

BS/ce
 Servicio de Resoluciones y
 Régimen Interior.- I
 As. 3.2.10 (Sesión 5-V-87)



**Comunidad de
Madrid**

Consejería de
Ordenación del Territorio,
Medio Ambiente y Vivienda

Cód: A-10, M-54, D-68

AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL
REGISTRO GENERAL DE ENTRADA

Fecha 14.5.87
 Núm. de orden 1526

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
MEDIO AMBIENTE Y VIVIENDA

010294 14 MAY 87

REGISTRO-SALIDA

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, en sesión celebrada el día 5 de Mayo de 1.987, examinó expediente remitido por el Ayuntamiento de El Escorial y promovido por la Mercantil "Grupo Técnico, S.A.", relativo al Plan Parcial de Ordenación denominado "Ciudad Bosque de los Arroyos, 5ª Fase", sito en dicho término municipal y que se remite a los efectos de su aprobación definitiva, si la misma procediere.

En relación con dicho expediente -que ha sido tramitado por la Corporación Municipal remitente y con la resultancia que es de ver a lo actuado- se informa cuanto sigue:

1.- Que, en cuanto hace referencia a la tramitación del mismo y a la documentación que lo integra, es de señalar:

A.- Que se da cumplimiento al artículo 41 de la vigente Ley del Suelo en lo referente a la tramitación del expediente, aportándose los oportunos certificados del Ayuntamiento de aprobación inicial y provisional por el Pleno municipal. Asimismo, se aportan fotocopias de la publicación del acuerdo de aprobación inicial en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del 4 de Diciembre de 1.986 y en el diario "ABC" del día 15 de Diciembre de 1.986, certificándose, al final del periodo de información pública la no existencia de alegación alguna.

B.- Que, igualmente, se cumplimentan las determinaciones establecidas en el art. 3 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, relativas a la documentación complementaria de los Planes Parciales de iniciativa particular y del art. 5.1 de la misma Ley, sobre garantía para la ejecución de las obras de urbanización y servicios.

C.- Que el Proyecto de Modificación del Plan Parcial presentado cumplimenta, en lo que a documentación se refiere, lo establecido en el Reglamento de Planeamiento.

D.- Que, por último, cabe señalar también que se ha dado cumplimiento al trámite dispuesto en el art. II.1.3 de la Orden Ministerial, de 4 de Marzo de 1.971, sobre Ordenación del embalse Valmayor, habiéndose incorporado al expediente respectivos informes favorables de la Comisaría de Aguas del Tajo y de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Comunidad de Madrid.



2.- Que, en cuanto concierne a la justificación de la modificación pretendida, es de informar:

A.- Que en las Normas Subsidiarias de El Escorial, la Urbanización "Ciudad Bosque Los Arroyos" se clasifica como Polígono 27 -Ordenación Aprobada- por lo que la Modificación del Plan Parcial en su 5ª Fase, debe considerarse, a su vez, como Modificación de las Normas Subsidiarias de El Escorial, afectando el ámbito de la presente Modificación única y exclusivamente al Polígono 27-5ª Fase como polígono independiente a los efectos del justo reparto de cargas y beneficios, habida cuenta, además, de que las 4 fases anteriores se hayan urbanizadas y consolidadas por la edificación en un alto grado de desarrollo.

B.- Que la Modificación proyectada surge de la necesidad y conveniencia de regularizar la situación urbanística de los terrenos objeto de este expediente, creada a raíz de la estimación del recurso de reposición contra la aprobación de la Modificación de 1.984. Con base en esta Modificación y a los preceptivos Proyectos de Parcelación y Urbanización aprobados, se habían ejecutado antes de la estimación del recurso, las siguientes obras con las correspondientes licencias.

- a) Calle principal de acceso a la urbanización.
- b) Red viaria de la 1ª fase de la Modificación de la 5ª fase aprobado el 3 de Abril de 1.984, con explanaciones en las siguientes etapas.
- c) Saneamiento construido en la 1ª etapa y avanzado en las siguientes.
- d) Red de abastecimiento de agua de la 1ª etapa, y avanzado el resto.
- e) Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado de la 1ª etapa, así como tendido de media tensión y dos C.T. instalados.
- f) 4 chalets casi terminados, contruídos con licencia municipal.

