



*AYUNTAMIENTO DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL*

---

**PLANO DE SITUACIÓN**

**RELACIÓN DE DOCUMENTOS DE QUE CONSTA EL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL**

**TOMO I**

- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.
- ESTUDIO DE VIABILIDAD.

**TOMO II**

- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA: INFORME DE LAS SUGERENCIAS HABIDAS DURANTE EL PERÍODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DEL AÑO 2005.

**TOMO III**

- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

**TOMO IV**

- NORMAS URBANÍSTICAS.

**TOMO V**

- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

**TOMO VI-A**

- PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE PROYECTO.

**TOMO VI-B**

- PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE PROYECTO.

**TOMO VII**

- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

**TOMO VIII**

- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
  - ANEXO I: ESTUDIO DE LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

**TOMO IX**

- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
  - ANEXO II: ESTUDIO ACÚSTICO.

**TOMO X**

- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
  - ANEXO III: ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO Y DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS.

**TOMO XI**

- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
  - ANEXO IV: ESTUDIO HIDROLÓGICO E INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO.

**TOMO XII**

- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
  - ANEXO V: ESTUDIO DE LA GENERACIÓN Y LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS URBANOS.

**TOMO XIII**

- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
  - ANEXO VI: ESTUDIO DE ELECTROMAGNETISMO.

**TOMO XIV**

- RESUMEN EJECUTIVO.

**El Director del Equipo Redactor**

**Fdo. Alejandro Arca Naveiro**  
**Arquitecto**

# **PLAN GENERAL DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL AVANCE DE PLANEAMIENTO**

## **TOMO I**

**MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA  
ESTUDIO DE VIABILIDAD**

**SUMARIO**  
**MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

<b>CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>13</b>
1.1.- ANTECEDENTES.....	13
1.2.- LA LEGISLACIÓN DEL SUELO Y URBANISMO VIGENTE EN LA COMUNIDAD DE MADRID. ....	17
1.2.1 Suelo y Urbanismo.....	17
1.2.2 Medio Ambiente y Protección de la Naturaleza.....	19
1.2.3 Montes.....	20
1.2.4 Protección y fomento del arbolado.....	21
1.2.5 Aguas y saneamiento.....	21
1.2.6 Suelos contaminados.....	22
1.2.7 Residuos.....	22
1.2.8 Ruidos y vibraciones.....	22
1.2.9 Vías Pecuarias.....	23
1.2.10 Régimen jurídico y procedimiento administrativo.....	23
1.2.11 Administración local.....	23
1.2.12 Contratos del Sector Público.....	24
1.2.13 Expropiación forzosa.....	24
1.2.14 Protección Civil.....	24
1.2.15 Patrimonio.....	25
1.2.16 Patrimonio Histórico.....	25
1.2.17 Edificación.....	26
1.2.18 Barreras arquitectónicas.....	26
1.2.19 Carreteras.....	27
1.2.20 Transportes terrestres y ferrocarriles.....	28
1.2.21 Servidumbres aeronáuticas.....	29
1.2.22 Electricidad.....	29
1.2.23 Telecomunicaciones y emisiones radioeléctricas y electromagnéticas.....	30
1.2.24 Gas.....	31
1.2.25 Pesas y medidas.....	31
1.2.26 Espectáculos.....	31
1.2.27 Defensa nacional.....	31
1.3 NECESIDAD DE FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	32
1.4 ADAPTACIÓN, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO EN LA LSCM 9/01.....	36
1.4.1 La adaptación del planeamiento general a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.....	37
1.4.1.1 Contenido mínimo de la adaptación.....	37
1.4.1.2 Otras determinaciones posibles y convenientes de la adaptación.....	39
1.4.1.3 Determinaciones específicas no exigidas para la adaptación pero propias del Plan General.....	39
1.4.1.4 Posibles determinaciones complementarias.....	40
1.4.2 La revisión de las Normas Subsidiarias de San Lorenzo de El Escorial.....	40
1.5 CONCURSO Y ADJUDICACIÓN DE LOS TRABAJOS DE REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL.....	42

1.6	LA FIGURA DEL AVANCE .....	43
1.6.1	Proceso de elaboración .....	44
1.7	EL DOCUMENTO DE AVANCE DE PLANEAMIENTO DE MARZO DE 2005.....	45
1.7.1	Análisis previo de las sugerencias presentadas por Asociaciones y particulares al Avance de 2005 .....	47
1.7.2	Análisis previo de Informes recibidos respecto el Documento de Avance de 2005 .....	47
1.8	LA NECESIDAD DE COMPLETAR EL DOCUMENTO DE 2005 .....	53
1.8.1	Resumen Ejecutivo.....	54
1.8.2	Informe de Sostenibilidad Ambiental.....	56
1.8.3	Los Informes: Hidrológicos, de Carreteras y demás Infraestructuras son determinantes para el contenido de la Memoria Ambiental y ésta sólo podrá disentir motivadamente .....	58
1.8.4	Informe de Sostenibilidad Económica.....	59
1.8.5	Criterios básicos de utilización del suelo .....	60
1.8.6	Altura de los edificios .....	60
1.8.7	Conclusión.....	61
<b>CAPÍTULO 2. CATÁLOGO DE PROBLEMAS URBANÍSTICOS .....</b>		<b>62</b>
2.1	LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS COMO PUNTO DE PARTIDA.....	62
2.1.1	Objetivos de las vigentes Normas Subsidiarias.....	62
2.1.2	Unidades de Ejecución en suelo urbano .....	63
2.1.3	Sectores previstos en suelo urbanizable .....	65
2.2	LAS BASES DEL PLAN REGIONAL DE ESTRATEGIA TERRITORIAL.....	65
2.2.1	El modelo territorial en la zona. Objetivos.....	66
2.2.1.1	El modelo territorial propuesto: gran reserva natural y cultural de la región. Provisión de agua; disfrute del medio; disfrute del Patrimonio .....	66
2.2.1.2	Una especialización futura que permita transmitir el patrimonio natural y cultural a las generaciones venideras .....	67
2.2.1.3	Organización del modelo: una discrecionalidad de la Sierra que retícula con vectores la Región .....	68
2.2.2	Las Propuestas .....	69
2.2.2.1	El territorio del ocio “natural”: su consecución.....	69
2.2.2.2	El territorio del ocio “cultural”: su consecución.....	70
2.3	DECLARACIÓN DE B.I.C.....	70
2.4	EL PORN DE LA SIERRA DE GUADARRAMA .....	71
2.5	CIRCUNSTANCIAS CONCURRENTES.....	72
2.5.1	Legislación del Estado .....	72
2.5.2	Legislación de la Comunidad de Madrid .....	72
2.5.3	Conveniencia de la formulación del Plan General .....	72
2.6	PROBLEMAS URBANÍSTICOS BÁSICOS .....	73
2.6.1	Agotamiento del modelo general de desarrollo.....	73
2.6.2	Necesidad de adecuar la ordenación urbanística de las áreas que se destinen al futuro desarrollo urbano al interés medio-ambiental,	



	bioecológico y cultural, y garantizar desde el planeamiento la protección adecuada al patrimonio histórico y cultural.....	74
2.6.3	Necesidad de mantener el equilibrio en el mercado de la vivienda entre la oferta y la demanda en el segmento de menor renta de esta última y prever la calificación de suelo que permita la construcción de viviendas accesibles a la población de menor renta .....	75
2.6.4	Necesidad de potenciar el modelo de asentamiento industrial que ofrece hoy el municipio .....	75
2.6.5	Necesidad de potenciar la ordenación urbanística existente para satisfacer la demanda de ocio en general .....	77
2.7	<b>EL CASCO TRADICIONAL.....</b>	<b>77</b>
2.8	<b>PROBLEMAS DE ÍNDOLE DEMOGRÁFICO Y SOCIOECONÓMICO .....</b>	<b>78</b>
2.8.1	La población y su distribución territorial .....	78
2.8.2	La estructura de la población.....	79
2.8.3	La población ocupada.....	79
2.9	<b>PROBLEMAS DERIVADOS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.....</b>	<b>80</b>
2.9.1	Aspectos conflictivos .....	80
2.10	<b>PROBLEMAS INHERENTES A LOS ACTUALES SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS .....</b>	<b>80</b>
2.10.1	Espacios libres .....	80
2.10.2	Equipamientos comunitarios.....	80
2.11	<b>PROBLEMAS POR DÉFICITS Y CARENCIAS EN LOS SERVICIOS URBANOS.....</b>	<b>83</b>
2.12	<b>LA NORMATIVA URBANÍSTICA .....</b>	<b>84</b>
<b>CAPÍTULO 3. OBJETIVOS DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL .....</b>		<b>86</b>
3.1	<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>86</b>
3.2	<b>PLANTEAMIENTO CONCEPTUAL .....</b>	<b>86</b>
3.3	<b>OBJETIVOS .....</b>	<b>87</b>
3.3.1	De carácter general .....	88
3.3.2	De carácter básico .....	88
3.3.2.1	Objetivos urbanísticos para todo el término municipal.....	89
3.3.2.2	Objetivos específicos para el suelo urbano .....	93
3.3.2.3	Objetivos específicos para el suelo no urbanizable de protección.....	94
3.3.2.4	Objetivos específicos en las áreas para nuevos asentamientos residenciales y de actividades económicas .....	95
3.3.3	Socio-económicos.....	96
3.3.4	En materia de infraestructuras de transportes y comunicaciones, espacios libres y equipamientos.....	97
3.3.4.1	Infraestructura de transportes y comunicaciones.....	97
3.3.4.2	Espacios libres .....	98
3.3.4.3	Equipamientos sociales y servicios.....	98
3.3.5	Dirigidos a resolver los problemas existentes en los servicios urbanos e infraestructuras sociales y energéticas.....	99
3.3.6	Relacionados con la programación y gestión urbanística de las acciones a desarrollar.....	99

3.3.7	Las viviendas protegidas .....	100
3.3.8	La ordenación pormenorizada del Sector .....	100
<b>CAPÍTULO 4.- SOLUCIONES GENERALES DEL PLANEAMIENTO .....</b>		<b>101</b>
4.1	<b>POLÍTICA URBANÍSTICA MUNICIPAL.....</b>	<b>101</b>
4.1.1	Específica para el suelo urbano .....	103
4.1.2	Específica para el suelo no urbanizable de protección .....	103
4.1.3	Específica para el suelo urbanizable.....	103
4.2	<b>CRITERIOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y SU INSTRUMENTACIÓN.....</b>	<b>104</b>
4.2.1	Estructura urbanística general.....	104
4.2.2	Clasificación del suelo .....	105
4.2.2.1	Suelo urbano.....	105
4.2.2.2	Suelo no urbanizable de protección.....	106
4.2.2.3	Suelo urbanizable no sectorizado .....	107
4.2.2.4	Suelo urbanizable sectorizado .....	107
4.2.3	Régimen jurídico del suelo y características de la gestión urbanística.....	108
4.2.4	Contenido normativo .....	109
4.3	<b>POLÍTICAS SECTORIALES.....</b>	<b>110</b>
4.3.1	Política de asentamientos residenciales y de actividades económicas.....	110
4.3.2	Política de transportes y comunicaciones .....	112
4.3.3	Política de equipamientos y espacios libres .....	113
4.3.4	Política medioambiental y de servicios urbanos .....	118
<b>CAPÍTULO 5.- DESCRIPCIÓN DEL AVANCE DE ORDENACIÓN .....</b>		<b>119</b>
5.1	<b>ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO .....</b>	<b>121</b>
5.1.1	Alternativa de Planeamiento “Cero” .....	121
5.1.2	Alternativa de Planeamiento nº 1 .....	122
5.1.3	Alternativa de Planeamiento nº 2 .....	125
5.1.4	Alternativa de Planeamiento nº 3 .....	127
5.1.5	Alternativa de Planeamiento nº 4 .....	129
5.2	<b>CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN EL SUELO .....</b>	<b>129</b>
5.2.1	Justificación de la necesidad de clasificar el Sector .....	131
5.2.2	Modificación en la clasificación del suelo respecto al planeamiento vigente .....	133
5.3	<b>ESTRUCTURA URBANÍSTICA GENERAL DEL TERRITORIO.....</b>	<b>133</b>
5.3.1	La red de infraestructuras de comunicaciones .....	134
5.3.2	La red de infraestructuras sociales y energéticas.....	135
5.3.3	La red de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes .....	136
5.3.4	La red de equipamientos sociales y para centros públicos .....	136
5.3.5	La red de viviendas públicas .....	137
5.3.6	Cumplimiento de las cesiones y estándares mínimos de las redes públicas de niveles general y supramunicipal .....	137
5.3.6.1	Uso y superficie edificable.....	137
5.3.6.2	Cuantía mínima de las redes.....	138
5.4	<b>DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE USOS GLOBALES.....</b>	<b>142</b>
5.5	<b>TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO .....</b>	<b>143</b>
5.5.1	Calificación de las redes públicas de nivel general y local en los Ámbitos de Actuación en suelo urbano .....	148
5.5.2	Delimitación de las áreas homogéneas en el suelo urbano .....	149

5.6	LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE.....	175
5.6.1	Clasificación del suelo .....	175
5.6.2	Categorización del suelo y circunstancias que concurren en el suelo no urbanizable de protección.....	175
5.6.3	Área de reparto del suelo urbanizable sectorizado.....	176
5.6.4	Régimen de protección de las viviendas en el suelo urbanizable sectorizado .....	177
5.6.5	Cálculo del aprovechamiento unitario de reparto del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado .....	178
5.7	CÁLCULO DE LA CARGA GENERAL UNITARIA DE REPARTO DEL ÁREA DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO .....	180
5.7.1	Carga general unitaria de reparto .....	180
5.8	PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO “NORTE DE LA AP-6” .....	182

**ESTUDIO DE VIABILIDAD**

---

1.-	INTRODUCCIÓN.....	184
2.-	VIABILIDAD DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO Y NATURAL DEL TERRITORIO Y LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	184
3.-	VIABILIDAD DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	185
4.-	VIABILIDAD DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES .....	187
5.-	VIABILIDAD DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS SOCIALES Y ENERGÉTICAS.....	188
6.-	VIABILIDAD EN RELACIÓN CON EL PATRIMONIO EDIFICADO.....	189
7.-	VIABILIDAD EN CUANTO A LA ADECUADA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES.....	189
8.-	VIABILIDAD EN CUANTO A LAS POSIBILIDADES DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN .....	190
9.-	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....	191
9.1	IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.....	192
9.2	INGRESOS RESULTANTES DE LA PUESTA EN SERVICIO DEL SECTOR DELIMITADO EN EL SUELO URBANIZABLE .....	195
9.3	RESUMEN DE INGRESOS Y GASTOS .....	199
9.4	SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS .....	199
ANEXO:	PLAN DIRECTOR DEL ENTORNO DEL REAL MONASTERIO DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL.	

**MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

## **CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1 ANTECEDENTES**

San Lorenzo de El Escorial dispone para la ordenación de su territorio municipal de unas Normas Subsidiarias aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 2 de septiembre de 1999 (BOCM de 15 de septiembre de 1999).

Durante su vigencia las Normas Subsidiarias han modificado en once ocasiones. Son las siguientes:

- 1- Modificación de error material en la delimitación de la Colonia Histórica Carmelo.  
*(Aprobación Definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 21 de diciembre de 2000).*

La modificación consiste en excluir de la superficie delimitada para la aplicación de la regulación de Colonia Histórica C-3 los suelos en los que se ubicaban los depósitos del agua y que fueron objeto de modificación puntual, poco antes de la revisión del Plan.

- 2- Modificación Puntual relativa al ámbito “Carmelo Norte”.  
*(Aprobación Definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 1 de junio de 2001).*

Tuvo por objeto determinar la clave de ordenanza que correspondía al extremo norte del suelo inmediato al barrio del Carmelo, no incluido en la Colonia Histórica del mismo nombre. Respondiendo a la realidad de las construcciones existentes se asignó la ordenanza Clave 5, Grado 3, con lo que se alteró el plano de Calificación y Regulación del Suelo P-2a.

- 3- Modificación Puntual Pozas-Norte.  
*(Aprobación Definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 11 de marzo de 2002).*

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias con objeto de delimitar una nueva unidad de ejecución de 98.362 m<sup>2</sup>, con capacidad para 180 viviendas con ordenanza Clave 5 y Grado 4, y por la que el Ayuntamiento obtiene una parcela de 10.000 m<sup>2</sup> para ubicar una residencia de ancianos.

- 4- Modificación Puntual Cebadillas-Zaburdón.  
(Aprobación Definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 14 de junio de 2001).

La Modificación tiene tres aspectos:

- Cambio de calificación de una superficie de suelo urbano de 3.108 metros cuadrados, que pasaría de Zona Verde del Sistema Local a Equipamiento Social.
- Cambio de adscripción de una Zona Verde de superficie equivalente, que pasa del Sistema General de Espacios Libres al Sistema Local (interior) dentro de un mismo área de reparto.
- Cambio de calificación de una superficie de suelo urbano de 3.150 metros cuadrados, en el ámbito de la Unidad de Ejecución número 14, "El Pinar", que pasaría de Equipamiento Social a Zona Verde del Sistema General.

- 5- Modificación Puntual de centro educativo del sector Cebadillas "E".  
(Aprobación Definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 25 de septiembre de 2001).

Se efectúa un cambio de uso de una parcela de Equipamiento Deportivo a Equipamiento Escolar, manteniéndose los parámetros de edificabilidad y ocupación del Plan Parcial Las Cebadillas y recogiendo en cuanto a alturas la excepción de tres alturas para centros escolares de titularidad privada o pública que recogen las Normas Subsidiarias vigentes.

- 6- Modificación Puntual de la Delimitación de la Colonia Histórica Terreros.  
(Aprobación Definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 21 de diciembre de 2000).

La modificación consiste en excluir de la superficie delimitada para la aplicación de la regulación de Colonia Histórica C-4, suelos consolidados por la edificación con anterioridad a la reciente revisión de planeamiento, cuyas características no son las de la ordenanza establecida para la Colonia, por lo que resultarían fuera de ordenación.

- 7- **Modificación Puntual de la UE-5 Las Nieves “Vegarango”.**  
*(Aprobación Definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 23 de abril de 2002).*

La Modificación Puntual tiene por objeto corregir la Clave de Ordenanza en el Plano 2a, asignando al ámbito la Clave 2, Manzana Cerrada, tal como se recoge en la ficha normativa, y cambiar la localización de la zona verde, lo que afecta a los Planos P-2a Calificación y Regulación del Suelo, P-4.a2 Alineaciones y Red Viaria, P-5 Estructura Urbana, P-6 Sistemas Generales y Locales.

- 8- **Modificación Puntual catalogación del edificio Infantes,13 y modificación en la manzana delimitada por las calles Juan de Toledo, Carmen Sallés, Infantes y Juan de Herrera.**  
*(Aprobación Definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 23 de abril de 2002).*

Se incluye en el catálogo de bienes protegidos el edificio situado en la calle Infantes 13, con número de ficha A4-21, protección ambiental grado 4 y ordenanza Clave 4 Grado 2.

Se modifica la ordenanza de aplicación en la mitad noroeste de la manzana, con frente a la calle Juan de Toledo, asignándole Clave 3 Grado 3.

- 9- **Corrección de error en Anexos APD-9.**  
*(Aprobación Definitiva por Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el 13 de febrero de 2003).*

Se rectifica el error material referente a la denominación del Área de Planeamiento en Desarrollo APD-9 “La Pizarra”, ya que aparecía en el Anexo Normativo IV bajo el nombre de “El Tomillar”.

- 10- **Corrección de error APD-3 (Franja de zona verde)**  
*(Aprobación Definitiva por Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 13 de febrero de 2003).*

Esta Modificación subsana el error gráfico producido en los planos P-2a y P-4.a4 de las Normas Subsidiarias de 1999, donde no se contempla una banda de 3 metros de ancho a todo lo largo del frente de la calle Santa Rosa, que se une a la zona verde definida en las NNSS, cuando dicha banda sí se contemplaba en la segregación de fincas que posibilita la materialización de la citada cesión de la zona verde al municipio.

- 11- Modificación Puntual textos de la ordenanza Clave 6 Industria y Terciario.  
(Aprobación Definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 7 de mayo de 2003).

Se modifica en la ordenanza Clave 6 el tamaño máximo de parcela edificable en el Grado 1º, pasando de 2.000 m<sup>2</sup> a un máximo de 2.500 m<sup>2</sup>, pudiéndose considerar también autorizables agrupaciones de parcelas superiores a 2.500 m<sup>2</sup>, siempre y cuando, con carácter previo, sean dictaminados favorablemente por la Comisión Local de Patrimonio los estudios de detalle correspondientes a las volumetrías que se proponen para estas agrupaciones.

También se modifica la tabla de usos complementarios, permitiéndose el uso de grandes superficies en la categoría 2ª de comercio, en los dos grados de la ordenanza Clave 6.

- 12- Modificación Puntual en el artículo 5.08 de las Normas Urbanísticas relativo a la Categoría 3ª de “Residencia Comunitaria” (Aprobación Definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 18 de abril de 2007).

Se modifica el contenido de la Categoría 3ª del uso residencial correspondiente a Residencia Comunitaria añadiendo especificaciones sobre el mismo.

- 13- Modificación Puntual en el artículo 6.123, correspondiente a la altura máxima de la edificación en la Ordenanza de Equipamiento “Clave 7”. (Aprobación Definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 18 de abril de 2007).

Se modifica el contenido del artículo añadiendo excepciones al cumplimiento de alturas máximas para centros escolares y centros hospitalarios.

- 14- Modificación Puntual para el cambio de terrenos calificados como equipamiento privado a residencial con destino a viviendas de protección pública. (Aprobación inicial por el Ayuntamiento, publicación BOCM nº 152 de 27 de junio de 2008).



- 15- Modificación Puntual para la creación de una nueva clave de ordenanza para viviendas de protección pública. *(Aprobación inicial por el Ayuntamiento, publicación BOCM nº 152 de 27 de junio de 2008).*
- 16- Modificación Puntual para incorporar el uso complementario de residencia comunitaria en la clave de ordenanza 7 “Equipamiento”. *(Aprobación inicial por el Ayuntamiento, publicación BOCM nº 152 de 27 de junio de 2008).*

Las Normas Subsidiarias delimitaron en el suelo urbano 10 Unidades de Ejecución, de las que 3 son para uso residencial, 5 para reordenar o resolver ordenaciones existentes, y 1 para posibilitar la gestión de reurbanización, así como otra para uso residencial resultante de una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias producida en el año 2002.

En el suelo urbanizable se delimitó 1 Sector de uso industrial. Otro Sector residencial que se había previsto en determinadas fases de desarrollo de las Normas, en el Prado de la Era, no llegó a aprobarse.

La ordenación pormenorizada del suelo urbanizable industrial se desarrolló mediante el correspondiente Plan Parcial, ya aprobado definitivamente, y la ejecución jurídica y física tuvo lugar mediante los correspondientes Proyectos de Compensación y Urbanización.

## **1.2 LA LEGISLACIÓN DEL SUELO Y URBANISMO VIGENTE EN LA COMUNIDAD DE MADRID.**

Sin ánimo de exhaustividad y limitando el enunciado a las Normas de mayor afección al planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid, son las siguientes relacionadas por materias y por orden cronológico.

### **1.2.1 Suelo y urbanismo**

#### **A) Legislación básica estatal**

- 1.- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- 2.- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RDL 2/08).

## **B) Legislación supletoria estatal**

- 1.- Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (Real Decreto 1346, de 9 de abril), en lo que sea compatible con la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía, la Ley de Régimen Local y las demás leyes posteriores a su fecha.
- 2.- Reglamentos de la Ley del Suelo de 1976 en lo que no se opongan a las prescripciones de la LSCM 9/01 y demás leyes, y hasta que no se aprueben sus normas de desarrollo:
  - Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio)
  - Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto)

## **C) Legislación de la Comunidad de Madrid**

- 1.- Títulos II, III y IV de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, vigentes en virtud de la Disposición Derogatoria única de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- 2.- Ley 7/2000, de 19 de junio de la CM, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación.
- 3.- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificada parcialmente por:
  - Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas
  - Ley 2/2005, de 12 de abril
  - Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas
  - Ley 3/2007, de 26 de julio de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid
  - Ley 7/2007, de 21 de diciembre.
- 4.- Orden de 27 de septiembre de 2001. Instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y de Ocio.
- 5.- Decreto legislativo 1/2002, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la CM, modificado por la Ley 12/2002, de 19 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y por la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la CM y por la Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

- 6.- Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejero de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.

### **1.2.2 Medio Ambiente y Protección de la Naturaleza**

#### **A) Legislación estatal**

- 1.- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, sin aplicación directa en la Comunidad de Madrid en virtud de la Disposición adicional cuarta de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- 2.- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo de la Ley 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 3.- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, modificado por la Ley 40/1997, de 5 de noviembre, y por la Ley 41/1997, de 5 de noviembre y derogada su Disposición adicional 2ª por el RDL 1/2008 de 11 de enero.
- 4.- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se transpone al ordenamiento español la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- 5.- Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la contaminación.
- 6.- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Derogada la D. Final 1ª por el RDL 1/2008, de 11 de enero.
- 7.- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE).
- 8.- Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación
- 9.- Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.
- 10.- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera. BOE 16 noviembre.
- 11.- Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.
- 12.- Ley Orgánica 16/2007, de 13 de diciembre, complementaria de la Ley para el desarrollo sostenible del medio rural.

- 13.- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos.

#### **B) Legislación de la Comunidad de Madrid**

- 1.- Decreto 65/1989, de 11 de marzo, por el que se establecen las Unidades Mínimas de Cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid, desarrollado por la Orden 701/1992, de 9 de marzo, de la Consejería de Economía.
- 2.- Ley 7/1990, de 28 de junio, sobre Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 2/2004, de 31 de mayo, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- 3.- Ley 2/1991, de 14 de febrero, sobre Protección de la Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid.
- 4.- Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres.
- 5.- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid
- 6.- Decreto 50/1999, de 8 de abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de la Comunidad de Madrid.
- 7.- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 2/2004, de 31 de mayo de Medidas Fiscales y Administrativas.
- 8.- Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno de la Comunidad de Madrid. El artículo 20 prohíbe los grafitis y pintadas en la vía pública.

#### **1.2.3 Montes**

##### **A) Legislación estatal**

- 1.- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril.

##### **B) Legislación de la Comunidad de Madrid**

- 1.- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza. Modificado su artículo 86.1 por la L7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

#### **1.2.4 Protección y fomento del arbolado**

##### **A) Legislación de la Comunidad de Madrid**

- 1.- Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.

#### **1.2.5 Aguas y saneamiento**

##### **A) Legislación estatal**

- 1.- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, modificada por la Ley 11/2005, de 22 de junio.
- 2.- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio.
- 3.- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
- 4.- Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- 5.- Orden MAM/85/2008, de 16 de enero, por la que se establecen los criterios técnicos para la valoración de los daños al dominio público hidráulico y las normas sobre toma de muestras y análisis de vertidos de aguas residuales.

##### **B) Legislación de la Comunidad de Madrid**

- 1.- Ley 17/1984, de 20 de diciembre, de abastecimiento y saneamiento de agua de la Comunidad de Madrid.
- 2.- Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento. El Decreto 57/2005, de 30 de junio, modifica los anexos de la Ley.
- 3.- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.
- 4.- Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización de la Comunidad de Madrid, el artículo 19 declara de utilidad pública e interés social las obras hidráulicas de interés general de la Comunidad de Madrid.

### **1.2.6 Suelos contaminados**

#### **A) Legislación estatal**

- 1.- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

#### **B) Legislación de la Comunidad de Madrid**

- 1.- Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.

### **1.2.7 Residuos**

#### **A) Legislación estatal**

- 1.- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- 2.- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

#### **B) Legislación de la Comunidad de Madrid**

- 1.- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- 2.- Orden 2690/2006, de 28 de julio, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid. BOCM 14 de agosto.

### **1.2.8 Ruidos y vibraciones**

#### **A) Legislación estatal**

- 1.- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- 2.- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

**B) Legislación de la Comunidad de Madrid**

- 1.- Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el Régimen de Protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

**1.2.9 Vías Pecuarias**

**A) Legislación estatal**

- 1.- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias

**B) Legislación de la Comunidad de Madrid**

- 1.- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- 2.- Decreto 12/1999, de 28 de enero, por el que se crea el Patronato de la Red de Vías Pecuarias.

