

17

MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
"EL TOMILLAR",
EL ESCORIAL (MADRID)

Trasvase de edificabilidades
Mayo 2002

MARTÍN Y MAZZA, Arquitectos.

Calle de la Reina, 39. 1º Izquierda. 28004, Madrid.

Tel: 91.701.06.66

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN "EL TOMILLAR", EN EL MUNICIPIO DE EL ESCORIAL (MADRID)

MEMORIA

1. Objeto.

El objeto de la presente Modificación Puntual es la ampliación de la posibilidad de trasvase de edificabilidades contemplada en el Capítulo 6 "Descripción cuantitativa de la propuesta", de la Memoria y en la Ordenanza T-R1 Residencial Multifamiliar del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN "EL TOMILLAR", en el Municipio de El Escorial, Madrid, ampliando ésta posibilidad a que se puedan efectuar también trasvases de edificabilidad desde las parcelas de Ordenanza T-R2 Residencial Unifamiliar.

2. Antecedentes

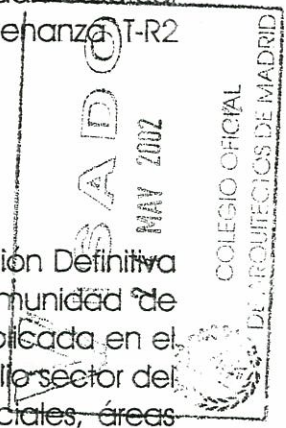
El vigente Plan Parcial de Ordenación "EL TOMILLAR", cuya Aprobación Definitiva tuvo lugar por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 30 de Enero de 1.996, y fue publicada en el BOCAM del 12 de Febrero de 1.997, regula el desarrollo de un amplio sector del Municipio de El Escorial, previendo la ejecución de zonas residenciales, áreas comerciales, y la reserva de un gran Parque Central Público de casi veinte hectáreas que constituye un gran logro urbanístico para la zona.

Actualmente se encuentra finalizada la Urbanización y están en ejecución las primeras promociones en parcelas del Área Norte.

3. Memoria Justificativa

La necesidad de plantear la presente Modificación Puntual surge a partir de los diferentes Estudios de Mercado realizados para iniciar la comercialización de las parcelas del Sector. Estos Estudios evidenciaron que la edificabilidad prevista para uso unifamiliar excede la demandada por el mercado, mientras que la misma demanda de mercado admite superficies mayores en multifamiliar.

Por ello y manteniendo fijos los parámetros tanto de edificabilidad total como de número de viviendas del Plan Parcial, según establece la memoria del mismo, se propone la ampliación de la posibilidad de trasvase del 15% de edificabilidad, de tal forma que también se pueda efectuar dicho trasvase desde las parcelas unifamiliares del Área Norte a las parcelas multifamiliares del Área Sur.



4. Situación Actual.

La Memoria del Plan establece en su Capítulo 6, los parámetros numéricos y condiciones de ordenación de las manzanas T-R1 Residencial Multifamiliar *"pero con la posibilidad, así expresada en la Ordenanza, de variaciones de edificabilidad, y su correspondencia en número de viviendas, que no modifiquen ni en mas ni en menos el 15% de los parámetros fijados. Ésta posibilidad de variación se podrá llevar a efecto como consecuencia de trasvase de aprovechamiento entre manzanas sin que, en ningún caso, pueda superarse la edificabilidad del Sector y Área"* (sic).

La Ordenanza T-R1. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR establece en su Artículo 19 "Edificabilidad y número de viviendas" los parámetros máximos de aprovechamiento y número de viviendas, y lo refleja en un cuadro. A continuación, en su punto 2 señala: *"la edificabilidad máxima señalada en el cuadro precedente para cada manzana podrá sufrir una variación de hasta un 15% en cada caso al presentarse los proyectos unitarios. En ningún caso ésta variación de edificabilidades por manzana supondrá aumento alguno de la edificabilidad máxima total señalada"* (sic).

La Ordenanza T-R2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, no prevé éste tipo de trasvases de edificabilidades.