C.- Que, con tal motivo, la 1ª etapa, en la que estaban previstas parcelas de superficie mínima de 1.000 m²., estaba prácticamente urbanizada, habiéndose realizado algunas otras obras de urbanización en el resto de la 5ª fase.

**Comunidad de
Madrid**Consejería de
Ordenación del Territorio,
Medio Ambiente y Vivienda

D.- Que, sin embargo, una vez revocado el acuerdo de aprobación de la Modificación de 3 de Abril de 1.984, quedaba en vigor - la ordenación aprobada en 1.974, en la que la superficie mínima de parcela era de 2.000 m²., y en la que se preveía también una zona hotelera al borde del Embalse de 7.584 m². de superficie y un alto aprovechamiento de 6.825,6 m². edificables, con altura máxima de 3 plantas. Por todo ello, se consideró procedente establecer las bases de planeamiento para proceder a una nueva modificación del --- Plan Parcial Ciudad Bosque de Los Arroyos -5ª fase- las cuales se plasmaron en un acuerdo entre el Ayuntamiento y la sociedad promotora, el cual fue informado favorablemente por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda. Dicho acuerdo, y la modificación ahora propuesta tienen los siguientes objetivos:

- a) Adecuar la nueva ordenación a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 4 de Marzo de 1.971 sobre ordenación del Embalse Valmayor, respetando su zona de policía.
- b) Adaptar el nuevo planeamiento de la 5ª fase a la Ley del Suelo de 1.975, considerando ese ámbito como polígono independiente.
- c) Repetir en la nueva ordenación la ordenación de la 1ª etapa de la modificación aprobada en 1.984, que no contraviene las disposiciones legales vigentes, dado que se encuentra ya urbanizada, acorde con los objetivos que aquí se refieren.
- d) Reducir los posibles impactos ambientales que se pudieran derivar de la ejecución de la 5ª fase de acuerdo a la modificación de 1.974, ahora en vigor, eliminando la zona hotelera de alto aprovechamiento en ella prevista, y distanciando más las parcelas edificables de la línea de máximo embalse normal.
- e) Liberar la zona más cercana al Embalse del uso residencial previsto, calificando dichos terrenos (10 Has.) como parque natural, de cesión al Ayuntamiento, en compensación - por el 10% del aprovechamiento del polígono -5ª fase-, -- respetando además la superficie y límites de la zona verde de cesión (11,44 Has.) previstas en el planeamiento en vigor.
- f) Establecer las nuevas reservas de suelo para equipamiento derivadas de la aplicación del Anexo al Reglamento de Planeamiento y considerar como compensación parcial del 10% del aprovechamiento de la 5ª fase, la cesión de dos parcelas para uso escolar efectuado ya por la promotora al --- Ayuntamiento con anterioridad a la estimación del recurso de acuerdo al planeamiento aprobado en 1.984.



E.- Que a dichos objetivos, que cabe considerar de interés público general, cabe añadir el de interés particular manifestado en la Memoria justificativa del Proyecto de Modificación, consistente en la ampliación de la oferta a otros sectores de población, mediante la reducción de la superficie de la parcela edificable de 2.000 a 1.000 m²., dada la extensiva oferta existente en la zona de suelo residencial unifamiliar calificado como parcela mínima de 2.000 m².

3.- Que, en cuanto refiere a la ordenación y modificaciones proyectadas y estableciendo una comparación entre la zonificación vigente y la propuesta, es de establecer el siguiente cuadro comparativo:

Zona	según Plan vigente		según Plan propuesto		
	Superficie total	Superficie edificable	Superficie total	Superficie edificable	
Residencial unifamiliar	561.715,14 m ²	100.343 m ²	388.131,14 m ²	77.626,32 m ²	disminuyen
Equipamiento y Servicios privados	7.584 m ² (Zona hotelera)	6.825,6 m ²	18.000 m ² (comercial, social, asistencial, sanitario, educativo y cultural)	3.600 m ²	disminuyen y se localiza más lejos del embalse
Viario público	72.432 m ²	-	66.000 m ²	-	disminuye
Equipamiento público	no consta	-	7.600 m ²	sin definir (aprox=1520m ²)	Cumple con el anexo del Rto. de Planeamiento
Verde público	114.431 m ²	-	114.431 m ²	-	no se modifica
Parque recreativo natural público	no consta	-	25.000 m ² 75.000 m ²	5.000 m ² libre de instalaciones	en compensación parcial del 10% de aprovechamiento, y como ampliación de zona verde
Infraestructuras	no consta	-	2.000 m ²	-	reserva para estación depuradora
Zona expropiada	160.505 m ²	-	160.505 m ²	-	
Totales	856.667,14 m ²	107.168,6 m ²	856.667,14 m ²	87.746,32 m ²	



4.- Que, con tal motivo, se puede afirmar:

A.- Que, el aprovechamiento edificatorio total de la 5ª fase se reduce en un 20% aproximadamente, y el aprovechamiento privado en un 25%, aunque se aumenta el número máximo de viviendas de 293²⁰³ a 262. Este incremento de viviendas supone, en cualquier caso, una disminución respecto a las 294 previstas en la modificación aprobada en 1.984, habida cuenta también que la zona hotelera prevista entonces y en el plan vigente, y que ahora se suprime, tenía capacidad para edificar apartamentos en 3 plantas, en número aproximado de 60 o 70.

B.- Que la superficie y aprovechamiento residenciales disminuyen en más de un 29%, estableciéndose dos zonas de Ordenanza de vivienda unifamiliar: de parcela mínima 2.000 m². (Residencial B) en la zona de policía del embalse (hasta 500 m. de distancia de la línea de máximo embalse normal) y de parcela mínima 1.000 m². - en el resto de la zona residencial.

C.- Que las parcelas destinadas a equipamiento privado se localizan al borde de la Avenida principal, en la entrada y salida de la 5ª fase.

D.- Que la superficie de viario público disminuye, habiéndose aumentado también el de uso peatonal con la incorporación de un paseo lateral de 5 m. por 1.300 m. a lo largo de la Avenida principal. Con la eliminación del viario en la zona más próxima al embalse se reduce el posible impacto ambiental.

E.- Que la zona verde pública no sufre modificaciones, sino, en todo caso, una ampliación en 10 hectáreas destinadas a Parque recreativo natural público, ya que de esta área, al menos 7.500 m² deberán quedar libres de edificación e instalaciones.

F.- Que el aprovechamiento para el Ayuntamiento en el ámbito de la 5ª fase para equipamiento integrado (en cumplimiento del Anexo al Reglamento de Planeamiento), y de 5.000 m². edificables en el Parque recreativo natural, además de las parcelas ya cedidas para uso escolar en el ámbito de la 3ª fase, con superficie de 10767 m². y 2.622 m². edificables posibles.

G.- Que tal y como se argumenta en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la sociedad promotora, se justifica perfectamente que la cesión del 10% del aprovechamiento se destina a usos de equipamiento, recreativo y escolar en este caso, dadas las características naturales del enclave y la amplia calificación de suelo residencial existente.

H.- Que, por último, se establece una reserva de suelo para la estación depuradora.



I.- Que, en resumen, la propuesta de modificación de la 5ª fase, supone una mejora sustancial de la ordenación, previéndose en ella una importante disminución del aprovechamiento privado, con aumento de las reservas de suelo para equipamiento público, no modificándose la zona verde, sino ampliándose en 10 Has. con un parque recreativo natural en la zona más próxima al Embalse - que se libera del uso residencial y dándose efectivo cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos y en la Orden Ministerial de 4 de Marzo de 1.971 sobre Ordenación del Embalse Valmayor.

5.- Que, en cuanto refiere a las condiciones de desarrollo, puede señalarse que además de lo establecido en la modificación y en su Plan de Etapas, se deberán cumplir las siguientes condiciones una vez aprobada aquella:

A.- El Proyecto de Urbanización de la 5ª fase y el Proyecto de Compensación del Plan Parcial se presentarán a trámite ante el Ayuntamiento de El Escorial en los 3 meses siguientes a la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de la Modificación del Plan Parcial (5ª fase). De otra parte y dado que se trata de propietario único, el Proyecto de compensación se realizará conforme al art. 173 del Reglamento de Gestión.

