



PROYECTO DE MODIFICACION DE LA QUINTA FASE DEL
"PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LA URBANIZACION
CIUDAD BOSQUE LOS ARROYOS"

--oOo--

MADRID, JUNIO de 1983

I N D I C E



MEMORIA

1.- CONSIDERACIONES GENERALES

1.1.- ANTECEDENTES	Pag	1
1.2.- ANALISIS DE LOS CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO APROBADO.....	"	2
1.3.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE UNA ADAPTACION.....	"	3
1.4.- DESARROLLO DEL TRABAJO.....	"	4
1.5.- SITUACION DELIMITACION DEL AREA DE PLANEAMIENTO.....	"	4
1.6.- ENCARGO Y PROPIETARIOS AFECTADOS.....	"	5

2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....	"	5
2.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	"	5

3.- ORDENACION APROBADA

3.1.- CUADRO DE SUPERFICIES.....	"	6
----------------------------------	---	---

4.- ORDENACION PROPUESTA

4.1.- CRITERIOS DE DISEÑO.....	"	6
4.2.- OBJETIVO DE LA MODIFICACION.....	"	6

5.- <u>OTRAS ALTERNATIVAS.....</u>	"	7
------------------------------------	---	---

6.- DOTACIONES SEGUN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

6.1.- JARDINES.....	"	8
6.2.- AREAS DE JUEGO.....	"	8
6.3.- CENTROS DOCENTES.....	"	8
6.4.- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL.....	"	8
6.5.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.....	"	9
6.6.- CESION AL AYUNTAMIENTO.....	"	9

7.- SERVICIOS URBANISTICOS

7.1.- RED VIARIA.....	"	9
7.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	"	10
7.3.- SANEAMIENTO.....	"	10
7.4.- RED DE DISTRIBUCION ELECTRICA.....	"	10
7.5.- RED TELEFONICA.....	"	11
7.6.- EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS.....	"	11



ANEXO A LA MEMORIA

8.- <u>CUADRO DE CARACTERISTICAS</u>		13
9.- <u>RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS</u>		13
10.- <u>MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION</u>	"	13
11.- <u>COMPROMISOS CON AYUNTAMIENTO Y FUTUROS PROPIETARIOS</u>	"	13
12.- <u>GARANTIA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS</u>	"	13
13.- <u>MEDIOS ECONOMICOS</u>	"	13
14.- <u>PLAN DE ETAPAS</u>		
14.1.- PRIMERA ETAPA.....	"	14
14.2.- SEGUNDA ETAPA.....	"	14
14.3.- TERCERA ETAPA.....	"	14

ORDENANZAS

15.- <u>MODIFICACION DE ORDENANZAS</u>	"	15
--	---	----

PLANOS

Nº 1.- SITUACION	
" 2.- DELIMITACION DEL AREA	
" 3.- TOPOGRAFICO	
" 4.- CATASTRAL	
" 5.- ESTADO ACTUAL	
" 6.- ZONIFICACION	
" 7.- RED VIARIA	
" 8.- PERFILES LONGITUDINALES (1)	
" 9.- PERFILES LONGITUDINALES (2)	
" 10.- PERFILES LONGITUDINALES (3)	
" 11.- PERFILES TRANSVERSALES (1)	
" 12.- PERFILES TRANSVERSALES (2)	
" 13.- PERFILES TRANSVERSALES (3)	
" 14.- ABASTECIMIENTO DE AGUA, RED DE RIEGO E HIDRANTES	
" 15.- SANEAMIENTO	
" 16.- RED DE DISTRIBUCION ELECTRICA	
" 17.- ALUMBRADO Y CANALIZACION TELEFONICA	
" 18.- PLAN DE ETAPAS	

PROYECTO DE MODIFICACION DE LA QUINTA FASE DEL " PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LA URBANIZACION CIUDAD BOSQUE LOS ARROYOS, SITA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE EL ESCORIAL, provincia de MADRID.

Aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, en sesión celebrada el día

MEMORIA 3 ABR. 1984

Madrid, 10 ABR. 1984

EL SECRETARIO GENERAL

COMUNIDAD DE MADRID

Departamento de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda

1.- CONSIDERACIONES PRELIMINARES:

1.1.- Antecedentes

La Urbanización denominada " Ciudad Bosque Los Arroyos ", con una población prevista de 12.000 habitantes y extendiéndose sobre un área irregular de 288 Hectáreas, está situada en la antigua finca " El Robledal ", junto al pequeño pueblo de Navalquejigo, en las proximidades de la carretera C-505 de las Rozas a El Escorial por la que tiene su acceso principal en el Km. 20.

Está enclavada en el término municipal de El Escorial, provincia de Madrid.

El Plan Parcial " Ciudad Bosque Los Arroyos ", fue aprobado definitivamente por la Comisión del Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid con fecha 26 de Julio de 1.967.

El 29 de Marzo de 1.974 fue aprobada por el mismo Organismo una modificación del primitivo Plan Parcial, redactada como consecuencia de la expropiación llevada a cabo por la construcción de la presa de Valmayor, que afectaba a zona verde, ampliación de la zona deportiva, acceso principal a la Urbanización desde la carretera C-505 y otras pequeñas modificaciones de adaptación a la topografía y al paisaje.

La extraordinaria superficie de casi trescientas hectáreas que abarca el Plan Parcial, ha obligado como es natural, a la ejecución por fases, dividiéndose a estos efectos en cinco fases de las que ya se han realizado o están en vías de ejecución las cuatro primeras, todo ello con estricta sujeción al Plan y no se ha iniciado aún la quinta.

11
2

Esta quinta fase de ejecución está formada por el sector Sur de
del primitivo Plan Parcial y su ordenación actual comprende 203
parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, zona hotelera, zona
verde y la zona inundada por la presa de Valmayor.



1.2.- Análisis de los criterios del planeamiento aprobado

La sociedad mercantil promotora de " Los Arroyos " inició sus gestiones para la creación de la Urbanización en 1.958 y tras nueve años de estudios y tramitación administrativa obtuvo la aprobación definitiva.

La situación socio-económica que atravesaba España y más concretamente la zona de El Escorial en las fechas mencionadas, fueron determinantes para la justificación de los criterios adoptados en el Planeamiento.

Existía en aquellos días una industrialización pujante. Los niveles de desempleo eran muy bajos y el sector de la construcción estaba en pleno auge.

Una vez resuelta la necesidad primaria de la vivienda y tras el logro social de la adquisición del automóvil por la familia media española, la consecución de la segunda vivienda, de utilización exclusiva en fines de semana y vacaciones, se presentaba como una obsesión colectiva continuadora de la voracidad consumista o inverso a que ha caracterizado este periodo reciente de nuestra historia económica. Como respuesta a esta demanda proliferaron estos tipos de asentamientos urbanos. La liquidez era abundante y el bajo coste de la energía favorecía los desplazamientos y el mantenimiento de esa vivienda secundaria.

Pero pasó la época de euforia económica. El encarecimiento de la energía en sus mismas fuentes, desencadenado por la crisis del petróleo, modificó los comportamientos económicos. Hoy el acceso a la primera vivienda o vivienda permanente es ya una dificultad casi insalvable para la gran mayoría de la población. Incluso el mantenimiento de la vivienda propia es una carga considerable que ha visto



La reacción del consumidor ante esta modificación de sus hábitos de consumo en los últimos años, en materia de viviendas, ha sido muy peculiar. Las necesidades económicas no tardó en producirse. Hoy día no se habla de la crisis de la segunda vivienda, sino que se da por seguro su paulatina desaparición.

La demostración palpable de la falta de interés por la adquisición de una parcela grande de terreno con la intención de edificar una vivienda, la observamos en esta urbanización de la que hoy tratamos, donde, a pesar de las excepcionales condiciones que en ella concurren (circunstancias como la calidad del medio físico, proximidad a Madrid, comunicación por carretera y ferrocarril, etc.) y una vez transcurridos quince años desde su puesta en marcha, el grado de consolidación sobre las 675 parcelas proyectadas es actualmente del orden del 20%.

1.3.- Justificación de la procedencia de una adaptación.