Como se ha señalado en la Memoria Justificativa, el sector se está desarrollando con gran demanda de vivienda multifamiliar y, a la vez, la edificabilidad planteada por el Plan Parcial para las parcelas de T-R2 Residencial Unifamiliar se torna en algunos casos excesiva.



5. Modificación Puntual.

La modificación corrige lo señalado en el apartado anterior ampliando la posibilidad de trasvase del 15% de edificabilidad de tal forma que este también se pueda efectuar desde las parcelas T-R2 Residencial Unifamiliar.

El destino de estos trasvases será siempre a parcelas T-R1 Residencial Multifamiliar del Área Sur y en ningún caso ésta variación de edificabilidades supondrá aumento alguno de la edificabilidad máxima total señalada para el Sector ni del número de viviendas de éste, aunque suponga una variación de las edificabilidades señaladas por el Plan para las Áreas Norte y Sur.

El Área Norte podría disminuir su edificabilidad residencial de 24.260 m², correspondientes a 15.290 m² de unifamiliar y 8.970 m² de multifamiliar hasta un mínimo de 21.966,5 m² como consecuencia de un trasvase máximo de 2.293,5 m² (15% de 15.290 m²).

Análogamente , el Área Sur podría aumentar su edificabilidad residencial de 45.655 m² (1,36 m² edif/m² parcela) hasta un máximo de 47.948,5 m² (1,43 m² edif/m² parcela), siempre sin modificar el número total de viviendas que fija el Plan Parcial. Esto hace que las parcelas de multifamiliar receptoras de

trasvases aumentarían la superficie media de sus viviendas, manteniendo el número de las mismas asignadas por el Plan.

6. Conclusión.

Creen los Arquitectos que suscriben que con la presente Memoria y el resto de la documentación que se acompaña, queda suficientemente definida la presente modificación Puntual.

Conforme
Madrid, Mayo de 2002

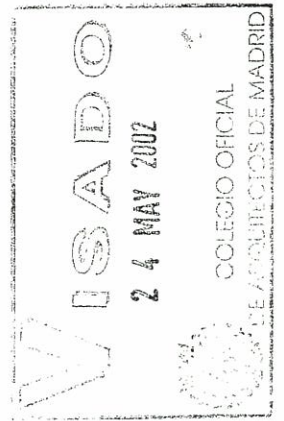

**JUNTA DE COMPENSACION
EL TOMILLAR
LA PROPIEDAD**


ROCIO MARTÍN OLARTE
Arquitecto


CLAUDIO MAZZA SPECHT
Arquitecto



MEMORIA Y ORDENANZA MODIFICADAS



MEMORIA

6. DESCRIPCIÓN CUANTITATIVA DE LA PROPUESTA.

2.Aprovechamientos (modificado). Según las determinaciones de edificabilidad reguladas por las diferentes ordenanzas, a cada una de las zonas de aprovechamiento lucrativo le corresponde la siguiente intensidad su uso:

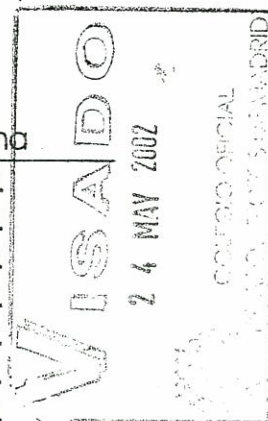
Ordenanza T-R1.

Área Norte. Una sola manzana:

Manzana	Superficie	Edific.máxima (índice)	Viv.máxima
1	7.655 m2.	8.970 m2. (1,23 m2/m2)	78 viv.