**1.2.10 Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo**

**A) Legislación estatal**

- 1.- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

**B) Legislación de la Comunidad de Madrid**

- 1.- Ley 8/1999, de 9 de abril, de Adecuación de la Normativa de la Comunidad de Madrid a la Ley Estatal 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y a su modificación por la Ley 4/1999, de 13 de enero.
- 2.- Ley 1/2001, de 29 de marzo, por la que se establece la duración máxima y el régimen de determinados procedimientos.

**1.2.11 Administración Local**

**A) Legislación estatal**

- 1.- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 11/1999, de 21 de abril y por la Ley 53/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la modernización del Gobierno Local y modificada por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- 2.- Real Decreto-Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
- 3.- Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de Reforma de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, de Regulación de las Haciendas Locales.
- 4.- Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario.
- 5.- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

#### **B) Legislación de la Comunidad de Madrid**

- 1.- Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid.
- 2.- Ley 3/2003, de 11 de marzo, para el desarrollo del Pacto local.

#### **1.2.12 Contratos del Sector Público**

##### **A) Legislación estatal**

- 1.- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- 2.- Ley 30/ 2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público. BOE 31 octubre.

#### **1.2.13 Expropiación Forzosa**

##### **A) Legislación estatal**

- 1.- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.
- 2.- Reglamento de Expropiación Forzosa, de 26 de abril de 1957.
- 3.- Decreto 458/1972, de 24 de febrero, sobre la liberación de las expropiaciones por razones urbanísticas.

#### **1.2.14 Protección Civil**

##### **A) Legislación estatal**



- 1.- Real Decreto 1547/1980, de 24 de julio, sobre reestructuración de la protección civil (BOE núm. 180, de 28 de julio)
- 2.- Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre protección civil (BOE núm. 22, de 25 de enero de 1985)
- 3.- Real Decreto 1378/1985, de 1 de agosto, sobre medidas provisionales para la actuación en situaciones de emergencia en los casos de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública (BOE núm. 191, de 10 de agosto de 1985).
- 4.- Real Decreto 407/1992, de 24 de abril, por el que se aprueba la Norma Básica de Protección Civil (BOE núm. 105, de 1 de mayo de 1992).
- 5.- Real Decreto 387/1996, de 1 de marzo, por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de protección civil ante el riesgo de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril. Resolución de 4 de julio de 1994.
- 6.- Real Decreto 1123/2000, de 16 de junio, por el que se regula la creación e implantación de unidades de apoyo ante desastres (BOE núm. 156, de 30 de junio de 2000).

#### **1.2.15 Patrimonio**

##### **A) Legislación estatal**

- 1.- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

##### **B) Legislación de la Comunidad de Madrid**

- 1.- Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

#### **1.2.16 Patrimonio Histórico**

##### **A) Legislación estatal**

- 1.- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y sus normas de desarrollo parcial de la Ley:
  - Reglamento aprobado por Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, modificado por Real Decreto 64/1994, de 21 de enero y por el Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero.
  - Reglamento aprobado por el Real Decreto 620/1987, de 10 de abril.

**B) Legislación de la Comunidad de Madrid**

- 1.- Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

**1.2.17 Edificación**

**A) Legislación estatal**

- 1.- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, modificada por lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.
- 2.- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, modificado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
- 3.- Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

**B) Legislación de la Comunidad de Madrid**

- 1.- Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas de Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid.
- 2.- Decreto 349/1999, de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio.
- 3.- Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la CM.

**1.2.18 Barreras Arquitectónicas**

**A) Legislación estatal**

- 1.- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.
- 2.- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

- 3.- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

#### **B) Legislación de la Comunidad de Madrid**

- 1.- Ley 8/1993, de 23 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid
- 2.- Decreto 138/1998, de 23 de julio de 1998, sobre Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Modificación de Determinadas Especificaciones Técnicas.
- 3.- Decreto 71/1999, de 20 de mayo, que aprueba el Reglamento de desarrollo del régimen sancionador en materia de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- 4.- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. (BOCM 24 abril 2007).

#### **1.2.19 Carreteras**

##### **A) Legislación estatal**

- 1.- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado (BOE de 30 de julio).
  - Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE de 23 de septiembre).
  - Orden de 16 de diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.
  - Orden de 27 de diciembre de 1999 por la que se aprueba la Instrucción 3.1-IC sobre características geométricas y trazado de carreteras.
  - Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano. Ministerio de Fomento.
  - Recomendaciones sobre la bicicleta en la ciudad. Ministerio de Fomento.

##### **B) Legislación de la Comunidad de Madrid**

- 1.- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de marzo).

- Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid (BOCM de 14 de abril). (En adelante Ley y Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid).
- 2.- Orden de 3 de abril de 2002 por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid. Modificada por Orden de 12 de julio de 2005.

### **C) Normativa del Ayuntamiento de Madrid**

- 1.- Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 21 de diciembre de 2000 por el que se aprobó definitivamente la Instrucción para el diseño de la Vía Pública.

#### **1.2.20 Transportes y ferrocarriles**

##### **A) Legislación estatal**

- 1.- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. Afectada por el RD-L 4/2000.
  - Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, modificado parcialmente por el Real Decreto 366/2002 de 19 de abril (BOE de 18 de mayo).
- 2.- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
  - Reglamento del Sector Ferroviario, Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre.
- 3.- Real Decreto 2395/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.
- 4.- Real Decreto 2396/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto de la entidad pública empresarial RENFE-Operadora.
- 5.- Orden FOM/22 30/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de la línea de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas.
- 6.- Real Decreto 810/2007, de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento sobre seguridad en la circulación de la Red ferroviaria de Interés General

##### **B) Legislación de la Comunidad de Madrid**

- 1.- Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. El artículo 22 regula la Participación de la Comunidad de Madrid en la gestión de las infraestructuras de transporte y el artículo 23 establece las funciones de MINTRA.

#### **1.2.21 Servidumbres aeronáuticas**

##### **A) Legislación estatal**

- 1.- Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea. Disposición adicional redactada por Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- 2.- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Decreto 2490/1974, de 9 de agosto, y vuelto a modificar por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.
- 3.- Decreto 1844/1975, de 10 de julio, de servidumbres aeronáuticas en helipuertos, modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.
- 4.- Real Decreto 2591/1998 de 4 de diciembre sobre “Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio”.
- 5.- Real Decreto 1747/1998, de 31 de julio, sobre servidumbres aeronáutica del Aeropuerto de Madrid-Barajas.
  - Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero, por la que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid/Barajas (BOE nº 51 de 28 de febrero de 2007).
- 6.- Ley 55/1999, de 29 de diciembre, en su artículo 63.4 de Modificación de la Ley 48/1960, de 21 de julio de características, afectaciones y repercusiones de las servidumbres acústicas de los Aeropuertos.

#### **1.2.22 Electricidad**

##### **A) Legislación estatal**

- 1.- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico. Derogada la D. A. 12 por el RDL 1/2008, de 11 de enero.
- 2.- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- 3.- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

- 4.- Real Decreto 5/2006, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública.
- 5.- Real Decreto 1454/2005, de 2 de diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones relativas al sector eléctrico.

#### **B) Legislación de la Comunidad de Madrid**

- 1.- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, sobre requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas (BOCM nº 255, de 27 de octubre de 1997).
- 2.- Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid. El artículo 21 declara de utilidad pública e interés social las obras de soterramiento de las líneas eléctricas.

#### **1.2.23 Telecomunicaciones y emisiones radioeléctricas y electromagnéticas**

##### **A) Legislación de la Unión Europea**

- 1.- Recomendación del Consejo de Europa 1999/519/CE, de 12 de julio de 1999, relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz). (DOCE núm. L199/59, de 30 de julio de 1999).

##### **B) Legislación estatal**

- 1.- Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- 2.- Real Decreto 1736/1998, de 31 de julio, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla el Título III de la Ley General de Telecomunicaciones en lo relativo al servicio universal de telecomunicaciones, a las demás obligaciones de servicio público y a las obligaciones de carácter público en la prestación de los servicios y en la explotación de las redes de telecomunicaciones (BOE núm. 213, 5 de septiembre de 1998).
- 3.- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y

medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas. (BOE núm. 234, de 29 de septiembre de 2001).

- 4.- Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicaciones (BOE núm. 11, de 12 de enero de 2002).
- 5.- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (BOE núm. 264, de 4 de noviembre de 2003).
- 6.- Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

#### **1.2.24 Gas**

##### **A) Legislación estatal**

- 1.- Ley 34/1998, de 7 de octubre, de Hidrocarburos.

#### **1.2.25 Pesas y medidas**

##### **A) Legislación Estatal**

- 1.- Ley 3/1985, de 18 de marzo, de Metrología, modificada por el Real Decreto Legislativo 1296/1986, de 28 de junio.
- 2.- Real Decreto 1317/1989, de 27 de octubre, por el que se establecen las unidades legales de medidas.

#### **1.1.26 Espectáculos**

##### **A) Legislación de la Comunidad de Madrid**

- 1.- Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### **1.2.27 Defensa Nacional**

##### **A) Legislación estatal**

- 1.- Ley Orgánica 5/2005, de 17 de noviembre, de la Defensa Nacional.

### 1.3 NECESIDAD DE FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL

Las Normas Subsidiarias vigentes establecen en los artículos 1.06 a 1.09 lo siguiente:

#### **“SECCIÓN 1. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.**

##### **Art. 1.06.- Vigencia**

*Las Normas Subsidiarias entrarán en vigor a partir de los quince días siguientes a la fecha de publicación, en el Boletín Oficial de la CAM, del acuerdo de aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.*

*Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, o el Plan General al que sustituyen.*

##### **Art. 1.07.- Condiciones para la Revisión**

*Procederá la revisión de las Normas Subsidiarias cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones substanciales de sus elementos y determinaciones estructurales. El Ayuntamiento podrá acordar la iniciación de la revisión de las NN.SS. o la modificación puntual de las mismas.*

*Las modificaciones y revisiones se sujetarán a lo establecido en los art. 44 y 45 de la Ley 9/95 del Suelo de la CAM.*

##### **Art. 1.08.- Revisión a causa del planeamiento superior.**

*Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid (LSA) que afecte total o parcialmente al término se procederá a la modificación de las determinaciones de las Normas Subsidiarias para adaptarse al mismo.*

*De acuerdo con las previsiones de dicha Ley esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto en la misma.*

##### **Art. 1.09.- Supuestos Generales de Revisión.**

*Procederá la revisión de las Normas Subsidiarias, teniendo en cuenta lo establecido en los art. 1.17 y 1.18 de las presentes Normas Urbanísticas y en los artículos 44 y 45 de la Ley 9/95 (LSA), cuando:*

- Las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieran una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a Sistemas Generales como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango superior que así lo determinen.*
- La ejecución de las NN.SS. ponga de manifiesto la posibilidad y conveniencia de ampliar sus objetivos mediante desarrollos no previstos inicialmente.*



- *Sobrevengan otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia que lo justifiquen por afectar a criterios determinantes de la estructura general orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el pleno del Ayuntamiento.*
- *Cuando así lo acuerde el Pleno Municipal por mayoría absoluta.*

*En tanto se proceda a su Revisión, se seguirán respetando los plazos y determinaciones establecidos al objeto de garantizar al máximo el tráfico jurídico en las transacciones de bienes urbanos”.*

Las Normas están formuladas con arreglo a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de 1995 y, por tanto, con arreglo a su filosofía conceptual, por lo que no sólo es conveniente sino necesaria su adaptación a la legislación vigente resultado del movimiento legislativo jurídico urbanístico producido en los últimos años, y entre otras, y como más destacadas, a las siguientes leyes:

- El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante RDL 2/08).
- La Ley 9/2001, de la Comunidad de Madrid, en cuya Disposición Transitoria Tercera.5, se establece la obligación de adaptar los Planes de Ordenación Urbanística en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la Ley, plazo que ha sido ya superado con amplitud.

De forma complementaria, es preciso la adaptación de las Normas Subsidiarias a,

- La Ley de Vías Pecuarias,
- La Ley de Patrimonio Histórico,
- La legislación ambiental, y como más destacadas la Ley autonómica 2/2002 de Evaluación Ambiental, los Decretos 170/1998 y 78/1999, y las Leyes del Estado 9/2006, de 28 de abril, y 1/2008, de 11 de enero.
- La Ley Forestal y la Ley de Montes,
- La normativa supralocal sectorial concurrente, fundamentalmente también de carácter ambiental y de protección de la naturaleza.

Las vigentes Normas Subsidiarias incorporan 14 áreas de planeamiento en desarrollo (APD), provenientes del planeamiento anterior.

Además se delimitan 11 Unidades de Ejecución con una capacidad residencial de 950 viviendas y se remiten a un Plan Especial de Reforma Interior dos Ámbitos, uno de ellos con capacidad para 130 viviendas, y el otro de uso industrial y terciario.

Por otra parte, en el suelo urbanizable se clasificó un solo Sector (S-2) para uso industrial.

La pormenorización de lo señalado es la siguiente:

**1.- Áreas de planeamiento en desarrollo.**

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b>	<b>ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA</b>
APD-1 Padre Sigüenza	Estudio de Detalle	Pleno 13/3/87
APD-2 Cine	Estudio de Detalle	Pleno 28/12/90
APD-3 Santa Clara	Estudio de Detalle	Pleno 20/5/91
APD-4 Santa Rosa	Estudio de Detalle	Pleno 20/10/88
APD-5 La Ladera	Modificación NNSS Estudio de Detalle	Comisión de Urbanismo 3/6/93 Pleno 30/7/93
APD-6 Cebadillas	Plan Parcial	Comisión de Urbanismo 7/11/90
APD-7 El Zaburdón	Plan Parcial	Comisión de Urbanismo 21/1/93
APD-8 La Solana	Plan Parcial	Comisión de Urbanismo 14/5/87
APD-9 La Pizarra	Convenio y Estudio de Detalle	Pleno 1/2/96
APD-10 Estación de autobuses	Modificación NNSS	Comisión de Urbanismo 30/9/97
APD-10.a Guardia Civil	Modificación NNSS	Comisión de Urbanismo 5/11/97
APD-10.b Manzana Sainz	Modificación NNSS Estudio de Detalle	Comisión de Urbanismo 5/11/97 Pleno 9/9/98
APD-11 El Carmelo	Modificación NNSS	Comisión de Urbanismo 3/7/97
APD-12 Residencia	Estudio de Detalle	Pleno 26/5/89

Las determinaciones y condiciones de desarrollo de estos ámbitos se asumen por las Normas Subsidiarias vigentes, correspondientes a los Planes que los desarrollaron.

**2.- Unidades de Ejecución**

<b>UNIDADES DE EJECUCIÓN</b>				
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>USO</b>	<b>SUELO -m2s-</b>	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA -m2e-</b>	<b>ESTADO DE DESARROLLO</b>
UE 2. Abantos Norte	VU / 2 viv.	5.907	1.022	-
UE 4. María Cristina	VU / 19 viv.	7.459	3.058	Edificado el 53% (faltan 9 viviendas)
UE 5. Las Nieves	VC / 57 viv.	3.800	5.700	Consolidada
UE 6. Cuesta de la Flor	VU/VC / 13 viv. <sup>1</sup>	1.113	(por aplicación de Ordenanza)	-

<sup>1</sup> Número estimado por aplicación de la Ordenanza.

<b>UNIDADES DE EJECUCIÓN</b>				
IDENTIFICACIÓN	USO	SUELO -m2s-	EDIFICABILIDAD MÁXIMA -m2e-	ESTADO DE DESARROLLO
UE 9. La Tercera	VU / 42 viv.	16.390	6.556	-
UE 10. Machucho	VC / 160 viv.	42.916	18.840	Consolidada
UE 11. Cebadillas-Pozas	VU / VC / 172 viv.	23.982	18.226	Consolidada
UE 12. Unamuno	VU / VC / 176 viv.	60.500	21.780	En desarrollo
UE 13. Muchos Vientos	VU / 53 viv.	23.340	8.022	Consolidada
UE 14. El Pinar	VU / 79 viv.	59.417	17.888	Consolidada
Norte C/Pozas	VU / 180 viv.	98.362	27.000	Edificado el 90% (faltan 18 viviendas)

El Plan General incorpora de nuevo dos de las Unidades de Ejecución que se habían previsto en las Normas Subsidiarias vigentes, la UE-2 y la UE-6.

### **3.- Ámbitos remitidos en suelo urbano a Plan Especial.**

<b>PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR</b>				
IDENTIFICACIÓN	USO	SUELO -m2s-	EDIFICABILIDAD MÁXIMA -m2e-	ESTADO DE DESARROLLO
PERI 1. Huerta de Talabares	VU / VC / 130 viv.	73.014	14.603	Consolidado
PERI 2. Matacuervos	Industrial/Terciario	80.000	39.200	Consolidado

### **4.- Sectores en el suelo urbanizable**

<b>SECTORES</b>				
SECTOR	USO	SUELO -m2s-	EDIFICABILIDAD MÁXIMA -m2e-	ESTADO DE DESARROLLO
S-2	Industrial-Terciario	384.000	121.903	Aprobado definitivamente

El Sector S-2 “Área de Actividad” se aprobó definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo con fecha 28 de febrero de 2006 (BOCM de 10 de abril de 2006 y de 2 de octubre de 2006).

En el año 1999 se concedió licencia municipal de obras para 213 viviendas y entre los años 2000 y 2003 para 991 viviendas, lo que significa una media anual de 241 viviendas. No obstante en los años 2000 y 2001 se alcanzaron los máximos en la construcción de viviendas con 372 y 374 licencias por año respectivamente.

A fecha enero de 2005 la situación de desarrollo en San Lorenzo de El Escorial muestra que de las 1.083 nuevas viviendas que se habían previsto en el suelo urbano, se han construido ya o están en avanzado desarrollo de

su planeamiento y ejecución las Unidades correspondientes a 896 viviendas, por tanto, más del 80% de la capacidad residencial del planeamiento.

Los datos expresados ilustran con claridad, y justifican, la presión a que se ve sometido el suelo en el municipio y, por tanto, sobre el producto final edificado residencial e industrial, lo que abunda en la necesidad de actualizar, adaptar y revisar las Normas Subsidiarias vigentes.

Por todo lo expuesto, se hace patente la necesidad de dotar al municipio de San Lorenzo de El Escorial de un instrumento de planificación que defina las estrategias de ordenación y las pautas para su gestión, y esto abunda en la necesidad de actualizar, adaptar y revisar las Normas Subsidiarias que, por imperativo de la LSCM 9/01, se han de transformar en un Plan General que es la figura del planeamiento que universaliza la Ley para la ordenación integral del territorio municipal.

#### **1.4 ADAPTACIÓN, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO EN LA LSCM 9/01.**

Se debe tener en cuenta que la LSCM 9/01 universaliza la figura del Plan General como instrumento de ordenación integral del territorio municipal y que, por tanto, sustituye a las Normas Subsidiarias en San Lorenzo de El Escorial.

La adaptación es la alteración del planeamiento derivada de su adecuación a lo establecido en un planeamiento jerárquicamente superior, en una Ley o en un Reglamento y, por antonomasia, las alteraciones de un Plan General o Normas Subsidiarias para adecuarlos a una nueva Ley urbanística.

La modificación y revisión del planeamiento son alteraciones del mismo de pequeña o de gran entidad, respectivamente.

Supuesto lo anterior, las adaptaciones pueden suponer una modificación o una revisión del planeamiento según lo exija la entidad de las alteraciones a introducir.

A continuación se verá que el alcance de las determinaciones que se pretenden alterar, complementariamente a la necesidad de adaptación del planeamiento a la Ley, exigen su revisión.

#### **1.4.1 La adaptación del planeamiento general a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid**

La vigente LSCM9/01, establece, a propósito de la adaptación, en la Disposición transitoria tercera.5, redacción dada por la Ley 14/2001, de 26 de diciembre, lo siguiente:

*“No obstante lo dispuesto en los dos primeros números, los Planes Generales de Ordenación Urbana... deberán adaptarse a esta Ley en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor. La adaptación podrá limitarse a la clasificación y, en su caso, calificación del suelo, determinación de coeficientes de edificabilidad, aprovechamientos urbanísticos unitarios, usos globales y delimitación de áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores para el desarrollo urbanístico, así como fijación de los requisitos y condiciones de dicho desarrollo. Transcurridos los dos años, el Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo requerimiento al Ayuntamiento concediendo un nuevo e improrrogable plazo de dos meses para que adopte acuerdo de formulación del Plan General, podrá sustituir al Ayuntamiento para elaborar, tramitar y aprobar la adaptación por cuenta de este último.”*

De acuerdo con el contenido de la Disposición transitoria tercera.5 el Gobierno de la Comunidad de Madrid “podrá sustituir”, lo que supone una facultad que en el caso de no ejercerse le sigue correspondiendo al Ayuntamiento, ya que si se pretendiese sustituir su competencia, en todo caso, la Ley habría tenido que hacer la doble previsión siguiente:

Señalar que el plazo era preclusivo para el Ayuntamiento y, en consecuencia, establecer la subrogación del Gobierno con carácter automático.

El Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial, si bien adoptó el acuerdo de adaptación con anterioridad al vencimiento del plazo establecido en la LSCM 9/01, la Comunidad de Madrid no había hecho uso de la facultad que le otorga la Ley.

##### **1.4.1.1 Contenido mínimo de la adaptación.**

La Disposición transitoria tercera.5 señala el contenido mínimo de la necesaria adaptación del Plan a la nueva Ley, por lo que señalado ya este contenido es preciso enumerarlo y encuadrarlo en los artículos de la Ley que corresponde, con arreglo al siguiente esquema.

- Clasificación y calificación: artículos 35.2.a), 41.2.a) y 42.1.a)
- Coeficientes de edificabilidad y aprovechamientos urbanísticos unitarios:

- Coeficiente de edificabilidad en cada área homogénea de suelo urbano consolidado.
  - Coeficiente de edificabilidad de cada ámbito de suelo urbano no consolidado, valor numérico que tiene la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria, y la distribución equitativa de beneficios y cargas.
  - Aprovechamiento unitario de cada Sector de suelo urbanizable, valor numérico que define la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas, artículo 39.1, 3 y 5.
- Usos globales: es decir, el destino funcional que el planeamiento atribuye al suelo en relación al conjunto del término municipal, artículo 38.1 y 2.
  - Delimitación de áreas homogéneas, Ámbitos de Actuación y Sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.

Como complemento obligado a la división se deben añadir las siguientes determinaciones:

- Señalamiento del uso global y el coeficiente de edificabilidad y aprovechamiento unitario que corresponda.
- Establecimiento de criterios y objetivos respecto de la ordenación urbanística interior del área homogénea, Ámbito o Sector.
- Regulación de las condiciones sobre sectorización de los suelos urbanizables no sectorizados.
- Artículos 35.2.c) y 37.1 a 4.
- Fijación de los requisitos y condiciones del desarrollo urbanístico: objetivos y estrategias para el desarrollo sostenible.
- En los espacios susceptibles de desarrollo, el esquema global de usos del suelo y de las redes públicas.
- Precisar los ámbitos territoriales y las determinaciones concretas de ordenación pormenorizada que deben respetarse en la formulación de los instrumentos de desarrollo.
- Ordenar los espacios urbanos y prever la reforma, renovación o rehabilitación que se precise.
- Organizar y programar la gestión de su ejecución.
- Catalogación de Bienes inmuebles y establecimiento de medidas de protección, de acuerdo con la política sobre Patrimonio cultural y arquitectónico.
- Artículos 41.3 y 42.7.c)

#### **1.4.1.2 Otras determinaciones posibles y convenientes de la adaptación.**

- La definición de los elementos estructurantes de los Sistemas de redes públicas, elementos que conforman la red supramunicipal, la red general y, en su caso, la red local, constitutivos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección, preservándolo de su transformación, deterioro o degradación
- Posibles determinaciones pormenorizadas y en especial:
  - Alineaciones y rasantes
  - Condiciones de los actos de ejecución material sobre las parcelas.
  - Tipo de obras admisibles y condiciones de edificaciones, construcciones y urbanizaciones.
  - Régimen normativo de usos e intervenciones y condiciones para su autorización.
  - Delimitación, cuando proceda, de Unidades de Ejecución y asignación de los sistemas de ejecución.
  - Tratamiento de los Bienes de dominio público no municipal y espacios naturales protegidos.
  - Ordenación de centros cívicos, establecimientos comerciales, terciarios y de espectáculos con impacto en el tejido urbano.
  - Reservas de terrenos para patrimonio público de suelo.
  - Determinaciones pormenorizadas que deben contener, en especial, los Ámbitos del suelo urbano.
  - Delimitación del Ámbito o Ámbitos del suelo urbano.
  - Orden de prioridad y condiciones temporales para incorporación al tejido urbano y con carácter opcional.

Artículos 35.2, 35.4, 36.1 y 42.6 y 7.

#### **1.4.1.3 Determinaciones específicas no exigidas para la adaptación pero propias del Plan General**

Son:

- Suficiencia y funcionalidad de las redes públicas
- Idoneidad de las redes del suelo
- En el suelo no urbanizable: determinaciones diferenciadas de ordenación, con garantía del desarrollo integral y sostenible.
- Actuaciones admisibles en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado mediante calificación urbanística o proyecto de actuación especial.

- Condiciones para delimitar Sectores a través de Planes de Sectorización.
- Delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable y división en Sectores.
- Coeficientes de ponderación u homogeneización de cada Sector.
- Orden de prioridad para la actuación en cada Sector.
- División del suelo urbano en consolidado y no consolidado, áreas homogéneas y Ámbitos de Actuación.
- Delimitación de núcleos o áreas históricas tradicionales o características y normativa.
- Determinaciones de ordenación pormenorizada con excepción de:
  - Conjuntos históricos o tradicionales en que deba formularse un Plan Especial.
  - Piezas de suelo urbano consolidado con ordenación singular y redes públicas supramunicipales o generales que han de ser objeto de un Plan Especial.
- Cuando el Plan General no establezca la ordenación pormenorizada de suelo urbano deberá determinar ámbitos, objeto e instrumento de planeamiento de desarrollo, orden de prioridad y condiciones temporales para la ejecución del tejido urbano.

#### **1.4.1.4 Posibles determinaciones complementarias.**

- Ordenación precisa de centros cívicos y establecimientos comerciales, terciarios y de espectáculos que tengan un impacto específico en el tejido urbano.
- Catalogación de Bienes inmuebles y establecimiento de medidas de protección.
- Gestión y ejecución, como mínimo: requisitos objetivos a cumplir para incorporación de nuevas actuaciones urbanizadoras.
- Condiciones de toda actuación urbanizadora.
- Orden de prioridades.

#### **1.4.2 La revisión de las Normas Subsidiarias de San Lorenzo de El Escorial.**

El artículo 68.3 de la LSCM 9/01 señala la necesidad de revisar el Plan General o, como en este caso las Normas Subsidiarias, siempre que se pretenda introducir en él alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado.

El artículo 35.2 de la LSCM 9/01 señala como determinaciones estructurantes las siguientes:



- a) Clasificación y categorización del suelo
- b) Definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas
- c) División en áreas homogéneas, Ámbitos de Actuación o Sectores, con usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.
- d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

La legislación sobrevenida durante la vigencia de las Normas Subsidiarias, los estudios constitutivos de la información urbanística de este Avance, que dan contenido a la primera parte del documento, referidos a:

- el medio físico y el paisaje,
- demográficos,
- la sociología de la población,
- actividad económica,
- vivienda,
- equipamientos e infraestructuras,
- vías pecuarias, y
- patrimonio,

junto con los nuevos criterios de la Corporación municipal en relación con el tratamiento de determinadas áreas del territorio municipal, obligan a la introducción de modificaciones en las Normas Subsidiarias vigentes que afectan a la clasificación y categorización del suelo y al resto de los elementos de la ordenación estructurante.

En efecto, se ha constatado en determinadas zonas del territorio municipal que no se dan las condiciones objetivas establecidas en la LSCM 9/01 para la clasificación del suelo como no urbanizable de protección; por tanto, debe clasificarse como urbanizable modificando así la clasificación vigente y, en consecuencia, el resto de los elementos estructurantes. En sentido contrario, las consecuencias de determinadas leyes sectoriales exigen su consideración en el Plan General y el establecimiento del régimen normativo que de ellas se derive.