Evidentemente, la desaparición de la demanda de la vivienda de recreo ó vacaciones que el mercado inmobiliario ha venido ofreciendo masivamente durante los pasados años, obliga a éste a la modificación de la oferta, a fin de acomodar su producto a las exigencias sociales de los tiempos actuales o, dicho en otros términos, a la demanda latente en la actualidad. Así pues, entendemos que es imprescindible establecer un cambio en la oferta de vivienda a la sociedad, basada en los principios siguientes:

- Ampliación de la oferta a sectores de población dotados de medios económicos cada vez más limitados.
- Concreción de dicha oferta mediante la ejecución paulatina de edificaciones con carácter de vivienda permanente y dentro de una estricta ponderación de los niveles de calidad y tamaño.

Con el ánimo de cumplir estos principios de rabiosa actualidad, parece indicado someter a revisión la quinta fase del Plan Parcial que nos ocupa, con anterioridad a la puesta en marcha de su ejecución, para su adaptación, en la mejor medida posible, al mercado inmobiliario actual.



Esta adaptación es la que se pretende llevar a cabo mediante el presente trabajo, que recoge la modificación de la ordenación de la quinta fase del Plan Parcial " Ciudad Bosque Los Arroyos ", conservando tal y como fue aprobado el resto (primera a cuarta fases) que no se modifica lo más mínimo.

El planeamiento urbanístico aprobado que afecta a la zona son las Normas Complementarias y Subsidiarias del planeamiento de El Escorial, cuya aprobación data de Octubre de 1.976. En dichas Normas ya figuraba la urbanización Los Arroyos como ordenación aprobada y se respetan sus ordenanzas, si bien se estableció una tipología de cobertura de carácter general. Ya en aquella ocasión se advirtió la colisión entre el tamaño mínimo de parcela establecido en las Normas Subsidiarias y el existente en el Plan Parcial en el sector B, que autoriza 1.500 m². de parcela mínima. En todos estos años transcurridos, siempre se ha entendido la primacía de Plan sobre las Normas establecida por las mismas Normas.

De la presente modificación, objeto de esta Memoria, se dió comunicación por el Ayuntamiento, tras la aprobación de la propuesta, al equipo redactor de la revisión de las Normas Subsidiarias (CINAN ESPAÑOLA), que esté realizando dicho trabajo por encargo conjunto de Diputación y Ayuntamiento y que en el Avance presentado de la revisión de Normas menciona ésta modificación de la 5ª fase de la Urbanización " Los Arroyos ".

1.4.- Desarrollo del trabajo

El procedimiento seguido en este trabajo de modificación de planeamiento ha sido el siguiente:

- a) Realización de los trabajos de recogida de datos de información.
- b) Establecimiento de las bases de partida.
- c) Establecimiento del programa de necesidades.
- d) Análisis de alternativas diferentes.
- e) Desarrollo de la solución propuesta, de acuerdo con la propiedad.

1.5.- Situación y delimitación del area de planeamiento

La superficie afectada por la presente modificación es la que fi



gura como Sector Sur o quinta fase en el Plan Parcial en los que sus linderos coinciden con los graficados en el plano de esquema piloto del polígono que forma parte de la modificación al Plan Parcial mencionada en el párrafo cuarto del apartado 1.1 de la presente memoria.

La superficie de actuación es de 330.595 m².

1.6.- Encargo y propietarios afectados.

Se redacta la presente modificación al Plan Parcial de Los Arroyos por encargo del propietario de la totalidad de los terrenos de la 5ª fase:

GRUPO TECNICO S.A.

c/ Castelló, nº 25.- MADRID. -1.

2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1.- Características naturales del territorio

Permanecen, como es natural, las condiciones de clima, topografía, suelo, vegetación y datos humanos y meteorológicos expresadas en la memoria del Plan Parcial inicial, que no se han modificado y que renunciamos a repetir en este apartado.

2.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

En toda el área a que afecta esta modificación no se encuentra construcción alguna.

Tan sólo se aprecia la existencia de la calle principal de acceso a la urbanización, ya construida para permitir la comunicación del resto de la promoción que ya se encuentra consolidada. Y un camino que partiendo de dicha calle conduce hasta el límite de la zona afectada y que comunica con el poblado de Navalquejigo.

