

AYUNTAMIENTO DE EL ESCOBIAL

El presente documento forma parte del:

Plan Parcial "EL TOMILLAR"

Ha sido aprobado **PROVISIONALMENTE**

en sesión de 1 de Agosto de 1995



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN EL TOMILLAR

NORMAS Y ORDENANZAS



AYUNTAMIENTO DE EL ESCOBIAL

El presente documento forma parte del:

Plan Parcial "EL TOMILLAR"

Ha sido aprobado **PROVISIONALMENTE**

en sesión de 1 de Agosto de 1995

AYUNTAMIENTO DE EL ESCOBIAL

El presente documento forma parte de:

Plan Parcial "EL TOMILLAR"

han sido aprobadas **PROVISIONALMENTE**

en sesión de 1 de Agosto de 1995



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
EL TOMILLAR**

NORMAS Y ORDENANZAS



5

CAPITULO PRELIMINAR.- CONDICIONES AMBIENTALES

Antecedentes.

La Orden del Consejero de Política Territorial de 21 de junio de 1995, publicada en el BOCAM de 27 de Octubre de 1995, otorgando la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de El Escorial en el ámbito denominado "El Tomillar", exponía en tenor literal:

« Examinado el expediente obrante en esta Consejería de Política Territorial relativo a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de El Escorial, en el ámbito de "El Tomillar", procede hacer constar, previo informe emitido por la Dirección General de Urbanismo de esta Consejería, cuanto sigue:

1º.- Que por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 16 de marzo de 1995, adoptó el siguiente Acuerdo, cuya parte dispositiva, a la letra, dice:

"PRIMERO: Suspender la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de El Escorial, relativa a la zona de "El Tomillar", con devolución del expediente al Ayuntamiento de dicha localidad a fin de que por el mismo se proceda a la subsanación de las deficiencias detectadas, señaladas en el cuerpo del presente Acuerdo; todo ello en base a las consideraciones técnicas y jurídicas en las que fundamenta su Acuerdo la Comisión de Urbanismo de Madrid.

SEGUNDO: Facultar al Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial para que, a la vista del expediente y una vez subsanadas, en su caso, las citadas deficiencias dé por aprobada definitivamente la Modificación Puntual de referencia y ordena su publicación correspondiente."

2º.- Que en el cuerpo del citado Acuerdo del Consejo de Gobierno se señalaban las razones que motivaron la suspensión y que habían de ser objeto de subsanación por el Ayuntamiento, con el siguiente tenor literal:

"Ha de señalarse, por otra parte, que el presente expediente ha sido informado por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, manifestando su conformidad con el mismo, pero entendiéndose necesario un control de su proceso de desarrollo con el objetivo fundamental de preservar los valores del entorno. Asimismo, ha sido informado en el

17 ENE. 1996



[Handwritten signature and initials]

mismo sentido por la Agencia de Medio Ambiente, concretando que en el desarrollo de la referida Modificación el trazado viario propuesto deberá estar sujeto a evaluación de impacto ambiental y que dicho viario no debe alterar ninguno de los setos y encinas existentes en el ámbito de "El Tomillar", ajustándose convenientemente la vía de circunvalación de la M-600 a fin de preservar el arroyo y la vegetación de la ribera asociada a éste. Asimismo se señala que deberán adoptarse las medidas que sean precisas para preservar las vistas panorámicas del Monasterio, a cuyo fin se actuará convenientemente sobre la altura de las edificaciones".

3º.- Que por acuerdo del Ayuntamiento de El Escorial, adoptado en sesión celebrada el 3 de mayo del presente año, por la mayoría absoluta reglamentaria, según Certificación del Secretario que obra en el expediente, se acordó "aprobar e incorporar al expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en la finca "El Tomillar", la hoja con el título "CONDICIONES DE ORDENACIÓN AMBIENTAL". Todo ello, como "subsanción puntual interesada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en Acuerdo de 16 de marzo de 1995."

Tales condiciones, se concretan en:

- 1º) El Plan Parcial deberá considerar adecuadamente el respeto a los valores del entorno y en especial las vistas panorámicas del Monasterio.
- 2º) El trazado viario deberá estar sujeto a evaluación de impacto ambiental.
- 3º) La vía de circunvalación de la M-600 deberá preservar el arroyo y la vegetación de ribera existente en su caso.

Esta condición deberá ser tenida en cuenta por el Plan Parcial. El estudio de impacto ambiental referido deberá elaborarse antes de la presentación al Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización del Sector y sus criterios ser recogidos por éste.

Analizados los extremos anteriores propuestos como subsanción de las deficiencias referidas en el Acuerdo de Consejo de Gobierno, cabe indicar que la primera recoge los extremos del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y de la Agencia de Medio Ambiente en relación con la protección de los valores del entorno y de las vistas panorámicas del Monasterio; y, la segunda y tercera recogen los extremos referidos en el informe de la Agencia de Medio Ambiente en relación con el trazado viario y la necesidad de evaluación de impacto ambiental y de protección de los valores ambientales.

17 ENE. 1996

[Handwritten signature]

Plan de Urbanización
del término municipal de El Escorial
5

5

EL TOMILLAR
PLANEAMIENTO

1995

Según consta en el informe evacuado por la Dirección General de Urbanismo de esta Consejería, la nueva documentación aportada subsana adecuadamente las deficiencias de que adolecía la referida Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Escorial, estimándose procedente el levantamiento de la suspensión de su aprobación definitiva.

Con base en lo expuesto, esta Consejería de Política Territorial, en uso de las facultades otorgadas por el Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 16 de marzo de 1995, ha Resuelto:

PRIMERO: Declarar adecuadamente subsanadas las deficiencias de que adolecía la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de El Escorial, en el ámbito de "El Tomillar", dándose por aprobada definitivamente la Modificación Puntual de referencia.