De igual modo, la actualización de las redes públicas para resolver adecuadamente la inserción de los usos urbanos en el término municipal, y en relación con los municipios limítrofes, y la necesidad de resolver en el nuevo Plan General los desarrollos llevados a cabo durante la vigencia de las Normas, y los nuevos Proyectos de infraestructuras que concurren en San Lorenzo de El Escorial, exigen la introducción de modificaciones estructurantes de amplio alcance.

Téngase en cuenta, a título de ejemplo, la nueva M-600, o la integración del Prado de la Era en la nueva estructura urbanística municipal como Parque urbano y área de equipamientos municipales.

Con base en las circunstancias señaladas, el carácter del presente documento es el de un nuevo Plan General municipal, adaptado a la LSCM 9/01, y la revisión de las vigentes Normas Subsidiarias.

### **1.5 CONCURSO Y ADJUDICACIÓN DE LOS TRABAJOS DE REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL.**

- Tramitación del Expediente del Concurso.

La Junta de Gobierno Local, en sesión de 1 de marzo de 2004, adoptó el Acuerdo de tramitar el expediente de Contratación de la Redacción del Plan General de San Lorenzo de El Escorial, elaborándose los Pliegos de Cláusulas Técnicas y Administrativas Particulares.

- Aprobación del Expediente de Contratación y apertura del procedimiento de adjudicación.

La Junta de Gobierno Local, en sesión de 4 de marzo de 2004, aprobó el expediente de contratación, comprensivo del gasto y de los Pliegos del Concurso, disponiéndose la apertura del procedimiento de adjudicación mediante procedimiento abierto y a través de la fórmula de Concurso, que fue anunciado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 69 de 22 de marzo de 2004.

- Propuesta de la mesa de contratación y adjudicación del Contrato.

Recibidas las proposiciones y constituida la correspondiente Mesa de Contratación el día 4 de mayo de 2004, y tras la propuesta formulada por la misma se acordó el 3 de junio de 2004 declarar válida la licitación y adjudicar el Concurso de Consultoría y Asistencia Técnica para la Redacción del Plan General de Ordenación Urbana de San Lorenzo de El Escorial a favor de la mercantil PLARQUIN CONSULTORES, S.L., (hoy D+i Zone Arquitectos Asociados, S.L.P., cambiada su denominación social en virtud de escritura de fecha 19 de febrero de 2008, ante el Notario de Madrid, D. Pedro F. Conde Martín de Hijas con el número 404 de su protocolo), bajo la dirección del arquitecto urbanista Alejandro Arca Naveiro.

## **1.6 LA FIGURA DEL AVANCE**

Con fecha 26 de julio de 2007, entró en vigor la Ley 3/2007, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, que modifica parcialmente la LSCM 9/01.

En concreto, en lo que aquí importa, se modificó el artículo 56 en relación a la tramitación de los Avances de Planeamiento y su contenido formal, y ello significa que los trabajos del Plan General de San Lorenzo de El Escorial, que se habían comenzado en su fase de Avance ya en 2005, deben adaptarse a lo que ahora se establece en la Ley.

Establece el artículo 56 de la LSCM 9/01, con la redacción dada por la Ley 3/2007 que, cuando los trabajos de elaboración del Plan hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales de la ordenación, podrán formalizarse con la denominación de Avance, con el contenido que la Ley exige para el documento del Plan General para la aprobación inicial. En todo caso, es preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente Avance en el proceso de elaboración de los Planes Generales, que es el presente caso, tal y como se establece en el inciso final del artículo 56.2 de la LSCM 9/01.

El procedimiento de aprobación del Avance de planeamiento está sujeto a los trámites preceptivos de información pública por plazo mínimo de treinta días, de Informe previo de Análisis Ambiental por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, debiendo emitirse este informe en el plazo de tres meses, e Informe de Impacto Territorial que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, que tiene carácter de preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance.

El Informe de Impacto Territorial, cuya exigencia se introduce por la Ley 3/2007, analizará la incidencia de las previsiones del Plan sobre el municipio y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Para la elaboración del Informe de Impacto Territorial, la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio podrá solicitar informes adicionales de cualesquiera otras Consejerías, Organismos y Entidades de la Comunidad de Madrid. El Informe de Impacto Territorial debe emitirse en el plazo de seis meses. Transcurrido dicho plazo sin que se haya emitido el Informe se entenderá desfavorable a la aprobación del Avance en los términos en los que se ha planteado.

Una vez terminado el período de participación ciudadana, los servicios técnicos municipales y los facultativos encargados de la redacción del nuevo Plan General han de estudiar las sugerencias y alternativas que se hayan presentado y propondrán la confirmación o rectificación de los criterios y soluciones generales de planeamiento. De igual modo respecto al Informe previo de Análisis Ambiental y del Informe de Impacto Territorial. A continuación, la Corporación Municipal, ha de acordar lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a las cuales hayan de culminarse los trabajos de formulación del Plan General.

La aprobación de los Avances de planeamiento sólo tiene efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración. Deberá expresar, en todo caso, el resultado de los trámites de información pública e Informe previo de análisis ambiental, el Informe de impacto territorial y, en particular, la incidencia de estos en el contenido definitivo del Avance.

#### **1.6.1 Proceso de elaboración**

Para realizar el Avance se necesita partir del conocimiento de la realidad de hecho del Municipio y, para ello, se realiza la Información Urbanística que no es más que una transcripción, representación y análisis de las distintas variables socioeconómicas, físicas y formales que presenta actualmente la realidad de San Lorenzo de El Escorial.

Una vez realizada la información urbanística, cuyo contenido se completará y perfeccionará con las indicaciones que efectúen los servicios técnicos municipales tras su correspondiente estudio, el Equipo encargado de la redacción del Plan General, se encuentra en disposición de poner en evidencia la situación urbanística municipal, señalando los conflictos principales y el diagnóstico de los problemas existentes. Asimismo, las posibles soluciones y alternativas que se pueden contemplar para hacerles frente, en el marco de una concepción global de la ordenación territorial

del municipio, cuyas líneas generales pueden y deben quedar ya definidas desde el documento de Avance.

El diagnóstico es consecuencia lógica del contenido, a nivel de conclusiones, de la información urbanística, en tanto que el marco de referencia indicado (las líneas generales de la ordenación futura) responde no sólo a los objetivos que pueden y deben plantearse ante las demandas diagnosticadas, sino también a los criterios municipales con que debe abordarse la elaboración del Plan General, pretendiendo de esta forma plasmar ya una determinada filosofía conceptual para la ordenación urbanística del municipio de San Lorenzo de El Escorial.

El presente documento de Avance pretende, por tanto, exponer de forma clara y pormenorizada el diagnóstico de la situación urbanística actual de San Lorenzo de El Escorial para definir a continuación las posibles soluciones a las carencias detectadas y sus correspondientes alternativas.

El Avance incluye también el Análisis Ambiental de la propuesta que permitirá estimar los efectos del Plan General sobre el medio ambiente, con el fin de prevenir, evitar y corregir aquéllos que sean negativos.

El Avance se desarrolla en una Memoria y en una serie de planos en los que se recoge de forma gráfica la información urbanística, la propuesta de ordenación y el análisis de la capacidad del territorio para soportar los usos propuestos.

### **1.7 EL DOCUMENTO DE AVANCE DE PLANEAMIENTO DE MARZO DE 2005.**

Con fecha 10 marzo de 2005 se presentó en el Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial al documento de Avance del Plan General una vez que los trabajos del Plan hubieron alcanzado el grado suficiente de desarrollo que permitió formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento.

Mediante anuncio insertado en el BOCM nº 68 de 22 de marzo de 2005 y anuncio en el diario La Razón de 23 de marzo de 2005, se inició el trámite de información pública del Avance, durante el cual se presentaron 52 escritos de sugerencias.

El documento de Avance incluyó, además, los estudios específicos de carácter sectorial, necesarios para la adecuada justificación de la propuesta,

- Análisis de la incidencia ambiental,
- Estudio de contaminación atmosférica,
- Ruido,
- Caracterización de suelos y de las aguas subterráneas, y
- Estudio hidrológico y de infraestructuras de saneamiento.

La reciente Ley 3/2007, que modificó parcialmente la LSCM 9/01 concretó el contenido de los Avances de planeamiento, exigiendo el correspondiente de los Planes Generales para su aprobación inicial.

Esto supone, en este momento, la necesidad de completar el contenido sustantivo y formal del Avance de acuerdo con lo que se establece en los artículos 42 y 43 de la LSCM 9/01.

Todo ello significa la necesidad de adelantar a esta fase del planeamiento los trabajos previstos para el documento del Plan para su aprobación inicial, y a extender la tramitación del Avance con la obtención del novedoso Informe de Impacto Territorial que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, que tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance.

Esto permite suponer que a partir de su emisión en sentido favorable, se garantiza una tramitación ágil del Plan General, una vez que se cuenta con el pronunciamiento expreso y favorable de todos los Organismos que intervienen en la tramitación del Plan.

El Avance se expuso a información pública para participación ciudadana, período durante el cual se presentaron por Asociaciones y particulares 52 escritos de sugerencias.

Simultáneamente se solicitó información a las Compañías suministradoras de los servicios de Urbanización y se requirió Informe a los Organismos cuyas competencias pueden verse afectadas por las previsiones del Avance, y que son preceptivos en la fase del Avance del Plan General.

El Avance se remitió, asimismo, a la Dirección General de Evaluación Ambiental para la emisión del Informe previo de Análisis Ambiental, sin que hasta la fecha se haya recibido, si bien en abril de 2005 se requirió información complementaria en relación con la participación ciudadana del Avance.

### **1.7.1 Análisis previo de las sugerencias presentadas por Asociaciones y particulares al Avance de 2005.**

Aunque todavía ahora analizadas solo en términos generales de la participación ciudadana, se desprende que la consideración más relevante está dirigida al rechazo de toda actuación urbanística sobre la finca Monesterio y su entorno que, en aquel momento de 2005, el Plan General clasificaba como suelo urbanizable sectorizado y que en este documento se cambia su categoría de suelo a no sectorizado. El resto del contenido de las sugerencias trata de consideraciones de índice particular que no condicionan el modelo territorial propuesto por el Plan General.

Una vez que se obtengan los Informes preceptivos previo de Análisis Ambiental y de Impacto Territorial, se informarán cada una de las sugerencias y se propondrá al Pleno municipal su estimación o desestimación y, consecuentemente, cómo serán consideradas en el Plan General.

### **1.7.2 Análisis previo de Informes recibidos respecto el Documento de Avance de 2005.**

Tal y como se ha señalado, durante la tramitación del Avance de 2005, se requirieron los Informes sectoriales que son preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial, por afectar a determinadas competencias de los Organismos públicos:

- Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, en relación con las carreteras autonómicas sobre las que se incide (artículo 22 de la Ley 3/1991).
- Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, autovía AP-6 (artículo 10.2 de la Ley 25/1988).
- Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural (hoy integradas sus competencias en la Dirección General de Evaluación Ambiental) de la Comunidad de Madrid, en relación con las vías pecuarias que atraviesan el municipio (artículo 25 de la Ley 8/1998).
- Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (artículo 56.3 de la LSCM 9/01 y artículo 21,e de la Ley 2/2002).
- Informe previo de Análisis Ambiental, por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (artículo 56 de la LSCM 9/01).

La tramitación del Avance de 2005 coincidió en el tiempo con la última fase de la declaración como B.I.C., en categoría de territorio histórico, de los terrenos interiores a la llamada Cerca de Felipe II, y otras áreas de su entorno, afectando la declaración a las previsiones del Avance (Decreto 52/2006, de 15 de junio).

Esta circunstancia aconsejó el pronunciamiento expreso sobre el Avance por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Los Informes recibidos (todavía hoy no se ha emitido el previo de Análisis Ambiental), junto con el Informe de Impacto Territorial que ahora se exige por la LSCM 9/01, se analizarán y complementarán por el Plan General, de acuerdo con la instrucción que resulte de la aprobación por el Pleno municipal del Avance, y de la exigencia del artículo 56 de la LSCM 9/01.

En el momento actual, una parte de las circunstancias ya informadas por los Organismos que han intervenido en el procedimiento, pierden su vigencia en este documento de Avance, y el resto, se tiene en cuenta y se adelanta a esta fase su cumplimentación.

Nos referimos, de manera muy notoria, al cambio de la categoría del suelo de la finca Monesterio y su entorno, y la delimitación de un único Sector en el suelo urbanizable, al Norte de la AP-6, para uso global mixto de actividades económicas y, en menor medida, residencial, Sector al que se adscribe para su obtención para el dominio y uso públicos el suelo del Prado de la Era, con calificación de espacios libres públicos y equipamientos, ambos integrantes de las redes públicas de nivel general.

Los aspectos derivados de los Informes sectoriales que ya se han tenido en cuenta en el documento de Avance de noviembre de 2007 son los siguientes:



**DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

- Registro de Salida 30/06/2005

- Se informa desfavorablemente la glorieta en la M-527, dado que ya se informó favorablemente una glorieta sólo de entrada al SAU-II. Se deberá optar por una de las dos soluciones por estar muy próximas las dos.
- La ordenación que establecerá el correspondiente Plan Parcial del único Sector de suelo urbanizable sectorizado localizará el acceso a la carretera M-527 siguiendo lo dispuesto en la Orden de Accesos de la Comunidad de Madrid, tal y como se refleja en la ficha del Sector.
- Se califica una banda de suelo a ambos lados de la actual M-600 como red pública de nivel supramunicipal de infraestructuras de comunicación viaria, reserva para la localización de la futura duplicación de la carretera, con glorietas a nivel, que definirá el Proyecto “Acondicionamiento de la carretera M-600. Tramo: A-6 a El Escorial”, y que a fecha de la realización de este documento de Avance está todavía en tramitación.
- Se incluye dentro de las Normas Urbanísticas, artículo 6.3.1, la obligación de respetar las limitaciones y servidumbres que establece la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.  
Se debe respetar la zona de protección.  
Red supramunicipal: M-505 y M-600 ..... 25 m  
Red secundaria: M-510..... 15 m  
Red local: M-527 ..... 15 m
- En la ficha del Sector único del suelo urbanizable sectorizado, se especifica la obligación de respetar las limitaciones y servidumbres establecidas en la Ley 3/1991.
- Se incluye como Anexo al Estudio de Incidencia Ambiental, el correspondiente Estudio Acústico.

## DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO

- Registro de Salida 14/12/2005.
  - Informe favorable al Avance.
  - Se debe ampliar la clasificación de suelo no urbanizable de protección, Infraestructuras (SNUP-INF) a la banda del dominio público de la autopista, según el Proyecto: “AMPLIACIÓN DE LA AUTOPISTA AP-6, NUEVO CARRIL POR CALZADA ENTRE EL PK.42 Y EL ENLACE DEL VALLE DE LOS CAÍDOS”.
  - En el artículo 6.3.1 de las Normas Urbanísticas se incluye la obligación de respetar las limitaciones y servidumbres establecidas en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.

## DIRECCIÓN GENERAL DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

- Registro de salida 11/10/2005
  - La Colada del Camino del Villalba, según el Proyecto de clasificación, la anchura es de 6 y 10 m. Discurre con orientación Sur-Norte y tiene como límite derecho la línea del término municipal. En el plano OR-2b no es correcta.
  - La Dirección General de Carreteras está realizando el Proyecto de acondicionamiento de la M-600, tramo A-6 a El Escorial. Dicho Proyecto restablece las vías pecuarias ocupadas por la carretera con una banda limítrofe a la M-600.
  - Se recoge en todos los planos, la modificación del trazado del “Cordel del Valle” aprobada por la Orden 12324/2002, de 27 de noviembre.
  - Se clasifica el suelo de dominio público pecuario como suelo no urbanizable de protección, Vía Pecuaria (SNUP-VP).
  - Se incluye en el artículo 1.2.8 de las Normas Urbanísticas el siguiente texto: *“en cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, si los planos del Plan General*

*contuvieran discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobadas de las vías pecuarias, prevalecerán éstas últimas”.*

- Las vías pecuarias se califica como red supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido.
- El artículo 10.4.6 de las Normas Urbanísticas, “Condiciones específicas de las actuaciones en el suelo no urbanizable de protección, Vías Pecuarias”, incluye el contenido expresado en el Informe.
- En las fichas de los Ámbitos de Actuación en suelo urbano no consolidado que se ven afectados por vías pecuarias se incluyen las siguientes instrucciones:
  - *La vía pecuaria no será, en ningún caso, utilizada para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias.*
  - *Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.*
  - *Antes de cualquier actuación que pueda afectar a vías pecuarias, el Órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al Ámbito.*

## **DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA Y DEPORTES**

- Registro de entrada en la D.G.P.H. 7/02/2005
  - Solicitud de información de existencia de restos arqueológicos en el término municipal, delimitación de las áreas de protección y las directrices de actuación en las mismas.
- Registro de salida 29/03/2005
  - En respuesta a la solicitud del Informe sectorial para el Estudio de Incidencia Ambiental se manifiesta la necesidad de elaborar un Estudio de Patrimonio Arqueológico. El contenido que debe tener dicho Estudio se incluye en el Informe.

- Las conclusiones que se deriven del Estudio de Patrimonio Arqueológico y su posterior Informe por la Dirección General, que puedan concretarse en el deber de protección de determinados yacimientos o áreas del municipio, se incorporará en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Registro de entrada D.G.P.H. 12/01/2006
  - Solicitud de la Hoja Informativa para el ámbito del suelo urbanizable sectorizado.
- Registro de salida 10/05/2006
  - Se señalan por parte del Área de Protección del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico las sugerencias, condiciones y modificaciones a incorporar en el documento para su aprobación inicial.
  - Se incorpora en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos la declaración como Bien de Interés Cultural en la categoría de territorio histórico el Real Sitio de San Lorenzo de El Escorial constituido por el ámbito delimitado por la Cerca Histórica de Felipe II.
  - Se incluye la serie de planos CA del Catálogo, en el Plan General, así como el plano de Delimitación de las Áreas de Protección Arqueológica.
  - Se incluye en la ficha del Sector de suelo urbanizable sectorizado la obligatoriedad de realizar el correspondiente Estudio y trabajos arqueológicos según las indicaciones de la Dirección General de Patrimonio Histórico.
  - Se completa el contenido del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de acuerdo con la Ley 10/1998 y la LSCM 9/01.
- Registro de salida 9/05/2006
  - Se señala por parte del Área de Protección del Patrimonio Mueble e Inmueble de las subsanaciones a realizar para el Informe favorable del documento de aprobación inicial.

- Los terrenos de la finca Monesterio y su entorno, al Sur de la AP-6, se clasifican ahora como suelo urbanizable no sectorizado que, en tanto no se sectorice, le es de aplicación el régimen urbanístico del suelo no urbanizable de protección, según establece el artículo 23.2 de la LSCM 9/01.

En su caso, mediante el correspondiente Plan de Sectorización podrá valorarse la oportunidad, conveniencia y necesidad de la transformación urbana de esta área, para los usos que en su momento se determinen, asegurando en todo caso la protección que corresponda a los bienes del Patrimonio Histórico que puedan hallarse, y de acuerdo con lo prevenido en la Declaración de B.I.C. de territorio histórico.

## **DIRECCIÓN GENERAL DEL MEDIO NATURAL**

Se recibe con fecha 6 de junio de 2006 el borrador del Informe elaborado por la Dirección General, hoy integrada en la Dirección General de Evaluación Ambiental, en el que se señalan las afecciones al Plan General en relación con los siguientes espacios protegidos por normas sectoriales supralocales:

- Montes de Utilidad Pública
- Espacios Naturales Protegidos
- Lugares de Interés Comunitario
- Montes Preservados
- Hábitats.

### **1.8 LA NECESIDAD DE COMPLETAR EL DOCUMENTO DE 2005**

El tiempo transcurrido desde la elaboración del Avance de marzo de 2005, y la concreción de algunos parámetros del Plan General en función de la actualización de los estudios realizados y las circunstancias sobrevenidas, pero fundamentalmente la entrada en vigor del RDL 2/08 y la modificación de la LSCM 9/01 por la Ley 3/2007, establecen la necesidad de completar el documento de Avance para continuar su tramitación, con las siguientes nuevas determinaciones:

- El contenido y la documentación del Avance es igual al que se exige para la aprobación inicial del Plan General, cuyos contenidos sustantivo y formal están establecidos en los artículos 42 y 43 de la LSCM 9/01.

- Se introduce la exigencia de la reserva de al menos el 30% de la edificación residencial para viviendas protegidas.
- Se actualizan a fecha de mes de enero de 2007 los datos socioeconómicos recogidos en la información urbanística.
- Se introducen nuevos Ámbitos de Actuación de suelo urbano no consolidado.
- Se modifica la categorización del suelo urbanizable, trasladando, en su caso, a una etapa posterior mediante un Plan de Sectorización, el estudio del territorio de la finca Monesterio y sus alrededores, situados en el extremo Este del término municipal, y de la conveniencia que pueda resultar para su transformación para determinados usos urbanos.
- Se introduce el Resumen Ejecutivo del Plan, según establece el artículo 11.3 del RDL 2/08 y artículo 56bis de la LSCM 9/01.
- Se introduce el Estudio de Viabilidad, en el que se desarrolla y justifica la valoración y viabilidad del Plan en relación con el medio físico y natural del territorio, la legislación sectorial, en relación con la protección del medio ambiente, con las infraestructuras de comunicaciones, en relación con el patrimonio edificado, en cuanto a la adecuada dotación de equipamientos y zonas verdes, y a las posibilidades de gestión y financiación, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Asimismo se analiza el impacto de los nuevos desarrollos planteados en la Hacienda pública del Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial, afectado por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- Se introduce el análisis previo de los Informes sectoriales y las sugerencias habidas durante el período de participación ciudadana del documento de Avance de marzo de 2005.
- Se introducen las Normas Urbanísticas, donde se recogen las Normas Generales de Uso, de Edificación, de Urbanización y de Protección, así como las Normas Particulares para el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable de protección, y el Catálogo.

En definitiva, aquel Avance de 2005, se ha desarrollado con el contenido de un Plan General, y se incorpora la consideración de las circunstancias sobrevenidas.

### **1.8.1 Resumen Ejecutivo**

El RDL 2/08, en su artículo 11, establece la exigencia de introducir en los instrumentos de ordenación urbanística lo que la Ley llama un Resumen Ejecutivo:

*“Artículo 11. Publicidad y eficacia de la gestión pública urbanística*

*(...)*

3.- *En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión”.*

Además la Ley 3/2007, introduce un nuevo artículo 56.bis en la LSCM 9/01, donde también se exige incluir en los instrumentos urbanísticos un Resumen Ejecutivo:

*“Artículo 56.bis*

*(...)*

*En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.*

*Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública”.*

El precepto se refiere a la tramitación y aprobación de cualquier tipo de instrumento de ordenación que se exponga al público, sea de planeamiento general, de desarrollo, o de sus modificaciones, entre los que se encuentra el Plan General.

No es muy afortunada la expresión “Resumen Ejecutivo” pues en realidad por el contenido que el artículo le exige no es un resumen del Plan, sino un simple documento que resume partes determinadas del Plan y puede estar incluido entre los documentos del expediente que se somete a información pública, sin formar parte del Plan. El calificativo de “ejecutivo” tampoco parece acertado puesto que no tiene función ejecutiva. No se ejecuta sino que aclara y sintetiza tan sólo las propuestas de alteración de la ordenación vigente y los ámbitos territoriales en los que se suspenden licencias y ordenaciones.

El precepto legal no establece que el Resumen Ejecutivo tenga carácter vinculante pero como es la simple transcripción de una parte de las determinaciones normativas del Plan, indirectamente sus determinaciones vinculan por ser un resumen de un documento vinculante, si bien, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones del Plan, por el carácter genuino de este, prevalece el Plan sobre el resumen.

La letra a) lo que exige es en realidad un plano en el que se han de delimitar gráficamente (no exige la georreferenciación) los ámbitos territoriales en los que se modifique la ordenación vigente y en el que exponga el alcance de la alteración. La exigencia introduce transparencia en el procedimiento de aprobación del planeamiento al facilitar la localización y comprensión del contenido de los cambios, a los ciudadanos, en general. También facilita la realización del informe del Plan que han de hacer los Técnicos de las Administraciones y la comprensión de los Órganos que lo aprueban.

En la letra b) se legaliza lo que ya había enseñado la jurisprudencia habida en las Leyes del Suelo anteriores.

Al contenido legal del documento Resumen Ejecutivo, se añade en el documento de Avance, un resumen fácilmente comprensible de la propuesta de planeamiento que aquí se desarrolla, y las circunstancias ocurridas durante la tramitación.

### **1.8.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental**

El artículo 15.1 y 2 del RDL 2/08 establece:

- “1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.*
- 2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación”.*

La primera parte del párrafo 1 reitera lo que ya dice la Ley 9/2006 de 28 de abril, en cuyo artículo 3.2 exige la evaluación ambiental a aquellos programas y planes urbanísticos y sus modificaciones siempre que sirvan de base para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. El artículo 3 en sus números 3 y 4 añade



la obligatoriedad de que otros planes y programas, aunque no sirvan de base para el desarrollo de proyectos sometidos a impacto ambiental, se sometan a evaluación ambiental cuando puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente si así lo aprecia la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que ha de aplicar los criterios establecidos en Anexo II de la Ley 9/2006.

Quizá no está de más recordar que la Evaluación Ambiental de planes o programas también conocida como Evaluación Estratégica, consiste en poner en evidencia los eventuales efectos de todo tipo directos, indirectos y acumulables sobre el medio ambiente de las distintas alternativas de ordenación o de actuación que proyecta un Plan o Programa y sirve de ayuda a la toma de decisiones en el proceso de su redacción, siempre antes de su aprobación definitiva y conversión consiguiente en norma jurídica que crea derechos y deberes.

El proceso de regulación de la Evaluación Ambiental de planes y programas es el siguiente:

Europa aprobó la Directiva 2001/42 de 27 de junio de 2001 en la que da un plazo para que los países la traspongan.

España superó el plazo y la transpone con la Ley 9/2006, de 28 de abril.

El proceso de Evaluación Ambiental está compuesto de:

- a) Informe de sostenibilidad ambiental.
- b) Trámite de consultas a diversas Administraciones y organismos públicos y privados y al menos el de las Administraciones hidrológica, costas, carreteras y otras infraestructuras.
- c) Memoria ambiental en la que se refleja el análisis que hace el promotor del Plan o Programa y la Administración correspondiente sobre el informe de sostenibilidad ambiental y el resultado de las consultas.
- d) Propuesta de Plan o Programa que tome en consideración el informe de sostenibilidad Ambiental, las alegaciones de las consultas y la Memoria Ambiental.
- e) Envío del Plan o Programa aprobado y un resumen de cómo ha incidido la evaluación a los Órganos ambientales, Administraciones

afectadas, personas que hayan alegado y Estados de la U.E. consultados.

El apartado 2 del artículo 15 se refiere al Informe de Sostenibilidad Ambiental, que forma parte del proceso de Evaluación Ambiental como ya se ha dicho.

Con la exigencia del mapa de riesgos se complementa para los instrumentos de ordenación urbanística, el contenido del informe de sostenibilidad ambiental, recogido en el Anexo I de la citada Ley 9/2006, de 28 de abril.

Los posibles riesgos naturales suelen ser: terremotos, volcanes, inundaciones, avenidas, incendios, corrimientos o deslizamientos de tierras, desprendimientos, erosión del suelo,... El mapa de riesgos naturales ya formaba parte de la Información Urbanística del planeamiento general, y cuando se redactaba un Plan ya se tenían en cuenta los terrenos con riesgo para clasificar el suelo como no urbanizable o para articular las medidas que permitan impedir o corregir los efectos de los riesgos que se ponen en evidencia en el Plan. Formaba parte de la lógica disciplinar. Ahora con su exigencia formal se garantiza su efectividad.

En el documento de Avance se incluye dentro del Estudio de Incidencia Ambiental el correspondiente mapa de riesgos naturales del municipio.

