirección General.

➤ En cuanto a las reposiciones de las vías pecuarias se informa que la reposición que rodea la futura glorieta y que discurre después paralela a la actual carretera, queda condicionada, al igual que la propia glorieta, a que únicamente se podrá reponer ocupando la zona de protección de la carretera, cuando se construya la variante y el tramo sea cedido al Ayuntamiento. Estas reposiciones deberán además ser informadas por el Organismo competente en la materia y deberán cumplir la Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

➤ Se informa que los caminos que figuran en el Plan Parcial y que atraviesan la reserva se ordenarán debidamente cuando se realice el proyecto de la variante.

7º. Se informa que deberá clasificarse como red supramunicipal de infraestructuras viarias las carreteras y sus zonas alledañas de dominio público, de tres (3) metros de anchura medidos desde la arista exterior de la explanación.

8º. Se recuerda que deberá respetarse la zona de protección de las carreteras y la línea de edificación. La primera comprende una banda a ambos lados de la carretera de veinticinco (25) metros de ancho como mínimo medidos igualmente desde el borde de la explanación en suelos clasificados como urbanizables y no urbanizables y la segunda se sitúa igualmente a veinticinco (25) metros de la arista exterior de la explanación de la carretera M-600 actual, y en el caso de la zona de la reserva de suelo supramunicipal para la variante la línea de edificación se situará a veinticinco (25) metros del borde de la reserva interior al sector.

9º. Se recuerda que las infraestructuras deberán ser desarrolladas mediante proyectos específicos completos que se adecuarán a la normativa de la Comunidad de Madrid en concreto a la Normativa de Trazado de Carreteras, las Recomendaciones para el Diseño de Glorietas en Carreteras Suburbanas de la Comunidad de Madrid y la Orden de 3 de abril de 2002 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.

10º. Los proyectos serán remitidos al Área de Explotación de esta Dirección General para su informe y estará redactado por técnicos competentes, Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos o Ingenieros Técnicos de Obras Públicas, dentro de sus respectivas competencias y visado por el colegio profesional correspondiente.



Dirección General de Carreteras  
CONSEJERÍA DE TRANSPORTES  
E INFRAESTRUCTURAS

Comunidad de Madrid

- 11º. Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas deberán ser sufragados íntegramente por los promotores.
- 12º. El presente informe se emite únicamente a los efectos interesados por el solicitante, lo que no implica que a la vista de los proyectos definitivos que haya de redactar su titular con mayor detalle y remitir al Área de Explotación de esta Dirección General se requiera nuevo informe o se señalen condiciones generales y particulares previas a la autorización de las obras.
- 13º. Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 78/99 (BOCM 8-6-1999) de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, que obliga a las figuras de planeamiento urbanístico general a incorporar estudios específicos sobre los niveles de ruido actuales y esperables, así como a adoptar medidas preventivas y de protección para que no se superen los valores límite establecidos en el referido Decreto. En concreto se preverán, en su caso, la implantación de diques de tierra dentro de la zona de protección.
- 14º. Procede hacer explícito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo que otras Consejerías u Organismos de la Comunidad de Madrid, u otras Administraciones afectadas, determinen en el ámbito de sus respectivas competencias.
- 15º. La normativa de aplicación es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.
- 16º. Se recuerda que antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a esta Dirección General a través del Área de Explotación.