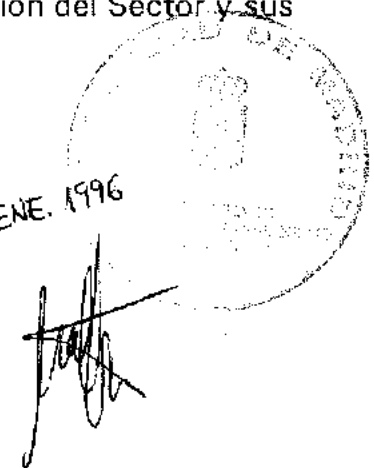
SEGUNDO: Ordenar la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. »

En el sentido expresado en el Acuerdo transcrito, se recoge el siguiente:

Artículo preliminar. Condiciones Ambientales.

1. El trazado viario propuesto en la Modificación deberá estar sujeto a evaluación de impacto ambiental y dicho viario no debe alterar ninguno de los setos y encinas existentes, ajustándose la vía de circunvalación de la Carretera M-600 a fin de preservar el arroyo y la vegetación de la ribera asociada a éste.
2. El estudio de impacto ambiental referido deberá elaborarse antes de la presentación al Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización del Sector y sus criterios ser recogidos por éste.

17 ENE. 1996





CAPITULO PRIMERO.- VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS

Artículo 1. Objeto y ámbito.

1. El objeto del presente Plan Parcial de "El Tomillar" es el desarrollo, conforme a la Ley del Suelo de 1992, de las determinaciones de la Modificación Puntual de las Normas Complementarias y Subsidiarias de El Escorial, en el ámbito del Sector El Tomillar.

2. Este Plan se ha formulado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables. Las referencias a la Ley del Suelo hechas en este artículo y siguientes se refieren al Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, en adelante L.S., así como de los Reglamentos que la desarrollan.

3. El ámbito de aplicación de este Plan Parcial es el señalado en los planos correspondientes.

Artículo 2. Relación con el planeamiento superior.

1. En todo lo que no quede expresamente reflejado en estas Normas y Ordenanzas, serán de aplicación las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual y la Legislación o Normativa cuyo rango sea superior al de este Plan o las Normas Subsidiarias, en su caso.

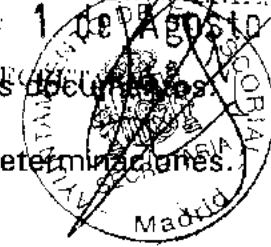
Artículo 3. Vigencia y obligatoriedad.

1. Este Plan entrará en vigor el día siguiente al de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín de la Comunidad de Madrid y mantendrá vigencia indefinida, mientras no sea modificado por Plan de igual o superior rango.

2. Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares con las condiciones establecidas por el Capítulo Cuarto del Título Tercero de la L.S.

Artículo 4. Documentación del Plan Parcial.

1. La documentación de la que consta este Plan Parcial se ajusta a lo dispuesto en la L.S., e Reglamento de Planeamiento y las Normas Urbanísti-



cas de las Normas Subsidiarias. Consta de los siguientes documentos:

- 1.- Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.
- 2.- Planos de Información.
- 3.- Planos de Proyecto.
- 4.- Normas y Ordenanzas reguladoras.
- 5.- Plan de Etapas.
- 6.- Estudio Económico-Financiero.
- 7.- Anexos.

2. Todos estos documentos, salvo los anexos, forman parte integrante del Plan entendiéndose sus disposiciones como determinantes del mismo.

Artículo 5. Interpretación de los documentos.

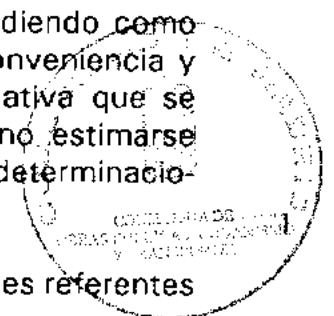
1. Las Ordenanzas de Edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan expresados en la Memoria.

2. La delimitación gráfica de zonas y trazado podrá ser precisada por el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, respetando las siguientes reglas:

- No alterar la superficie de las distintas áreas en más o en menos un cinco por ciento.
- No alterar sustancialmente la forma de las áreas.
- Cuando los límites establecidos en el Plan coincidan con límites anteriores aprobados, o con límites topográficos o físicos evidentes, no podrán ser objeto de modificación.

3. El Plan presenta determinaciones con carácter vinculante y con carácter indicativo. Las primeras, vinculantes, presentan instrucciones precisas que habrán de ser atendidas en todo en los proyectos que desarrollen el Plan. Las segundas, indicativas, tiene el carácter de directriz, pudiendo como tales ser alteradas mediante demostración expresa de la conveniencia y oportunidad y de la mayor idoneidad de la solución alternativa que se adopte. De no mediar dicha demostración expresa o de no estimarse suficientes los argumentos aportados, deberán respetarse las determinaciones indicativas.

4. En todo caso tendrán carácter indicativo las determinaciones referentes a los esquemas de redes de infraestructuras.





5. En orden a interpretar cualquier duda se tendrá siempre presente la siguiente jerarquía de documentos:

- Cuantificación en Memoria y Ordenanzas de Edificación.
- Referencias a edificios o elementos firmes preexistentes.
- Documentos gráficos, planos o esquemas.
- Textos explicativos y descripciones de la Memoria.
- Criterios generales de planeamiento.

6. En la interpretación de la documentación gráfica los planos de mayor escala priman sobre los de menor.

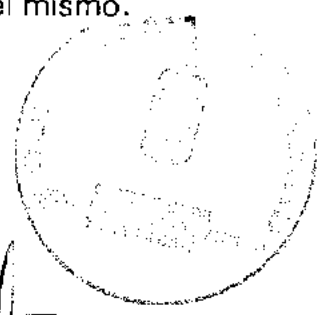
Artículo 6. Remisión al Planeamiento superior.

1. A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del municipio, estas Ordenanzas se remiten a:

- La Normativa Urbanística de la Modificación Puntual.
- Las demás ordenanzas municipales, que actuarán como complementarias en todos aquellos aspectos no especificados por el Plan y como subsidiarias en tanto no se contradigan con él.