**1.8.3 Los Informes: Hidrológicos, de Carreteras y demás Infraestructuras, son determinantes para el contenido de la Memoria Ambiental y ésta sólo podrá disentir motivadamente.**

Dice el artículo 15.3 del RDL 2/08:

- “3.- *En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:*
- a) *El de la Administración Hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.*
  - b) *El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.*
  - c) *Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.*

*Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.”*

Los informes a los que se refiere el artículo 15.3 ya son obligatorios y vinculantes, en el ámbito de su competencia, para el planeamiento urbanístico, por imperativo de las propias Leyes sectoriales. El precepto ahora obliga a que su contenido sea determinante, para la memoria ambiental, *“que sólo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada”*.

Determinante es un concepto jurídico indeterminado. *“Determinar”*, en lenguaje usual es *“fijar los términos de una cosa”* lo que indujo a algún comentarista de la Ley a sostener que para el planeamiento los informes son vinculantes y para el contenido de la Memoria Ambiental son *“cuasi vinculantes”*.

#### **1.8.4 Informe de Sostenibilidad Económica**

El artículo 15.4 del RDL 2/08 establece:

*“4.- La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

El ámbito de aplicación es el planeamiento urbanístico, incluidas revisiones, adaptaciones y modificaciones, si afecta a suelos urbano y urbanizable.

La exigencia del Informe o Memoria de sostenibilidad económica del planeamiento supone, además de un Estudio económico-financiero del planeamiento general y la Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización de nivel general,

- La necesidad de estudiar el impacto de la actuación en las Haciendas de las Administraciones públicas afectadas por la ejecución del instrumento de ordenación y la puesta en carga y mantenimiento de las nuevas infraestructuras y también la prestación de los nuevos servicios, en aras de la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y

- Prueba de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En el documento de Avance se incluye dentro del Estudio de Viabilidad el correspondiente Informe de sostenibilidad económica donde se recoge el impacto de la actuación en la Hacienda del Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial y con relación a las Administraciones de la Comunidad de Madrid, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

### **1.8.5 Criterios básicos de utilización del suelo**

El artículo 10 b) del RDL 2/08 establece:

*“Artículo 10. Criterios básicos de utilización del suelo.*

*(...)*

- b) *Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa. Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización”.*

La Comunidad de Madrid para el suelo urbanizable supera ese mínimo del RDL 2/08, y en las actuaciones en el suelo urbano se introduce ahora como novedad.

### **1.8.6 Altura de los edificios**

La Ley 3/2007 introduce un nuevo apartado 8 en el artículo 39 de la LSCM 9/01 donde se establece:

- “8. *No podrá edificarse con una altura superior a tres plantas más ático, incluida la baja, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de un metro, de manera que la edificación resultante no exceda de dichas tres plantas más ático en todos y cada uno de los puntos del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables. No obstante lo anterior, los Ayuntamientos podrán autorizar la construcción de edificios singulares con una altura superior a la indicada en el párrafo primero, cuando concurren circunstancias especiales debidamente apreciadas y motivadas. Cuando esta autorización suponga la modificación*

*del planeamiento vigente, será preciso el informe previo y favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid”*

### **1.8.7 Conclusión**

Como conclusión se señala,

Los trabajos de elaboración del Plan General habían adquirido en 2005 el suficiente grado de desarrollo que permitió formular criterios, objetivos y soluciones generales de la ordenación. Por tanto, se formalizó el Avance.

Dado que se formuló en febrero de 2005 el documento de Avance, y ahora se modifican algunas de las determinaciones allí previstas, fundamentalmente el cambio de la categoría del suelo urbanizable de la zona de la finca Monesterio, y se completa el contenido con el correspondiente al documento del Plan General, se adapta el Avance para continuar su tramitación.

## **CAPÍTULO 2.- CATÁLOGO DE PROBLEMAS URBANÍSTICOS.**

### **2.1 LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS COMO PUNTO DE PARTIDA.**

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Lorenzo de El Escorial de 1999, han sido un instrumento eficaz en la política urbanística desarrollada por la Corporación Municipal para promover, dirigir y cooperar en la transformación que el municipio ha vivido desde su entrada en vigor.

#### **2.1.1 Objetivos de las vigentes Normas Subsidiarias.**

El objetivo básico cuya consecución se planteó en las vigentes Normas Subsidiarias fue la definición de un modelo urbano capaz de dar respuesta a las necesidades surgidas en el municipio tanto por la lenta y constante transformación de su parque residencial, de vivienda de temporada a vivienda permanente, como por la necesidad de integrar a San Lorenzo de El Escorial con rango de foco principal dentro del área de actividad de la denominada “Hoya de Villalba”.

Ello supuso una fuerte reconsideración del anterior modelo de planeamiento, desarrollado a base de urbanizaciones escasamente interrelacionadas promovidas de espaldas al conjunto urbano y dependientes casi exclusivamente de los ejes rodados interregionales. Sin embargo esto no fue impedimento para mantener las protecciones cautelares necesarias para preservar el carácter simbólico-monumental del municipio, tanto edificado como medioambiental, si bien tuvo que ser actualizado a la luz de la experiencia de gestión acumulada en materia de conservación y protección por los distintos Órganos de la Administración intervinientes en el municipio.

Los objetivos planteados con la aprobación de las vigentes Normas Subsidiarias fueron:

- Estructuración de la ciudad a partir de la jerarquización viaria general y conexión del viario colindante de las promociones más recientes, escasamente relacionadas, de modo que se reforzara el carácter urbano del núcleo histórico y se posibilitara un funcionamiento menos dependiente de la carretera de Guadarrama.
- Mantener la imagen y perfil actual del núcleo a partir del mantenimiento de las tipologías definidas por el anterior planeamiento y que resultan caracterizadoras y dominantes en cada una de las zonas-barrios de la ciudad.

- Redefinir el Catálogo de Bienes Protegidos adecuando los grados de protección y posibilidades de intervención tanto al real valor monumental y paisajístico de los elementos catalogados como a las necesidades y posibilidades de puesta en uso y modernización de edificaciones y espacios.
- Concertar con la iniciativa privada la implantación de los usos terciarios y de servicio sobre todo el conjunto del término procurando tanto el reequilibrio local de población-empleo, como el reforzamiento de San Lorenzo como un foco de primer orden dentro de la Comunidad de Madrid.
- Proteger y conservar los valores medioambientales del territorio planteando tanto una restricción y control de los usos urbanos en el suelo rústico como una definición de la intervención sobre el numeroso patrimonio edificado disperso por el medio rústico del término.
- Definir una gestión del suelo acorde con la capacidad de gestión municipal y capaz de garantizar la viabilidad e independencia de las distintas promociones y la materialización del modelo urbano previsto.
- Refundir en el documento el conjunto de actuaciones de carácter normativo o inversor de las distintas Administraciones que, por la singularidad de San Lorenzo, colaboran con el Ayuntamiento en el control y ejecución del desarrollo local.

### **2.1.2 Unidades de Ejecución en suelo urbano.**

Se delimitaron once Unidades de Ejecución y un área a desarrollar por un PERI, con las siguientes características:

#### **SUELO RESIDENCIAL**

Unidad de Ejecución	Denominación	Suelo -m2s-	Edificabilidad		Nº de viviendas
			Índice -m2e/m2s-	Máxima -m2e-	
UE-2	Abantos Norte	5.907	0,17	1.022	2
UE-4	María Cristina	7.459	0,41	3.058	19
UE-5	Las Nieves	3.800	1,50	5.700	57
UE-6	Cuesta de la Flor	1.113	-	(apl ordenanza)	13
UE-9	La Tercera	16.390	0,40	6.556	42
UE-10	Machuco	42.416	0,44	18.840	160
UE-11	Cebadillas-Pozas	23.982	0,76	18.226	172
UE-12	Unamuno	60.500	0,36	21.780	176
UE-13	Muchos Vientos	23.340	0,34	8.022	53
UE-14	El Pinar	59.417	0,30	17.888	79
PERI-1	Huerta de Talabares	73.014	0,20	14.603	130
UE	Norte C/Pozas	98.362	0,27	27.000	180
<b>S U M A</b>		<b>415.700</b>	<b>-</b>	<b>142.695</b>	<b>1.083</b>

A fecha de enero de 2005 la situación de desarrollo en San Lorenzo de El Escorial mostraba que de las 1.083 nuevas viviendas que se habían previsto en el suelo urbano, se habían construido ya o estaban en avanzado desarrollo de su planeamiento y ejecución las Unidades correspondientes a 896 viviendas, por tanto, más del 80% de la capacidad residencial del planeamiento.

Si bien un total de 48.814 m<sup>2</sup> (parte de las Unidades UE-9; UE-12 y UE-14), del suelo de las Unidades de Ejecución era de titularidad pública, las iniciativas de planeamiento previstas para el desarrollo de los ámbitos tenían carácter privado.

Las tipologías de viviendas previstas en las Unidades de Ejecución en suelo urbano correspondían a las utilizadas en los distintos barrios de San Lorenzo de El Escorial.

**PORCENTAJE DE TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS PREVISTAS EN SUELO URBANO:**

Tipología	Manzana Cerrada	Unifamiliar	Bloque	TOTAL
Número	57	460	566	1.083
Porcentaje	5,3%	42,5%	52,2%	100%

**SUELO INDUSTRIAL-TERCIARIO (PRIVADO)**

Unidad de Ejecución	Denominación	Suelo -m <sup>2</sup> s-	Edificabilidad	
			Índice -m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s-	Máxima -m <sup>2</sup> e-
PERI-2	Matacuervos	80.000	0,49	39.200

El polígono industrial de Matacuervos se encuentra clasificado en las vigentes Normas Subsidiarias como suelo urbano y su calificación es de uso industrial y terciario. Está limitado al Sur y Este por la carretera M-600 a Guadarrama, que le da acceso. Data de 1970 pero ha quedado absorbido por el crecimiento hacia el Norte del casco urbano. Aunque en origen contaba con una tipología de parcelas entre 500 m<sup>2</sup> (mínimo) y 2.500 m<sup>2</sup> (máximo), diversas agrupaciones y segregaciones han dado lugar a tipologías diferentes en la actualidad, y aparecen naves tipo nido en parcelas inferiores a 300 m<sup>2</sup>.

El municipio se caracteriza por tener un gran número de dotaciones culturales singulares, que en muchos casos superan el ámbito local.



A la entrada en vigor del actual planeamiento, San Lorenzo de El Escorial contaba con 50,76 ha destinadas a equipamientos públicos y privados.

En las Normas Subsidiarias se fijaron 6.687 m<sup>2</sup> de suelo en las Unidades de Ejecución en suelo urbano con destino a equipamientos públicos, cifra que se vio incrementada en 10.000 m<sup>2</sup> con la Modificación Puntual de la Unidad de Ejecución Norte Calle Pozas.

No se destinaba suelo para equipamiento privado.

### **2.1.3 Sectores previstos en suelo urbanizable.**

En los trabajos de elaboración de las Normas Subsidiarias, se delimitaron únicamente dos Sectores: uno de uso característico residencial y otro industrial, aunque el Sector S-1 residencial no llegó a aprobarse su clasificación.

#### **SUELO INDUSTRIAL**

Sector	Denominación	Suelo -m <sup>2</sup> s-	Edificabilidad	
			Índice -m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s-	Máxima -m <sup>2</sup> e-
2	Área de Actividad	384.000	0,38	121.903

Se encuentra situado en el límite del término municipal entre las carreteras M-527 y la autopista AP-6, contigua a los desarrollos urbanos de Guadarrama y Alpedrete, y alejado del casco urbano de San Lorenzo de El Escorial.

El Plan Parcial de este Sector se ha aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid con fecha 28 de febrero de 2006 (BOCM de 10 de abril y 2 de octubre de 2006).

## **2.2 LAS BASES DEL PLAN REGIONAL DE ESTRATEGIA TERRITORIAL**

El documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial (marzo 1996) divide el ámbito de la Comunidad de Madrid en cinco grandes zonas: Sierra, Norioste, Centro, Suroeste y Meseta.

Las vigentes Normas Subsidiarias han recogido entre sus determinaciones el cumplimiento de los objetivos del documento de Bases que afectan a San Lorenzo de El Escorial.

En la Sierra, en donde se localiza San Lorenzo de El Escorial, se establece:

### **2.2.1 El Modelo territorial en la zona. Objetivos.**

#### **2.2.1.1 El modelo territorial propuesto: Gran reserva natural y cultural de la región. Provisión de agua; disfrute del medio; disfrute del Patrimonio.**

El modelo analítico-propositivo que se desarrolla en estos estudios lleva implícito para cada uno de los territorios que conforman la región madrileña un rol diferenciado, complementario de los demás, mediante los cuales se persigue el objetivo de lograr, en conjunto, un hábitat que permita satisfacer las demandas actuales de la población otorgándole una alta calidad de vida.

La sierra cumplirá el papel de aljibe metropolitano, gran reserva natural y lugar de ocio ligado al medio ambiente, un modelo diferente de utilización de la sierra.

- Concebir un ocio de comportamiento más pasivo que permita satisfacer las legítimas aspiraciones de turismo y ocio evitando la degradación de los espacios más valiosos de la Región.
- Delimitación de aquellos espacios que, por la propia singularidad de sus recursos o por la fragilidad de sus ecosistemas, requieran para su propia conservación y existencia limitar su accesibilidad y forma de uso a actividades no degradantes del medio natural.

Las áreas de protección activa, incluirán aquellos espacios de alto valor paisajístico que, sin embargo, puedan ser empleados para generar aprovechamientos compatibles con la preservación ambiental.

- Asignar los niveles de protección adecuados, y regular el régimen de usos de los suelos a proteger.
- Cuantificación de los nuevos crecimientos y determinación de la organización de los mismos en el territorio. Encauzar los nuevos desarrollos urbanos en el territorio con criterios de minimización del impacto ambiental y paisajístico.

- Creación de lugares específicos de localización de pequeños equipamientos y servicios que permitan canalizar las inquietudes más generalizadas.
- Desarrollar una infraestructura suficiente de apoyo a aquellas zonas de valor patrimonial histórico o cultural con posibilidad de conformarse como focos de atracción.
- Crear una base económica sostenible y elevar el nivel de vida de la población con una diversificación de la base económica existente.
- Crear actividades distintas entre las que las vinculadas al terciario turístico y a una actividad primaria o artesanal fuertemente abocada a la producción de alto valor añadido cumplirán el papel de mayor peso.

#### **2.2.1.2 Una especialización futura que permita transmitir el patrimonio natural y cultural a las generaciones venideras.**

- El modelo territorial propuesto pretende fomentar las formas más adecuadas de aprovechamiento de los recursos en función de la vocación natural del propio territorio.
- Configurar la Sierra de Madrid como una zona especializada en el desarrollo de actividades de ocio y turismo compatibles con el medio.
- Transformaciones compatibles con el medio natural, con el aprovechamiento de los recursos naturales, con la conservación del carácter ambiental que poseen las tramas y ordenaciones urbanas y con los modos, morfologías y tipologías de las edificaciones de los cascos tradicionales de media y pequeña escala. Medida o intensidad de uso que no ponga en riesgo la transmisión del patrimonio natural y cultural a las generaciones venideras.
- Prever que el pilar económico fundamental de la zona será el sector terciario – turístico.

El turismo de la zona canalizará dos tendencias. La primera, a la que se podría denominar “ocio natural”, fomentado a través de la diversidad paisajística, se apoyaría en los elementos naturales y las infraestructuras de apoyo ejecutadas en el territorio. La segunda,

que se podría diferenciar como “ocio cultural”, aprovecharía el patrimonio arquitectónico y cultural de la Sierra.

- Las actividades turísticas reclamarán una serie de nuevos equipamientos que permitan satisfacer demandas latentes.

### **2.2.1.3 Organización del modelo: una discrecionalidad de la Sierra que retícula con vectores la Región.**

- Relación transversal de las tres piezas serranas que pueden encontrar y mantener una cierta complementariedad entre sí. La línea longitudinal que recorre el pie-demonte, materializada a través de distintos tramos viarios que permiten enlazar San Martín de Valdeiglesias, El Escorial, Villalba, Manzanares el Real y Torrelaguna, aparece como la primera línea de fuerza que organiza la Región.
- La direccionalidad de la Sierra y la transición de todo su frente hacia la Meseta, determinan una estructura básica articuladora –una metaestructura- que retícula la Región con la intersección de unos vectores paralelos a la sierra y otros que direccionan el descenso de la misma hasta la meseta castellana.

Una retícula que argumenta y soporta el modelo territorial propuesto.

- Esta retícula se adapta en esta pieza territorial a un territorio de montaña en el que las líneas de fuerza no puedan evitar alejarse adaptándose a las dificultades topográficas. La malla se completa con los vectores transversales que se ajustan a los principales ejes de comunicación.

La retícula conformará las verdaderas “calles regionales” del territorio serrano. “Calles”, algunas, que tienen su jerarquía y su traza ya definida y, otras cuya identidad y características de diseño quedan aún por determinar.

## **2.2.2 Las Propuestas.**

### **2.2.2.1 El territorio del ocio “natural”: su consecución.**

- Creación de un sistema de recorridos aprovechando la existencia de hitos naturales y la malla ancestral de comunicaciones que, en este territorio –con el complemento de cañadas, vías pecuarias, caminos rurales, caminos de servicio del Canal de Isabel II, y plataformas ferroviarias abandonadas- adquiere una alta densidad.

Promoción de distintos itinerarios para la práctica del senderismo y del ciclo turismo, con diferente grado de dificultad que diversifique la oferta de “acceso a la naturaleza”.

- Alimentar la red de recorridos para enclaves de servicio que garanticen un buen desarrollo de actividades lúdicas blandas.
- Delimitar zonas de mayor valor natural y paisajístico a efectos de determinar medidas de control en los espacios de mayor interés.
- Recuperación del medio natural degradado como forma de conservación de la naturaleza y como forma de generar nuevos empleos.
- Canalizar la demanda de ocio a través de las alternativas enunciadas y encauzar los crecimientos previstos para segunda residencia de la manera que tengan menor impacto en el medio natural.
- Controlar el vertido de residuos inertes.
- Controlar la tendencia a la masificación de las estaciones de esquí madrileñas, equilibrando su uso con la protección medioambiental.
- Potenciar la comunicación transversal entre las tres piezas de la Sierra, dando lugar a la existencia de una carretera de valor paisajístico concebida como eje de paseo y con limitación de velocidad.
- Mantener el trazado de la malla viaria local, conservando los signos de identidad de estos parajes.

#### **2.2.2.2 El territorio del ocio “cultural”: su consecución.**

- Consolidar como polos de atracción del ocio “cultural” los núcleos que, en razón de sus valores patrimoniales, constituyen ya elementos de interés turístico.
- Recuperación del patrimonio cultural degradado.
- Fomentar la recuperación de la arquitectura tradicional.
- Encauzar los nuevos crecimientos apostando por su reconducción a la recomposición y extensión de los bordes urbanos y adecuando la edificación a las tipologías del entorno urbano tradicional.
- Creación de rutas para el recorrido turístico.
- Diversificación de la base económica a través de iniciativas complementarias.
- Mantenimiento de la experiencia iniciada en algunos núcleos de la Sierra Norte con el objeto de crear una actividad económica adicional a la existente mediante la rehabilitación de los edificios tradicionales, destinados a alojamientos turísticos.
- Potenciar la formación agrícola para la producción y comercialización “in situ” de productos de alta calidad con denominación de origen como “Productos de la Tierra”.
- Desarrollar un Plan de Acción Comarcal en las Sierras Centro y Sur, con el fin de alcanzar niveles de equipamiento similares a los de la Sierra Norte.

### **2.3 DECLARACIÓN DE B.I.C.**

Se Declaró por Decreto 52/2006, de 15 de junio, como Bien de Interés Cultural, en categoría de territorio histórico, el Real Sitio de San Lorenzo de El Escorial.

El territorio histórico integra varios municipios lo que evitará la fragmentación del mismo en cuanto a usos derivados del planeamiento urbanístico de dichos municipios, y así las actuaciones que afectan al territorio histórico irán encaminadas a la protección de la unidad

paisajística y al mantenimiento del modelo urbano original de ciudad concentrada alrededor del Monasterio.

Asimismo, cualquier actuación se encaminará a garantizar su conservación, acrecentar el conocimiento sobre el Bien, potenciar sus valores históricos y culturales o fomentar su difusión, sin que ello suponga un menoscabo de la garantía de su conservación.

Toda actuación deberá ser autorizada por la Dirección General de Patrimonio Histórico, previamente a su ejecución.

Finalmente, el ordenamiento urbanístico de los diferentes términos municipales deberá adaptarse y ser congruente en sus determinaciones urbanísticas, concretamente en lo que se refiere a la clasificación del suelo y usos pormenorizados.

## **2.4 EL PORN DE LA SIERRA DE GUADARRAMA**

### **Afecciones derivadas del futuro Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra de Guadarrama en el término municipal de San Lorenzo de El Escorial.**

Actualmente se encuentra en tramitación el Plan de Ordenación de Recursos Nacionales (PORN) de la Sierra de Guadarrama incorporando en su ámbito de protección parte del territorio municipal.

El PORN establece las Directrices Generales de Ordenación para la totalidad de su ámbito así como la Normativa General, sin perjuicio de las Normas Específicas establecidas para cada una de las zonas en las que se ha estructurado el ámbito de ordenación.

El régimen de protección del ámbito territorial del término municipal delimitado por el PORN se corresponde con suelo de las figuras de protección denominadas “Paisaje Protegido del Monte Abantos” y “Zona de Transición”.

El PORN en su apartado 5.4.2 establece la normativa específica de aplicación para los suelos comprendidos en el Paisaje Protegido del Monte Abantos. En ella establece que este suelo deberá clasificarse como suelo no urbanizable de protección.

Por otro lado, el PORN incluye, en su apartado 5.5.3, la normativa específica de aplicación para los suelos comprendidos en la Zona de Transición la cual se regulará por su propio planeamiento urbanístico, que deberá ajustarse a lo establecido con carácter general y específico en el PORN actuando de esta forma con carácter de directriz urbanística.

## **2.5 CIRCUNSTANCIAS CONCURRENTES**

### **2.5.1 Legislación del Estado**

La legislación surgida de índole estatal, entre la que destaca,

- Texto Refundido de la Ley del Suelo, por el RDL 2/2008, de 20 de junio (LS 2/08).
- Real Decreto Legislativo 1/2008, por el que se aprueba el TR de la Ley, de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos.
- Ley 4/2003, de Montes.
- Real Decreto 1997/1995, en relación con los hábitats naturales y la flora y fauna.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas.

### **2.5.2 Legislación de la Comunidad de Madrid**

La legislación surgida de índole autonómica, entre la que destaca:

- Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM 9/01).
- Ley de Patrimonio Histórico.
- Decretos de saneamiento, de protección contra la contaminación acústica y de infraestructuras eléctricas.
- Ley Forestal y Ley de Vías Pecuarias.
- Ley de Evaluación Ambiental.

### **2.5.3 Conveniencia de la formulación del Plan General.**

La aprobación de la LSCM 9/01 exige la adaptación del planeamiento general de San Lorenzo de El Escorial (Disposición transitoria tercera.5). Además, desde la aprobación de las vigentes Normas Subsidiarias ha surgido determinada legislación que tiene importante repercusión en el nuevo Plan General:

Es pues imprescindible la actualización y adecuación de las Normas Subsidiarias, pues carecen de las determinaciones que, con carácter obligatorio, establecen la vigente legislación.



De acuerdo con la LSCM 9/01 el instrumento universal de ordenación del territorio municipal es el Plan General, por lo que no se trata ya sólo de la actualización o adaptación de las Normas vigentes, sino de la formulación de un nuevo Plan General.

El nuevo Plan General, tal y como se ha establecido en este documento de Avance, tiene además carácter de revisión (artículo 68.1 de la LSCM 9/01).

## **2.6 PROBLEMAS URBANÍSTICOS BÁSICOS**

Los problemas urbanísticos de carácter básico detectados en San Lorenzo de El Escorial son los siguientes:

- Agotamiento del modelo general de desarrollo urbano establecido en las vigentes Normas Subsidiarias.
- Necesidad de adecuar la ordenación urbanística de las áreas que se destinen al futuro desarrollo urbano, a su interés medio-ambiental, bioecológico y cultural, y garantizar desde el planeamiento la protección adecuada al patrimonio histórico y cultural.
- Necesidad de mantener el equilibrio en el mercado de la vivienda entre la oferta y la demanda y prever la calificación de suelo que permita la construcción de viviendas accesibles a la población de menor renta.
- Necesidad de potenciar, mejorar y completar el modelo de asentamiento industrial del municipio.
- Necesidad de potenciar la ordenación urbanística existente para satisfacer la demanda de ocio en general.

Las circunstancias que rodean, caracterizan y explican este conjunto de problemas básicos son las siguientes:

### **2.6.1 Agotamiento del modelo general de desarrollo**

La Villa de San Lorenzo de El Escorial, se desarrolla al Sur y Este del término municipal. Se encuentra a los pies del Monte Abantos, con el que limita por el Oeste; a lo largo de la carretera M-600, limita con el municipio de Guadarrama, quedando unidos los cascos urbanos de ambos municipios.

Por el Sur, el Monasterio de San Lorenzo y su entorno de protección constituyen al mismo tiempo límite del casco y la imagen más emblemática del municipio.

Casi la totalidad del suelo que resta en el término municipal tiene algún tipo de protección supralocal, de carácter ambiental.

Son, por tanto, circunstancias todas ellas que impiden el crecimiento de la Villa, y únicamente cabe la posibilidad de desarrollo en el extremo Nororiental del término municipal junto a la carretera AP-6 y los desarrollos urbanos de municipios colindantes.

En este sentido, ya las Normas Subsidiarias vigentes delimitaron el nuevo Sector S-2 de uso industrial en esta zona, a fecha de hoy aprobado definitivamente.

Al suspender la Comunidad de Madrid la clasificación del Sector residencial S-1, que habían planteado las Normas Subsidiarias vigentes, el planeamiento actual se revela incapaz de dar solución a las necesidades de crecimiento del municipio.

**2.6.2 Necesidad de adecuar la ordenación urbanística de las áreas que se destinen al futuro desarrollo urbano al interés medioambiental, bioecológico y cultural, y garantizar desde el planeamiento la protección adecuada al patrimonio histórico y cultural.**

El término municipal de San Lorenzo de El Escorial consta de diversas áreas que presentan un elevado valor intrínseco y que precisan adecuar su tratamiento medioambiental en el nuevo planeamiento. Se trata de un conjunto de zonas de muy interesantes condiciones naturales, paisajísticas y culturales que demandan un selectivo tratamiento urbanístico.

Deben citarse como más significadas las siguientes zonas:

- El Paraje pintoresco de Abantos y La Herrería,
- El entorno paisajístico del Monasterio de San Lorenzo,
- La vega de los arroyos y del Río Guadarrama que surcan el municipio al Este de la carretera M-600,
- Las vías pecuarias,
- El territorio incluido en el LIC “Cuenca del Río Guadarrama”,
- El ámbito incluido en la delimitación preventiva del PORN de la Sierra de Guadarrama.
- El territorio histórico que tiene Declaración de B.I.C.

Existe un especial interés en potenciar las protecciones existentes en el planeamiento vigente adecuándolo a la legislación que ha aparecido desde su aprobación definitiva, tanto a nivel estatal como autonómico, sobre todo en materia de Medio Ambiente y Patrimonio.

El territorio histórico Real Sitio de San Lorenzo de El Escorial, constituido por el ámbito delimitado por la Cerca Histórica de Felipe II, incluye la totalidad del término municipal de San Lorenzo de El Escorial y otros términos lindantes interiores a la cerca de Felipe II, y un área añadida en Abantos que garantiza el control paisajístico del entorno del Monasterio.

Se trata, pues, de desarrollar los adecuados mecanismos para proteger y preservar eficazmente el patrimonio natural, generador de valores, de actividad, de empleo y de riqueza.

### **2.6.3 Necesidad de mantener el equilibrio en el mercado de la vivienda entre la oferta y la demanda en el segmento de menor renta de esta última y prever la calificación de suelo que permita la construcción de viviendas accesibles a la población de menor renta**

En San Lorenzo de El Escorial se ha producido un significativo aumento en el precio de la vivienda y por tanto existe un grave desequilibrio entre la oferta y la demanda que impide acceder a la población de menor poder adquisitivo a la compra de una vivienda.