Madrid, 28 de enero de 2009

La Jefa del Servicio de Seguridad Vial

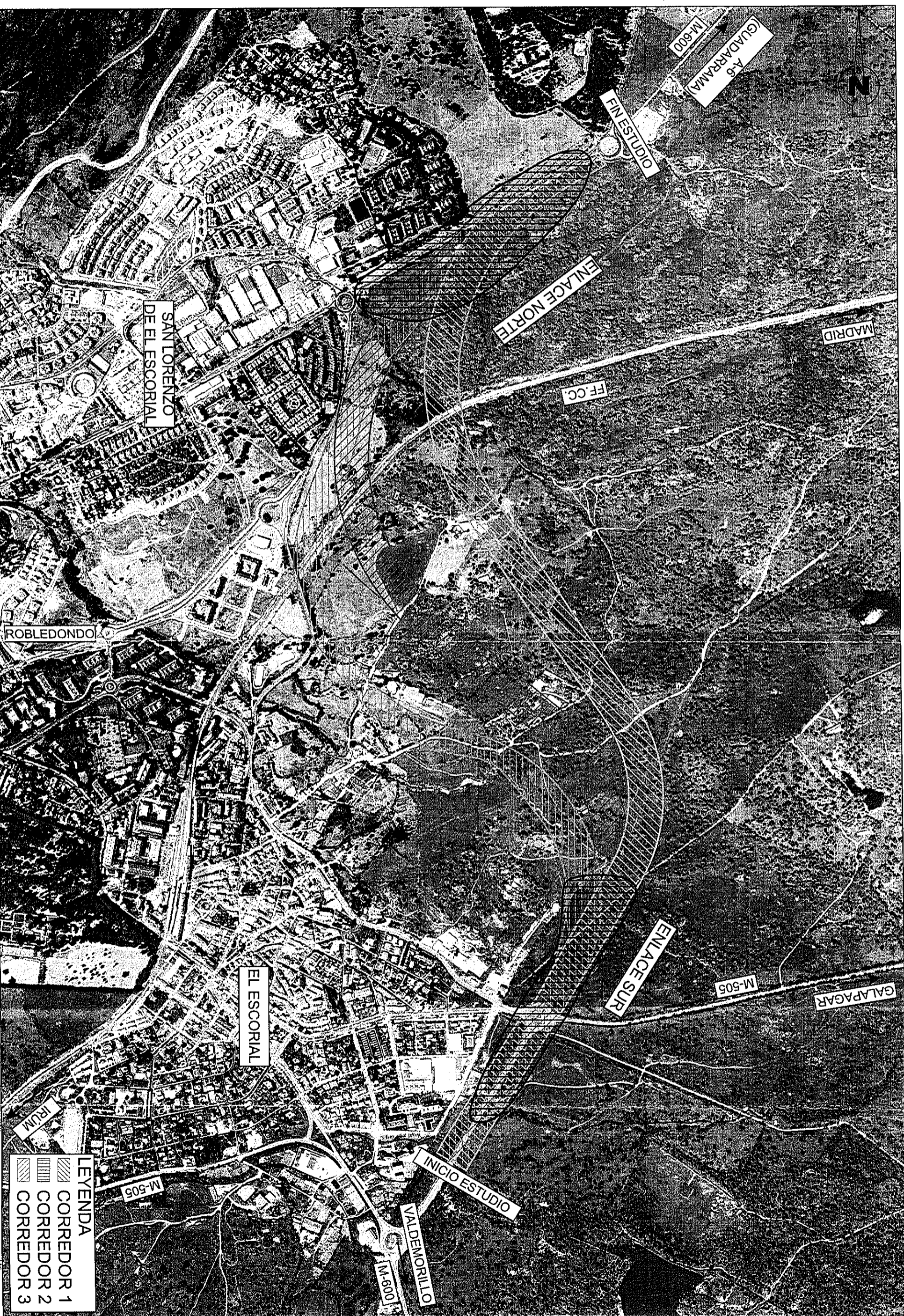
Fdo.: Mª Yolanda Alcaraz Nuño

Vº Bº  
El Subdirector General de  
Planificación y Proyectos

Fdo.: Juan José Jarillo Rodríguez

La Jefa del Área de Planificación

Fdo.: Soledad Pérez-Galdós



(GUADARRAMA)  
A-6  
M-600

FIN ESTUDIO

ENLACE NORTE

F.C.C.

MADRID

SAN LORENZO  
DE EL ESCORIAL

ROBLEDONDO

ENLACE SUR

M-505

GALPAGAR




EL ESCORIAL

INICIO ESTUDIO

VALDEMORILLO  
M-600

IRUM

M-505

- LEYENDA**
-  CORREDOR 1
  -  CORREDOR 2
  -  CORREDOR 3


 DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS  
 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y PROYECTOS  
 ÁREA DE PLANIFICACIÓN

INGENIERO EN JEFE DEL AREA DE PLANIFICACION: *[Signature]*  
 INGENIERO ENCARGADO DEL ESTUDIO: *[Signature]*  
 EL INGENIERO AUTORA DEL ESTUDIO: *[Signature]*  
 INGENIERO COLABORADOR: *[Signature]*

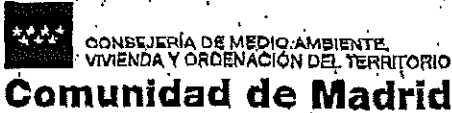
ESCALAS: 1:10.000  
 ORGANISMO: DGT

TITULO: PLANO DE CONJUNTO  
 FECHA: ENERO 2009

HOJA 1 de 1



914206153



DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA  
Y REHABILITACIÓN  
Área de Arquitectura y Patrimonio

Nº DE EXPTE: 10/614097.9/08. SAP 11/09

ASUNTO: Modificación del Plan Parcial Sector 1 "Ensanche" de las Normas Subsidiarias de El Escorial, Aprobación Inicial de 17 de diciembre de 2008.

REMITENTE: Ayuntamiento de El Escorial

ANTECEDENTES:

- Informe favorable Dirección General de Arquitectura y Vivienda (SAP 83/02) de fecha 24 de julio de 2002.
- Informe sobre la Modificación del Sector 1 "Ensanche" de las Normas Subsidiarias de El Escorial, Aprobación Inicial de 29 de mayo de 2008.

INFORME:

El 24 de septiembre de 2002 la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector 1, promovido por el Consorcio Urbanístico Escorial.

Se presenta a informe ahora una nueva Modificación del Sector 1 "Ensanche" de las Normas Subsidiarias de El Escorial, Aprobación Inicial de 17 de diciembre de 2008, cuyos objetivos principales respecto a la Modificación del Sector 1 "Ensanche" Aprobación Inicial de 29 de mayo de 2008, son:

- Ajuste del perímetro del Sector
- Correcciones y aumento de la edificabilidad.
- Redefinición del viario y tipologías

El Sector 1 de El Escorial se localiza al noreste del casco actual en terrenos de gran interés ambiental del *Territorio Histórico* declarado en el año 2005, del Real Sitio de El Escorial-San Lorenzo, dentro del espacio paisajístico inmediato del Monasterio de San Lorenzo El Real. Que constituye un hito visual de excepcional importancia. La iglesia de San Bernabé completa la escena e identifica la villa de El Escorial. La trama histórica de caminos se entiende que ha de ser respetada.

El informe de 24 de julio de 2002 de esta Dirección sobre el anterior documento del Sector 1, fue favorable ya que se habían introducido las correcciones solicitadas en un anterior informe de 27 de mayo de 2002 (SAP 51/02), realizado sobre la primera Aprobación Inicial.

914206153

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
**Comunidad de Madrid**

**DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA  
Y REHABILITACIÓN**  
Área de Arquitectura y Patrimonio.

Los puntos cuestionados fueron:

- Tratamiento del encuentro de las nuevas vías y arroyo, caminos y vías pecuarias.
- Materiales y acabados de las ordenanzas particulares para cada zona.
- Correcciones de alineaciones, rasantes y perfiles longitudinales que mejoraban los aspectos paisajísticos y visuales.

Comprobado el actual documento respecto a los dos anteriores, se aprecia que se ha eliminado el Polígono Industrial del Sur del Sector y que, debido a la densidad de viviendas, el trazado viario es más orgánico. Los edificios protegidos se encuentran inmersos en las zonas verdes y espacios libres. La colada de las Cebadillas ha sido respetada en su recorrido completo por el Sector.

Como se refleja en el estudio de las redes e infraestructuras, el trazado viario se aproxima al terreno natural de modo que aparentemente no se ven afectados los aspectos paisajísticos y visuales.

Queda recogido en las ordenanzas lo que se refiere a materiales de fachadas, acabados y carpinterías exteriores de los informes anteriores.

Desde el punto de vista de los valores arquitectónicos y ambientales del casco antiguo, cuya protección y salvaguarda es materia de competencia de este Área de Arquitectura y Patrimonio, se considera viable la modificación propuesta.