2. En lo sucesivo, tanto las referencias a las Normas Subsidiarias como a sus Ordenanzas quedará identificada por la sigla N.S.

3. Así mismo deberá considerarse el contenido del Convenio de Colaboración Urbanística suscrito entre LA PROMOCIÓN y el Ayuntamiento, a efectos de la justa interpretación de alguna cuestión regulada en el mismo.



EL SECRETARIO

CAPITULO SEGUNDO.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANAMIENTO.

Artículo 7. Competencias.

1. La redacción y formación del presente Plan Parcial corresponde a la Promoción que suscribió el Convenio con el Ayuntamiento de El Escorial.
2. El desarrollo del mismo su infraestructura, viario, dotaciones etc. corresponderá a la Junta de Compensación que se forme.

Artículo 8. Desarrollo.

1. El grado de detalle con el que está redactado el Plan Parcial no exige la formulación de posterior Estudio de Detalle, salvo, en su caso, en la zona Comercial que podrá ser desarrollada mediante un E.D. ajustado a alguna de las finalidades establecidas en el Artículo 91 L.S., o en los supuestos especificados en la Ordenanza T-R1 para el desarrollo de las manzanas.
2. El desarrollo del Plan Parcial se llevará a cabo mediante un Proyecto de Urbanización para todo el conjunto y el área del Parque Central, por su carácter de Sistema General, se desarrollará mediante un Plan Especial de iniciativa pública.
3. El sistema de actuación fijado para el Plan Parcial es el de Compensación.

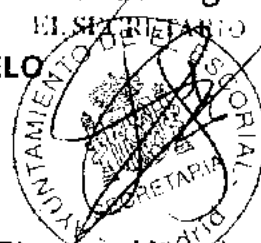
Artículo 9. Proyecto de Urbanización.

1. La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en el Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Artículo 10. Licencias.

1. Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal conforme al régimen previsto en el artículo 242 y siguientes de la L.S.
2. La documentación, contenido y tramitación, así como otras certificaciones, se atenderán a lo dispuesto en los textos citados, en la Ley de Bases de Régimen Local y en las N.S.





CAPITULO TERCERO.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 11. Ordenación pormenorizada: Zonificación.

1. A efectos de lo previsto en el Artículo 83 de la L.S., el Plan establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación pormenorizada de usos, asignación de edificabilidad y ordenación de volúmenes.

2. El Plan califica como zona de usos dotacionales los suelos adecuados al interés general que, respetando las especificaciones del Convenio y del planeamiento que se desarrolla, permite conseguir los objetivos del planeamiento en materia de vialidad, espacios libres, equipamientos y servicios.

3. El Plan califica como zonas para usos lucrativos los suelos en los que, de acuerdo con las especificaciones para el proceso de urbanización y edificación y tras desglosar las superficies dotacionales, se puede materializar el aprovechamiento urbanístico.

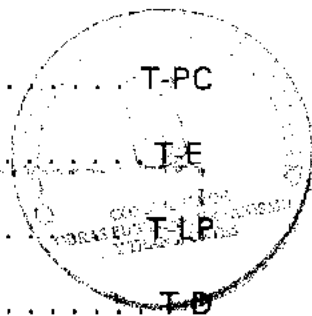
4. Se entiende por "zona" la extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme, o desagregado en grados para subzonas. Se entiende por "unidad de zona" todo fragmento cerrado (delimitado por una poligonal cerrada) de una zona. Su definición gráfica se recoge en el plano de Zonificación-Ordenanzas.

5. De conformidad con las tipologías de edificación y usos adoptadas el Plan contempla las siguientes categorías de zonas de ordenanza:

- Residencial Multifamiliar T-R1
- Residencial Unifamiliar T-R2
- Comercial T-C

6. Las superficies de equipamiento o dotación se agrupan en las siguientes categorías de zonas:

- Parque Central T-PC
- Equipamiento educativo-social T-E
- Espacios libres privados T-LP
- Deportivo privado T-D



7. El Plano de Zonificación-Ordenanzas identifica individualmente cada zona y subzona de las distintas ordenanzas de aplicación.

Artículo 12. Ordenación Pormenorizada: Condiciones de Ordenación de Volúmenes.

1. La pormenorización de la ordenación de volúmenes en el ámbito del Plan Parcial es la resultante de la aplicación de las ordenanzas específicas de cada zona, de la intensidad específica de la unidad de zona.

Artículo 13. Definiciones Generales.

1. En el ámbito del Plan regirán:

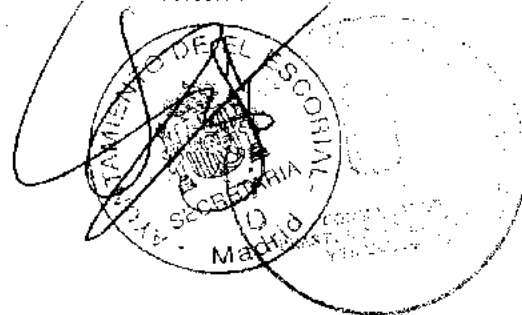
- Como Definiciones Generales, las recogidas en los diversos artículos del Capítulo 5 de las N.S.
- Como Definiciones Particulares, las enunciadas en estas Ordenanzas, completando o complementando las Generales.

Artículo 14. Definiciones Particulares.

1. Son Definiciones Particulares las que se expresan en las correspondientes condiciones particulares de cada zona.

AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL
El Presente documento ha sido aprobado por el
Plan Parcial "EL TOMILLAR"
Han sido aprobados PROVISIONALMENTE
en sesión de 7 de Agosto de 1995

EL SECRETARIO



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page, below the official stamp.

CAPITULO CUARTO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.

1. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 15. Definición y Aplicación.