Para asegurar que se reconduzca la actual situación, el Plan General establecerá las determinaciones precisas que garanticen que una parte significativa del suelo de los nuevos desarrollos se destine a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, de modo que quede cubierta la necesidad previsible para los próximos años, tal y como establece la LSCM 9/01 (artículo 38.2), y se demanda por una significativa parte de la población de San Lorenzo de El Escorial y sus alrededores.

### **2.6.4 Necesidad de potenciar el modelo de asentamiento industrial que ofrece hoy el municipio**

En San Lorenzo de El Escorial existe una conciencia que apunta hacia la idea de que el municipio no se ha visto beneficiado del tren de la industrialización, tanto como los municipios limítrofes o próximos y se siente discriminado en cierto modo respecto a estos municipios.

Sin embargo, el hecho de que algunas industrias eligieran finalmente municipios colindantes se debe además de a razones edafológicas y de situación, a la total falta de suelo ordenado o de fácil adquisición y ordenación.

Esta situación ya ha comenzado a solucionarse con el desarrollo del Sector S-2 de las vigentes Normas Subsidiarias, ubicado en el extremo Noreste del municipio. En esta misma línea se enmarca el nuevo modelo industrial y terciario que propone el Plan General, que recogerá la ampliación del suelo industrial de dicho Sector en su entorno, en una zona situada a ambos lados de la carretera M-527 y junto a la AP-6, en los que puedan tener cabida actividades de producción y almacenamiento, y también las implantaciones vinculadas a desarrollos de carácter tecnológico y terciario, actividades estas últimas para las que actualmente no existe en San Lorenzo de El Escorial oferta de suelo atractiva. Se evitará de este modo la evolución hacia un modelo interiorizado y atomizado caracterizado por la profusión de pequeños talleres y almacenes que apenas crean nuevo empleo y que no hacen grandes inversiones en infraestructuras de urbanización, y se recogerán las iniciativas de implantación ordenada de las industrias que ya lo vienen demandando.

La tercera característica que se debe solventar es la posibilidad de que aumente todavía más el valor del suelo industrial por su escasez, lo que provocaría que no se consiguiese un adecuado desarrollo. Es necesario, por tanto, ampliar el suelo industrial ordenado, facilitando la transformación y la renovación de aquéllas industrias cuyas instalaciones se hayan quedado obsoletas en el suelo urbano.

El Plan General debe conseguir una clara revitalización del sector industrial, poniendo todos los medios para que las nuevas zonas entren en funcionamiento lo antes posible, y permitan el asentamiento de actividades que, no necesitando de la capitalidad para su desenvolvimiento, generen en su entorno riqueza, crecimiento y estabilidad, con reducido coste de oportunidad, tiempo y energía. Esta línea de actuación ha de complementarse con el adecuado tratamiento que permita evitar en el entorno de los suelos industriales los inconvenientes del tránsito de vehículos pesados, aquí de extraordinaria importancia, ya que el crecimiento de uso residencial, también se situará próxima a esta zona del municipio.

### **2.6.5 Necesidad de potenciar la ordenación urbanística existente para satisfacer la demanda de ocio en general**

San Lorenzo de El Escorial cuenta con un equipamiento muy importante, vinculado fundamentalmente a actividades culturales, que trasciende el municipio no solamente por la importancia del Real Monasterio o del nuevo Teatro Auditorio, sino también por la calidad de las actividades programadas en las dotaciones municipales, que atraen a los habitantes de los municipios del entorno.

Sin embargo, la caída del turismo en un 25% desde el año 2000 pone de relieve la necesidad de dotar de un tratamiento urbanístico adecuado tanto a las zonas con interés medioambiental o bioecológico como cultural, con el fin de que su puesta en valor contribuya a recuperar el interés que ha despertado históricamente el municipio, desde luego también a nivel internacional.

El nuevo Plan General garantizará la conservación, mejora y puesta en valor del patrimonio natural, paisajístico, cultural, histórico y arquitectónico.

## **2.7 EL CASCO TRADICIONAL**

Una primera aproximación al estado del casco tradicional de San Lorenzo de El Escorial no permite deducir la presencia de desajustes importantes, ni en el perfil urbano, ni en la conservación de las edificaciones, ni en la red viaria. No obstante, se hace imprescindible garantizar la observación y el cumplimiento de la normativa y la salvaguarda y la consideración de los intereses generales, que trascienden de la propiedad privada, articulando un conjunto de disposiciones y actuaciones que permitan su conservación y su mejor uso.

El Catálogo complementario de las Normas vigentes deberá ser revisado al objeto de actualizar, en su caso, las edificaciones cuyo interés, en sí mismo, de tipo arquitectónico, ambiental u otro, es especialmente importante, y su inclusión entre los elementos a proteger no resulte extraña frente a la gran calidad de los demás.

Por otra parte, la existencia de un importante colectivo de personas mayores, muchas de ellas pensionistas, obliga a realizar un esfuerzo en la claridad de los mensajes de cara a la recuperación o, en su caso, la

sustitución controlada de las edificaciones y, esto es determinante, a disponer las medidas de toda índole que la faciliten.

Por último, deberá resolverse adecuadamente la notoria insuficiencia de zonas de aparcamiento y la interferencia del tráfico de paso en el casco tradicional. A este respecto, se incluye como documento anexo al Avance, el trabajo desarrollado por el Arquitecto especialista Pedro Ponce de León, realizado por encargo de la Corporación municipal para analizar la viabilidad de eliminación del tráfico motorizado en la Lonja de Monasterio, y la previsión de áreas de aparcamiento que contribuyan a resolver los graves problemas que sufre tanto las edificaciones históricas, como las que se derivan para el propio núcleo urbano y la correcta funcionalidad de sus servicios.

Los trabajos realizados en el Plan de Renovación de Espacios Urbanos en el Entorno del Monasterio, analizaron la relación con el entorno geográfico y la accesibilidad, infraestructuras e instalaciones necesarias para la mejor adecuación a los usos que se desarrollan, dignificando el entorno del Monasterio, trasladando los aparcamientos del mismo, reordenando el tráfico público y privado, y adecuando los espacios públicos como la Lonja, el Salón, los Terreros, el Paseo de Carlos III y la Zona de la Universidad.

## **2.8 PROBLEMAS DE ÍNDOLE DEMOGRÁFICO Y SOCIOECONÓMICO**

### **2.8.1 La población y su distribución territorial**

Desde el punto de vista de la población y su distribución territorial, debe ponerse de relieve en primer lugar, que no existen grandes desequilibrios en cuanto a densidades de ocupación entre el casco tradicional, el área de ensanche y las urbanizaciones periféricas. El ensanche del casco de San Lorenzo de El Escorial, se planteó principalmente en las tipologías edificatorias de edificación familiar de una o dos plantas, que no dan lugar a fuertes densidades. Las densidades de las urbanizaciones periféricas, normalmente constituidas por vivienda unifamiliar, con actuaciones colectivas puntuales, son aún menores.

El casco tradicional se construyó con edificaciones en manzana cerrada de dos y tres plantas de altura. Sin embargo la presión sobre los asentamientos más antiguos produjo hasta 1.970 una notable renovación y cambio de usos.

### **2.8.2 La estructura de la población**

En segundo lugar, y desde el punto de vista de la estructura por edad y sexo, San Lorenzo de El Escorial no se diferencia mucho de su entorno. No obstante, en la pirámide son más numerosos los grupos de edad entre 35 y 39 años, aunque muy semejantes a los grupos 25-29, 30-34 y 40-44. A su vez, la estructura por edades de la población de San Lorenzo de El Escorial tiene gran diferencia en función de los barrios del núcleo, destacando como más jóvenes Monte Escorial, Zaburdón, La Pizarra y La Solana donde hay un 5,5% de ancianos. En el otro extremo de la escala se encuentra el barrio de Centro con un 20,2% de ancianos y un 12,6% de niños.

La pirámide de edades es indicativa de un crecimiento por migraciones de otras localidades en edad de procreación. Esta población se ve necesitada de un número alto de puestos de trabajo y evitar que se vea obligada a buscar su puesto de trabajo fuera del municipio o, inclusive, deba abandonarlo, y evitar el continuo flujo de personas que diariamente deben desplazarse a su trabajo fuera del municipio.

Así mismo, se deben prever iniciativas de carácter socioeconómico que favorezcan y animen el crecimiento de la tasa de natalidad (muy estrechamente vinculada a la tasa de nupcialidad) y equilibren el envejecimiento poblacional, favoreciendo la integración de familias en edades de procreación.

### **2.8.3 La población ocupada**

Un importante porcentaje de los trabajadores de San Lorenzo de El Escorial desarrolla su actividad fuera del municipio, razón por la cual el sector predominante de empleo, al igual que el resto de la Comunidad de Madrid, es el sector Servicios en el que se concentra en torno al 80% de la actividad. Es necesario revitalizar la actividad empresarial e industrial productiva en San Lorenzo de El Escorial favoreciendo una oferta de calidad y amplitud, y al tiempo resolviendo el desequilibrio entre los sectores de actividad y fijando el empleo en el municipio de forma que se reduzca la distancia entre residencia y empleo. Se pretende conseguir un mercado de trabajo estructuralmente equilibrado.

## **2.9 PROBLEMAS DERIVADOS DE LA SITUACION ACTUAL DE LA INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES**

### **2.9.1 Aspectos conflictivos**

Como complemento de lo expuesto en los apartados correspondientes, se señalan los siguientes aspectos conflictivos en la infraestructura urbana de comunicaciones y transportes.

- Dificultades importantes para el tráfico en algunas de las áreas centrales del casco tradicional en razón de la estrechez y sinuosidad de sus calles y del gran volumen de circulación.
- Déficit de plazas de aparcamiento en superficie en las áreas centrales, así como en algunas de las áreas residenciales, debido al gran crecimiento del parque automovilístico.
- La carretera M-600 presenta un elevado tráfico de paso, cruces de alta peligrosidad en su paso por el casco urbano que habrán de resolverse.
- Se necesita mejorar las vías actuales y crear otras nuevas que faciliten un mejor aprovechamiento del suelo y resuelvan las necesidades de los crecimientos futuros, residenciales e industriales, y de las relaciones territoriales, creando para ello espacios eficazmente servidos.
- Se hace necesario el estudio de algún transporte público local, que permita los desplazamientos en el núcleo urbano y conecte sus barrios, los equipamientos, las nuevas áreas de actividades terciarias y las zonas residenciales.

## **2.10 PROBLEMAS INHERENTES A LOS ACTUALES SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS**

### **2.10.1 Espacios libres**

San Lorenzo de El Escorial es un municipio que cuenta con una superficie de suelo destinada a espacios libres muy elevada. El sistema de zonas verdes del municipio tiene una clara jerarquía desde las masas forestales de los montes públicos próximos al casco urbano, pasando por parques



importantes como el de la Alameda, para terminar en pequeñas zonas verdes y plazas ajardinadas.

Sin embargo, se ha recogido entre la población residente la opinión de que están alejadas de los usuarios y son escasas e insuficientes las zonas verdes, aunque seguramente se refiere al tratamiento de los jardines urbanos de forma adecuada al ocio y recreo infantil y de los mayores, cercanos a las áreas residenciales. Esta situación que se plantea es de difícil solución desde el Plan General, aunque se podrán prever los mecanismos urbanísticos que eviten su repetición en el futuro.

La obtención del suelo de las zonas verdes en el nuevo Plan General se hará por los mecanismos que determina la legislación urbanística mediante la técnica del exceso del aprovechamiento unitario, manteniéndose el diferencial positivo que es uno de los mayores atractivos de San Lorenzo de El Escorial.

## **2.10.2 Equipamientos comunitarios**

Las necesidades dotacionales que han de suplir las carencias actuales detectadas en San Lorenzo de El Escorial se concretan en las siguientes:

### **Equipamiento Sanitario**

El municipio cuenta con el Hospital El Escorial y el Centro de Salud San Carlos. Si bien no es necesario prever suelo para ampliar estas dotaciones sí se reclama desde el Ayuntamiento la necesidad de crear nuevas especialidades y una mejor gestión del Centro de Salud que permita dar servicios que descongestionen el Hospital.

### **Equipamiento Asistencial**

- Servicios sociales municipales

Al acercarse San Lorenzo de El Escorial a un umbral de población de 20.000 habitantes, a partir del cual puede gestionar sus propios recursos en este ámbito, se propone la cesión de suelo para un centro propio que acoja los servicios sociales municipales.

Se propone calificar una pequeña parcela de 1.000 m<sup>2</sup> de suelo para este fin.

- Equipamiento para la tercera edad

Actualmente se están construyendo dos equipamientos de estas características, uno de carácter privado y otro de la Comunidad de Madrid que además de Residencia contará con Centro de Día.

Aunque con estas iniciativas se aumentarán notablemente las 61 plazas existentes, se propone calificar 10.000 m<sup>2</sup> de suelo para otra residencia con 200 plazas de capacidad.

Equipamiento Cultural

Hay que destacar la amplia oferta cultural del municipio que trasciende del ámbito local, por lo que alguno de los equipamientos municipales se encuentra sobrecargado.

El nuevo Teatro-Auditorio con capacidad para 1.300 espectadores en la sala principal y 381 en otra sala polivalente.

El único equipamiento que se necesita es un Centro Cívico, de unos 1.000 m<sup>2</sup> será suficiente, a ubicar preferentemente en los barrios de Zaburdón o El Rosario, o bien calificando suelo o bien ubicando en otra dotación o en los bajos de un edificio de viviendas.

Su contenido es: despachos para el movimiento asociativo, pequeña biblioteca de consulta y sala de lectura, salas para que se puedan reunir las comunidades de propietarios, hogar del mayor y aulas de formación.

### Equipamiento Deportivo

Con los equipamientos existentes se cubren las necesidades de la población actual y la futura, incluso si ésta supera los 25.000 habitantes.

No obstante, parece conveniente que el municipio cuente con un campo de fútbol propio y no alquilado, cuya ubicación deberá localizarse necesariamente en el nuevo desarrollo, dada la imposibilidad de contar con 10.000 m<sup>2</sup> de suelo en la trama urbana existente.

### Equipamiento Religioso

En un horizonte de 10 años las necesidades de suelo para este tipo de dotación serán de 5 ó 6.000 m<sup>2</sup>, que quedan cubiertos sobradamente con las quince edificaciones existentes en el municipio.

### Equipamiento Institucional

No parece que exista un déficit significativo de equipamientos institucionales.

## **2.11 PROBLEMAS POR DÉFICITS Y CARENCIAS EN LOS SERVICIOS URBANOS.**

Como valoración global puede afirmarse que la situación actual de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado y suministro de energía eléctrica es aceptable; es preciso, sin embargo, la renovación y mejora en determinados tramos y la adecuación a los desarrollos que ya están en marcha, tanto residenciales como industriales.

Las nuevas previsiones de desarrollo urbano, llevarán aparejada la necesidad de ampliación y refuerzo de las infraestructuras existentes, obviamente estas sin capacidad actual para dar servicio a todos los nuevos sectores.

Las actuaciones previstas por el Canal de Isabel II, de refuerzo de las arterias que suministran agua a los municipios del entorno, tendrán el adecuado encaje en el nuevo Plan General. También, los nuevos colectores de saneamiento que conectarán con la red existente y que han de mejorar su funcionamiento.

Asimismo se soterrarán algunas líneas aéreas de 20 kV de Iberdrola y la capacidad de la Subestación eléctrica existente es suficiente para los nuevos desarrollos. No existe suministro de Gas Natural actualmente en el municipio, aunque se está construyendo dicha red con el fin de poder comenzar el suministro a partir del año 2009.

## **2.12 LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

Uno de los objetivos de la formulación del nuevo Plan General es su adecuación a la legislación vigente. En este aspecto la adecuación de la Normativa Urbanística del Plan es primordial para el logro de dichos objetivos.

La legislación urbanística vigente recoge entre sus preceptos la función social que la propiedad del suelo debe cumplir, delimitando el contenido de las facultades susceptibles de adquisición y limitando su ejercicio, al subordinar su utilización a las facultades y prescripciones que le vengán impuestas por el planeamiento como consecuencia de su aplicación.

El carácter normativo que la legislación concede al planeamiento como instrumento delimitador y regulador del contenido de la propiedad del suelo tiene especial relevancia en el propio documento de las Normas Urbanísticas, como texto estructurado y configurado para el establecimiento de las condiciones de uso del suelo y la edificación en el proceso de desarrollo de aquél.

El artículo 43.e) de la LSCM 9/01 exige la existencia, dentro de la documentación del Plan General, de unas Normas Urbanísticas que otorguen al planeamiento su carácter de instrumento regulador del régimen de propiedad y uso del suelo.

Las Normas Urbanísticas del Plan, una vez actualizadas respecto a las Normas vigentes, regulan aquellos aspectos novedosos introducidos por la legislación vigente, tanto estatal como autonómica, y que se refieren, entre otros a:

- Redes públicas supramunicipales y generales: definición, sus clases y niveles, justificación de su suficiencia y funcionalidad.
- Cumplimiento de los estándares; adscripción a las clases de suelo urbano y urbanizable.
- División del suelo urbano en áreas homogéneas y Ámbitos de Actuación.

- Cálculo de la edificabilidad real existente de todo el suelo urbano consolidado. Determinación del coeficiente de edificabilidad.
- Sectorización del suelo urbanizable y cálculo del aprovechamiento unitario de reparto.
- Regulación de las condiciones sobre la sectorización, en su caso, del suelo urbanizable no sectorizado.
- Establecimiento en suelo no urbanizable de protección, de todas las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística.
- Actuaciones autorizables en el suelo no urbanizable de protección y en el suelo urbanizable no sectorizado.
- Orden de prioridades para el desarrollo urbano.
- Cumplimiento del Decreto 78/1999 por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica.
- Cumplimiento del Decreto 170/1998 sobre gestión de infraestructuras de aguas residuales.

Por otro lado, la experiencia adquirida a lo largo de la aplicación de la normativa actual de las Normas Subsidiarias ha puesto de manifiesto algunos problemas de interpretación que han dificultado su puesta en práctica, ralentizando la actividad urbanística, como consecuencia, en determinados sectores.

Será por tanto objetivo del nuevo Plan General, la adecuación de las Normas Urbanísticas al nuevo marco legal tanto estatal como autonómico, la adaptación de las mismas a los nuevos condicionantes que en consecuencia se producen, especialmente los relativos a la gestión urbanística, y la rectificación de aquellos que más bien han supuesto un impedimento al normal desarrollo del planeamiento que un incentivo a su puesta en marcha, con especial atención a la normativa de protección del patrimonio histórico y medio-ambiental y de aquellas áreas delimitadas, por una u otra causa, como de especial protección.

## **CAPITULO 3.- OBJETIVOS DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL**

### **3.1 INTRODUCCION**

A continuación se describe y justifica la propuesta de Avance de Ordenación, una vez que se ha completado el documento de 2005, que deberá continuar su tramitación para obtener los Informes previo de Análisis Ambiental y de Impacto Territorial, tras lo cual, el Equipo redactor estudiará las ideas aportadas y las presentará para su examen y consideración a la Corporación Municipal.

Las líneas generales que se establecen en el Avance y las distintas alternativas que el mismo contiene, responden a los criterios y opiniones deducidas fundamentalmente en las reuniones con la Corporación Municipal, pero también en organismos, instituciones y asociaciones vecinales, y se plasman en los siguientes apartados:

- Planteamiento conceptual.
- Objetivos.
- Avance de la estrategia urbanística.
- Descripción del Avance de Planeamiento.
- Planos.

### **3.2 PLANTEAMIENTO CONCEPTUAL**

El término municipal de San Lorenzo de El Escorial por su tamaño poblacional (cercano a los 16.531 habitantes en enero de 2007) y por el crecimiento de su población (del 60% entre los años 1996 y 2007) resulta ser uno de los municipios con mayor importancia de la Sierra Central de Madrid, sólo superado en población por Collado Villalba y Galapagar.

Los numerosos valores medioambientales y culturales que posee permiten a San Lorenzo de El Escorial, siempre y cuando el planeamiento no lo dificulte o impida, mantener sus perspectivas de crecimiento en los próximos años, apoyado también en la cercanía de importantes núcleos urbanos y de actividad económica, o la propia capital Madrid.

En estas circunstancias, se puede pretender que San Lorenzo de El Escorial se convierta en una pequeña ciudad que en los próximos diez años alcance una población en torno a los veinticinco mil habitantes, y todo ello favorece el surgimiento de sinergias con el entorno que deben ser aprovechadas para su desarrollo.

Al mismo tiempo, apoyándose en el tamaño de la Villa, existe una clara oportunidad de orientar su desarrollo para mantener un elevado índice de calidad de vida para sus habitantes, ordenando los nuevos desarrollos de modo que se puedan llevar a cabo armónicamente todas las funciones ciudadanas.

El punto de partida del nuevo Plan General se orienta en una triple dirección:

- se propone que el actual núcleo urbano no crezca, y únicamente la consecución de los desarrollos de detalle que o ya están en marcha a partir de las vigentes Normas Subsidiarias o remates y consolidaciones muy limitadas;
- máximo respeto a las condiciones ambientales y culturales, garantizando su adecuada protección; y
- las previsiones del nuevo suelo urbanizable sectorizado deben responder no sólo a la satisfacción simple de la demanda del crecimiento demográfico, sino a la libre oferta concurrente, y hay que considerar que el suelo disponible es escaso.

Por todo ello deberá ser prioritario en el Plan General contemplar con adecuada sensibilidad todas las áreas que, intrínsecamente, presentan un notorio interés medioambiental, bioecológico y cultural.

Por último, el documento del Plan General se pretende que resulte flexible y ágil, que se adapte a las circunstancias cambiantes de la sociedad a la que sirve y que sienta las bases urbanísticas de San Lorenzo de El Escorial para estos primeros años del siglo XXI.

Este marco conceptual constituye la base de partida en que se inscribe el conjunto de propuestas que comprende y define el Plan General, cuyo contenido se expone a continuación.

### **3.3 OBJETIVOS**

La valoración de los problemas urbanísticos detectados en San Lorenzo de El Escorial y el planteamiento conceptual con que se elabora el Plan General, define el sistema de objetivos urbanísticos que el Plan General se propone conseguir.

Son los siguientes:

### **3.3.1 De carácter general**

- Adaptar el planeamiento a la legislación estatal con incidencia urbanística:
  - RDL 2/08.
  
- Adaptar el planeamiento a la legislación estatal sectorial en materia de:
  - Carreteras
  - Transportes terrestres
  - Aguas
  - Vías Pecuarias
  - Patrimonio Histórico
  - Espacios naturales
  - Montes
  - Impacto Ambiental
  - Sector eléctrico
  
- Adaptar el planeamiento a la legislación autonómica sobre el suelo:
  - LSCM 9/01, y posteriores modificaciones.
  
- Adaptar el planeamiento a la legislación autonómica sectorial en materia de:
  - Carreteras
  - Vías pecuarias
  - Accesibilidad
  - Gestión de infraestructuras de saneamiento
  - Protección contra la contaminación acústica
  - Evaluación ambiental
  - Patrimonio Histórico

### **3.3.2 De carácter básico**

Los objetivos básicos se establecen como consecuencia directa de los problemas detectados que presentan análogo carácter.



### **3.3.2.1 Objetivos urbanísticos para todo el término municipal**

La formulación y realización del Plan General para el municipio de San Lorenzo de El Escorial se orienta a la consecución de un modelo de utilización del suelo a largo plazo, urbanísticamente equilibrado y de desarrollo sostenible en el que la estructura urbanística general del mismo resuelva las disfuncionalidades fundamentales que la Villa presenta y permita sentar las bases de la ordenación urbana en el siglo XXI, de modo que se consigan las mejores condiciones y calidad de vida para sus habitantes.

El nuevo Plan General preparará al municipio para resolver los actuales problemas urbanísticos de carácter estructural que presenta en razón de su papel en la comarca y preverá su desarrollo continuado en los próximos años, si bien poniendo más énfasis en el desarrollo cualitativo que en el cuantitativo.

Apoyándose en la mencionada estructura general se clasificará el suelo urbano como una simple constatación de hecho de las condiciones que, a tal efecto, establece el artículo 14 de la LSCM 9/01 el suelo no urbanizable de protección, del mismo modo, como constatación de que reúne las condiciones establecidas en el artículo 12 del RDL 2/08 y 16 de la LSCM 9/01; por su parte el suelo urbanizable, como residual de los suelos urbano y no urbanizable de protección y teniendo en cuenta el conjunto de objetivos urbanísticos de carácter básico que se exponen más adelante, y tal y como se establece en el artículo 15 de la LSCM 9/01. De acuerdo con lo establecido en el artículo 10,a) del RDL 2/08, la delimitación del suelo urbanizable que el Plan propone su sectorización debe adaptarse a las necesidades que lo justifiquen: en San Lorenzo de El Escorial debe satisfacer la ausencia total de suelo clasificado en las vigentes Normas Subsidiarias para uso residencial, de modo que permita acoger, al menos, el crecimiento vegetativo de la población y el resultante del incremento de actividad económica, y todo ello con el margen suficiente para evitar retenciones especulativas del suelo y una oferta concurrente.

Se favorecerá el desarrollo cualitativo de San Lorenzo de El Escorial de forma eminentemente realista, capaz de ser llevado a la práctica ejecutando las determinaciones de planeamiento que se fijen. Un Plan en el que el equilibrio entre las propuestas de planeamiento, las de gestión urbanística y la capacidad de la Administración actuante sea notorio y patente.

Como desarrollo de este objetivo más general se considera imprescindible, asimismo, conocer la vocación fundamental de cada parte de su suelo, a fin de recuperar y desarrollar de forma positiva los recursos del medio físico y las actividades agropecuarias, industriales y comerciales, desarrollar las comunicaciones y los servicios comunitarios y favorecer el máximo rendimiento posible a través de las determinaciones de planeamiento que a los suelos se le asignen.

En el marco de estos objetivos citados, el Plan General define específicamente la obtención de las siguientes metas:

- Definición y consecución de un modelo de utilización del suelo a largo plazo, integrador de todas las funciones propias del término municipal de San Lorenzo de El Escorial. Un modelo caracterizado por una adecuada estructura urbanística general de desarrollo sostenible en la que el trazado y la función a asumir por las redes de infraestructuras de comunicaciones, de espacios libres y de equipamientos y servicios, respondan a esquemas claros y de fácil encaje entre el territorio y sus circunstancias.
- Mejora de los viales existentes, sobre todo las conexiones de la M-600 con el casco urbano.
- Incorporación al Plan General de las conclusiones y resultados de los trabajos realizados en el Plan de Renovación de Espacios Urbanos en el Entorno del Monasterio.
- Ejecución en el nuevo suelo urbanizable que se propone su sectorización, de un eje viario principal que conecte con la carretera M-527, estructure el nuevo desarrollo y facilite los accesos en el entorno de la AP-6.
- La mejor comunicación de los nuevos desarrollos.
- Promoción de la relación entre áreas desconexas.
- Implantación de servicios de urbanización, con capacidad para recoger las aportaciones actuales y del nuevo crecimiento. Mejora de las actuales redes de infraestructuras de urbanización sociales y energéticas.

- Estudio para la ampliación del transporte colectivo existente de carácter local que facilite la comunicación entre el núcleo urbano y el nuevo desarrollo.
- Previsión de una gran área de equipamientos públicos de carácter supramunicipal, vinculados al nuevo desarrollo de actividades económicas situado a un lado de la AP-6. Entre otras actuaciones, se prevé la consecución de zonas de aparcamiento vinculadas a la autopista para vehículos pesados, y sus áreas de servicios.
- Con carácter más local, desarrollo de las áreas de equipamientos públicos previstas por el Plan General, entre los que destacan de manera especial la previsión en el frente a la carretera M-600 del Prado de la Era, junto al Hospital.
- Reordenación de las actuales zonas con insuficiente estructura urbanística.
- Incorporar el suelo del Prado de la Era como red pública de nivel general de zonas verdes y espacios libres, por tanto, un gran Parque Urbano. El frente a la carretera se prevé también como red pública general pero de equipamientos.
- Conservación del núcleo urbano y las determinaciones establecidas en las Normas vigentes, sólo con los ajustes necesarios para corregir algún déficit que se ha evidenciado en el desarrollo del planeamiento vigente o solventar problemas derivados de la aplicación de su normativa.
- Definición de un modelo específico, mediante la adecuada clasificación selectiva del suelo, para todas las áreas del término municipal que presenten interés medio-ambiental, bio-ecológico y cultural, compatibilizando en el marco de aquél un uso razonable de las mismas para actividades de ocio y esparcimiento e incluyendo la red de vías pecuarias en una clase específica de suelo no urbanizable de protección como itinerarios peatonales y ecuestres, de tal modo que, junto con los itinerarios previstos en la red pública de zonas verdes y espacios libres, ambos de carácter rural, inmersos en la naturaleza, coadyuven a su protección y revitalización.