B.- El Proyecto de Urbanización deberá contener lo establecido en el art. II.3 de la Orden Ministerial de 4 de Marzo de 1.971 y en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, debiendo cumplirse previamente a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento el trámite previsto en el art. II.1.3 de la citada Orden Ministerial.

C.- En dicho Proyecto de Urbanización y para su ejecución posterior se dará cumplimiento a las condiciones fijadas por la Dirección General de Recursos Hidráulicos, que textualmente se transcriben:

"1ª. Las obras de abastecimiento de agua serán a cargo exclusivo de Grupo Técnico, S.A. y se efectuarán de acuerdo con las instrucciones recibidas del Canal de Isabel II, a cuyos efectos habrá de presentarse el correspondiente proyecto para la previa aprobación, si procede, de la mencionada Empresa Pública.

2ª. Las aguas residuales de la urbanización habrán de ser sometidas a una depuración de características iguales a las de los Escoriales, a cuyos efectos las características de la planta depuradora serán iguales a la contruida para dichos núcleos urbanos. El proyecto relativo a dicha planta habrá de ser presentado en esta Dirección de Recursos Hidráulicos, para su previa aprobación, si procede.



Una vez terminadas las obras, se efectuará un reconocimiento final de las mismas para comprobar el grado de depuración conseguido. En el caso de no alcanzarse el prescrito, Grupo Técnico, S.A. queda obligado a la realización de las obras necesarias a su íntegro cargo."

D.- Se deberán redactar y tramitar Estudios de Detalle en las manzanas de la Zona residencial A de la parcela mínima 1000 m2., cuando se proyecta la solución de condominio concentrado la edificación en parcelas menores de 1.000 m2. adscritas a una zona mancomunada para uso deportivo o zona libre privada en proindiviso.

E.- Igualmente, se tramitará un Estudio de Detalle, previo a cualquier instalación o edificación en la zona denominada Parque Recreativo Natural, de uso y dominio público, cuyo mantenimiento y policía, al igual que el de la zona verde, será de responsabilidad del Ayuntamiento de El Escorial.

6.- Que, como consecuencia de todo cuanto queda dicho, se desprende que dado que la Modificación del Plan Parcial Ciudad -- Bosque Los Arroyos -5ª fase- que se proyecta atiende fundamentalmente al interés público, no produciéndose modificación de zonas verdes, procede informar favorablemente el expediente para que se otorgue su aprobación definitiva, dejando constancia en el acuerdo de aprobación de las condiciones de desarrollo que se señalan en el apartado nº 5 precedente.

Con base en todo cuanto antecede, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, por unanimidad, acuerda:

Primero.- Aprobar definitivamente la modificación del Plan Parcial de Ordenación "Ciudad Bosque Los Arroyos -5ª fase-" en el término municipal de El Escorial, promovido por la Entidad Mercantil "Grupo Técnico, S.A.", significando expresamente que, para el desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación, tal y como queda regulado mediante la presente modificación, deberá tenerse en cuenta y recogerse las condiciones contenidas en el cuerpo del presente acuerdo.

Segundo.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Lo que, en cumplimiento de lo acordado, comunico a V.S. a los efectos oportunos, significando a V.S. que el presente acuerdo agota la vía administrativa y que, contra el mismo, se podrá interponer recurso de reposición, como previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes y para ante la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, todo ello de conformidad con lo

**Comunidad de
Madrid**Consejería de
Ordenación del Territorio,
Medio Ambiente y Vivienda

preceptuado en el artículo 14.1 del Decreto 69/1.983, de 30 de Ju
nio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación
del Territorio y Urbanismo entre los Organos de la Comunidad de -
Madrid, hecho público en el Boletín Oficial de dicha Comunidad --
correspondiente al siguiente día 27.

Se adjunta un ejemplar debidamente diligenciado.

Madrid, 13 de Mayo de 1.987
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO



Fdo: Pedro Alvaro Jiménez Luna

Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de El Escorial.-