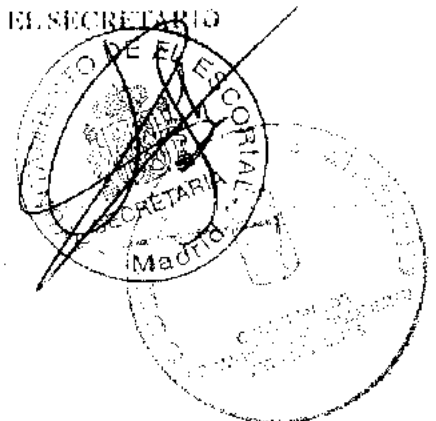
1. Las condiciones particulares de las zonas regulan las condiciones a que han de someterse las actividades de cada zona.
2. En lo que no quede establecido en ellas, serán de aplicación las Condiciones Generales de estas Ordenanzas y con carácter complementario y subsidiario las Condiciones Generales de las N.S.
3. En todo caso se deberá cumplir la Normativa supramunicipal que fuera de aplicación.

Artículo 16. Carácter de las Condiciones Particulares.

1. Regulan el régimen y condiciones urbanísticas que han de cumplirse en cada zona.
2. Pueden hacer remisión a las condiciones particulares de las zonas de ordenanza de las N.S. que tendrán carácter de complementarias sobre lo que queda regulado en este Plan.

AYUNTAMIENTO DE EL TOMILLAR
El Presente Ayuntamiento
Plan-Parcial "EL TOMILLAR"
Han sido aprobadas PROVISIONALMENTE
en sesión de 1 de Agosto de 1985

EL SECRETARIO



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

Artículo 17. Definición.

1. Corresponde y regula la edificación de las zonas de edificación Residencial Multifamiliar en manzanas cerradas o semi-cerradas con espacio libre interior.
2. Se aplica en las áreas identificadas con las siglas T-R1 situadas tanto en el Área Norte próximas a la carretera de San Lorenzo como en el Área Sur en el ámbito definido por el viario principal y el ferrocarril.
3. Las condiciones de esta Ordenanza quedan asimiladas, con excepción de las condiciones estéticas del Art. 7.6, a las condiciones de la Ordenanza 1 de las Normas Urbanísticas de las N.S. que tendrán el carácter de complementarias en todo lo que no contradigan al presente Plan Parcial.

Artículo 18. Condiciones de la Edificación.

1. La configuración exterior de la edificación cumplirá los siguientes requisitos:
2. Alineaciones. El Plano nº 6 de Plan Parcial señala el perímetro exterior de cada manzana o unidad de zona a partir del cual y hacia el interior se deben contar los retranqueos exigidos por esta Ordenanza.
3. Área de movimiento. Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación y está dibujada en el Plano 6 para cada manzana.
4. Retranqueos. Están definidos por la línea exterior del Área de Movimiento definida con dimensión igual o superior a tres metros.
5. Línea de fachada. Cada plano de fachada se situará al menos en dos tercios de su longitud en la línea de retranqueo señalada para cada manzana o en la paralela que se adopte como alineación de la manzana.
6. Altura de cornisa. Todos los edificios mantendrán una altura de cornisa en función del número de plantas fijadas para cada manzana o parte de ella. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentra a más de 1,25 metros sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno



en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable.

7. Medición de la altura en calles con pendiente. Según establece el Art. 5.6 de las N.S., si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente comprendida entre 0° y 5° sexagesimales será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 18 metros de alineación de la edificación comenzando desde los cinco metros a partir del punto más alto de la calle o terreno en la alineación considerada. En caso de que en algún punto de medida se supere la altura máxima permitida en la zona que se considere, la edificación que se proyecte deberá adecuarse a este límite, bien banqueándose, etc., en todo caso respetando las dimensiones mínimas de altura libre consideradas para cada planta.

Si la pendiente de la calle o terreno en la alineación considerada tuviese una pendiente comprendida entre los 5° y los 10° sexagesimales, la comprobación anteriormente expuesta se efectuará en las mismas condiciones cada 9 metros, y si superase los 10° sexagesimales esta comprobación de efectuará cada 6 metros.

Esta condición de banqueos como consecuencia de comprobación de la altura máxima es aplicable a los cuerpos de edificación del interior de las manzanas de tal manera que las construcciones deberán ajustarse a las rasantes teóricas de las manzanas.

8. Longitud máxima de los edificios. En ningún caso los edificios que se construyan dentro de las áreas de movimiento previstas en esta ordenanza podrán superar una longitud máxima de setenta metros lineales de frente de una misma fachada o alineación.

9. Sótanos. Los sótanos respetarán las Áreas de Movimiento de la edificación pudiendo, no obstante, sobrepasar en un metro una de las dos alineaciones, exterior o interior de manzana, pudiendo tener un fondo edificable máximo de 16 m.

Artículo 19. Edificabilidad y número de viviendas.

1. La edificabilidad total y el número máximo de viviendas previstas en las N.S., en desarrollo del Convenio, se distribuye, con carácter de máximos, por áreas y manzanas, según la numeración reflejada en el Plano nº 6, con arreglo a la siguiente relación:



	Manzana	Superficie	Edific. máx. (índice)	v.
Norte:	1	7.655 m ² .	8.970 m ² . (1,23 m ² /m ²)	78 Viv.
Sur:	1	4.271 m ² .	5.290 m ² . (1,24 m ² /m ²)	46 Viv.
	2	4.821 m ² .	6.440 m ² . (1,34 m ² /m ²)	56 Viv.
	3	2.739 m ² .	4.140 m ² . (1,51 m ² /m ²)	36 Viv.
	4	4.800 m ² .	8.280 m ² . (1,73 m ² /m ²)	72 Viv.
	5	4.900 m ² .	9.200 m ² . (1,88 m ² /m ²)	80 Viv.
	6	4.900 m ² .	7.130 m ² . (1,46 m ² /m ²)	62 Viv.
	7	3.576 m ² .	3.335 m ² . (0,93 m ² /m ²)	29 Viv.
	8	3.465 m ² .	1.840 m ² . (0,53 m ² /m ²)	16 Viv.
Total Área Sur		33.472 m ² .	45.655 m ² . (1,36 m ² /m ²)	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. En ningún caso esta variación de edificabilidades por manzanas supondrá aumento alguno de la edificabilidad máxima total señalada.