Se aprecia así mismo, un tendido eléctrico aéreo de alta tensión que circunda los límites Oeste y Sur de la zona en estudio.

No existen usos agropecuarios, ya que como se ha venido apuntando este suelo tiene su ordenación urbanística aprobada.

3.- ORDENACION APROBADA

La ordenación urbanística en vigor se sintetiza en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DE PARCELAS.....	601.716,14 m ² .	(Número de parcelas: 203, superficie mínima 2.000 m ² .)
SUPERFICIE ZONA HOTELERA.....	7.594.- m ² .	
SUPERFICIE ZONA EXPROPIACION PRESA..	160.506.- m ² .	
SUPERFICIE ZONA VERDE.....	114.431.- m ² .	
SUPERFICIE DE CALLES.....	72.432.- m ² .	
SUPERFICIE TOTAL 3ª FASE.....	856.667,14 m ² .	

4.- ORDENACION PROPUESTA

4.1.- Criterios de diseño

No se modifican los criterios de diseño utilizados como directrices para la redacción del Plan Parcial primitivo que siguen teniendo vigencia, manteniéndolo integralmente el viario original.

4.-2.- Objetivo de la modificación

Tal y como se menciona en el párrafo final del apartado 1.1. de esta memoria, el área que se modifica está actualmente ordenada en parcelas de superficie mayor de 2.000 m². cada una.

De esta forma se establece una base de partida inadaptada al objeto propuesto en la justificación del apartado 1.3. Se propone, por lo tanto, la reducción de la superficie de las parcelas.

El estudio del medio físico en el que se desarrolla esta quinta fase, ha aconsejado, sin embargo, no alterar las manzanas situadas más al Oeste por su accidentada topografía. Con respecto al resto de las parcelas, cuya modificación se propone, se establecen dos sectores, cuyas superficies mínimas se establecen en 1.500 m². y 1.000 m². respectivamente. En el plano de zonificación se han grafado las tres zonas resultantes, denominando sector A al primero de los citados (2.000 m². de parcela mínima), sector B al segundo (1.500 m². de parcela mínima) y sector C al tercero (1.000 m². de parcela mínima).

Aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, en sesión celebrada el día

3 ABR. 1984

10 ABR. 1984

Madrid,

EL SECRETARIO GENERAL



119
7
El sector A, con parcelas de más de 2.000 m². está formado por parcelas cuyo emplazamiento no se modifica en relación con la ordenación vigente.

El sector B, son parcelas que se reducen de 2.000 m² a 1.500 m². de superficie mínima. Esta tipología de parcela ya existe en otras fases de la misma urbanización.

Y el sector C son parcelas que se reducen a 1.000 m². de superficie mínima. No existen en la presente urbanización, hasta ahora, de este tamaño, pero a estos efectos es conveniente poner de manifiesto la posibilidad hoy vigente en el Plan aprobado, de agrupamiento del volumen en tipología de vivienda unifamiliar apareada o agrupada que se presenta como una solución de gran interés para este sector.

El presente trabajo se enfoca desde la óptica de introducir el menor número posible de modificaciones sobre el planeamiento aprobado. De esta forma no sufren alteraciones alguna los índices urbanísticos establecidos por el Plan Parcial vigente relativos a ocupación, edificabilidad, altura ni retranqueos. Permanecen invariable asimismo la red viaria establecida inicialmente. La única modificación a introducir, que es la que justifica la redacción de la presente documentación es la densidad poblacional y ésta en una pequeña parte, debido a la moderación de la propuesta.

Como consecuencia de la menor superficie de parte de las parcelas de la fase quinta, el número de éstas pasa a ser de 294, superando a las 203 aprobadas en el Plan Parcial en vigor, en 91 parcelas. Esta cifra representa un 3'99% de aumento en relación con el total de viviendas unifamiliares y colectivas de la urbanización.

5.- OTRAS ALTERNATIVAS

No cabe actualmente el planteamiento de otras alternativas, cuando la gran mayoría de la superficie del Plan Parcial inicial ya se encuentra consolidado. Cabe destacar que si bien el uso preponderante en la urbanización es el de vivienda unifamiliar aislada, también comprende una superficie de 23 hectáreas destinadas a vivienda multifamiliar en edificación abierta (zona de altura), con una den-





sidad de 70 viviendas por hectárea.