- Establecimiento de una política urbanística municipal para el sector de la vivienda que, mediante la clasificación y calificación del suelo, combinadas con adecuados procedimientos de gestión, promuevan una reordenación de aquél en la línea de conducir el mercado actual hacia una situación de equilibrio entre la oferta y la demanda, permitan hacer frente a la especulación del suelo y faciliten la creación, adquisición y el alquiler de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
- Fomento del modelo industrial municipal y desarrollo del sector de servicios en el municipio, favoreciendo un elevado nivel de empleo, e invirtiendo la tendencia a buscar un puesto de trabajo fuera del municipio, situación ésta que en ocasiones concluye con el definitivo establecimiento del domicilio fuera de San Lorenzo de El Escorial, y que a diario genera tantos inconvenientes en los ciudadanos y la pérdida de tiempo en sus desplazamientos.

En este sentido se prevé el desarrollo del área de actividades tecnológicas e industriales del Sector S-2 de las Normas Subsidiarias vigentes.

- Fomento de la política de formación y cualificación de los jóvenes.
- Previsión de la oferta que cubra la creciente demanda de esparcimiento y ocio que experimenta el término municipal, en coordinación con las líneas que han de definir el modelo específico de utilización del suelo con interés medio-ambiental, bio-ecológico y cultural.
- Consideración en la clasificación y calificación del suelo de la necesidad de dar respuesta a la demanda de un parque de viviendas unifamiliares de primera o segunda residencia de forma coherente con la definición del modelo general de utilización del suelo a largo plazo.
- San Lorenzo de El Escorial no debe ser en el futuro una ciudad dormitorio.
- El Plan General propone un crecimiento urbano de calidad.
- De forma complementaria, y dada la declaración de Bien de Interés Cultural como territorio histórico, que incluye la totalidad del

territorio del término municipal, el Plan General establecerá las determinaciones que posibiliten la consecución de los objetivos de protección y puesta en valor del ámbito y de los elementos que incluye.

### **3.3.2.2 Objetivos específicos para el suelo urbano**

Clasificar el suelo urbano como simple constatación de hecho de que reúne las condiciones establecidas en la LSCM 9/01, dividirlo en áreas homogéneas y deslindar el consolidado por la urbanización del no consolidado.

El objetivo fundamental en el actual suelo urbano del municipio de San Lorenzo de El Escorial ha de ser el de completar su ordenación mediante determinaciones de planeamiento y posterior ejecución. Así mismo, reordenar las áreas de crecimiento no bien estructurado y favorecer la reutilización de viviendas en el casco tradicional mediante su modernización, y la actualización del tejido industrial existente.

El Plan General ha de incorporar el planeamiento en desarrollo vigente y en fase de gestión y ejecución con el fin de no crear inseguridad jurídica.

El suelo del núcleo urbano de San Lorenzo de El Escorial se analiza con el máximo detalle posible para conocer la realidad del tejido urbano en relación con los objetivos ya comentados, a fin de que las medidas a proponer sean factibles de llevar a la práctica, huyendo por tanto de propuestas generalistas, fáciles de formular, pero alejadas del necesario y eficaz pragmatismo.

La revisión del Catálogo objetivará con precisión las condiciones que deben reunir los edificios y espacios urbanos para su inclusión o no en el nuevo documento, con el fin de no desmerecer con elementos de menor calidad aquellos otros que universalmente se consideran como de extraordinario valor.

El Catálogo de San Lorenzo de El Escorial, sobre el que ya se puede innovar muy poco, incluirá como novedoso la protección visual del Monasterio, delimitada con precisión y rigor, de modo que las áreas a incluir sean efectivamente protegibles por esta causa, enriquecedoras del patrimonio colectivo.

De igual modo, la protección de carácter arqueológico y paleontológico, según la cual, cualquier propuesta de transformación del suelo y cambio de

clase a urbanizable requerirá una prospección intensiva previa a su aprobación, tutelada por la Dirección General de Patrimonio Histórico y llevada a cabo por técnicos Arqueólogos, que permita evidenciar la presencia de restos que deben considerarse, y acotar con precisión el territorio en el que se encuentran.

El nuevo Plan General establece las determinaciones precisas para permitir un diseño urbano de calidad que mejore el acceso desde la M-600 al núcleo urbano existente.

### **3.3.2.3 Objetivos específicos para el suelo no urbanizable de protección**

El objetivo fundamental que se plantea para esta clase de suelo es la delimitación de aquellas áreas que deben ser objeto de especial protección frente al proceso de urbanización por estar sometidas a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Preservar el suelo frente al proceso de urbanización por los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, o por su valor paisajístico o forestal o por sus riquezas naturales apreciados por el propio Plan General.

Este objetivo se traduce en la protección, catalogación, conservación y mejora de las áreas de interés ecológico singular, extendiendo la protección al suelo que forma parte del LIC del río Guadarrama, los espacios protegidos por Normas sectoriales y el que ha de formar parte del futuro Parque Nacional del Guadarrama. El Avance propone ahora su clasificación del suelo como no urbanizable de protección en el territorio incluido en la declaración preventiva del ámbito del PORN y la concretará en el documento cuando finalmente a su vez se concrete la delimitación del Parque. Se delimitarán aquellas áreas de mayor sensibilidad dentro del municipio; también la protección de los suelos de valor e interés ecológico y paisajístico de valor e interés forestal, de las vías pecuarias, de montes preservados y de utilidad pública, de afección de vegas, cauces y vaguadas y de infraestructuras.

### **3.3.2.4 Objetivos específicos en las áreas para nuevos asentamientos residenciales y de actividades económicas.**

Comprenden estas áreas el suelo clasificado como urbanizable. Se plantean los siguientes objetivos:

- Definir un modelo de utilización del suelo con el máximo respaldo de la población.
- Dar cauce jurídico adecuado de integración como suelo urbano a las áreas que hayan adquirido esta condición en desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes.
- Clasificar como suelo urbanizable, todo aquél que no sea urbano o no urbanizable de protección.
- Incluir como suelo urbanizable sectorizado estableciendo condiciones para su desarrollo, aquél que razonablemente puede ser puestos en servicio en los próximos años, adscribiendo a los mismos los suelos de redes públicas legalmente establecidos y aquellos que se consideran necesarios, a efectos de su obtención por ocupación directa a través de la aplicación del instrumento del área de reparto y los excesos de los aprovechamientos unitarios de cada Sector.
- El suelo urbanizable sectorizado responde a la satisfacción de la necesidad que se ha evidenciado en San Lorenzo de El Escorial a partir de los estudios efectuados sobre la situación actual y los nuevos elementos de actividades económicas que se prevén, y téngase en cuenta que las posibilidades de actuación son muy escasas, dada la alta calidad ambiental del territorio y las numerosas protecciones supramunicipales que concurren en él.
- Considerar como suelo urbanizable sin condiciones para el desarrollo al que no se sectorice, porque no es necesario.
- Establecer las condiciones objetivas que deben verificar las iniciativas de sectorización que, en su caso, se promuevan en el suelo no sectorizado.
- Prever el adecuado tratamiento de las áreas para nuevos asentamientos residenciales, encauzando suficientemente el diseño de la futura ordenación urbanística, a fin de garantizar su inserción en

la estructura urbana existente, y suavizar la transición con el medio rural.

- Del mismo modo, respecto a las áreas para el nuevo desarrollo de actividades económicas.
- Delimitar el área de reparto de cargas y beneficios y determinar el aprovechamiento unitario de cada Sector y el aprovechamiento unitario de reparto.

### **3.3.3 Socio-económicos**

Los objetivos de índole demográfica y socioeconómica que se ha propuesto conseguir el Plan General son los siguientes:

- Adoptar medidas urbanísticas consecuentes con el tratamiento del suelo urbano y urbanizable, dirigidas a absorber los crecimientos de población que se pretenden y prevén, y evitar la emigración de sus habitantes más jóvenes.
- Pasar en el suelo urbanizable de una economía de satisfacción simple de la demanda de suelo a una economía de libre oferta concurrente.
- Potenciar la implantación de actividades económicas.
- Potenciar la implantación de servicios vinculados al turismo cultural y de ocio, para conseguir mejorar las actuales tendencias en este sector y elevar muy considerablemente el porcentaje de población ocupada directamente en el municipio.
- Fomentar la implantación en el municipio de instalaciones de calidad.
- Facilitar la implantación en todo el municipio de iniciativas empresariales, públicas o privadas, siempre y cuando sean extraordinariamente respetuosas con las condiciones naturales del territorio y su núcleo urbano.



### **3.3.4 En materia de infraestructuras de transportes y comunicaciones, espacios libres y equipamientos**

#### **3.3.4.1 Infraestructura de transportes y comunicaciones**

Los objetivos a conseguir con el nuevo Plan General en cuanto a las infraestructuras de comunicaciones y transporte deben ser los siguientes:

- Potenciar la realización de los nuevos viales propuestos en el Plan, para dar servicio al nuevo desarrollo de actividades económicas, y residencial, futuro colector del tráfico que se genere en el suelo urbanizable.
- Prever las mejoras en las calles principales, estructurantes, y las áreas de aparcamiento en el entorno que permitan descongestionar las vías del núcleo de San Lorenzo de El Escorial poco preparadas para acoger la elevada circulación de tránsito existente.
- Mejorar la relación interterritorial entre el núcleo urbano municipal y con los municipios de la comarca y, en definitiva, de la región en su conjunto.
- Realización de un enlace con la carretera M-527.
- El nuevo desarrollo ha de estar muy bien comunicado.
- Prever la ejecución de un carril-bici de uso no motorizado y relación de los medios urbano y rural.
- Prever la ampliación del transporte local colectivo existente que conecte el nuevo desarrollo con el casco urbano, sin necesidad del uso del vehículo, desde cualquier zona del núcleo urbano actual y del nuevo desarrollo propuesto.
- Generalizar la exigencia de garaje aparcamiento en las edificaciones de nueva planta, sea cual sea su uso y exceptuando aquellas áreas del núcleo urbano en las que sea imposible por su estructura parcelaria o sea manifiestamente innecesario.
- Definir las medidas correctoras de detalle, basadas en la ingeniería de tráfico, que sean consideradas necesarias para resolver problemas puntuales existentes en la red de comunicaciones.
- Incorporar la obligación de diseñar y ejecutar en la red viaria las medidas de templado de tráfico que permitan la total compatibilidad de los usos motorizados y los residenciales y de actividades económicas.

#### **3.3.4.2 Espacios libres**

En materia de espacios libres y zonas verdes, el objetivo fundamental consiste en completar y equilibrar el sistema existente con nuevas áreas cuya ubicación ayude a conseguir, junto con los parques, jardines y espacios intersticiales, la penetración en el tejido urbano de forma equilibrada al tiempo que permita llegar a relacionar a través del sistema el centro del núcleo urbano con las áreas que se destinen a ocio y esparcimiento.

Así mismo, la integración en el sistema, a modo de grandes parques urbanos, de las zonas arboladas del nuevo desarrollo propuesto y gran parte del Prado de la Era.

El tratamiento y diseño de los espacios libres perseguirá su integración, sin solución de continuidad dentro del municipio, con las clases de suelo urbano y urbanizable sectorizado, actuando los primeros como elemento aglutinador y de relación de las actividades urbanas.

La obtención del suelo de las redes públicas, no sólo de espacios libres sino también de equipamientos, servicios e infraestructuras, se llevará a cabo dotando al planeamiento de los mecanismos de gestión que lo hagan posible de la forma más inmediata en el tiempo, mediante la técnica de la ocupación directa compensando a los propietarios del suelo con aprovechamientos lucrativos, integrándolos en el suelo urbanizable sectorizado.

#### **3.3.4.3 Equipamientos sociales y servicios**

Los objetivos del Plan General se dirigen fundamentalmente a integrar adecuadamente las actuales instalaciones en la trama urbana y prever las áreas dedicadas a usos específicos directamente relacionados con el mundo de la cultura, del ocio, educativos, deportivos y asistenciales.

Se localiza parte en la zona del Prado de la Era más próxima a la carretera M-600 y otra parte en el ámbito del nuevo Sector.

Por otra parte se debe adaptar el futuro de los equipamientos sociales a las previsiones de evolución de la estructura de población.

La calificación y estudio pormenorizado del suelo urbano contemplará la conveniencia de reequilibrar la oferta comercial y terciaria en el conjunto del municipio.

El nuevo Plan General definirá la red pública de servicio de viviendas públicas, cuantificando su superficie y justificando su suficiencia, funcionalidad e idoneidad, ubicándola en el nuevo Sector de manera nucleada y convenientemente comunicada.

### **3.3.5 Dirigidos a resolver los problemas existentes en los servicios urbanos e infraestructuras sociales y energéticas**

Los objetivos que el nuevo Plan General debe fijar son los siguientes:

- Establecimiento de medidas urbanísticas exigibles a los nuevos sectores en cuanto a la calidad de los vertidos.
- Prever la adecuación de la red de abastecimiento de agua potable al crecimiento que se propone en el municipio, así como de agua reciclada para riego.
- Prever la mejora y ampliación de la red de suministro de energía eléctrica, y el soterramiento de las líneas eléctricas de alta tensión que discurren entre el suelo urbanizable.
- Prever la adecuación de la red de telecomunicaciones y posibilitar la implantación de la red de suministro de gas natural.
- Prever la adecuada dotación de aparcamientos.

El Plan General incorpora como carga a sufragar por el nuevo desarrollo en el suelo urbanizable la correspondiente a la ampliación, mejora y nueva construcción de las necesarias nuevas infraestructuras sociales y energéticas.

### **3.3.6 Relacionados con la programación y gestión urbanística de las acciones a desarrollar.**

La decisión inicial de revisar y actualizar las Normas Subsidiarias vigentes mediante la formulación de un Plan General, combinada con la firme voluntad de que el documento que finalmente se apruebe sea respetado al máximo, llevándose a la práctica y obteniéndose en consecuencia el conjunto de propuestas de planeamiento definidas, requiere la adecuada capacidad de gestión urbanística municipal ya demostrada en la ejecución de las Normas vigentes.

Se considera como objetivo fundamental que a la entrada en vigor del nuevo Plan General exista un adecuado equilibrio entre el conjunto de sus propuestas y la capacidad de gestión urbanística del Ayuntamiento. Ello

requerirá que a lo largo de las distintas fases en que se vayan desarrollando los trabajos de la revisión se establezcan continuos análisis comparativos entre la evolución que vaya produciéndose en las propuestas de planeamiento y gestión y la capacidad de gestión urbanística municipal, para que no se vea desbordada.

Ha de perseguirse, por tanto, la consecución de un programa eficaz y realista, capaz de ser llevado a la práctica en los tiempos que se prevean, teniendo presentes las posibilidades municipales en el orden presupuestario, así como su capacidad de gestión administrativa.

El Plan General propone el desarrollo de sus previsiones de forma escalonada y coordinada con la ejecución de las infraestructuras que deberán dar soporte a la edificación.

### **3.3.7 Las viviendas protegidas**

De acuerdo con la LSCM 9/01 en el Plan General se prevé la calificación para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública de, al menos, el 45% de las viviendas totales del Plan en el suelo urbanizable sectorizado.

El Plan General propone la localización de estas viviendas en el único Sector que se propone su delimitación, mixta de Actividades Económicas y Residencial, al Norte del término municipal junto a la AP-6.

### **3.3.8 La ordenación pormenorizada del Sector**

El Plan General incluirá, y ahora solamente el Avance establece sus pautas de desarrollo, la propuesta de ordenación pormenorizada del Sector del suelo urbanizable sectorizado, con el fin de evitar la necesidad de formular a posteriori, tras la aprobación definitiva del Plan General, el correspondiente Plan Parcial.

El objetivo que aquí se persigue es fundamentalmente de carácter temporal, para reducir de manera importante el plazo de transformación del suelo para el inmediato desarrollo y puesta en marcha del programa municipal de viviendas protegidas.

La inclusión de la ordenación pormenorizada en el Plan General permite también el control desde la Corporación, con visión unitaria, del desarrollo del Sector y la garantía de calidad en las propuestas.

## **CAPÍTULO 4.- SOLUCIONES GENERALES DEL PLANEAMIENTO.**

La consecución del sistema de objetivos definido requiere la adopción de una estrategia urbanística determinada que se configura a través de un conjunto de políticas urbanísticas y su correspondiente plasmación en determinaciones de planeamiento y programación de las acciones a desarrollar.

La definición completa de dicha estrategia urbanística se irá produciendo a lo largo del tiempo que duren los trabajos de formulación del Plan General, especialmente en las fases de Avance y Documento para Aprobación Inicial, por medio de un proceso iterativo y continuo de contraste de criterios entre los responsables municipales y los responsables del Equipo técnico redactor.

En el estado actual de los trabajos no puede hablarse todavía más que de un posible avance de dicha estrategia urbanística y con esa limitación deben contemplarse las propuestas que van a definirse a continuación, referentes a,

- Política urbanística municipal.
- Política territorial e instrumentación de la misma.
- Políticas sectoriales con diferenciación de:
  - . asentamientos residenciales y de actividades económicas.
  - . transportes y comunicaciones.
  - . espacios libres y equipamiento.
  - . medio ambiental y de servicios urbanos.

En la definición de cada una de dichas políticas irán exponiéndose las distintas propuestas alternativas que el Equipo redactor estima como posibles para hacer frente a los problemas detectados y, en consecuencia, llevar a buen término el sistema de objetivos definido.

### **4.1 POLÍTICA URBANÍSTICA MUNICIPAL**

Por lo común, y en la práctica, es a lo largo del desarrollo de los trabajos de formulación del Plan General cuando se define la política urbanística que un Ayuntamiento desea poner en marcha para el conjunto de su municipio. Lógicamente, en San Lorenzo de El Escorial también es así, aunque ya ahora el embrión, o líneas básicas de dicha política, está definido en alguna medida por la Corporación y al mismo se someten el conjunto de las propuestas del nuevo Plan.

Como se ha expuesto, la formulación del Plan General se orientará hacia la consecución de un modelo de desarrollo a largo plazo y urbanísticamente equilibrado, en el que se resuelvan las carencias y disfuncionalidades que el término presenta.

Las líneas concretas de la política urbanística municipal, en orden a la consecución del objetivo general citado, se pueden resumir en las siguientes:

- Dirección y control por la Corporación de la evolución urbanística del municipio, canalizando las iniciativas privadas que inciden en el desarrollo urbano.
- Garantía del adecuado nivel de equipamiento para todos los sectores de la población, de la fluidez en el mercado inmobiliario evitando retenciones especulativas, y del derecho de los ciudadanos a los espacios y ambientes necesarios para el mejor desarrollo de las esferas de actividad que enmarcan su vida.
- Clasificación de los suelos urbano y no urbanizable de protección limitándose a la constatación de su situación de hecho como tales. Clasificación del suelo urbanizable como residual respecto a los suelos urbano y no urbanizable de protección, y a su vez desarrollado y delimitado en aquella parte que responde a las necesidades reales del municipio, acorde con las aptitudes y potencialidades de los distintos terrenos del término municipal y de conformidad con la Ley Urbanística de la Comunidad de Madrid.
- Evaluación de la adecuación de los Servicios Técnicos Municipales y el Equipo Administrativo a las necesidades que se deriven del desarrollo del Plan General, formulando las propuestas pertinentes para su optimización, dado que son ellos quienes tendrán que llevar a cabo la gestión urbanística.

#### **4.1.1 Específica para el suelo urbano**

Específicamente, en suelo urbano, se pretende:

- . reequilibrar las redes públicas generales y locales,
- . completar la ordenación de las áreas urbanas existentes,
- . reordenar las áreas de crecimiento no bien estructurado,
- . conservar, mejorar y revitalizar el conjunto del casco tradicional arbitrando las medidas, incluso económicas, que así lo permitan y completar el Catálogo,
- . se proponen actuaciones puntuales en relación con las dotaciones públicas, ajustando su localización y la dimensión de las redes a las necesidades municipales,
- . ordenar el comercio reequilibrando su oferta,
- . se propone un crecimiento casi nulo en el núcleo actual, desarrollando sólo las previsiones del planeamiento vigente y algún ámbito residual actual.
- . y transformación y mejora de las instalaciones industriales ubicadas en el casco urbano junto a la carretera M-600.

#### **4.1.2 Específica para el suelo no urbanizable de protección**

En el suelo no urbanizable de protección, se pretende:

- . incorporar al Plan la delimitación preventiva del PORN de la Sierra de Guadarrama,
- . incorporar, asimismo, las protecciones derivadas de las normas sectoriales que inciden en el territorio municipal,
- . controlar la edificación en las áreas que resultan no urbanizables en el modelo de utilización del suelo,
- . proteger realmente los cauces y vegas y las áreas de interés ecológico y paisajístico singular,
- . recuperar los itinerarios peatonales y ecuestres de carácter rural.

#### **4.1.3 Específica para el suelo urbanizable**

Por último, en suelo urbanizable:

- . definir un modelo de utilización del suelo con el máximo respaldo de la población,
- . realismo en la selección y programación de las áreas para nuevos asentamientos residenciales y de actividades económicas,
- . controlar la ordenación de las nuevas áreas de desarrollo para su adecuada inserción en la estructura municipal,

- . firme vocación de que la programación urbanística no ralentice ni interfiera con las expectativas de crecimiento y desarrollo.
- . definir las redes públicas de niveles supramunicipal y general con especial consideración para la definición del suelo destinado a viviendas públicas que han de cederse a la Comunidad de Madrid.
- . Compatibilizar las determinaciones resultantes del futuro PORN de la Sierra de Guadarrama.
- . Obtención del Prado de la Era para la red de espacios libres y equipamientos públicos.

## **4.2 CRITERIOS DE ORDENACION TERRITORIAL Y SU INSTRUMENTACION**

### **4.2.1 Estructura urbanística general**

La estructura urbanística general constituye el elemento físico definidor del modelo de utilización del suelo, cuya adecuada consecución, en el marco de la búsqueda de un desarrollo cualitativo, se ha definido como objetivo básico de la concepción del Plan General.

Los elementos estructurantes del territorio son las redes públicas de infraestructuras de comunicaciones, sociales y energéticas, de equipamientos sociales y de espacios libres, y de servicios urbanos y viviendas públicas, así como la calificación global del suelo con sus cantidades de aprovechamiento.

La estrategia urbanística del Plan debe otorgar un importante papel a la estructura urbanística general y dentro de ésta a la red de infraestructuras de comunicaciones.

Se pretende conseguir una integración adecuada de los tejidos urbanos existentes, completando las áreas más desestructuradas y mejorando la conexión entre ellas.

Para la red de espacios libres, la estrategia urbanística se dirige hacia el mantenimiento del elevado ratio existente en el municipio y la integración en dicha red de gran parte de la superficie del Prado de la Era, situado entre los desarrollos urbanos existentes, así como de las zonas arboladas existentes en el nuevo crecimiento que permitirá conectar e integrar junto con los montes preservados, formando así un continuo entre los medios urbano y rural. La estrategia del Plan propone una recuperación activa de los elementos de mayor potencial recreativo.



El mismo tipo de estrategia, con desarrollo cualitativo y cuantitativo, se concibe para las redes de equipamientos sociales y servicios urbanos, en las que se intenta la mejora de los existentes integrando en la red el resto de la superficie del Prado de la Era; asimismo reequilibrar la oferta comercial en el conjunto del tejido urbano y permitir la transformación y mejora de las industrias obsoletas, completar la dotación de la oferta cultural, asistencial, docente y de esparcimiento, entre otros, dimensionar para el nuevo crecimiento los servicios urbanos y corregir las carencias de aparcamiento y accesos a determinadas áreas del territorio.

Finalmente, y desde un punto de vista estructural, es conveniente la definición de una línea estratégica de marcado carácter socio-económico destinada a reequilibrar adecuadamente el conjunto del suelo urbano y consolidar la oferta de suelo de actividades económicas dentro del término municipal.

#### **4.2.2 Clasificación del suelo**

En la clasificación del suelo se sigue el criterio legal, utilizando las clases de suelo urbano, no urbanizable de protección y urbanizable.

##### **4.2.2.1 Suelo urbano**

El criterio de clasificación y delimitación del suelo urbano que se aplica en el Plan General parte de un respeto estricto a lo establecido en la LSCM 9/01.

En el suelo urbano, las propuestas de ordenación detallada responderán a los siguientes criterios:

- Redacción de unas nuevas Normas Urbanísticas que en el suelo urbano tienen carácter de Ordenanzas de la edificación, basadas en las actualmente vigentes, completando y revisando algunas de sus determinaciones, de forma que se recojan los actuales criterios volumétricos y compositivos de la construcción en el área, a fin de proteger el patrimonio edificado y regular la obra nueva de forma escrupulosa y respetuosa con el conjunto. Se concede especial importancia a la regulación del capítulo dedicado a condiciones estéticas.
- Conservación de las alineaciones y alturas vigentes, salvo en aquellas áreas en las que sea necesario alguna corrección de detalle, especialmente en las zonas industriales, completando los preceptos

que se consideran deficitarios, y modificando tan sólo las que sean precisas para la consecución de la ordenación urbana pormenorizada.

- Definición de la ordenación de la máxima área posible del suelo incluido en la clase de suelo urbano, remitiendo a planeamiento de segundo grado solamente aquellas áreas que por imperativo de la Ley o por razones de escala sean imposibles de abordar, durante la redacción del Plan General.
- División del suelo en Áreas Homogéneas atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional y de las Colonias Históricas existentes. Dentro de las Áreas, delimitación de los Ámbitos de Actuación del suelo no consolidado.
- Delimitación de Unidades de Ejecución coincidentes con los Ámbitos de Actuación.
- Establecimiento del uso global y del coeficiente de edificabilidad de las Áreas Homogéneas de forma respetuosa con la situación existente.
- Adscribir al suelo urbano no consolidado la parte que razonablemente puede asumir respecto a las actuaciones pertenecientes a las redes públicas de nivel general.

#### **4.2.2.2 Suelo no urbanizable de protección**

Se delimitará conforme lo establecido en el artículo 16 de la LSCM 9/01.

En el suelo no urbanizable de protección se incluirán todas aquellas áreas que deben ser protegidas del proceso de urbanización, declaradas de especial protección o preservadas de la transformación. El grado de protección se definirá en el régimen jurídico del suelo y en el contenido normativo, que habrá de incluir las medidas pertinentes para evitar transformaciones de uso a posteriori.

Se establecerán todas las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, necesarias para garantizar su desarrollo equilibrado, integral y sostenible y para preservar los valores que justifican su protección. Además se fijará el régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, y las

condiciones que deben cumplir para ser autorizadas, en función de la capacidad de acogida de cada parte del territorio.

#### **4.2.2.3 Suelo urbanizable no sectorizado**

En esta categoría de suelo urbanizable en el Plan General se siguen los siguientes criterios de ordenación:

- Se establecen las actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren calificación urbanística, según el artículo 26 de la LSCM 9/01.
- Se establecen las condiciones de ordenación, de igual modo que en el suelo no urbanizable de protección que tendrán eficacia hasta que, en su caso, se promueva un Plan de Sectorización.
- Se establecen las condiciones de delimitación sectorial asegurando la adecuada inserción en la estructura urbanística general.
- Se establecen los criterios y condiciones que se deberán tener en cuenta en cualquier propuesta de sectorización que pretenda llevarse a cabo.
- Se establece una carga económica unitaria mínima no inferior a la carga unitaria de reparto que el Plan General establece para el Área de Reparto de suelo urbanizable sectorizado.