No obstante, con el fin de reducir al máximo los posibles impactos negativos en el territorio en una actuación, como la presentada, se reitera que deberán considerarse las siguientes observaciones:

- Se ha de respetar al máximo el trazado original de los caminos tradicionales y vías pecuarias, aminorándose el diseño de las modificaciones realizadas sobre estos caminos.
- Los cruces, puentes y pasos a desnivel no deben plantearse con soluciones puramente técnicas y de coste mínimo, sino ser diseñados, adaptados al terreno, con propuestas cuidadas y con soluciones creativas de calidad arquitectónica y artística.
- Se introducirá normativas y condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización que haga posible un tratamiento respetuoso del territorio y la deseable aportación de nuevo patrimonio arquitectónico al Sitio Real.

914206153

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA  
Y REHABILITACIÓN  
Área de Arquitectura y Patrimonio

La carretera que bordea el Sector por el Este no debe ser una frontera visual y sus posibles terraplenes han de efectuarse de modo que mediante puentes y viaductos mantengan una transparencia visual de respeto al paisaje.

CONCLUSIÓN:

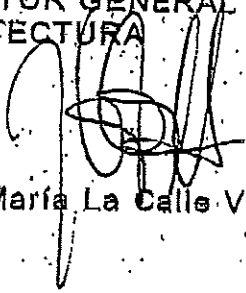
Este Área de Arquitectura y Patrimonio, en lo que es materia de competencia de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, estima favorable la Modificación del Sector 1 "Ensanche" de las Normas Subsidiarias de El Escorial, Aprobación Inicial de 17 de diciembre de 2008, debiendo tenerse en consideración las observaciones planteadas en el precedente informe.

Madrid 19 de Febrero de 2009  
EL ARQUITECTO INFORMANTE



Fdo: Eduardo Paniagua

VºBº  
SUBDIRECTOR GENERAL  
DE ARQUITECTURA



Fdo: José María La Calle Villalón





A/R



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, Y MEDIO RURAL Y MARINO

CONFEDERACIÓN HIDROGRAFICA DEL TAJO



REGISTRO DE ENTRADA

Ayuntamiento de El Escorial

2009/0000002472

Fecha: 10/03/2009 13:51:20

F. Entrega: CORREO CERTIF. A/R

O F I C I O

S/REF.

N/REF. 119.210/08 AFV/PFttec PROY: 4.295-M

FECHA

23 FEB 2009

ASUNTO

INFORME SOBRE APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 "EL ENSANCHE" DE LAS NN.SS. DEL T.M. DE EL ESCORIAL (MADRID).

AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL

Plaza de España, nº 1

28280 EL ESCORIAL

MADRID

AL CONTESTAR INDIQUE D.N.I./C.I.F. Y Nº EXPEDIENTE (N/REF.)



Examinado el expediente incoado por el AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL, de fecha 29 de mayo de 2008, con entrada en este Organismo día 10 de junio de 2008, por el que se da traslado de documentación relativa al informe sobre la Aprobación Inicial de la Modificación del Plan Parcial del Sector 1 "El Ensanche" de las NN.SS. del T.M. de El Escorial (Madrid), se informa lo siguiente:

Considerando que la cuenca hidrográfica del Tago es excedentaria en cuanto a recursos hídricos. El responsable del suministro de agua deberá garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades hídricas que se plantean en el Sector 1 "El Ensanche" de las NN.SS. del T.M. de El Escorial (Madrid), cifrándose la demanda de abastecimiento en 551.565 m³/año para 539.350 m² destinados a uso residencial.

Considerando que las 6 obras transversales de paso incluidas en la modelización hidráulica efectuada con HEC-RAS para la situación post-operacional han sido dimensionadas para un periodo de retorno de 500 años pero que según la documentación presentada no cumplen el resguardo mínimo de 0,50 m que dicta la Instrucción de carreteras 5.2.-IC: "Drenaje superficial", publicada en el B.O.E número 123, de fecha 23 de mayo de 1990.

Considerando que no se incluye información de ningún tipo ni ha sido incluida en la modelización hidráulica la obra transversal de paso proyectada en el límite noreste del sector para dar continuidad al nuevo vial perimetral a su paso por el citado arroyo de Lavar, situada entre los perfiles transversales 3 y 5 y que se desprende de la documentación presentada que dicha estructura se proyecta con un gran esviaje respecto

CORREO ELECTRÓNICO

AVENIDA DE PORTUGAL, 81  
28071 - MADRID  
TEL. 91 535 05 00  
FAX 91 470 03 04



Ref.: 119.210/08

al eje del cauce, por lo que no es descartable incluso que fuera necesario desviar el cauce del arroyo de Lavar en ese tramo. Debido a la posible afección a dicho arroyo, la citada estructura deberá ser definida con grado adecuado de detalle e incluida en el estudio hidráulico correspondiente.

Considerando que para el desarrollo de las obras en zona de policía de cauces deberá obtenerse la previa autorización del Organismo de cuenca para lo que se deberá aportar un proyecto constructivo de las obras que responda a las consideraciones anteriormente citadas y en el que se incluya el estudio del cauce del arroyo de Lavar en el área de actuación con grado adecuado de detalle tanto para la situación pre-operacional como la post-operacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico y la zona de policía del cauce como las zonas inundables por avenidas extraordinarias de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo y por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

Considerando que en dicho estudio hidrológico-hidráulico deberán ser adjuntados perfiles transversales y longitudinales a escala adecuada y suficientemente representativos del área de estudio, en los que se reflejen los calados correspondientes a la máxima crecida ordinaria y a la avenida extraordinaria asociada a un periodo de retorno de 500 años para las situaciones pre-operacional y post-operacional. Se presentarán los datos numéricos correspondientes tanto a los resultados, como a los datos geométricos de partida de cada una de las secciones hidráulicas transversales consideradas. Se tendrán en cuenta todos los puntos singulares como las obras transversales de paso existentes y proyectadas teniendo especial consideración en definir con suficiente grado de detalle la obra transversal proyectada en el límite noreste del sector para dar continuidad al nuevo vial perimetral a su paso por el citado arroyo de Lavar, situada entre los perfiles transversales 3 y 5. Las obras de paso proyectadas deberán ser capaces de desaguar el caudal asociado a una avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años y deberán cumplir el resguardo de 0,50 m que dicta la Instrucción de carreteras 5.2.-IC: "Drenaje superficial", publicada en el B.O.E número 123, de fecha 23 de mayo de 1990.