3. El número máximo de viviendas podrá aumentarse en la manzana 1 de cesión al Ayuntamiento, por cesión del 15% de aprovechamiento medio, siempre que sea consecuencia de la construcción de algún tipo de vivienda protegida o de interés social. En ningún caso este posible aumento e del número de unidades de vivienda implicará incremento alguno de la edificabilidad máxima total que corresponda por la citada cesión del 15%.

Artículo 20. Transvase de edificabilidad.

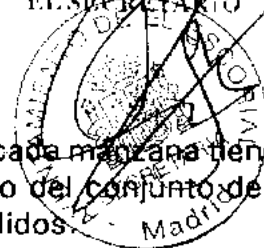
1. En los casos en los que los Proyectos Unitarios de alguna de las manzanas, respetando el número máximo de viviendas, no agotara la totalidad de la edificabilidad máxima que le corresponde, por haber utilizado



Man. Parcial "EL LOMILLAR"
PREVISIONALMENTE
en sesión de

1 de Agosto de 1985

EL SECRETARIO



Artículo 24. Condiciones de los Patios de Manzana.

1. Los patios de manzana o espacios no edificables de cada manzana tienen la consideración de espacios libres privados al servicio del conjunto de la manzana, por lo que no podrán ser parcelados ni divididos.

Artículo 25. Usos.

1. Uso Principal:

- Uso Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª.

2. Usos Autorizados:

- Terciario, solamente Clase Comercio en Categoría con superficie máxima de 50 m². y uso de pequeño comercio de uso diario, en planta baja.

- Terciario, solamente Clase Oficinas en Categoría 1ª, despachos profesionales en locales de planta baja con acceso directo a la calle o espacio libre público.

- Garaje aparcamiento: Categoría 11.

3. Usos Prohibidos: Todos los demás. Se señala la especial prohibición de instalar usos de hostelería, bares, recreo y ocio en los edificios destinados a vivienda, debiendo instalarse en las zonas de Ordenanza Comercial.

Artículo 26. Aparcamientos.

1. En todos los proyectos unitarios o Estudios de Detalle, así como en los proyectos de construcción, será preceptivo la disposición en sótano de plazas de garaje equivalentes como mínimo al 70% de las exigidas en el artículo 45.1.f) de Reglamento de Planeamiento.

2. El número de plazas se calculará, según el artículo 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, a razón de 20 m². como mínimo por plaza de aparcamiento para cada 100 m². de construcción de la manzana.

Artículo 27. Trasteros.

1. En todos los edificios se dispondrá de trasteros en razón de uno por vivienda, que podrán ubicarse en sótanos o en bajo cubierta.



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

Artículo 28. Definición.

1. Corresponde y regula la edificación de las zonas de edificación Residencial Unifamiliar con tipología adosada, pareada o aislada.
2. Se aplica en las áreas identificadas con las siglas T-R2 situadas en el Área Norte del Plan Parcial, envolviendo las edificaciones de análoga características en el límite del término de San Lorenzo de El Escorial.
3. Las condiciones de esta Ordenanza quedan asimiladas, con excepción de la regulación de Grados y aprovechamientos, a las condiciones de la Ordenanza 5 de las Normas Urbanísticas de las N.S. que tendrán el carácter de complementarias en todo lo que no contradigan al presente Plan Parcial.

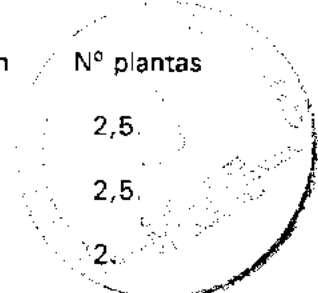
Artículo 29. Condiciones de la Edificación.

1. Las condiciones de la edificación se ajustarán a las Normas Generales de las N.S. con excepción de la regulación de las alturas en algún Grado que cumplirán el siguiente requisito:
2. Alturas en número de plantas. En aquellos Grados en los que se autorice como número de plantas 2,5, se entenderá que la media planta que supera las dos plantas inferiores, baja y primera, corresponde a construcción y aprovechamiento bajo cubierta, la cual se ajustará a la normativa general de las N.S. pero con pendiente máxima de 35º sexagesimales.

Artículo 30. Grados y Aprovechamientos.

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

Grado	Parcela Min.	Índice Edif.	Edif. Tot.	Ocupación	Nº plantas
1	300 m2.	0,80 m2m2.	240 m2.	40%	2,5.
2	375 m2.	0,84 m2m2.	315 m2.	40%	2,5.
3	1000 m2.	0,50 m2m2.	500 m2.	30%	2.
4	780 m2.	0,51 m2m2.	400 m2.	33%	2.



Artículo 31. Número máximo de viviendas y aprovechamiento total.

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

Grado	Nº de Viv.	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 15.298 m2. y el número máximo de viviendas es de 46.

Artículo 32. Tipos edificatorios y retranqueos.

1. Los tipos edificatorios y retranqueos en esta Ordenanza, según el Grado de aplicación, son los siguientes:

Grado	Tipo	Retranqueo
1	Adosada	3 m. a fachada y fondo de parcela.
2	Pareada	3 m. a fachada, fondo y lindero libre.
3	Aislada	3 m. a fachada y linderos 20 m. a fondo de parcela.
	Pareada	3 m. a fachada y lindero libre 20 m. a fondo de parcela.
4	Aislada	3 m. fachada y linderos 15 m. fondo de parcela.

Artículo 33. Usos.

1. Los usos autorizados y prohibidos son análogos a los de la Ordenanza 5 de las N.S.

2. Uso principal:

- Residencial, Clase Vivienda, Categoría 1º.