6.- DOTACIONES SEGUN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

En la redacción del Plan Parcial vigente hasta hoy en la Urbanización " Ciudad Bosque Los Arroyos " que fue aprobado en el año 1.967 ya se consignaron las oportunas cesiones y reservas de suelo para los distintos servicios y equipamiento, los cuales permanecen inalterados, puesto que no se modifican en el presente trabajo.

Insistiendo en lo manifestado en el párrafo 7º del apartado 4, 2, anterior, hacemos constar que en la presente modificación no se alteran ni la superficie, ni la ocupación, edificabilidad, altura ni retranqueos. No obstante, la reducción en el tamaño de las parcelas supondrá un aumento de 91 viviendas, cifra sobre la que hemos aplicado los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial del artículo 10 del Anexo al reglamento de Planeamiento.

6.1.- Jardines

Se proyecta una parcela de 1.500 m². de superficie como suelo destinado a jardines. El mínimo exigido es el producto de 15 m²/vivienda que exige el Reglamento por las 91 viviendas que se aumentan. (1.365 m²).

6.2.- Áreas de juego

Colindante con la parcela anterior, se proyecta otra de 500 m². para áreas de juego y recreo de niños (mínimo 3 x 91 = 273 m².).

6.3.- Centros docentes

La superficie mínima fijada por el Reglamento para centros docentes de EGB. es de 910 m². (10 x 91). Dado que la urbanización cuenta ya en el sector centro con una reserva de terreno para colegio de 7.617 m², se propone destinar esta superficie a suelo deportivo.

6.4.- Equipamiento social y comercial

Corresponden para equipamiento social y comercial 132 m².



(2 x 91), que al igual que en el anterior se proponen destinados a suelo deportivo al contar la urbanización con una reserva de 35.978 m². en el sector norte destinada a uso comercial.

6.5.- Equipamiento deportivo

Como consecuencia de los dos apartados anteriores se proyecta una parcela de 1.500 m²., colindante con la de jardín, destinada a uso deportivo.

6.6.- Cesión al Ayuntamiento

Se ha previsto, en la presente modificación, realizar una cesión de suelo urbanizado, al Ayuntamiento de El Escorial, de 11.474 m². de superficie, cuyo emplazamiento queda fijado en el plano de zonificación.

No obstante y en base al interés manifestado por dicho Ayuntamiento en la adquisición de la parcela destinada a Colegio en el Plan Parcial (7.617 m².), que hemos mencionado en el apartado 5.3, existe la posibilidad, previo acuerdo, de sustituir la superficie mencionada en el párrafo anterior por dicha parcela, junto con la colindante, parcela nº 446, de 3.150 m².

En este caso el promotor cedería al Ayuntamiento la parcela destinada a Colegio y la parcela nº 446, con un total de 10.767 m². en sustitución de la cesión de los 11.474 m². que en principio se destinan a este fin, quedando entonces en esta zona 11 parcelas del sector C.

7.- SERVICIOS URBANISTICOS

7.1.- Red Viaria

Consta esta quinta fase de 2 tipos de calles:

- a) Calle principal de penetración, de 10 m. de calzada y 2'50 m. de aceras. Esta calle por servir de acceso al resto de la urbanización está totalmente acabada desde hace años y presta sus servicios.
- b) Calles secundarias, de 6 m. de calzada y 1'50 m. de aceras laterales. Toda esta red viaria se considera de tráfico moderado

y su desarrollo, teniendo en cuenta la topografía del terreno, dará lugar a un mínimo movimiento de tierras, facilitando por otra parte una perfecta ejecución por fases.

7.2.- Red de Abastecimiento de agua

Al igual que en el abastecimiento proyectado para las fases anteriores, se prevé una dotación de 400 litros por habitante y día, con una densidad de 5 habitantes por parcela.

Al objeto de garantizar el caudal diario necesario para el abastecimiento, se proyecta un depósito regulador que recoge las aguas impulsadas desde los pozos de captación, cuya suficiencia se justificó con los oportunos cálculos en el Plan Parcial primitivo. Dada la pequeña entidad de la modificación que se pretende, no consideramos necesario repetir aquí dicho cálculo.