Área Sur. La zona de la Ordenanza T-R1 está formada por ocho manzanas cuyas superficies y aprovechamientos, (establecidas éstos últimos por el Proyecto de Compensación), son los que refleja el siguiente cuadro:

Manzana	Superficie	Edific.máxima (índice)	Viv.máxima
1	4.271 m2.	5.850 m2. (1,36 m2/m2)	65 viv.
2	4.821 m2.	6.000 m2. (1,24 m2/m2)	50 viv.
3	2.739 m2.	3.840 m2. (1,40 m2/m2)	32 viv.
4	4.800 m2.	7.920 m2. (1,65 m2/m2)	72 viv.
5	4.900 m2.	8.800 m2. (1,80 m2/m2)	80 viv.
6	4.900 m2.	8.070 m2. (1,65 m2/m2)	53 viv.
7	3.576 m2.	3.335 m2. (0,93m2/m2)	29 viv.
8	3.465 m2.	1.840 m2. (0,53 m2/m2)	16 viv.
Total	33.472 m2.	45.655 m2. (1,36 m2/m2)	397 viv.



La ordenación de éstas manzanas se realizará con éstos parámetros numéricos y las condiciones que se recogen en el Plano N°7, Dimensionado, Edificación, Alturas y Áreas de Movimiento, pero con la posibilidad, así expresada en la Ordenanza, de variaciones de edificabilidad, y su correspondencia en número de viviendas, que no modifique ni en mas ni en menos el 15% de los parámetros fijados. Ésta posibilidad de variación se podrá llevar a efecto como consecuencia de transvase de aprovechamiento entre manzanas sin que, en ningún caso, pueda superarse la edificabilidad total del Sector.

La superficie prevista según ordenanza para sótanos es superior al Área de Movimiento, se autorizarán hasta 16 metros desde la alineación del retranqueo, lo que permitirá realizar los aparcamientos necesarios para cumplir las exigencias del artículo 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

La superficie exigida para el 70% de plazas de aparcamiento por manzanas según índices de un aparcamiento cada 100 m2 de construcción, con una superficie mínima de 20 m2 por plaza de aparcamiento, hace necesaria la previsión del siguiente número de plazas:

Manzana	m2 sótano	Manzana	m2 sótano
1	802	5	1.238
2	902	6	1.030
3	580	7	515
4	1.160	8	290

Ordenanza T-R2.

Sólo Área Norte.

Grado	Parcela Mín.	Edific. Máx. (índice)	Nº viviendas
1	300 m2	6.000 m2 (0,80 m2/m2)	25 viv.
2	375 m2	1.890 m2 (0,84 m2/m2)	6 viv.
3	1.000 m2	3.000 m2 (0,50 m2/m2)	6 viv.
4	780 m2	4.400 m2 (0,51 m2/m2)	11 viv.
TOTAL		15.290 m2	48 viv.

Se establece la posibilidad de trasvase del 15% de edificabilidad desde éstas parcelas unifamiliares a las T-R1 multifamiliares del Área Sur, lo que permite la disminución de la edificabilidad total del Área Norte y el correspondiente aumento de la del Área Sur. Ésta superficie trasvasada sólo podrá destinarse a las parcelas T-R1 Residencial Multifamiliar y no supondrá aumento ninguno del número total de viviendas establecido por el Plan para todo el Sector.

La superficie edificable prevista para Ordenanza T-R2 podrá disminuir un máximo de 2293,5 m2 (15% del total de 15.290 m2) lo que supondría una edificabilidad total resultante de 12.996,5 m2.



NORMAS Y ORDENANZAS

2. ZONA DE ORDENANZA T-R1. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

Artículo 19 (modificado). Edificabilidad y número de viviendas.

1. La edificabilidad total y el número máximo de viviendas se distribuye, con carácter de máximos, por áreas y manzanas, de acuerdo con el Proyecto de Compensación aprobado, con arreglo a la siguiente relación:

	Manzana	Superficie	Edific.máxima (índice)	Viv.máxima
NORTE	1	7.655 m2.	8.970 m2. (1,23 m2/m2)	78 viv.
SUR	1	4.271 m2.	5.850 m2. (1,36 m2/m2)	65 viv.
	2	4.821 m2.	6.000 m2. (1,24 m2/m2)	50 viv.
	3	2.739 m2.	3.840 m2. (1,40 m2/m2)	32 viv.
	4	4.800 m2.	7.920 m2. (1,65 m2/m2)	72 viv.
	5	4.900 m2.	8.800 m2. (1,80 m2/m2)	80 viv.
	6	4.900 m2.	8.070 m2. (1,65 m2/m2)	53 viv.
	7	3.576 m2.	3.335 m2. (0,93m2/m2)	29 viv.
	8	3.465 m2.	1.840 m2. (0,53 m2/m2)	16 viv.
Total Área Sur		33.472 m2.	45.655 m2. (1,36 m2/m2)	397 viv.