17 ENERO 1996

[Handwritten signature]

3. Usos autorizados:

- Terciario-Oficinas: Categorías 1 y 2.
- Dotacional: Todas las Categorías, salvo 8º, 9,º 14º y 15º.
- Garaje aparcamiento: Categoría 11.
- Espacios libres y zonas verdes.

4. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 34. Aparcamiento.

1. En cada parcela se reservará espacio para el aparcamiento, como mínimo, de dos vehículos.

AYUNTAMIENTO DE EL ESPINAR

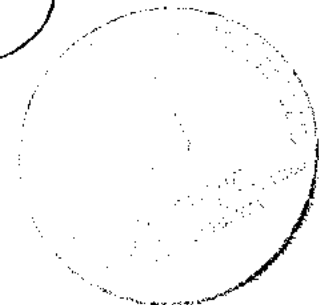
El Presente documento forma parte de:

Plan Parcial "EL TOMILLAR"

Han sido aprobadas PROVISIONALMENTE

en sesión de 1 de Agosto de 1995

EL SECRETARIO



A handwritten signature, possibly the same as the one over the first stamp, located below the second stamp.

4. ZONA DE ORDENANZA T-C. COMERCIAL.



Artículo 35 Definición.

1. Corresponde y regula la edificación de las zonas de edificación Comercial en manzanas y edificaciones independientes.
2. Se aplica en las áreas identificadas con las siglas T-C situadas tanto en el Área Norte en el borde de la carretera de San Lorenzo como en el Área Sur en el extremo Este junto a la carretera de acceso a El Escorial.

Artículo 36. Condiciones de la Edificación.

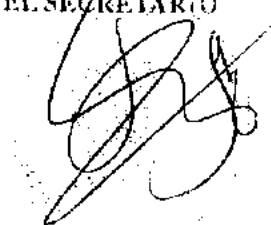
1. La configuración exterior de la edificación cumplirá los siguientes requisitos:
2. Alineaciones. El Plano nº 7 de Plan Parcial señala el perímetro exterior de cada unidad de zona a partir del cual y hacia el interior se deben contar los retranqueos exigidos por esta Ordenanza.
3. Área de movimiento. Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación y está dibujada en el Plano nº 7 para cada unidad de zona.
4. Retranqueos. Están definidos por la línea exterior del Área de Movimiento correspondiente de dimensión igual o superior a tres metros, con excepción del frente de la carretera de San Lorenzo que no se exige retranqueo.
5. Sótanos. Los sótanos utilizarán preferentemente las Áreas de Movimiento de la edificación pudiendo, no obstante, sobrepasar estos límites con un límite máximo de ocupación del 60% de la parcela o unidad de zona.

Artículo 37. Edificabilidad y Altura de la Edificación.

1. La edificabilidad total de la edificación y altura de los edificios, en desarrollo del Convenio, se distribuye, con carácter de máximos, por unidades de zona, según numeración expresada en el Plano nº 7, con arreglo a la siguiente relación:

AYUNTAAMIENTO DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL
El Presente...
Han sido aprobadas **PROVISIONALMENTE**
en sesión de...

EL SECRETARIO



Unidad.	Edific. Máx.	Nº Plantas.	Altura Máx.
Área Norte -1-	2.000 m2.	I (B).	5 m.
Área Sur -2-	1.975 m2.	II (B + 1).	8 m.

2. La edificabilidad máxima marcada en el apartado anterior para el Área Sur, completa el aprovechamiento lucrativo del Sector.

Artículo 38. Usos.

1. Uso Principal:

- Terciario - Comercial en todas sus categorías.

2. Usos Autorizados:

- Terciario - Oficinas en todas sus categorías.
- Dotacional - Deportivo Público o Privado en categoría 16ª.

3. Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Artículo 39. Aparcamiento.

1. En cada zona comercial se reservara un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 50 m2. de construcción.



17 ENE. 1996

[Handwritten signature]

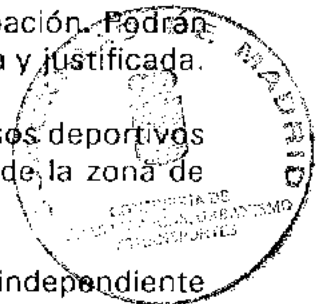
5. ZONA DE ORDENANZA T-PC. PARQUE CENTRAL.

Artículo 40. Definición y Condiciones.

1. Corresponde y regula la zona del Parque Central con doble carácter de Sistema General de Espacios Libres y conjunto de cesiones exigidas por el Artículo 83.2.c) de la L. S. correspondientes a espacios libres de parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, cuya cesión corresponde a este Sector en aplicación del Convenio.
2. Se aplica en las áreas identificadas con las siglas T-PC situadas entre el Área Norte y el Área Sur incorporando determinado viario, también sistema General, en prolongación del viario principal que limita el Área Sur.
3. Incluye así mismo la zona de protección del Arroyo Lavar que se considera Espacio Libre de Uso Público. (podría ser objeto de una ordenanza específica)
4. En el plano nº 6 se define, en todo caso, el límite entre las zonas mínimas exigidas por la Ley como cesión de zonas verdes etc. y el resto del Parque Central, aunque el conjunto de todo el Parque esté sujeto a la misma ordenanza y a la previsión de desarrollo.

Artículo 41. Desarrollo del Parque y Condiciones de Uso.

1. El Parque Central se desarrollará mediante un Plan Especial de iniciativa pública. Dicho Plan Especial deberá destinar 3.138 m² a uso deportivo.
2. Los usos y condiciones de aplicación serán los siguientes: Usos y categorías del Uso Espacios libres y Zonas verdes, considerando uso compatible el Dotacional Deportivo al aire libre, sin espectadores y sin edificación complementaria. Sólo se permitirán edificaciones provisionales o ligeras, tales como kioscos de bebidas o prensa, o similares, con una sola planta y tres metros de altura y 12 metros cuadrados de ocupación. Podrán así mismo admitirse kioscos de música de dimensión adecuada y justificada.
3. El Plan Especial podrá considerar la implantación de otros usos deportivos de carácter público con mayor ocupación pero siempre fuera de la zona de encinas Catalogadas.
4. La elaboración y gestión de dicho Plan Especial deberá ser independiente y autónoma de este Plan Parcial de Ordenación.