#### **4.2.2.4 Suelo urbanizable sectorizado**

La definición del suelo urbanizable sectorizado se realiza a partir de los siguientes criterios:

- Adscribir, con carácter general, al suelo urbanizable sectorizado todas las actuaciones fundamentales pertenecientes a redes públicas de niveles supramunicipal y general, especialmente las de equipamiento, espacios libres, comunicaciones e infraestructuras sociales y energéticas, y de manera muy concreta el Prado de la Era.
- Se delimita un único Sector, abarcando zonas de características homogéneas, delimitado por elementos de las redes públicas. Su delimitación facilita una ordenación del territorio coherente en función del interés general, aunque la posterior gestión y ejecución

pueda desarrollarse en Unidades de Ejecución de tamaño adecuado al interés de la promoción.

- Todo el suelo urbanizable sectorizado y el suelo de las redes de niveles supramunicipal y general adscritos integrarán un área de reparto de cargas y beneficios.
- Se establece en el Sector el aprovechamiento unitario y el uso global mixto de Actividades Económicas y Residencial. Por su parte la densidad de viviendas será en torno a las 14 viviendas por hectárea, sobre la superficie total del Sector.
- Para el Sector se definen condiciones específicas respecto a los usos y las edificaciones.
- Se establece el parámetro de la carga general unitaria de reparto en euros por metro cuadrado neto del uso característico del área de reparto, que permite la financiación de la ejecución del Plan General por los particulares, sin incidencia alguna sobre las Haciendas Públicas del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid.
- El porcentaje de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública es del 45% del total de las previstas en el nuevo Sector de suelo urbanizable, y a su vez se supera el 30% de la edificabilidad de uso residencial prevista, para viviendas de protección.

#### **4.2.3 Régimen jurídico del suelo y características de la gestión urbanística**

El régimen jurídico del suelo se atenderá a lo establecido en el RDL 2/08, para cada clase y categoría de suelo completada por la LSCM 9/01.

En cuanto a la gestión:

- En suelo urbano se siguen los criterios que permitan su ejecución de la forma más sencilla posible. Se divide el suelo en Áreas Homogéneas. Se establece el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea. Se delimitan los Ámbitos de Actuación del suelo no consolidado.
- En el suelo no urbanizable de protección se sigue el criterio de establecer las limitaciones que requiera en cada caso la protección

debida o la preservación y se regulará, de forma específica, el régimen de la edificación.

- En el suelo urbanizable sectorizado, el instrumento de distribución de beneficios y cargas en un primer nivel es el área de reparto y el aprovechamiento unitario de reparto, técnica eficaz para obtener terrenos para redes públicas. El desarrollo de la ordenación se realiza, o bien a través de Planes Especiales para las redes públicas no adscritas al Sector, una vez aprobado definitivamente el Plan General, o bien incorporando por el Ayuntamiento, ya en el Plan General, la ordenación pormenorizada del Sector, posibilidad esta última establecida en la LSCM 9/01 y que garantiza una considerable reducción del tiempo necesario para el desarrollo del planeamiento. La ejecución se prevé por delimitación de Unidades de Ejecución.
- El sistema de ejecución establecido por compensación, en el suelo urbanizable sectorizado, es orientativo, pues corresponde al momento de la delimitación de la o las Unidades de Ejecución en el Sector (artículo 104 de la LSCM 9/01).

No obstante ello, el Ayuntamiento cambiará o establecerá un sistema de ejecución público para el desarrollo del Sector, cuando concurra cualquiera de las circunstancias recogidas en el artículo 103 de la LSCM 9/01 para garantizar las previsiones del Plan General.

- El aprovechamiento unitario de reparto establecido para el área de reparto del suelo urbanizable sectorizado será la referencia para establecer el aprovechamiento urbanístico en el suelo urbanizable no sectorizado. En esta categoría de suelo se establecen las condiciones que deben cumplir los Planes de Sectorización que, en su caso, se promuevan.

#### **4.2.4 Contenido normativo**

La propuesta combinada de clasificación del suelo, con el especial tratamiento del suelo urbano y la definición del régimen jurídico de aquél, tienen su traducción operativa en el documento de Normas Urbanísticas.

En lo que concierne al suelo urbano se ordena pormenorizadamente y se revisarán las actuales Ordenanzas para perfeccionarlas, teniendo siempre presente las situaciones existentes en las distintas áreas que componen el actual casco urbano.

En el suelo no urbanizable de protección se establece la normativa de protección y la regulación de actividades compatibles con su naturaleza.

Finalmente, la normativa para el suelo urbanizable sectorizado establece los usos globales y los niveles de intensidad con las matizaciones que prevé la vigente legislación; en el suelo urbanizable no sectorizado se establecen los usos admisibles hasta tanto no se promueva una iniciativa de sectorización, y se regulan las condiciones que se deben cumplir para la delimitación de los Sectores y su desarrollo.

### **4.3 POLITICAS SECTORIALES**

#### **4.3.1 Política de asentamientos residenciales y de actividades económicas**

Los criterios de asentamientos han quedado configurados a través de los epígrafes 4.1 y 4.2.

Como resumen se pueden recordar los siguientes criterios básicos:

- Política de asentamientos residenciales.

Se propone un crecimiento casi nulo en el suelo urbano, limitado prácticamente al desarrollo ya previsto en las Normas Subsidiarias vigentes y al desarrollo de los nuevos Ámbitos de Actuación.

Al mismo tiempo, y dadas las protecciones que afectan al municipio, se estima como área más idónea para nuevos asentamientos residenciales y de actividades económicas la situada al Este del municipio entre los desarrollos también residenciales y de actividades económicas de Guadarrama, Villalba, Galapagar y Alpedrete, garantizando así un crecimiento armónico en el municipio al tiempo que la conservación de la particular fisonomía, valores culturales y medioambientales de San Lorenzo de El Escorial sin renunciar a un crecimiento sostenido.

Dentro de este área se prevé suelo destinado a actividades de carácter terciario y comercial y para edificación residencial colectiva, tanto libre como de protección pública, a fin de cubrir la demanda existente de esta tipología residencial.

La tipología de viviendas multifamiliares se propone en los nuevos desarrollos en bloques de altura máxima de tres plantas, con muy baja ocupación de suelo, intercalados entre grandes espacios libres.

La estrategia de gestión global que permite la legislación urbanística, facilita la preparación de suelo residencial para reconducir el mercado actual hacia una situación de equilibrio entre oferta y demanda, creando además oferta de suelo suficiente para promociones de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

La red supramunicipal de viviendas públicas de cesión a la Comunidad de Madrid se dispone en un área en el nuevo Sector, bien comunicada y de modo que resulte perfectamente integrable en la comunidad de vecinos y en el nuevo desarrollo.

- Política de asentamientos de actividades económicas

El criterio de esta política sectorial se centra en coadyuvar al desarrollo del antiguo Sector S-2 industrial, de las Normas Subsidiarias vigentes, con nuevas actividades terciarias resultantes de la ampliación de dicho Sector, destinada a consolidar la oferta de suelo industrial planteada en las vigentes Normas Subsidiarias y a garantizar la oportunidad de San Lorenzo para el desarrollo de actividades económicas. En este sentido la autopista AP-6 y la carretera M-527 ofrecen una ventaja de posición interterritorial que es preciso aprovechar a favor del municipio y de sus ciudadanos.

Las actividades económicas en general, terciarias, tecnológicas, recreativas y comerciales también constituyen un complemento de los usos residenciales y garantizan un crecimiento sostenible.

Así en el Sector Norte de la AP-6 se prevé la calificación para actividades económicas, en las siguientes superficies:

ACTIVIDAD	-m2 EDIFICABLES-
Comercio	2.550
Otras actividades económicas	108.590
Total actividades económicas lucrativas	111.140

Las “otras actividades económicas se refieren a actividades tecnológicas, empresariales, terciarias, etc.

Para conocer los puestos de trabajo que se pueden crear en esos suelos se van a utilizar dos estándares distintos, a los que hemos llamado Hipótesis Media Baja e Hipótesis de Convergencia Europea. Proceden de diversas fuentes: Censo de Áreas Industriales, CAM 1992; Europa 2000, Comunidades Europeas; etc.

- Hipótesis Media Baja

- Terciario exclusivo: 24 m2 edificables / empleo.

- Hipótesis Convergencia Europea

- Terciario exclusivo: 30 m2 edificables / empleo.

**EMPLEO POR TIPO DE USO E HIPÓTESIS**

USO	HIPÓTESIS MEDIA BAJA	H. CONVERGENCIA EUROPEA
Terciario Tecnológico	4.431	3.705

Se trata de un número importante de puestos de trabajo que va a terminar con el déficit de empleo que hay en el municipio en el sector de los servicios, el que produce los mayores desplazamientos por motivos laborales, convirtiendo a San Lorenzo de El Escorial en un mercado de trabajo al que vendrá gente de otros municipios.

**4.3.2 Política de transportes y comunicaciones**

El criterio que se ha de seguir en materia de transportes y comunicaciones se concreta en las siguientes líneas de actuación:

- Creación de viales que den servicio al desarrollo previsto.
- Creación de una ronda de uso ciclista.
- Previsión de la ampliación del transporte colectivo local existente que una el actual núcleo urbano y el nuevo desarrollo ahora propuesto. Este transporte deberá ampliar su desarrollo circular para que sirva eficazmente a todas las áreas residenciales, de actividades terciarias e industriales del municipio.
- Mejora de la conexión mediante autocar de San Lorenzo de El Escorial con los municipios principales de la zona y con Madrid.
- Extender la actual política de exigencia de aparcamientos, tanto a nivel de viviendas como exteriores en las vías públicas.



### **4.3.3 Política de equipamientos y espacios libres**

El criterio de actuación fundamental en política de equipamientos y espacios libres va dirigido hacia la obtención de las dotaciones necesarias para el correcto desenvolvimiento de los habitantes del municipio, las cuales, al incluirse en suelo urbanizable adscrito a Sectores, tendrán garantizada la obtención por ocupación directa a través de la aplicación del instrumento del área de reparto y los excesos del aprovechamiento unitario. Específicamente, se pretende ampliar la oferta de instalaciones de calidad, de ocio y esparcimiento, potenciar los equipamientos asistenciales, las dotaciones escolares, y mejorar por instalaciones más adecuadas a los nuevos crecimientos las de carácter administrativo. Al tiempo, incidir en la política de formación de jóvenes y adultos.

Como actuación de mayor importancia se propone la consecución de un gran parque público en Prado de la Era y área de equipamientos municipales en el frente a la M-600 junto al acceso al Hospital

Para el cálculo de las necesidades dotacionales de la población que va a vivir en el Sector “Norte de la AP-6” se van a tener en consideración dos parámetros: viviendas y población, a los que se refieren los estándares urbanísticos manejados.

1. Número de viviendas: 850 unidades
2. Población: 2.431 personas

El paso de viviendas a población se realiza multiplicando el número de viviendas por un tamaño medio de personas por hogar, de manera que la elección del tamaño medio elegido necesita de una explicación.

La evolución del tamaño medio de los hogares en nuestro país viene siendo descendente desde que disminuye la natalidad (a partir de 1977) y aumenta el número de hogares unipersonales. En el período 1991-2001 la evolución de ese parámetro en la Comunidad de Madrid y San Lorenzo de El Escorial ha sido la siguiente:

EVOLUCIÓN DEL TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES. COMUNIDAD DE MADRID Y SAN LORENZO DE EL ESCORIAL (personas por hogar). 1991-2001

AÑO	TAMAÑO MEDIO	
	COMUNIDAD	S. LORENZO EL ESCORIAL
1991	3,26	3,27
1996	3,07	2,99
2001	2,88	2,86

Fuente: Censos de Población 1991 y 2001 y Padrón Municipal de Habitantes 1996, CAM y elaboración propia

Como se puede observar, en las dos instancias el tamaño de los hogares es descendente pero en el municipio es algo menor a partir de 1996, por la fuerte proporción de hogares unipersonales (la cuarta parte en 2001).

Para el Sector en estudio se ha optado por el mismo tamaño medio de hogar que tenía el municipio en 2001: 2,86 personas. Se trata de una hipótesis conservadora que da como resultado una población de 2.431 habitantes.

**- Equipamiento Docente**

La Dirección General de Centros Docentes, de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, utiliza para sus estudios de demanda de plazas escolares diversas estructuras de edad de poblaciones que proceden de diferentes ámbitos regionales. Entre ellas se encuentra la estructura de los municipios no metropolitanos, a los que pertenece San Lorenzo de El Escorial.

La estructura de edad porcentual de este ámbito se va a multiplicar por los habitantes del Sector para obtener la población en edad escolar:

**POBLACIÓN ESCOLAR DEL SECTOR NORTE DE LA AP-6**

EDADES (años)	% DE POBLACIÓN	POBLACIÓN ESCOLAR
0-2	3,90	95
3-5	3,59	87
6-11	7,15	174
12-15	4,75	115
16-17	2,38	58
<b>TOTALES</b>	<b>21,77</b>	<b>529</b>

Los estándares dotacionales proceden del Anexo “Módulos para la previsión de número de centros educativos y parcelas necesarios en función del número de vivienda o el incremento de población previsto”, del organismo de la Comunidad de Madrid ya citado. El equipamiento que necesitaría el Sector es el siguiente:

- 1 Escuela Infantil de 6 unidades con una capacidad para 82 niños de 0-2 años, y una superficie de parcela de 2.500 m<sup>2</sup>. Con este equipamiento se cubre el 86% de la población de 0-2 años, que parece suficiente ya que hay niños, sobre todo con menos de un año, que no se escolarizan.
  
- 1 Colegio de línea 2 (6 unidades de Educación Infantil para alumnos de 3-5 años y 12 unidades de Primaria para alumnos de 6-11 años), con una capacidad para 450 alumnos y una superficie de parcela de 9.000 m<sup>2</sup>. Como la demanda del Sector es de 261 plazas, con este centro se da servicio a esa población y a niños de otras zonas de San Lorenzo de El Escorial.
  
- 1 Instituto de Enseñanza Media. La población de 12-17 años está formada por 173 personas, son las edades de la Enseñanza Secundaria Obligatoria (12-15 años) y de la no obligatoria (Bachillerato y Formación Profesional, con 16-17 años). El Instituto de Enseñanza Secundaria más pequeño es de 22 unidades (16 de ESO y 6 de Bachillerato), para una población de 690 alumnos y una superficie de 12.000 m<sup>2</sup>. Como en el caso anterior, la construcción de un Instituto en el Sector daría servicio a su propia demanda y a otras zonas del casco urbano.

### **- Equipamiento Sanitario**

El Real Decreto 137/1984 de 11 de Enero, del Ministerio de Sanidad, define la Zona Básica de Salud como la estructura básica de atención primaria; a cada zona le corresponde un Centro de Salud que atendería a una población entre 5.000 y 25.000 habitantes, siendo de 20.000-25.000 habitantes en el ámbito urbano.

Es evidente que el Sector en estudio no dispone de población suficiente para un Centro de Salud, debiendo utilizar el equipamiento existente en el municipio.

### **- Equipamiento de Bienestar Social**

La revista CEUMT (nº 7, Octubre 1978), señala la necesidad de 0,05 m<sup>2</sup> por habitante para un hogar para personas mayores. En el caso del Sector Norte de la A-6 harían falta 122 m<sup>2</sup>.

La misma publicación señala la necesidad de disponer de plazas en residencias para personas mayores para el 7% de la población de 65 años y más edad, con 60 m<sup>2</sup> de suelo por plaza, siendo estos unos estándares más generosos que los que propone el libro "La ciudad del ciudadano" (Ministerio de Fomento, 1997).

Está claro que con la población que hay en el Sector este equipamiento no parece necesario, pero teniendo en cuenta el progresivo envejecimiento de la población española, se puede dejar suelo para una residencia que de servicio a todo el municipio. En este caso se puede pensar en una residencia de 100 plazas y una superficie de parcela de 6.000 m<sup>2</sup>.

### **- Equipamiento Cultural**

La misma revista aporta el estándar de 0,14 m<sup>2</sup> para un centro social en el que tuvieran cabidas las asociaciones vecinales, contara con una pequeña biblioteca y se pudieran reunir las comunidades de propietarios. En el Sector haría falta un local de 340 m<sup>2</sup> construidos, o una parcela de 680 m<sup>2</sup>s (0,5 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s).

### **- Equipamiento Deportivo**

Para el cálculo de las necesidades de equipamiento deportivo se va a utilizar la batería de estándares que proporciona la "Normativa sobre

instalaciones deportivas y para el esparcimiento”, del Consejo Superior de Deporte. Esta Normativa proporciona estándares en metros cuadrados por habitante para cinco tipos de instalación –pistas polideportivas, salas y pabellones cubiertos, campos grandes, piscinas al aire libre y piscinas cubiertas-, diversos tipos de clima y estratos de población.

En nuestro caso se va a trabajar con el estrato de población de 2.500 habitantes y con el clima continental. Los estándares utilizados y la necesidad de suelo en metros cuadrados son los siguientes:

TIPO DE INSTALACIÓN	ESTÁNDAR (m <sup>2</sup> /hab)	M <sup>2</sup> NECESARIOS
Pistas polideportivas	0,41	1.025
Salas y pabellones cubiertos	0,13	325
Campos grandes	-	-
Piscinas al aire libre	-	-
Piscinas cubiertas	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>0,54</b>	<b>1.350</b>

Para un umbral de población de 2.500 habitantes el Consejo Superior de Deportes solo da estándares para pistas polideportivas y pabellones cubiertos, pero en este último caso el tamaño obtenido es muy escaso (la sala de gimnasia más pequeña contaría con 21 x 27 m<sup>2</sup> de suelo y 452 m<sup>2</sup> construidos).

Sumando la superficie deportiva necesaria se obtiene 1.350 m<sup>2</sup> que puede utilizarse para una pista polideportiva PP3 de 44 x 32 m<sup>2</sup> (1.408 m<sup>2</sup>), que se debería ubicar en una zona verde.

#### **- Servicios Básicos**

El libro “La ciudad de los ciudadanos” aporta el estándar de 0,010 m<sup>2</sup> de suelo por habitante para servicios básicos, como pueden ser servicios de administración (una oficina de correos, por ejemplo), seguridad y protección civil, abastecimiento y consumo, etc.

La necesidad del Sector será de 24,31 m<sup>2</sup>.

#### **- Necesidades dotacionales**

Como resumen de lo señalado, en el nuevo Sector Norte de la AP-6 se requiere una superficie dotacional para satisfacer la necesidad que generará la población del Sector de:

- Escuela infantil.....	2.500 m2s
- Colegio de línea 2 .....	9.000 m2s
- Instituto .....	12.000 m2s
- Residencia de mayores.....	6.000 m2s
- Equipamiento cultural.....	680 m2s
- Equipamiento deportivo .....	1.350 m2s
- Servicios básicos .....	25 m2s
TOTAL .....	31.555 m2s

Esta superficie se satisface prácticamente con el estándar mínimo del nuevo Sector para la red local de equipamientos (15 m2s/100 m2e x 204.000 m2e = 30.600 m2s).

#### **4.3.4 Política medio ambiental y de servicios urbanos**

En función de las características del municipio de San Lorenzo de El Escorial, la política de mejora ambiental se basa en el aumento del nivel y calidad de los servicios urbanos y en la adecuada protección de las áreas no urbanizables que así lo requieren.

En relación con el sistema de saneamiento, el criterio municipal se dirige a completar las actuaciones de mejora del sistema de vertido de aguas fecales existente a fin de eliminar los factores que puedan incidir en la contaminación de los recursos hidrológicos.

Se prevé en el suelo urbanizable la red separativa para el saneamiento. Por un lado la depuración se realizará previsiblemente en la ampliación de la EDAR de “El Chaparral” en el término municipal de Guadarrama, desde la cual se dispondrá la red de riego con agua reciclada y, por otro, las aguas pluviales tendrán sus puntos de vertido en el río Guadarrama, con la interposición de los adecuados tratamientos, de acuerdo con las pautas dadas por la Confederación Hidrográfica.

Respecto al abastecimiento de agua, es de explotación municipal, por lo que la actuación que se prevé realizar es la adecuación de las infraestructuras existentes y si el nuevo desarrollo lo requiere, la mejora y ampliación de las mismas.

Respecto a la red de energía eléctrica se prevé el soterramiento de las líneas aéreas que atraviesan el Sector de suelo urbanizable.

Por último, completar y complementar, las redes de suministro de gas natural y de telecomunicaciones.

**CAPÍTULO 5. DESCRIPCIÓN DEL PLAN GENERAL**

a-3 ESTRUCTURA URBANÍSTICA GENERAL



## **CAPÍTULO 5.- DESCRIPCIÓN DEL PLAN GENERAL**

Formulados en los epígrafes anteriores el planteamiento conceptual y estratégico, así como los criterios y objetivos de la formulación del nuevo Plan General, se describe a continuación su plasmación gráfica correspondiente a su implantación en el territorio municipal. Ello se hace con el fin de que puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas durante el período de treinta días que como mínimo esté expuesto al público el Avance de Planeamiento.

### **5.1 ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO**

El Avance de planeamiento que se desarrolla en la presente Memoria y en la documentación gráfica contenida en los planos del Proyecto, contempla una solución base, o propuesta específica y concreta, resultado del análisis de distintos modelos propuestos de utilización del suelo.

En el presente epígrafe se realiza una primera valoración de las alternativas sobre las que se ha trabajado, en función de su mayor o menor adaptación al sistema de objetivos del Avance, sin perjuicio del análisis más detallado que se lleva a cabo en el Estudio de Incidencia Ambiental.

El análisis y la propuesta de alternativas tiene la finalidad complementaria de que se puedan también pronunciar respecto a ellas los particulares y asociaciones y, en su caso, proponer una consideración distinta, e incluso alternativas diferentes.

#### **5.1.1 Alternativa de Planeamiento “Cero”.**

En el artículo 2 de la Ley 2/2002 se define la denominada Alternativa Cero en los siguientes términos:

*“Alternativa contemplada en el estudio de incidencia ambiental de planes y programas, que contiene los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en el caso de no aplicación del plan o programa”.*

La descripción de la situación actual del medio físico y socioeconómico y del planeamiento vigente, se ha desarrollado extensamente en esta Memoria del Avance y en el documento de Información Urbanística, en base a los estudios sectoriales llevados a cabo. Como consecuencia de ello se detectaron los siguientes problemas, que el Plan General tratará de resolver:

- Agotamiento del modelo general de desarrollo urbano establecido en las vigentes Normas Subsidiarias: no hay suelo disponible, ni ordenado, ni clasificado pendiente de ordenación, ni para uso residencial, ni para uso de actividades económicas o productivas.
- Necesidad de adecuar la ordenación urbanística de las áreas que se destinen al futuro desarrollo urbano, a su interés medio-ambiental, bioecológico y cultural, y garantizar desde el planeamiento la protección adecuada al patrimonio histórico y cultural.
- Necesidad de mantener el equilibrio en el mercado de la vivienda entre la oferta y la demanda y prever la calificación de suelo que permita la construcción de viviendas accesibles a la población de menor renta.
- Necesidad de potenciar, mejorar y completar el modelo de asentamiento industrial del municipio.
- Necesidad de potenciar la ordenación urbanística existente para satisfacer la demanda de ocio en general.

La situación resultante de no acometer la formulación del Plan General es la renuncia consciente a dar solución adecuada a estos problemas.

Significa también la renuncia a la adaptación del Plan General a la legislación ambiental y urbanística surgida desde su aprobación. Por su parte, el mantenimiento de una especial protección en una parte del territorio en función de su aptitud ganadera, cuando es cierto que tal aptitud ha decaído con el abandono de las explotaciones, resulta igualmente extraño en el momento actual.

Las siguientes alternativas que se proponen ofrecen distintas respuestas en función de los objetivos que se plantean en cada una de ellas.

#### **5.1.2 Alternativa de Planeamiento nº 1.**

Se plantea aquí un crecimiento hacia el Suroeste de unas 25 ha, a continuación del casco urbano, con un tejido residencial de muy baja densidad y un frente comercial y de actividades hacia la carretera, que junto a la creación de un gran aparcamiento disuasorio mejore la calidad de los servicios que se ofrecen actualmente al visitante de San Lorenzo de El Escorial, y contribuya a la mejora de la calidad urbana del núcleo y la protección, como consecuencia, del patrimonio edificado.

Los parámetros urbanísticos de la propuesta podrían ser los siguientes:

USO GLOBAL	SUPERFICIE -m2s-	SUPERFICIE EDIFICABLE		VIVIENDAS	
		Coefficiente	-m2e-	Densidad viv/ha	Total
RESIDENCIAL	250.000	0,25	62.500	14	350

También se propone destinar un 10% de la superficie edificable a uso de actividades comerciales y terciarias.

### **Valoración de la alternativa 1**

Si bien el tamaño y tipo de actuación podrían ser adecuados para alcanzar los objetivos planteados en el Plan General, la clasificación del suelo incluido en el ámbito de la declaración preventiva del PORN del Guadarrama resulta absolutamente contraria al criterio de la Corporación, que mantiene la protección total del territorio del futuro Parque del Guadarrama. La cercanía al Monasterio tiene también una incidencia que, a priori, resulta negativa respecto al conjunto histórico.

Esta alternativa se desechó en el Avance del Plan General.

PLANO alternativa 1

### **5.1.3 Alternativa de Planeamiento n° 2**

Esta alternativa propone un crecimiento bipolar del casco urbano existente, incluyendo los terrenos de la propuesta anterior y otros, de superficie similar, ubicados en el extremo Norte del actual suelo urbano, junto a la carretera M-600 a Guadarrama. También se propondría un tejido residencial de baja densidad, frente comercial hacia la vía principal y aparcamiento disuasorio, por lo que habría que estudiar la transformación de la M-600 en una vía con carácter más urbano en sus márgenes, así como un medio de transporte colectivo que resolviera la conexión con el otro extremo de la Villa. Dada la ubicación privilegiada de estos terrenos podría ser oportuno calificar suelo para la construcción de un equipamiento hotelero de calidad que mejore la oferta existente.

Los parámetros urbanísticos de la propuesta podrían ser los siguientes:

USO GLOBAL	SUPERFICIE -m2s-	SUPERFICIE EDIFICABLE		VIVIENDAS	
		Coeficiente	-m2e-	Densidad viv/ha	Total
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>500.000</b>	<b>0,25</b>	<b>125,000</b>	<b>14</b>	<b>700</b>

También se propone destinar un 10% de la superficie edificable a uso de comercial y hostelero.

### **Valoración de la alternativa 2**

La presente alternativa mejora respecto de la anterior tanto la oferta de servicios asociados al turismo como las posibilidades de desarrollo.

Las reflexiones hechas en la alternativa anterior en torno al PORN son válidas para la presente, puesto que los terrenos delimitados como suelo urbanizable también quedan incluidos dentro de los límites del PORN.

Por iguales razones que la alternativa n° 1 esta alternativa se desechó en el Avance del Plan General.

Plano ALTERNATIVA 2

### **5.1.4 Alternativa de Planeamiento nº 3.**

Esta alternativa propone el mantenimiento de la delimitación del núcleo urbano de las vigentes Normas Subsidiarias en el cual se incluirá ahora el ámbito de actuación del Plan Parcial del Sector S-2 de las Normas vigentes que tiene el planeamiento aprobado definitivamente y se prevé que su ejecución, e incluso la edificación, estén concluidas antes de la aprobación definitiva del Plan General. Se recoge como suelo urbanizable sectorizado el suelo situado en el extremo Este del término municipal, junto a la autopista AP-6 y a los desarrollos urbanos de Alpedrete, Guadarrama, Villalba y Galapagar, ocupando la mayor parte del territorio al Este del río Guadarrama con pequeñas áreas de suelo no urbanizable intercaladas en él.

Los parámetros urbanísticos de la propuesta podrían ser los siguientes:

USO GLOBAL	SUPERFICIE -m2s-	SUPERFICIE EDIFICABLE		VIVIENDAS	
		Coficiente	-m2e-	Densidad viv/ha	Total
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>1.576.000</b>	-	<b>982.625</b>	<b>23</b>	<b>7000 ÷ 7500</b>
<b>ACTIVIDADES TECNOLÓGICAS TERCIARIAS, COMERCIALES Y RECREATIVAS</b>	<b>180.000</b>	<b>0,71</b>	<b>128.475</b>	-	-

### **Valoración de la alternativa 3**

Si bien en el documento del Avance de 2005 se había optado por esta alternativa como la más adecuada para dar solución a los problemas y necesidades detectados en San Lorenzo de El Escorial, tanto la participación ciudadana como los Informes sectoriales recibidos, sugieren la conveniencia de limitar el crecimiento municipal desde el Plan General, y trasladar, en su caso, a un posterior Plan de Sectorización las propuestas de desarrollo que puedan resultar más convenientes en el territorio al Sur de la AP-6.