Considerando que el citado documento deberá incluir planos en planta donde se indique la situación de las edificaciones e infraestructuras propuestas respecto al dominio público hidráulico y zona de policía del citado arroyo de Lavar, así como sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias para una situación pre-operacional y post-operacional y que en el caso de utilizar el programa HEC-RAS se presentarán todos los gráficos y tablas generados por el programa para facilitar su verificación.



Ref.: 119.210/08

Considerando que para la obtención de la correspondiente autorización de vertido de aguas pluviales en cauces públicos se deberá aportar estudio hidrológico-hidráulico de las posibles afecciones que provocará el caudal proveniente de la red de aguas pluviales del Sector 1 "El Ensanche" de las NN.SS. del T.M. de El Escorial (Madrid) en el régimen natural de las aguas del arroyo de Lavar asociado al periodo de retorno de diseño de dicha red. Considerando que se deberán aportar también planos en planta donde se indique la situación exacta del punto de vertido de aguas pluviales de dicho Sector 1 "El Ensanche".

Considerando que en relación con el riego de 192.344 m<sup>2</sup> de superficie con agua reutilizada, se recuerda que de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (B.O.E. 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

Considerando que en relación al caudal mínimo de circulación de agua en el arroyo de Lavar para proporcionar el efecto permanente de circulación de agua por el cauce utilizando el excedente de agua pluvial recogida en el depósito proyectado, deberá ser justificado suficientemente que pueda ser cubierto con el volumen de aguas pluviales recogidas y almacenadas en el citado depósito, puesto que es criterio de este Organismo no autorizar una acometida de la red de abastecimiento a un depósito de riego que pueda acabar siendo utilizada como vertido a un cauce por motivos estéticos o paisajísticos.

**ESTA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO**, en virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional, **informa favorablemente** sobre el Plan Parcial del Sector 1 "El Ensanche" de las NN.SS. del T.M. de El Escorial (Madrid), en lo que respecta al contenido general del mismo, significando que su desarrollo posterior queda condicionado al cumplimiento de las observaciones realizadas así como de las condiciones que se indican a continuación:

En primer lugar cabe mencionar que el planeamiento previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los cauces existentes en el ámbito de actuación.



Ref.: 119.210/08

De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

- Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1.986, de 11 de Abril, modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciando tanto el estado actual como el proyectado.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1.986, de 11 de Abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.
- Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones presentarán carácter separativo para las aguas pluviales y residuales.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.  
La conducción y sus elementos de protección y lastrado en los cruces subterráneos y paralelismos no disminuirán la capacidad de evacuación del cauce correspondiente.

Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar, y en concreto para la Parcela 501 del Plan de Sectorización "La Montaña", y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan



Ref.: 119.210/08

capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar en este Organismo, previamente a su autorización documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico del arroyo de las Cárcavas y sobre sus zonas inundables, puede provocar el incremento de caudales por la nueva zona a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación del colector de aguas pluviales del la Parcela 501 del Plan de Sectorización "La Montaña".

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será al menos de 1:10.

Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de este Organismo regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las misma, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

No obstante, le significamos que esta Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una Estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

Así mismo, ponemos en su conocimiento que el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.



Ref.: 119.210/08

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de fecha 10 de julio de 2006 de la Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad, en la que se declaran las Zonas Sensibles en las Cuencas Hidrográficas Intercomunitarias (BOE nº179 de 28 de julio de 2006).

- Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.
- De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (B.O.E. 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya deputadas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

EL COMISARIO DE AGUAS,

Fdo.: José Antonio Díaz Lázaro-Carrasco.





REGISTRO DE ENTRADA

Ayuntamiento de El Escorial

2009/000002003

Fecha: 25/02/2009 13:45:05

P. Entrega: CORREO ADMINISTRATIVO



Antonio Cabado Rivera  
Director de Patrimonio y Urbanismo

Ref: JUI.1323.0031

D. ANTONIO CABADO RIVERA, Director de Patrimonio y Urbanismo del ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF), en nombre y representación de dicha entidad, para lo que se encuentra debidamente autorizado ante ese Ilmo. Ayuntamiento, comparece y dice:

Que ese Ayuntamiento tramita Expediente de Modificación del Plan Parcial Sector 1 "Ensanche" de El Escorial, habiendo sido objeto de Aprobación Inicial mediante Decreto de Alcaldía de fecha diecisiete de diciembre de 2008 y que de conformidad con la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid se somete a información pública.

Por lo que:

### EXPONE:

De acuerdo con la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario, publicada en el BOE nº 276 del 18 de noviembre de 2003, la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles (RENFE), pasa a denominarse Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) e integra además al Gestor de Infraestructuras Ferroviarias (GIF).

De conformidad a lo establecido en la Ley anteriormente citada, así como en el R.D. 2387/2004 de 30 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y R.D. 2395/2004 de 30 de diciembre por el que se aprueba el Estatuto de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), ésta asume las funciones asignadas al administrador de infraestructuras ferroviarias, estableciéndose los bienes muebles e inmuebles que pasan a considerarse de titularidad de dicha entidad y los que siendo titularidad del Estado, tiene encomendada su administración a la referida entidad pública.

Por lo anteriormente dicho, el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, en adelante ADIF, es titular de bienes y derechos en el ámbito referido.

En base a lo anteriormente expuesto formula las siguientes :

### ALEGACIONES:

**PRIMERA.-** Analizada la documentación aportada sobre la Modificación del Plan Parcial se estudia su compatibilidad con futuras actuaciones sobre la red ferroviaria, dentro de la información que se dispone, estableciéndose :

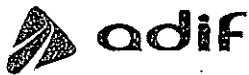
La actuación urbanística se ubica en el término municipal de El Escorial, situada al este del suelo urbano consolidado, apoyada en su parte más próxima a éste en la Avenida de Felipe II, y limita al NO por las vías de ferrocarril (línea Madrid-Hendaya) y al NE y E por suelo clasificado por las vigentes NNSS como SNUP.

ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

Avda. Pío XII, 110 - 28036 Madrid

Tel. Ext. 91 300 74 36 - Int. 107 436 Fax Ext. 91 300 80 61 - Int. 108 061

antonio.cabado@adif.es



El trazado de ferrocarril tangente a la actuación discurre entre los puntos kilométricos 49/190 (paso superior de la carretera M-600) y 49/675 (paso inferior de la Avenida de Felipe II), éste último a apenas 60 m de la aguja del escape entre vías 2 y 1 en la cabecera lado Madrid de la estación de El Escorial (p.k. 50/086). De los 485 m, los primeros 120 m corresponden a una trinchera y los 275 m restante a un terraplén.

Las dos parcelas situadas entre las vías del ferrocarril y la actual M-600 configuran la dotación deportiva del sector, con 5.177 y 27.034 m<sup>2</sup> respectivamente. También linda con las vías ferroviarias una zona de parque lineal de 3.379 m<sup>2</sup>.

Al respecto cabe indicar que la Dirección General de Ferrocarriles tiene en redacción el Estudio Funcional del corredor ferroviario de altas prestaciones Madrid-Ávila-Salamanca, cuya adjudicación fue publicada en el Boletín Oficial del Estado de fecha 9 de enero de 2007.

Dentro del citado estudio, y con objeto de resolver los problemas de capacidad que pudieran producirse dentro del núcleo de Cercanías de Madrid, se está analizando la posibilidad de cuadruplicar la actual línea de Madrid-Hendaya hasta El Escorial.

Esta cuadruplicación obligaría a ampliar la zona actualmente ocupada por el ferrocarril, ya que la infraestructura pasaría a disponer de dos vías actualmente a cuatro en la zona limítrofe con el área de actuación.

Dado el grado de definición de la actuación, no es posible determinar con precisión la anchura adicional necesaria ni el margen por el que se producirá la ampliación, por lo que se recomienda mantener las bandas de protección del ferrocarril establecidas en la legislación vigente. A tal efecto cabe señalar que en el documento se establecen dos zonas denominadas "dominio público ferroviario" y "servidumbre ferroviaria", cuya adecuación a la normativa se deberá comprobar.

**SEGUNDA.-** Analizada la presente Modificación del Plan Parcial desde criterios patrimoniales de ADIF, se establece lo siguiente:

Los terrenos de ADIF incluidos en el ámbito, no necesarios para el desarrollo ferroviario, independientemente de su destino en la actuación urbanística han de regularizarse y ser objeto de la expropiación o compensación oportuna.

ADIF, como Entidad Pública titular de los bienes de Dominio Público afectos a la Infraestructura y Servicio Ferroviario, no puede disponer de estos bienes para otros usos distintos mientras no hayan sido desafectados de su condición actual de Dominio Público.

El procedimiento de desafectación se iniciará con la previa declaración de innecesaria para el uso ferroviario que conlleva dicho proceso.

Hasta que no se culmine el citado proceso de desafectación no se podrá materializar sobre los suelos obra alguna ni podrán destinarse a otros usos distintos a los actuales, sin perjuicio de que se asignen a Adif los aprovechamientos lucrativos que hubiera generado la superficie correspondiente a los suelos afectados.



**TERCERA.-** Analizado el presente documento desde las posibles afecciones a la Infraestructura Ferroviaria se establece lo siguiente:

Para este tipo de actuaciones que suponen la urbanización de espacios junto al ferrocarril, es requisito primordial la construcción de un cerramiento de tipo urbano que garantice el aislamiento de las vías e instalaciones ferroviarias, así como la ejecución de pasos a distinto nivel que faciliten la movilidad de vehículos y personas, en caso de no existir tales.

Del mismo modo, los cruces de instalaciones que pudieran preverse con el ferrocarril habrán de ejecutarse mediante hincado o perforación horizontal, a una profundidad mínima de 2,50 m desde plano de rodadura de carril; con instalación de registros y/o llaves de corte, fuera de Dominio Público Ferroviario y Límites de ADIF.

De haberse proyectado los cruces por Pasos existentes, Superiores o Inferiores, éstos no podrán verse afectados ni en su estructura ni en su funcionalidad.

No son admisibles paralelismos o instalaciones en zona de Dominio Público. De no existir otra alternativa, las conducciones habrán de ejecutarse por Zona de Protección, lo más lejos de las vías.

El riego de zonas verdes previstas se diseñará de modo que las aguas resultantes no viertan a la explanación ferroviaria, procurando para ello, la instalación de cunetas u otros elementos que reconduzcan los vertidos hacia la red general de saneamiento.

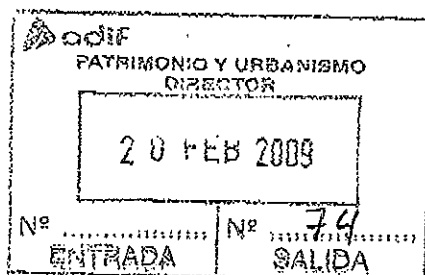
Las posibles edificaciones se circunscribirán al Límite de Edificación establecido; a 20 m mínimo de la plataforma ferroviaria en Zona Urbana; previéndose además el Estudio Acústico correspondiente y las medidas de inmisión que proceda instalar según niveles sonoros captados.

Todo ello es conforme con lo establecido por la legislación vigente, recogido en la Ley del Sector Ferroviario **LSF39/03** y su Reglamento de Aplicación **RD2387/04**.

Por último recordar que con carácter previo a cualquier tipo de intervención en zona de afección ferroviaria, el Promotor habrá de contar con la autorización expresa de ADIF, según establece la legislación citada.

A este fin el Promotor deberá dirigirse a la Gerencia de Mantenimiento de MADRID-NORTE, Edificio 22-Anexo, Estación de Madrid-Chamartín.

Lo que se informa al objeto de que sea tenido en cuenta en el documento definitivo de la Modificación del Plan Parcial.



Madrid, 18 de febrero de 2009

**ILMO. SR. ALCALDE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL (MADRID)**







# IBERDROLA

Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

Att.: D. Antonio Vicente Rubio  
Alcalde Presidente

Referencia: 9022147337  
Asunto: Solicitud de suministro para Plan Parcial  
Situación: Sector 1 "El Ensanche" en El Escorial (Madrid)

Muy Sr. nuestro:

En contestación a su consulta sobre la posibilidad de realizar el suministro de energía eléctrica para el Sector 1 "El Ensanche" en el término municipal de El Escorial (Madrid), les informamos que dicho suministro es viable mediante la construcción de las infraestructuras eléctricas cuyas características generales a continuación indicaremos, y que deberán ser ejecutadas por conforme a lo dispuesto en el R.D. 1955/2000 de 1 de Diciembre.

## INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA A REALIZAR

1. Para la alimentación de la actuación Sector 1 "El Ensanche" cuya potencia demandada son 17.631 kW (Anexo I), es necesaria la construcción y energización de una nueva Subestación Eléctrica Escorial II, para lo que será necesario un terreno con una superficie aproximada de 2.500 m<sup>2</sup>.
2. Esta nueva Subestación se alimentará desde el nivel de tensión 66 kV y deberá ubicarse en el entorno de la actuación, según se indica en plano adjunto (Anexo II).
3. Como usted sabe, Iberdrola está tramitando el proyecto de línea de 66 kV Galapagar – El Escorial, que permitirá una segunda alimentación a la actual Subestación. La finalización de esta obra es necesaria para la viabilidad de la solución para la actuación del Ensanche de El Escorial en el presente documento.
4. El punto de conexión para la nueva STR Escorial II, será haciendo entrada/salida en la nueva línea soterrada línea de 66 kV Galapagar-El Escorial, siempre y cuando se encuentre finalizada. En caso de no ser así, el punto de conexión para la nueva subestación será en la ST Galapagar, en el nivel de 66 kV, ya que el actual simple circuito en 66 kV que alimenta a la actual STR Escorial no tiene capacidad para conectar en él esta nueva STR Escorial II.
5. Una vez se concrete la parcela donde se ubicará la futura STR Escorial II, se realizará nuevo informe de suministro detallando las infraestructuras necesarias en 66 kV para la alimentación de la nueva STR, los costes a nivel de subestación y las infraestructuras necesarias en MT.
6. El tramo de línea aérea de 20 kV de la línea L-03 Lepanto de la STR El Escorial, comprendido entre el CTC Pablo Mayoral y CR Lepanto, se deberá soterrar la línea con conductor Al 240 por viales urbanizados, según RD 131/1997 de la Comunidad de Madrid.



# IBERDROLA

ANEXOS AL PRESENTE DOCUMENTO:

- Anexo I: Desglose de Potencia solicitada para el Plan Parcial.
- Anexo II: Plano de Situación y red AT.

Sin otro particular le saludo atentamente.

Madrid, 16 de Mayo de 2.009

**Fdo. Juan Antonio Mendivil Ruas**  
Jefe Distribución Zona Madrid Sur-Oeste



# IBERDROLA

## ANEXO I:

Desglose de Potencia solicitada para el Plan Parcial Sector 1, "El Ensanche"

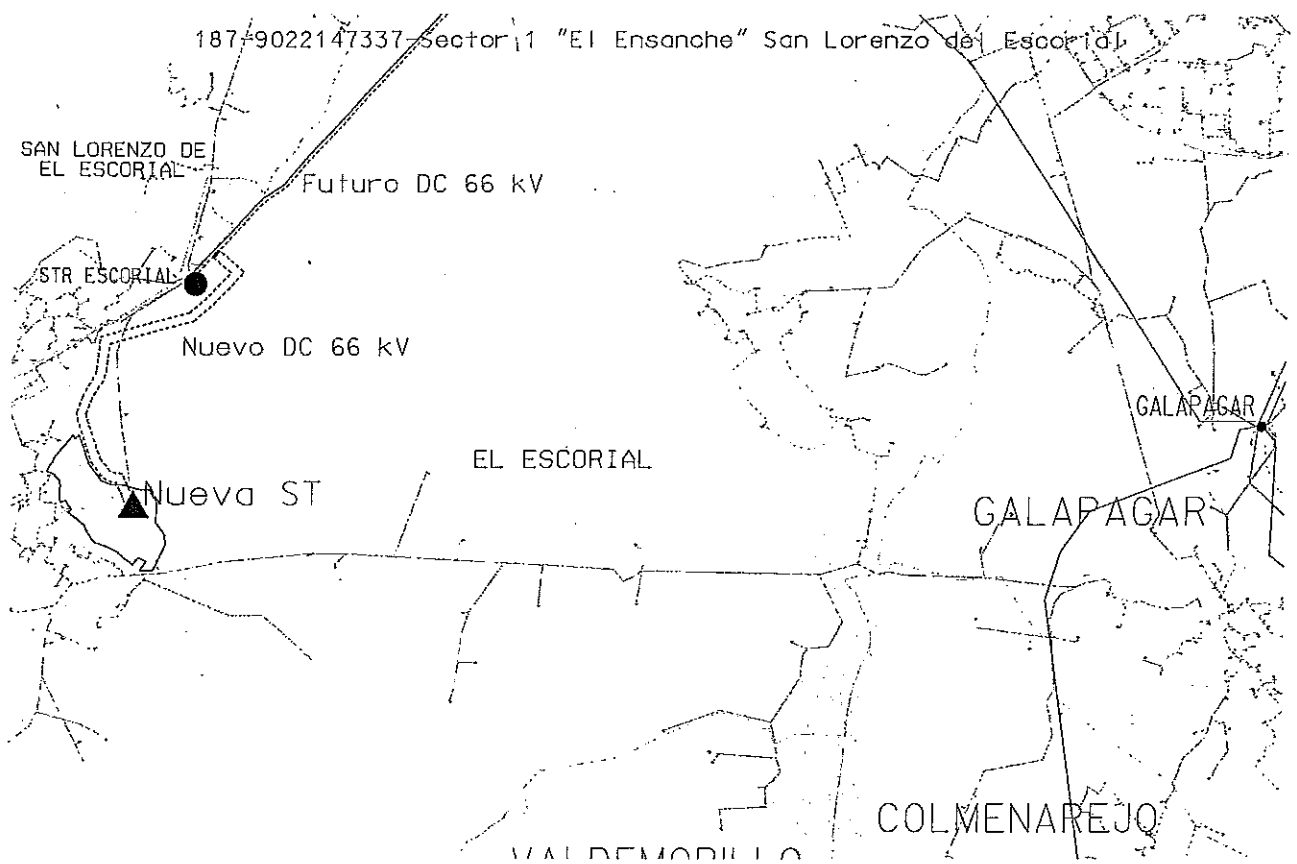
VIVIENDAS		
503	9,2	4.628
DOTACIONAL PRIVADO		
20.800	0,1	2.080
TERCIARIO HOSTELERO		
17.750	0,1	1.775
EQUIP. SOCIALES Y SERVICIOS		
39.836	0,1	3.984
ZONA COMERCIAL		
49.650	0,1	4.965
ALUM. PUBLICO		
		200
<b>Potencia Total solicitada (kW)</b>		<b>17.431</b>



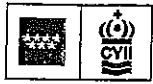
**IBERDROLA**

ANEXO II:

Plano de Situación y red AT.