17 ENE. 1996

6. ZONA DE ORDENANZA T-E. EDUCATIVO-SOCIAL.

Artículo 42. Definición.

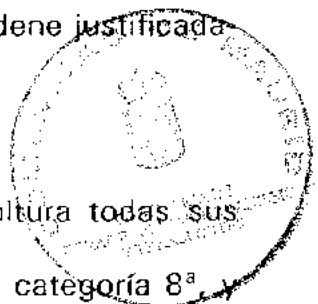
1. Corresponde y regula la edificación y los usos de la zona de cesión para Equipamiento Educativo-Social, según las condiciones del Convenio.
2. Se aplica en el área identificada con las siglas T-E situada en el Área Sur en el extremo Oeste junto a la vía del ferrocarril y el Arroyo Lavar.
3. Esta zona de Equipamiento agrupa las cesiones exigidas por el artículo 83.2.d) y e) correspondientes a centros docentes y servicios de interés público y social, con dimensiones superiores a las exigidas para una Unidad Básica del Artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, como Sistema General de Equipamiento. De esta superficie, al menos 6.276 m²/de suelo se reservarán para Uso Docente; y de la edificación total que se realice 2.092 m²/construidos serán para equipamiento social.

Artículo 43. Condiciones de la Edificación y Aprovechamiento.

1. Corresponderá a la tipología de edificación aislada propia del uso y carácter de equipamiento.
2. Las condiciones de volumen serán las necesarias para el desarrollo del equipamiento correspondiente justificando que no se produzcan impactos sobre la zona inmediata o próxima por utilización de tipologías o intensidades impropias. Aprovechamiento máximo 1,5 m²/m².
3. Se mantendrán retranqueos mínimos de tres metros a los límites de parcela. La ocupación máxima no superará el 60% de la parcela.
4. La altura máxima será de tres plantas.
5. Será preceptivo desarrollar un Estudio de Detalle que ordene justificadamente los volúmenes con las condiciones anteriores.

Artículo 44. Usos.

1. Uso Principal: - Uso Dotacional, Clase Educación y Cultura todas sus categorías.
2. Usos Autorizado: - Uso Dotacional, Clase Asistencial en categoría 8ª, Clase Sanitario en categoría 10ª.
3. Usos Prohibidos: - Todos los demás.



17 ENE 1996

7. ZONA DE ORDENANZA T-LP. LIBRE PRIVADO.

Artículo 45. Definición y Condiciones.

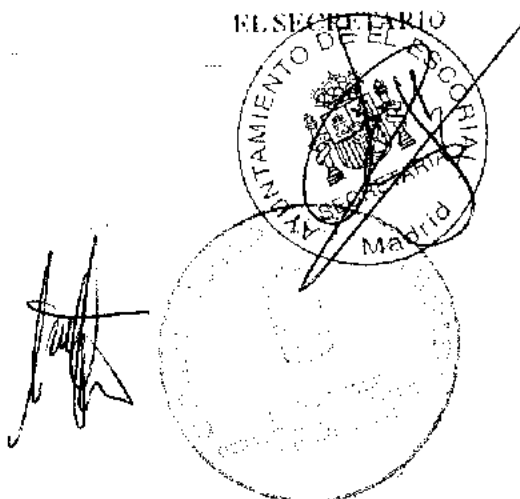
1. Corresponde y regula los espacios no edificados destinados a plantación de arbolado y jardinería como zonas complementarias de las áreas residenciales.
2. Se aplica en las áreas identificadas con las siglas T-LP situadas tanto en el Área Norte como en el Área Sur, bien como espacios complementarios de zonas de parcelas unifamiliares o de las zonas residenciales Multifamiliares, así como los espacios libres fuera del Área de Movimiento de la edificación de estas últimas zonas.
3. Las zonas así definidas no podrán parcelarse ni dividirse, manteniéndose para el uso colectivo de la manzana o zona a la que sirvan.

Artículo 46. Condiciones Particulares y Usos.

1. Dado el carácter de espacio libre de edificación no se admite ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores como así mismo instalaciones diáfnas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo de un 10% de la superficie de la zona libre privada.

AYUNTAMIENTO DE MADRID

El presente documento forma parte de:
Plan Parcial "EL TOMILLAR"
Han sido aprobadas **PROVISIONALMENTE**
en sesión de **1 de Agosto de 1995**



8. ZONA DE ORDENANZA T-D. DEPORTIVO PRIVADO.

Artículo 47. Definición y Condiciones.

1. Corresponde y regula una zonas destinadas al uso de deportes al servicio de la zona residencial.
2. Se aplica al área identificada con las siglas T-D situada en el Área Sur junto al antiguo paso a nivel sobre el ferrocarril.
3. La zona así definida será para uso deportivo privado al descubierto, con la posible construcción de una pequeña edificación de una planta y seis metros cuadrados de ocupación máxima.

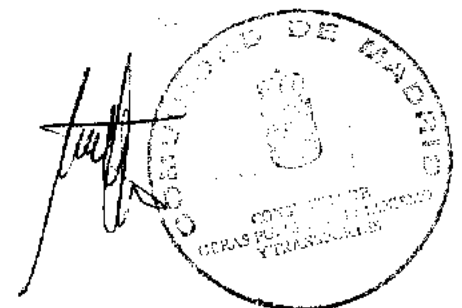
AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL

El presente documento forma parte de:

Plan Parcial "EL TOMILLAR"

Han sido aprobadas **PROVISIONALMENTE**

en sesión de **1 de Agosto de 1995**



9. NORMATIVA DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 48. RED VIARIA.

El desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 metros, ni menor de 0,12 metros.

El pavimento de acera será antideslizante, con clara distribución en color, textura y disposición material respecto del de la calzada.