7.3.- Saneamiento

El Saneamiento se ha estudiado teniendo en cuenta que esta quinta fase es completamente independiente del resto de la urbanización es decir, que la red de alcantarillado proyectada atiende únicamente a las necesidades propias, sin que sean previsibles aportaciones de otras fases.

En general se ha procurado que el trazado de los distintos conductos que componen la red de saneamiento discorra por las calles que forman la urbanización, si bien las condiciones topográficas han obligado al establecimiento de parte de la red por los linderos de parcelas, para evitar cotas rojas inadmisibles.

La red en planta está formada por subanales, ramales y alcantarillas que forman dos conjuntos que canalizan en sendas estaciones depuradoras.

7.4.- Red de distribución eléctrica

Se han proyectado redes de media tensión y centros de transformación para esta fase, teniendo en cuenta las cuatro fases realizadas anteriormente. Desde los centros de transformación parten las conducciones para suministro de energía y alumbrado público que se

Aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid en sesión celebrada el día

3 ABR. 1984

Madrid,

10 ABR. 1984

EL SECRETARIO GENERAL



detallan en los planos.

La red se proyecta enterrada ajustándose a los Reglamentos Electrotécnicos de Alta y Baja tensión.

Se proyecta un alumbrado por luminarias con báculos de 6 a 10 m. de altura con lámparas de vapor de mercurio, que garanti-
cen un nivel del iluminación de 30 lux.

7.5.- Red telefónica

Se proyecta una red telefónica con canalización subterránea, que cumple las especificaciones de la Compañía Telefónica Nacional de España.

7.6.- Evaluación económica de la implantación de los servicios

Se detallan a continuación los costes calculados, debidos a la realización de los diferentes trabajos necesarios para la ejecución del planeamiento, de acuerdo con las determinaciones de la presente modificación de la quinta fase del Plan Parcial Ciudad Bosque Los Arroyos:

VIALES.-	20.004.385
Explanación	7.201.579
Pavimentación	12.002.631
Señalización	800.175
ABASTECIMIENTO DE AGUA.-	7.501.645
Red de abastecimiento	5.251.151
Red de riego	1.875.411
Hidrantes	375.083
DISTRIBUCION ELECTRICA.-	9.991.230
Red de distribución	4.500.987
Alumbrado público	5.490.243
RED DE ALCANTARILLADO	5.380.440
Trazado y ejecución de la red.	
CONDUCCION TELEFONICA.-	4.757.460
Trazado y ejecución de la red.	
JARDINERIA Y JUEGOS.-	2.500.550
Dotación e instalaciones...	
Presupuesto total estimado.	50.135.700.-





El presupuesto anterior, representa el coste total estimado de la ejecución del planeamiento, sin perjuicio de su concreción en el preceptivo Proyecto de Urbanización, a presentar con prioridad a la aprobación de la presente modificación.

En dicho presupuesto se han ponderado los valores aproximados de construcción.

Madrid, Junio de 1.983

Conforme:
LA PROPIEDAD.

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Rene Gaume Ferraz.

COLEGIADO -Nº- 6587

07.JUL.83 087977
VISADO ESTUDIOS Y PROYECTOS



A N E X O A L A M E M O R I A



8.- CUADRO DE CARACTERISTICAS

Se acompaña al presente anexo, cuadro de características sobre superficies y usos.

9.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

Tal y como se indica en el apartado 1.6 de la memoria el único propietario a que afecta la presente modificación es la Sociedad Grupo Técnico, S.A. con domicilio en Madrid, en la calle de Castelló nº 25.

10.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Existiendo la junta de Compensación, formada hace tiempo y que ha venido actuando en el resto de las fases de la urbanización, el sistema de actuación en esta quinta fase seguirá siendo necesariamente el de COMPENSACION.

11.- COMPROMISOS CON AYUNTAMIENTO Y FUTUROS PROPIETARIOS

Dada la irrelevante modificación que se propone, en relación con el total de la urbanización, siguen plenamente vigentes los acuerdos con el Ayuntamiento de El Escorial, acreditados con anterioridad a la aprobación del primitivo Plan Parcial.