D. Antonio Vicente Rubio  
Alcalde-Presidente  
AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL  
Plaza de España, 1  
28280 El Escorial (Madrid)



**REGISTRO DE ENTRADA**

Ayuntamiento de El Escorial

2009/0000005680

Fecha: 02/06/2009 10:47:12

F. Entrega: EN MANO

Madrid, 29 de mayo de 2009

**Asunto:** Informe a la Modificación del Plan Parcial del Sector 1 "El Ensanche" del término municipal de El Escorial (Madrid).

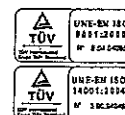
En relación con su escrito con número de entrada en el Registro General del Canal de Isabel II: 200800042682, por el que se solicita Informe correspondiente a la Modificación del Plan Parcial del Sector 1 "El Ensanche", en el término municipal de El Escorial, se informa lo siguiente:

**Documentación recibida:**

- Modificación del Plan Parcial Sector 1 del término municipal de El Escorial, en formato CD.

**Antecedentes:**

- Convenio de Gestión Integral de la Distribución y Alcantarillado entre el Ayuntamiento de El Escorial y el Canal de Isabel II, de 3 de abril de 1995.
- Convenio Administrativo entre el Ayuntamiento de El Escorial y el Canal de Isabel II para el Suministro de Agua Reutilizable para el riego de Zonas Verdes de Uso Público, de 20 de junio de 2006.
- Adenda al Convenio de Gestión Integral de Distribución y Alcantarillado entre el Ayuntamiento de El Escorial y el Canal de Isabel II, de 18 de abril de 1997.
- Plan Director de Adecuación de los Emisarios de El Escorial y San Lorenzo de El Escorial a la EDAR de Los Escoriales, redactado por el Canal de Isabel II con fecha junio de 1999.
- Informe en cumplimiento del Decreto 170/98 con relación al Plan Parcial de Ordenación del Sector 1 "El Ensanche" en el término municipal de El Escorial, de 18 de julio de 2002, remitido a la Consejería de Medio Ambiente.
- Informe al Plan Parcial de Ordenación del Sector 1 "El Ensanche", en el término municipal de El Escorial, de 23 de julio de 2002, remitido al Ayuntamiento de El Escorial.





- Informe al Proyecto de Urbanización del Plan Parcial del Sector 1 "El Ensanche", en el término municipal de El Escorial, de 5 de mayo de 2003, remitido a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.
- Informe exigido por el Decreto 170/98 con relación a la Modificación del Plan Parcial del Sector 1 de las Normas Subsidiarias del término municipal de El Escorial, de 20 de marzo de 2009.

#### **Respecto a la nueva demanda de recurso hídrico:**

Según la documentación remitida, se trata de una actuación situada al noreste del casco urbano de El Escorial, en la que se prevé la ejecución de 601 viviendas multifamiliares, en las que se incluye una estimación de 98 Viviendas de Integración Social y 14 viviendas unifamiliares. Además se prevé el desarrollo de un área destinada a usos terciario y dotacional con unas superficies edificables de 67.400 m<sup>2</sup> y 60.736 m<sup>2</sup> respectivamente, así como una superficie edificable de 3.000 m<sup>2</sup> para uso industrial.

Con los datos aportados, el caudal medio que demanda la actuación, calculado según las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, es de 20,0 l/s (1.732 m<sup>3</sup>/día), correspondiéndole un caudal punta de 44,1 l/s.

#### **Respecto a la red de abastecimiento:**

Se deberán realizar las siguientes conexiones a la red de abastecimiento existente de agua potable:

- Conexión principal en el testero de la tubería de diámetro 400 mm y fundición dúctil (FD) que discurre por la calle Federico Fiedneiz en su intersección con la calle Javier Vicente Montero.
- Conexión principal en la tubería de diámetro 400 mm de fundición dúctil (FD) que discurre por la calle San Sebastián.

Los puntos de conexión principal se unirán mediante una conducción de fundición dúctil y diámetro 400 mm. En esta conducción se deberá instalar una válvula reguladora de presión, por lo que deberán ponerse en contacto con el **Departamento Redes Oeste** para la obtención de los permisos e indicaciones oportunas.

Además se realizarán las conexiones siguientes:

- Conexión en la tubería de diámetro 400 mm y fundición dúctil (FD) que discurre por la carretera M-600 en su intersección con la calle Manuel Moratitel Iban.
- Conexión en la tubería de diámetro 400 mm y fundición dúctil (FD) que discurre por la avenida Felipe II en su intersección con la carretera M-505.



Estos puntos de conexión quedarán unidos mediante una conducción de fundición dúctil y diámetro 400 mm, que discurrirá por la vía perimetral del interior del Sector, de la que no se podrá derivar la red de distribución de agua potable del ámbito, ya que la misma formará parte de la red estratégica de aducción. Esta conducción sustituirá a la actual conducción existente de fundición dúctil y diámetro 400 mm de aducción a las urbanizaciones Pinosol, El Alcor, y otras, que discurre por la calle San Sebastián y la avenida de Felipe II que pasará a ser de distribución una vez entre en servicio la conducción anteriormente descrita, y de donde partirá la red de distribución interior del Sector.

Se adjunta un plano en el que se ubica el ámbito del Sector 1 "El Ensanche" y se representan los puntos de conexión y una propuesta del trazado de las conducciones de fundición dúctil y diámetro 400 mm a ejecutar por el promotor.