Las tapas de arquetas, registros, etc... se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas del pavimento, nivelándolas con su plano.

Artículo 49.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por Ayuntamiento.

Los materiales constitutivos de la red serán de fundición o fibrocemento a presión.

La velocidad de circulación del agua con el caudal mínimo será igual o superior a 0,6 metros por segundo. La limitación para la velocidad máxima será de 2,50 metros por segundo, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores.

El recubrimiento mínimo en cruces de calzada será superior a un metro, medido desde la generatriz superior de la tubería, en el resto de los casos dicho recubrimiento será superior a 0,60 metros.

A efectos de cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 250 litros por habitante y día al que se le aplicará un coeficiente punta de 2,4.

Se preverá en la red que se proyecta una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15 m.c.a.

Se preverán hidrantes contra incendios a distancias máximas de 150 metros medidos sobre áreas de dominio y uso público, con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios.

AYUNTAMIENTO DE EL TIJOLAR

El Presente documento como parte de

Plan Parcial "EL TOMILLAR"

Han sido aprobadas PROVISIONALMENTE
en sesión de

de Agosto de 1985



EL SECRETARIO

**Artículo 50. RED DE EVACUACIÓN Y SANEAMIENTO.**

El diámetro mínimo será igual o superior a 0,20 metros.

Todas las conexiones a la red se realizarán por medio de pozos de registro.

La velocidad máxima de circulación en la tubería será de 3 metros por segundo, pudiendo admitirse hasta 6 metros por segundo en tramos cortos y tubería reforzada. La velocidad para el caudal mínimo será no inferior a 0,5 metros por segundo. En caso de ser inferior se dispondrán cámaras de descarga en cabecera de ramales que serán de 0,6 metros cúbicos para ramales inferiores a 0,3 metros de diámetro y de 1 metro cúbico para canalizaciones superiores.

Los tubos serán de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado para secciones de hasta 0,60 metros de diámetro, debiendo de ser de hormigón armado para secciones superiores.

Las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,30 metros. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,20 metros.

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal y en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 metros medida desde la generatriz superior externa de la conducción. En caso de discurrir bajo calzada y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 metros.

Artículo 51. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

El cálculo de las redes de distribución de energía se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes.

Para el cálculo de redes y centros de transformación el grado de electrificación será "medio" o "elevado".

Para el cálculo de la red de distribución se tomará un coeficiente de simultaneidad de 0,7.

No se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión debiendo canalizarse entubada y bajo la red viaria y espacios de dominio y uso

público según normas de la Compañía Suministradora.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada.

Artículo 52. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario o atearas de dominio y uso público.

La luminancia media recomendada para el viario general será de 30 lux y el coeficiente de uniformidad 0,6. Para el viario interior dichos valores serán 7-12 lux y el coeficiente de uniformidad 0,4.

El centro de mando y maniobra deberá estar dotado de accionamiento automático.

Todos los puntos de luz estarán conectados a tierra, bien sea mediante pica individual o mediante tendido al efecto.

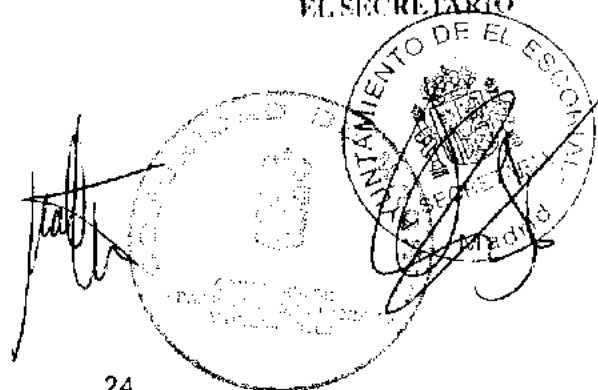
Artículo 53. RED DE TELEFONÍA.

El Proyecto de Urbanización establecerá el dimensionamiento de la red en sus diferentes elementos, como son número de conductos, tipo de arquetas, etc... de acuerdo con las previsiones de la Compañía Telefónica.

AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL.

El Presente documento forma parte de:
Plan Parcial "EL TOMILLAR"
Han sido aprobadas PROVISIONALMENTE
en sesión de 1 de Agosto de 1995

EL SECRETARIO



10. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LAS ENCINAS Y DEL ARBOLADO DE RIBERA

Artículo 54. PROTECCIÓN DE LAS ENCINAS.

Se consideran protegidas especialmente todas las encinas existentes dentro del ámbito del Plan Parcial, a estos efectos no podrá talarse ninguna de ellas cualquiera que sea su situación, zona de Parque Central, Rotonda de Viario o parcela privada Residencial Multifamiliar del Área Norte.

Artículo 55. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO DE RIBERA.

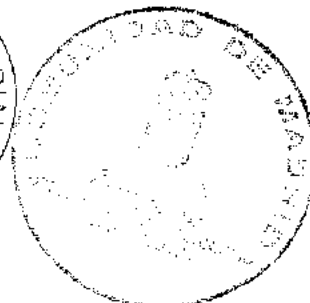
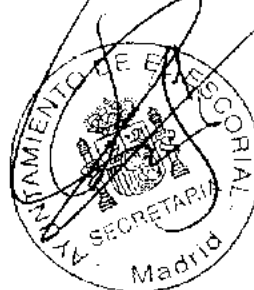
El arbolado de ribera situado en las zonas de Parque Central y franja de protección de separación de la urbanización de los Escoriales, deberá ser respetado en todo momento sin que las obras de desarrollo del Plan Parcial lo afecte. El vial principal en la zona de acceso a Los Escoriales y paso sobre el arroyo Lavar procurará minimizar el efecto sobre el mismo y restaurará o repondrá las áreas de vegetación de ribera.

AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL

El Presente documento forma parte de:

Plan Parcial de Urbanización de Los Escoriales
Han sido aprobadas PROVISIONALMENTE
en sesión de 1 de Agosto de 1995

EL SECRETARIO



A handwritten signature in black ink, located below the stamps.