12.- GARANTIA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

En su momento se acreditará la garantía por el importe del 6% del coste estimado de los servicios urbanísticos, por parte del promotor.

13.- MEDIOS ECONOMICOS

La sociedad Promotora cuenta con recursos económicos propios para afrontar directamente los costes de urbanización e implantación de los servicios. No obstante dicha Sociedad no descarta la posibilidad de recabar recursos, bien sea mediante ampliaciones de capital o acudiendo al mercado de capitales, en cuyo caso los propios

terrenos servirán de garantía.

14.- PLAN DE ETAPAS



La ejecución de las obras de urbanización de esta quinta se se desarrollarán a lo largo de tres etapas de acuerdo con las necesidades que se han ponderado para la puesta en servicios de las parcelas para edificar.

14.1.- Primera etapa

- Redacción del Proyecto de Urbanización de la Quinta Fase, en toda su extensión.
- Ejecución de la Red Viaria correspondiente a las calles: 2, 2-3, 3, 4, 5, 5-6, 6, 7, 8, 9, 10 Tramo Norte y 11. Se trata de las situadas a la derecha de la vía principal ya construida, según el sentido de entrada en la Urbanización, además de las que dan acceso a la zona hotelera.
- Ejecución de los servicios urbanísticos de las calles 2, 2-3, 3, 4 hasta el cruce con la 6, 5 hasta el cruce con la 8, 10 tramo Norte y 11.
- Adecuación de las zonas públicas y del suelo privado correspondiente a las calles con servicios.

El plazo de realización estimado para esta primera fase es de 18 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

14.2.- Segunda etapa

- Ejecución de la red viaria restante: calles nº 1 y 10 tramo sur.
- Ejecución de los servicios urbanísticos de las calles de la primera etapa que carecían de ellos.
- Adecuación del suelo privado de las parcelas con fachada a las calles dotadas de servicios, según el párrafo anterior.

El plazo de realización de la segunda etapa se estima en 18 meses a partir de la terminación de la primera etapa.

14.3.- Tercera etapa

- Realización del resto de servicios urbanísticos.
- Adecuación del resto de suelo.

Se estima un plazo de 12 meses para la realización de esta última etapa, contados a partir de la fecha de terminación de la etapa anterior.

ORDENANZAS15.- MODIFICACION DE ORDENANZAS

Comoquiera que la quinta fase se compone de edificación unifamiliar y hotelera exclusivamente, y dado que esta última no se modifica, la presente modificación afecta únicamente al apartado IV. 1 de las Ordenanzas Particulares de la zona de vivienda unifamiliar. Y en este apartado tan sólo se modifica el cuadro de las condiciones de volumen del apartado 36, al que se añade el sector C de nueva creación.

Por todo ello se incluye a continuación el apartado IV.1 de las Ordenanzas de la Edificación correspondiente a la Urbanización "Ciudad Bosque Los Arroyos", quedando inalterados el resto de los apartados que la componen:

...../.....

1.- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

36.- Definición de la zona.

Esta zona tiene carácter residencial consistiéndose únicamente la edificación de vivienda unifamiliares aislada, rodeadas de vegetación y en forma de desarrollo extensivo.

Toda parcela será considerada indivisible, parcela no susceptible de segregación, si bien

existe la posibilidad de adicionar dos o más parcelas adyacentes a los fines de que pueda tener una mayor superficie de una misma parcela perteneciente a un solo propietario en cuyo caso las parcelas serán considerados tan solo con respecto al perímetro de la nueva parcela.

En el caso de adicionarse varias parcelas y construir de acuerdo con la superficie de la nueva parcela resultante de la agrupación, ésta, si



bien puede ser objeto de división y segregación será bajo condición de inedificabilidad en la parte o partes segregadas que, además tendrán que guardar las superficies mínimas y retranqueos obligados para cada perímetro circunscrito en una sola linde.

Si dos o más propietarios colindantes deciden edificar conjuntamente, habrán de presentar el proyecto también conjuntamente en el cual se permitirá que los retranqueos respecto a las medianerías sean suprimidos, siempre que se comprometan a edificar simultáneamente. No podrá pasar el conjunto edificado el volumen máximo edificable por parcela.