En el caso de que alguna tubería existente dentro del ámbito se viera afectada por las obras de urbanización, deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación. Si esta infraestructura fuese la actual conducción de aducción a las urbanizaciones Pinosol, El Alcor y otras, de diámetro 400 mm de fundición dúctil (FD) y que discurre por la calle San Sebastián y la avenida de Felipe II, deberán ponerse en contacto con el **Departamento de Redes Oeste** para definir el retranqueo necesario y para la obtención de las autorizaciones oportunas. Igualmente deberán contactar con la **División de Gestión Patrimonial** en cuanto a la posible afección a terrenos de titularidad del Canal de Isabel II.

La red de distribución interior deberá discurrir por viarios o espacios libres públicos no edificables, ser mallada y de fundición dúctil.

El proyecto de la red de distribución de agua potable incluido en el Proyecto de Urbanización del Sector 1 "El Ensanche" deberá recoger las conexiones y conducciones anteriormente descritas, cumplir las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y remitirse a la **División de Conformidades Técnicas** de esta Entidad para su aprobación.

Cualquier alteración sustancial de las características de usos, tipologías y edificabilidades de este ámbito, requerirá la revisión de la solución del abastecimiento de agua potable a este Sector.

#### **Respecto al riego de zonas verdes:**

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles, en la red de distribución de agua potable.

Con fecha 20 de junio de 2006, el Ayuntamiento de El Escorial y el Canal de Isabel II suscribieron el Convenio Administrativo para el suministro de agua regenerada para el riego de zonas verdes de uso público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR de Los Escoriales, para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de El Escorial.



En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse a esta Entidad para su aprobación.

#### **Respecto al saneamiento y depuración de las aguas residuales del Sector 1:**

Se deberá cumplir con la resolución emitida para el Sector 1 de El Escorial por el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio en cumplimiento del Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

No obstante, se informa de lo siguiente:

##### **Respecto a la depuración de las aguas residuales:**

De acuerdo con los datos aportados en la documentación remitida y aplicando las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II, el caudal de vertido de aguas residuales que genera el Sector 1, es de 1.376 m<sup>3</sup>/día.

En la actualidad el casco urbano de El Escorial trata sus aguas residuales en la EDAR de Los Escoriales, que también trata los vertidos procedentes del municipio de San Lorenzo de El Escorial. Esta depuradora está gestionada por el Canal de Isabel II y se sitúa en el término municipal de El Escorial.

El caudal de vertido de aguas residuales que genera el Sector 1 podrá ser tratado en la EDAR de Los Escoriales.

##### **Respecto a la red de saneamiento:**

De acuerdo a la documentación remitida del Plan Parcial, la red de saneamiento propuesta para el Sector 1 es de tipo separativo, por lo que no se podrá incorporar a la misma un caudal superior al caudal punta de vertido de la actuación.

En la documentación aportada se indica que la red de saneamiento para recogida de aguas residuales se conectará, al noreste del ámbito, al colector de diámetro 1.000 mm que a su vez conectará con otro existente de diámetro 1.400 mm, cuya titularidad es de la Comunidad de Madrid.

Se deberá dar cumplimiento al artículo 8 del Decreto 170/1998 solicitando la autorización de conexión de la red de aguas residuales con los emisarios de la Comunidad de Madrid al **Departamento de Tecnología del Alcantarillado** de esta Entidad.

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del Sector. Por este



motivo, se dispondrá en cada área edificable de dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales.

Con respecto al trazado y a los diámetros de la red de saneamiento de aguas residuales presentada, se deberá incluir como una parte de las obras del correspondiente Proyecto de Urbanización el siguiente colector/emisario cuyo trazado deberá ser paralelo al colector existente y en la medida que sea compatible con la ordenación de la actuación:

- Con diámetro 1.000 mm el tramo de colector entre la vía del ferrocarril y el denominado camino del arroyo de las Cebadillas.
- Con diámetro 1.200 mm el tramo de colector entre el camino del arroyo de las Cebadillas y el colector existente de diámetro 1.400 mm.

No obstante, indicar que el proyecto de la red de saneamiento que se incluya en el Proyecto de Urbanización, deberá remitirse al **Departamento de Tecnología del Alcantarillado** de esta Entidad para su aprobación.

#### **Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:**

Se informa en cuanto al deber del promotor del Sector 1 de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en el Art. 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Art. 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En este sentido, el 18 de abril de 1997, el Ayuntamiento de El Escorial y el Canal de Isabel II suscribieron una Adenda al Convenio de Gestión Integral para la ejecución de infraestructuras hidráulicas necesarias para los desarrollos urbanísticos de este municipio, entre los cuales se encuentra el Sector 1, se establecen los compromisos en cuanto a la ejecución de las mismas y se asigna una repercusión económica a cada ámbito en función del caudal medio de demanda y de las viviendas equivalentes para el vertido de aguas residuales.

En la estipulación SEGUNDA de la citada Adenda se establecen las repercusiones unitarias, de las inversiones necesarias sobre los crecimientos máximos previstos, estableciéndose en 23.667,86 €/l/seg) (IVA excluido) aplicada sobre el caudal medio demandado para abastecimiento y en 360,61 €/vivienda equivalente (IVA excluido) para saneamiento.

Aplicando estas repercusiones unitarias al caudal medio lucrativo de abastecimiento y a las viviendas lucrativas equivalentes de saneamiento resultantes de acuerdo con los datos ahora remitidos, la repercusión inicial total que le corresponde a dicho sector, IVA incluido, es la siguiente:



Abastecimiento:	411.820,76 €
Saneamiento y Depuración:	<u>517.442,57 €</u>
<b>Total:</b>	<b>929.263,34 €</b>

**Condiciones para la Conformidad Técnica de la red de distribución:**

El Canal condicionará la Conformidad Técnica del proyecto de la red de distribución del Sector 1 a la presentación de un aval por parte del Promotor ante el Canal, en la forma que esta Entidad determine, de la cantidad total anteriormente mencionada.

**Condiciones para la recepción de la red de distribución:**

La recepción de la red de distribución y su conexión al sistema general de abastecimiento quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector.

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

  
Luis Cuesta Martín-Gil  
RESPONSABLE DE  
PLANEAMIENTO Y NORMATIVA