2. La edificabilidad máxima señalada en el cuadro precedente para cada manzana podrá sufrir una variación de hasta un 15% en cada caso al presentarse los proyectos unitarios. Las parcelas que cedan edificabilidad, lo harán, en cualquier caso, con un límite máximo del 15% de su superficie edificable si bien dicha cesión máxima se podrá distribuir a una o más parcelas. A su vez, las parcelas receptoras del trasvase solo podrán admitir hasta un máximo del 15% de su superficie edificable, si bien dicha admisión máxima podrá provenir de una o más parcelas.

El Área Sur podrá sufrir un aumento de la edificabilidad máxima según se concrete el posible trasvase de edificabilidades de las parcelas T-R2 Residencial Unifamiliar del Área Norte, así expresado en la Ordenanza, cuya posibilidad máxima de superficie trasvasable es de 2293,5 m2.

Según el apartado anterior, los parámetros del Área Sur quedan establecidos en los siguientes términos:

Superficie:	33.472 m2
Edificabilidad máxima:	47.948,5 (1,43 m2/m2)
Número máximo de viviendas:	397 uds.

En ningún caso ésta variación de edificabilidades por manzanas supondrá aumento alguno de la edificabilidad máxima total señalada para el Sector del Plan Parcial, como así tampoco del número máximo de viviendas asignado por el Plan.

3. ZONA DE ORDENANZA T-R2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Artículo 30 (modificado). Grados, Aprovechamientos y Traspase de Edificabilidad.

2. La edificabilidad total y el número máximo de viviendas previstas en las N.N.S.S., en desarrollo del Convenio, se distribuye por Grados, según la asignación reflejada en el Plano nº 6, con arreglo a la siguiente relación:

Grado	Parcela Min.	Indice Edif.	Edif. Total	Ocupación	Nº Plantas
1	300 m2	0,80 m2/m2	240 m2	40%	2,5
2	375 m2	0,84 m2/m2	315 m2	40%	2,5
3	1000 m2	0,50 m2/m2	500 m2	30%	2.
4	780 m2	0,51 m2/m2	400 m2	33%	2.

La edificabilidad total señalada para las parcelas TR-2 Residencial Unifamiliar podrá sufrir una disminución de hasta el 15% , en cada caso , al presentarse los proyectos unitarios. Esta diferencia de edificabilidad podrá trasvasarse a las parcelas T-R1 Residencial Multifamiliar del Área Sur. En ningún caso esta variación de edificabilidades supondrá aumento alguno de la edificabilidad máxima total señalada para el Sector, aunque supone un aumento de la edificabilidad señalada por el plan para el Área Sur. El Área Sur mantendrá el número máximo de viviendas asignado por el Plan.



Artículo 31 (modificado). Número máximo de viviendas y aprovechamiento total.

1. El número máximo de viviendas y aprovechamientos por Grados es el siguiente:

Grado	Nº viviendas	Aprovechamiento
1	25	6.000 m2/edif.
2	6	1.890 m2/edif.
3	6	3.000 m2/edif.
4	11	4.400 m2/edif.

2. La edificación total máxima resultante para el conjunto de parcelas unifamiliares es de 15.290 m2, aunque podrá disminuir en función del posible trasvase de edificabilidades estipulado en el artículo 30 anterior. En todos los caso se mantendrá el número total de viviendas unifamiliares (48) así como las del Sector. Dicho trasvase podrá suponer hasta 2293,5 m2 de disminución de superficie edificable de Ordenanza T-R2. Cada parcela podrá ceder un máximo del 15% de su superficie edificable.