36.- Condiciones
de volumen.

A estos efectos se establecen las siguientes limitaciones:

Grado 2º	A	B	C
Parcela mínima.....	2.000 m2.	1.500 m2.	1.000
Ocupación máxima.....	15%	15%	15%
Altura máxima (en un plano no paralelo al terreno) a la cota del cielo			
EL SECRETARIO GENERAL.....	4'50 m.	4'50 m.	4'50
Retranqueos mínimos a frente de calles.....	6'00 m.	6'00 m.	6'00
Retranqueos mínimos a otros linderos.....	4'00 m.	4'00 m.	4'00

Aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente en sesión celebrada el día

13 ABR. 1984

10 ABR. 1984

EL SECRETARIO GENERAL



La superficie de parcela no ocupa por la edificación se considerará afectada de modo permanente al

uso de espacio verde privado, sin que pueda ser destinado a otro uso distinto, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada, salvo en los supuestos de el artículo 73 de la Ley del Suelo.

37.- Cerramientos.

El cerramiento de las parcelas con muros sin calar nunca excederá de la altura de 1 metro media este sobre la rasante del bordillo de la calle, y en las medianeras dicha altura no excederá de dos metros sobre el nivel del terreno en cada punto.

Se podrán levantar pilastras sobre dicho muro para la fijación de verjas o celosías, sin que nunca exceda de dos metros cualquiera que sea el tipo de cerramiento utilizado.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimo dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente para el uso a que se destinen.

38.- Condiciones

de uso. Se permite unicamente el uso de vivienda unifamiliar.

Aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente en sesión celebrada el día

3 ABR. 1984

SECRETARIO GENERAL

COMUNIDAD DE MADRID

Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda

39.- Condiciones

higiénicas. Se regularán de acuerdo con lo establecido en los artículos 24, 25, y 26 de estas ordenanzas.

PLANO INFORMADO
FAVORABLE
23 DIC. 1983
JEFE DE SECCION

40.- Condiciones

estéticas.

Las condiciones estéticas se regulan de acuerdo con lo establecido en los artículos 22, 23 y 29 de estas ordenanzas.



...../.....

Conforme:

LA PROPIEDAD

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Rene Gaume Ferraz

COLEGIADO N.º Cr 87

07.JUL.83 087977
VISADO ESTUDIOS Y PROYECTOS

CUADRO DE CARACTERISTICAS

	SUPERFICIE m ²	PARCELA MINIMA m ²	OCCUPACION SUPERFICIAL %	ALTURA MAXIMA m	EDIFICABILIDAD m ³ / m ²	USO	TIPOLOGIA	Nº VIV.	DENSIDAD VIV/ Ha
RESIDENCIAL	497.113'14	-	-	-	-	-	-	-	-
SECTOR - (A)	133.529'40 m ²	2.000	15	4'50	0'675	RES.UNIF.	AISLADA	43	-
SECTOR - (B)	228.811'35 m ²	1.500	15	4'50	0'675	RES.UNIF.	AISL.PAR,AG	138	-
SECTOR - (C)	127.188'39 m ²	1.000	15	4'50	0'675	RES.UNIF.	AISL.PAR,AG	113	-
VIALES	172.000'00	-	-	-	-	-	-	-	-
VIALES DE SERVICIOS									
ZONA VERDE	114.431	-	-	-	-	-	-	-	-
HOTELERO	7.584	-	-	9	2'7	HOTELERO	EDIF.ABIERTA	-	-
DEPOSITO DE AGUA	1.102	-	-	-	-	-	-	-	-
Aplicacion	1.500	-	-	-	0'3	DEPORTIVO	-	-	-
Reglamento	1.500	-	-	-	-	-	-	-	-
Planeamiento	500	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMA	696.162'14	-	-	-	-	-	-	294	4'22
ZONA DE EXPROPIACION	160.505	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	856.667'14	-	-	-	-	-	-	-	-

PLANO INFORMADO
FAVORABLE

23 DIC 1983

EL JEFE DE SECCION

Aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, en sesión celebrada el día

3 ABR. 1984

10 ABR. 1984

Madrid,

EL SECRETARIO GENERAL