Se garantiza así, en un procedimiento que tendrá iguales características a las del propio Plan General, no sólo la salvaguarda de los valores paisajísticos, del patrimonio, ambientales y los demás que puedan concurrir, sino el destino de los terrenos para aquellos usos públicos o privados, o ambos, que se determine que resulten adecuados al desarrollo municipal y la consecución de la política de la Corporación y la Comunidad de Madrid (urbanística, social, en relación con los equipamientos, ...).

PLANO 6.11.4.2



### **5.1.5 Alternativa de Planeamiento n° 4**

Se corresponde con la propuesta de clasificación del suelo y la estructura urbanística general establecida en este documento de Avance.

## **5.2 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

Se grafía en el plano CL.1 de Ordenación. Cualquier terreno del término municipal queda comprendido en una de las tres clases de suelo: urbano, no urbanizable de protección y urbanizable. Con ello, en cada suelo, según sea su clasificación, será de aplicación directa el régimen jurídico correspondiente establecido en el ordenamiento urbanístico general del Estado y de la Comunidad de Madrid, además de las determinaciones complementarias que el Plan General establece.

El suelo que se clasifica como urbano corresponde al suelo del núcleo urbano de las vigentes Normas Subsidiarias, que está perfectamente delimitado salvo pequeñas variaciones de borde o del perímetro.

También se incluyen en la clasificación de urbano en el Avance el suelo que, por estar incluido en el ámbito de actuación del Plan Parcial del Sector S-2 en desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes, se prevé que en un futuro inmediato, y antes de la aprobación definitiva del Plan General, llegará a disponer de los elementos e infraestructuras de urbanización requeridos para poder ser clasificado como urbano.

Los terrenos que se clasifican como no urbanizables de protección en el Avance son aquellos que tienen alguna condición que obliga a su protección especial o a su preservación.

A nivel de Avance no se suelen diferenciar los que han de ser objeto de protección especial en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para defensa de la fauna, la flora, el equilibrio ecológico, o el acuífero, o por estar incluidos en espacios protegidos por normas sectoriales, determinaciones que son propias de la formulación del documento del Plan General, pero dada la entidad territorial del municipio, el Avance está en disposición de establecer ya esa diferenciación en cuanto al grado de protección.

En el suelo no urbanizable de protección no se distinguen categorías, pero sí las diferentes circunstancias o valores objetivos que en él concurren. Son las siguientes:

Se diferencian los suelos en los que concurren las siguientes características:

- Los Montes Preservados (-MP).
- Los Montes de Utilidad Pública (-MUP).
- El Espacio Protegido: Paraje Pintoresco (-PP).
- El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama (-PORN).
- El Espacio Protegido: Lugar de Interés Comunitario (-LIC).
- Con Valor Ecológico y Paisajístico (-EP).
- Con Valor Forestal (-FL).
- Las Vías Pecuarias (-VP).
- Las Infraestructuras (-INF).
- Con Afección de vegas, cauces y vaguadas (-VC).

La clasificación del suelo no urbanizable es, por tanto, singularmente objetiva y no incluye ni más ni menos suelo de aquél en que concurren las circunstancias que exigen su protección.

Los terrenos que se clasifican como suelo urbanizable en el Avance son aquellos que no resultan ni urbanos ni no urbanizables de protección. Se consideran idóneos para ser transformados de no urbanizable en urbano a lo largo del tiempo, y una pequeña parte de este suelo se sectoriza; han de ser producidos y anexionados al suelo urbano en un futuro; son los terrenos destinados a satisfacer las necesidades futuras de territorialización de las actividades urbanas de San Lorenzo de El Escorial.

La categorización del suelo urbanizable como sectorizado se realiza en base a las vocaciones territoriales del suelo detectadas en los estudios que figuran en la Información Urbanística y el Estudio de Incidencia Ambiental, y en base a su idoneidad para conformar una estructura urbanística general, de acuerdo con las pautas formales generales que tiene la ciudad para concretar sus actividades urbanas en el territorio. Se ha recogido como suelo urbanizable sectorizado el suelo situado en el extremo Este del término municipal, al Norte de la autopista AP-6 y junto a los desarrollos urbanos de Alpedrete, Guadarrama, Villalba y Galapagar.

Únicamente se prevé la clase de suelo urbanizable en aquellas áreas que se ha comprobado que carecen de valor medioambiental que exija su protección.

Con su delimitación se pretende favorecer el desarrollo cualitativo de la Villa, acorde con sus necesidades y potencialidad de crecimiento.

La superficie del término municipal de San Lorenzo de El Escorial es de 5.643,4851 ha, que se desglosan atendiendo a su clasificación y categorización del modo siguiente:

- Suelo urbano .....	536,3705 ha
- Consolidado .....	532,6145 ha
- No consolidado.....	3,7560 ha
- Suelo no urbanizable de especial protección.....	4.792,9747 ha
- Montes Preservados .....	694,8534 ha
- Montes de Utilidad Pública .....	842,2739 ha
- Espacios Protegidos: Paraje Pintoresco .....	1.498,1006 ha
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama .....	1.308,2956 ha
- ..... Espacio protegido: Lugar de Interés Comunitario .....	(*)
- ..... Valor Ecológico y Paisajístico.....	110,5930 ha
- ..... Valor Forestal.....	106,5982 ha
- ..... Vía Pecuaria.....	71,2332 ha
- ..... Infraestructuras.....	30,0838 ha
- ..... Afección de vegas, cauces y vaguadas.....	58,9430 ha
- Suelo urbanizable.....	314,1400 ha
- Sectorizado .....	64,9461 ha
- No sectorizado .....	249,1939 ha

(\*) Se superpone con otras áreas de protección.

### **5.2.1 Justificación de la necesidad de clasificar el Sector**

Se clasifica un único Sector de suelo urbanizable sectorizado “Norte de la AP-6”, basándose en la evolución de la población que ha tenido el municipio de San Lorenzo de El Escorial, de la tasa de actividad e índices de empleo, de la demanda de vivienda de protección pública y su evolución previsible en los próximos cuatro años, así como en los estudios ambientales realizados y los informes recibidos al Avance, cuya tramitación comenzó en 2005.

La población de San Lorenzo de El Escorial desde el año 2001 ha tenido una tasa de crecimiento anual medio del 5%, hasta alcanzar el 6% en este año, lo que supuso pasar de una población de 12.531 habitantes en 2001 a 16.531 habitantes en 2005.

Si se considera una misma tasa de crecimiento medio para los próximos ocho años, el techo poblacional de San Lorenzo de El Escorial rondará entonces los 24.500 habitantes, es decir, un aumento de aproximadamente 7.900 habitantes.

El nuevo Sector propone el desarrollo de 850 nuevas viviendas y considerando una media de hogar de 2,86 personas, supone la capacidad de acogida de sólo 2.431 personas.

Por otra parte, las Normas Subsidiarias vigentes, aunque incluyen entre sus determinaciones el desarrollo de viviendas con algún régimen de protección, prácticamente no se han desarrollado, lo que hace de San Lorenzo de El Escorial un municipio con un déficit en este tipo de viviendas. Dentro del nuevo Sector se prevé destinar el 45% de las 850 viviendas a viviendas de protección pública.

Además, en el Sector se destinan 108.590 m<sup>2</sup> edificables para Actividades Económicas y Terciarias y 2.550 m<sup>2</sup> edificables de comercio de proximidad, localizadas junto a la autovía AP-6 y las carreteras autonómicas.

Si se considera un índice de 3 empleos por cada 100 m<sup>2</sup> edificable de uso Actividades Económicas y Terciarias, se crearán en el entorno de 4.000 nuevos empleos que cubren el 100% de la nueva población esperada y comprendida entre los rangos de edad de 18 a 65 años.

Finalmente, los estudios ambientales ponen de manifiesto que la delimitación del Sector "Norte de la AP-6", carece de valor ambiental relevante. Se tiene en cuenta la localización de masas arboladas en la zona, junto a la AP-6, en su interior ocupando unos 119.000 m<sup>2</sup>s donde se contempla su preservación en el desarrollo del Sector.

Además, según el Informe emitido al Avance de 2005 por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la entonces Consejería de Cultura y Deportes, donde en sus Conclusiones se determina que toda la finca "Monesterio" se considera compatible con el desarrollo urbanístico el ámbito situado junto a la AP-6, debido al grado de desarrollo urbanístico efectivo y además que la autopista marca ya una segregación real de parte del territorio histórico.

Se pretende además que el nuevo Sector complemente el área de actividades terciarias perteneciente al antiguo Sector 2 de las Normas Subsidiarias vigentes.

Por otra parte, se adscribe el nuevo Sector el suelo del Prado de la Era para su obtención para el dominio y uso públicos, que conformará un gran parque y equipamiento al servicio del municipio.

Por tanto, el Sector “Norte de la AP-6” es un desarrollo donde se compatibiliza el uso residencial, la generación de empleo y la preservación de los valores ambientales, y contribuye a la satisfacción de una parte de la necesidad de vivienda que se ha evidenciado en el municipio.

### **5.2.2 Modificación en la clasificación del suelo respecto al planeamiento vigente.**

Se ha eliminado la protección para reserva ganadera que establecía las Normas Subsidiarias para una parte del suelo urbanizable, debido al descenso de la actividad ganadera en el municipio durante los últimos años (como demuestran los índices de actividades económicas en San Lorenzo de El Escorial). La gran mayoría de ese suelo se clasifica ahora como suelo urbanizable no sectorizado y una pequeña parte como suelo no urbanizable de protección por su valor ecológico y paisajístico.

## **5.3 ESTRUCTURA URBANÍSTICA GENERAL DEL TERRITORIO**

Una vez clasificado y categorizado el suelo para la aplicación del régimen jurídico correspondiente, procede definir una estructura urbanística general del territorio que:

- responda a esquemas claros de las redes públicas supramunicipales y generales,
- califique globalmente los suelos urbano y urbanizable sectorizado,
- encaje en el territorio de acuerdo con sus circunstancias,
- resuelva las disfuncionalidades fundamentales que presenta la Villa, y
- permita el desarrollo equilibrado y permanente de la población y de su economía.

La estructura urbanística general del territorio se consigue integrando dentro de la clasificación del suelo los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, la red de infraestructuras de comunicaciones y sus zonas de protección, las redes de infraestructuras sociales (abastecimiento de agua y saneamiento de pluviales y residuales) y energéticas (electricidad, gas natural y telefonía y transmisión de datos), la de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, la de equipamientos sociales para centros públicos, así como las redes de servicios urbanos y de viviendas públicas, la clasificación del suelo y la calificación en usos globales del suelo.

En los planos correspondientes puede verse la territorialización de los elementos significativos de la estructura urbanística general así como la distribución espacial de usos y actividades urbanas.

### **5.3.1 La red de infraestructuras de comunicaciones**

El trazado viario actual, dentro del término municipal de San Lorenzo de El Escorial presenta una serie de factores que determinan las posibles intervenciones a plantear. Al pie del Monte Abantos y junto al límite con El Escorial se encuentra el núcleo urbano, en cuyo casco tradicional existen calles estrechas y sinuosas, que dificultan la circulación.

La vía M-600, carretera de la red principal autonómica limita el actual núcleo por el Este, hasta que penetra en el término municipal de El Escorial, justo a la entrada del polígono industrial de Matacuervos, dando lugar a una intersección de gran peligrosidad. La misma situación se produce algo más al norte, en el acceso al Hospital.

Por su parte, la autopista AP-6 atraviesa el término municipal por el extremo Noreste, y la vía M-527, carretera de la red local autonómica que va desde la M-600 hasta una glorieta situada en el término municipal de Guadarrama, divide el ámbito territorial del Sector de suelo urbanizable sectorizado, cuyo viario interior propuesto conecta con esta carretera. Esto supone una extraordinaria posibilidad de acceso que es preciso aprovechar sus posibilidades como soporte de nuevos desarrollos residenciales y de actividades económicas.

Se ha propuesto una política de potenciación de los aparcamientos, tanto en los sótanos de los edificios como en las propias vías urbanas (aunque aquí sería deseable que en menor medida), elementos indispensables a la hora de conseguir una circulación desahogada en las calles y la eliminación de los vehículos del paisaje urbano y de su interferencia con la movilidad peatonal de los ciudadanos.

La circunstancia de ser San Lorenzo de El Escorial un foco de atractivo turístico de primer orden genera no pocos problemas de movilidad urbana. Desde el Plan General se analiza la posibilidad de localizar en el exterior del núcleo urbano aparcamientos disuasorios que puedan conectarse con el centro mediante transporte público.

En este mismo sentido la iniciativa del Ayuntamiento con la puesta en marcha del Plan Director del Entorno del Monasterio, cuyos trabajos se llevaron a cabo por un equipo multidisciplinar dirigido por el Arquitecto Pedro Ponce de León.

Así mismo, existe la intención de plantear dentro del municipio carriles para bicicletas y otros sistemas de transporte no motorizado que potencien su uso para los desplazamientos cortos. Coadyuva esta propuesta la existencia de recorridos históricos realmente atractivos para su recorrido con medios no motorizados.

Estos itinerarios deben dar acceso y combinarse con los itinerarios situados en zonas de esparcimiento y uso deportivo.

Será un elemento destacado de entre las propuestas del Plan General la ampliación del transporte colectivo local existente, que permita relacionar entre sí las nuevas áreas de desarrollo residencial y de actividades económicas en el municipio.

En resumen, los nuevos elementos de circulación potencian un modelo de comunicaciones que evita el tráfico de paso por el núcleo que son las áreas menos adecuadas, lo que provoca disfuncionalidades en la trama urbana existente; al tiempo, se pretende crear espacios urbanos eficazmente servidos. Las vías y los elementos que configuran el sistema, confieren personalidad a las diversas zonas sin jerarquías absolutas, y hacen posible el acceso completo y directo a todas partes.

La red viaria propuesta en el Plan General cumple los objetivos de servir de cauce del tránsito rodado, tanto interno como externo, plataforma del estacionamiento de vehículos en la vía pública y, en los lugares adecuados, lugar de paso para los peatones y la circulación ciclista.

### **5.3.2 Red de infraestructuras sociales y energéticas**

Aquellas instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio:

- centros transformadores de energía,
- líneas de transporte y distribución eléctrica en alta y media,
- depósitos reguladores del agua potable y líneas de transporte,
- depuración de aguas fecales, colectores y emisarios,
- colectores de aguas pluviales y aliviaderos,
- vertedero de residuos sólidos,
- redes de telefonía y de transmisión de datos, y
- distribución de gas natural.

Su territorialización está predeterminada en los existentes por su situación de hecho. Se prevén ampliaciones y mejora de las redes e instalaciones y

la ampliación de la depuradora de El Chaparral. También el soterramiento de las redes aéreas de alta tensión de 20 kV que resultan incluidas en el nuevo desarrollo propuesto.

Las intervenciones se completarán con el refuerzo de las conducciones de abastecimiento y los nuevos colectores de saneamiento.

Los esquemas de las nuevas redes propuestas se grafían en los planos de la serie IF.

### **5.3.3 La red de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes**

La constituyen todos aquellos parques, jardines y zonas verdes existentes, que se considera tienen entidad suficiente para ser usados por todos los ciudadanos. También se incluyen todos los espacios libres y zonas verdes de nueva creación necesarios para definir la estructura urbana de la ciudad. Su forma y localización territorial se encuentra grafiada en el plano CL.1.

Se incluye en la red pública de espacios libres parte de la superficie correspondiente al Prado de la Era, en el área más hacia el monte, ubicado entre los desarrollos urbanos existentes y el Hospital, las zonas arboladas incluidas en el nuevo desarrollo propuesto y los desarrollos de los nuevos Ámbitos de Actuación.

Todos ellos, los existentes y los de nueva creación, forman una verdadera red de espacios libres, sin otra edificación o uso que no sean los de esparcimiento, de tal manera que facilitan el acceso de los ciudadanos al campo, a través de áreas naturales, mínimamente urbanizadas, que conectan lo urbano y lo rural.

### **5.3.4 La red de equipamientos sociales y para centros públicos**

Está constituido por todos aquellos suelos destinados a centros al servicio de la población para usos:

- administrativos,
- comerciales,
- culturales y docentes, en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación sectorial,
- sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerio,
- esparcimiento y ocio,



- deportivos, y
- otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

Su localización en el territorio y la extensión del suelo adscrito a la red pública, puede verse grafiado en el plano CL.1.

Su definición gráfica tiene una triple finalidad; por una parte, constatar los equipamientos existentes y darles carta de naturaleza en el nuevo Plan General. Por otra, la creación o ampliación de aquellos equipamientos que presenten régimen carencial y, por último, reequilibrar la oferta comercial en el espacio físico de la ciudad.

La red de equipamientos sociales y para centros públicos que se prevé en el Plan es generosa, con el fin de satisfacer las necesidades derivadas del nuevo desarrollo propuesto, en cantidad y sobre todo en calidad, y como resultado de la aplicación del estándar legal en función del crecimiento previsto.

La red se compone fundamentalmente de un área de equipamientos en el frente del Prado de la Era con la carretera M-600 y los correspondientes al nuevo desarrollo previsto.

### **5.3.5 La red de viviendas públicas**

El suelo que se cede a la Comunidad de Madrid con destino a la red pública de viviendas públicas o de integración social, se ha ubicado al Este intercalada en el nuevo Sector. Cuenta con una superficie de aproximadamente 6.500 m<sup>2</sup>s, con capacidad de aproximadamente 60 viviendas.

### **5.3.6 Cumplimiento de las cesiones y estándares mínimos de las redes públicas de niveles general y supramunicipal.**

#### **5.3.6.1 Uso y superficie edificable**

Se prevén en el Plan General las siguientes superficies edificables en el nuevo Sector del suelo urbanizable sectorizado.

<b>Sector</b>	<b>Uso Global</b>	<b>Superficie del suelo del Sector más las redes exteriores adscritas -m2s-</b>	<b>Superficie edificable de los usos lucrativos -m2e-</b>
Norte de la AP-6	Actividades Económicas y Residencial	649.461	204.000

La superficie edificable total máxima, 204.000 m2e, es el parámetro de cálculo de deber de cesión de redes públicas de niveles general y supramunicipal.

### **5.3.6.2 Cuantía mínima de las redes**

Es, por aplicación de los artículos 91.3 y 36.5 de la LSCM 9/01, la siguiente:

- Red de nivel supramunicipal, 20 m2s por cada 100 m2e, y al menos un tercio destinado a viviendas públicas.

El artículo 91.3 de la LSCM 9/01 con la redacción dada por la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, matiza el porcentaje destinado a viviendas públicas, exigido de manera exclusiva para los Sectores de uso característico residencial. El Sector delimitado en el Plan General no cumple este requisito, sin embargo, puesto que incluye la previsión de un determinado número de viviendas, hasta 95.410 m2e, cifra que a su vez incluye la destinada al comercio de proximidad, se va a aplicar el deber de cesión del suelo para la red de viviendas públicas referido a esta cantidad.

Resulta,

- Superficie edificable total del área de reparto..... 204.000 m2e
- Superficie edificable de uso residencial ..... 95.410 m2e
- Suelo mínimo de las redes supramunicipales:  
 $204.000 \text{ m2e} \times 20 \text{ m2s}/100 \text{ m2e} = \dots\dots\dots 40.800 \text{ m2s}$
- Suelo mínimo de la red de viviendas públicas  
 $95.410 \text{ m2e} \times 1/3 \times (20 \text{ m2s}/100 \text{ m2e}) \dots\dots\dots 6.361 \text{ m2s}$

En el Plan General se prevén 6.500 m<sup>2</sup>s para la red de viviendas públicas y 34.300 m<sup>2</sup>s, son para la red de nivel supramunicipal de infraestructura viaria de las carreteras autonómicas M-600 y M-527.

- Red de nivel general de infraestructuras viarias, 20 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>e.  
 Resulta, como mínimo,  
 $(20 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2\text{e}) \times 204.000 \text{ m}^2\text{e} = 40.800 \text{ m}^2\text{s}$ .  
 En el Plan General se prevén 40.800 m<sup>2</sup>s.
  
- Red de nivel general de zonas verdes y espacios libres, 20 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>e.  
 Resulta, como mínimo,  
 $(20 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2\text{e}) \times 204.000 \text{ m}^2\text{e} = 40.800 \text{ m}^2\text{s}$ .  
 En el Plan General se prevén 185.181 m<sup>2</sup>s, en el Prado de la Era.
  
- Red de nivel general de equipamientos sociales, 30 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>e.  
 Resulta, como mínimo,  
 $(30 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2\text{e}) \times 204.000 \text{ m}^2\text{e} = 61.200 \text{ m}^2\text{s}$ .  
 En el Plan General se prevén 87.769 m<sup>2</sup>s, en el Prado de la Era.

<b>REDES PÚBLICAS</b>									
<b>RS-VIS</b>		<b>RS-IV</b>		<b>RG-IV</b>		<b>RG-EQ</b>		<b>RG-ZV</b>	
<b>VIS-1</b>	<b>6.500</b>	<b>VS-1</b>	<b>6.682</b>	<b>VG-1</b>	<b>38.045</b>	<b>RG-EQ-1</b>	<b>87.769</b>	<b>EL-1</b>	<b>185.181</b>
		<b>VS-2</b>	<b>13.509</b>	<b>VG-2</b>	<b>2.755</b>				
		<b>VS-3</b>	<b>14.109</b>						
<b>SUBTOTAL</b>	<b>6.500</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>34.300</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>40.800</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>87.769</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>185.181</b>
<b>40.800</b>				<b>313.750</b>					
<b>TOTAL REDES</b>						<b>354.550</b>			

**A-3 REDES SUPRAMUICIPALES**

**A-3 RED GENERAL**

## 5.4 DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE USOS GLOBALES

Una vez clasificado y categorizado todo el suelo del término municipal y definida la estructura urbana de la ciudad a través de la territorialización de las redes públicas, procede distribuir espacialmente los usos globales, si bien no se cuantifican más que con carácter indicativo las intensidades de los usos.

Su grafiado sobre la estructura urbanística figura en el plano CL.2.

Los usos predominantes en cuanto a cantidad de suelo demandado y ocupado, son el Residencial y el Industrial-Terciario. Al residencial se dedica la mayor parte del suelo urbano existente y a actividades económicas y residencial el suelo a urbanizar. Dentro del uso global residencial se distinguen dos grandes tipos:

- Residencial en tipología de edificación multifamiliar y unifamiliar:

Corresponde en primer lugar a aquella parte del casco urbano en donde se encuentran los usos residenciales tradicionales y que comparten el espacio urbano con edificaciones que albergan las dotaciones y los equipamientos principales del municipio.

En segundo lugar la tipología edificatoria de bloques de viviendas intercalados con las edificaciones unifamiliares.

En el nuevo Sector, para el pequeño desarrollo residencial se utilizará la tipología de bloque de B+II alturas, con espacios compartidos, lo que permite obtener una elevada calidad residencial.

- Residencial en tipología predominantemente de edificación unifamiliar:

Corresponde a la generalidad de las urbanizaciones del término, compuestas casi exclusivamente por esta tipología edificatoria.

El uso global de actividades económicas, con un mayor carácter industrial-terciario ya se encuentra en el municipio, situado en dos zonas, una al Este del núcleo urbano en el polígono denominado Matacuervos y otra en el antiguo Sector S-2, delimitado por las vigentes Normas Subsidiarias y ubicado a lo largo de la autopista AP-6 al extremo Noreste del término municipal.

En el nuevo Plan General se han propuesto las medidas que permiten elevar la calidad del polígono de Matacuervos sobre todo a través de la mejora de sus accesos y espacios urbanos de uso colectivo, así como la transformación de las industrias obsoletas.

También se propone ubicar junto al antiguo Sector S-2 un área destinada a usos terciarios, tecnológicos y comerciales que completen y complementen a las actividades industriales a las que se dedica el Sector y usos terciarios entendidos de manera amplia, por tanto, comerciales, oficinas, ocio, hoteles y otros similares, con frente tanto a la carretera M-527 como a la AP-6.

Todo ello se completa con la edificación para uso de equipamientos colectivos que corresponde a las ya existentes y a las que se añadirán los nuevos equipamientos que se creen en los espacios previstos a tal efecto en el Plan General.

## **5.5 TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO**

Pese a que la legislación urbanística vigente establece que el suelo urbano en el Plan General se ha de estudiar y desarrollar pormenorizadamente al nivel equivalente al de un Plan Parcial, en los trabajos generalistas correspondientes al Avance no se desciende al tratamiento pormenorizado del suelo urbano y ni siquiera a una categorización como consolidado o no consolidado, ni a delimitar las áreas homogéneas por considerar que no afecta a las grandes líneas maestras de la concepción del municipio y su desarrollo, y por tanto no es significativo para el Avance.

Sin embargo, con la entrada en vigor de la Ley 3/2007, de 26 de julio, se modifica el artículo 56 de la LSCM 9/01, en relación a la tramitación de los Avances de Planeamiento.

Dicha modificación establece que los Avances deben tener el contenido y la documentación que la Ley exige para la aprobación inicial del Plan General.

Por tanto hay que descender al tratamiento pormenorizado del suelo urbano, delimitando incluso las Áreas Homogéneas.

En el Plan General se recogen el Plan Parcial del Sector S-2, los Estudios de Detalle y demás instrumentos de planeamiento y gestión que en desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes ya se han aprobado definitivamente y

tienen recepcionadas o van a tenerlas sus obras de urbanización, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la LSCM 9/01.

El Plan General asume la delimitación y todas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión, aprobados, salvo que tras el estudio pormenorizado del suelo urbano se vea la necesidad de hacer pequeñas modificaciones no sustanciales en algunas de sus determinaciones para armonizarlos con el entorno circundante.

El suelo urbano se categoriza como consolidado y no consolidado por la urbanización, extendida esta segunda categoría a los siguientes cuatro (4) Ámbitos de Actuación, que a su vez, cada Ámbito coincide con un Área Homogénea.

AA-1 “Puente del Avispero”

AA-2 “Abantos Norte”

AA-3 “Cuesta de la Flor”

AA-4 “Los Tilos”

En las fichas de desarrollo de los Ámbitos AA-1, AA-2 y AA-3, se establecen las cuantías mínimas de suelo destinadas a redes generales y locales a incluir en su posterior ordenación.

Con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General se deberá tramitar en cada Ámbito de Actuación la correspondiente iniciativa de ejecución con los requisitos establecidos en el artículo 106 de la LSCM 9/01.

El Plan General excepto en el Ámbito AA-4, remite la ordenación pormenorizada a su posterior desarrollo mediante el correspondiente Plan Parcial de Reforma Interior, o bien podrá incluirse en el Plan durante su tramitación.

Para el Ámbito de Actuación AA-4 se incluye en el Plan General su ordenación pormenorizada, sin que sea necesaria la formulación posterior de un Plan Parcial de Reforma Interior. No obstante, si se quisiera modificar alguna de las determinaciones de la ordenación pormenorizada, o el reajuste de la calificación de las redes públicas de nivel general, con el grado de flexibilidad establecido en estas Normas, se podrá redactar el Plan Parcial con el contenido sustantivo y formal establecido en los artículos 48 y 49 de la LSCM 9/01.



Respecto al suelo urbano consolidado y a las Ordenanzas de aplicación se han producido respecto al planeamiento vigente las siguientes modificaciones de detalle que pretendan o bien corregir situaciones deficitarias, o bien matizar o modificar determinaciones normativas que se han demostrado negativas para el desarrollo de las previsiones de las vigentes Normas, o bien optimizar los suelos dotacionales en función de las necesidades que se han puesto de manifiesto en los estudios y análisis del propio Plan.

- En la parcela situada en la calle Xavier Cabello Lapiedra y la calle Calderón de la Barca se consolida la manzana al incluir la zona verde privada existente en la Ordenanza 2 – Manzana Cerrada, ya que no es una zona verde catalogada ni es de uso público.
- En la parcela situada en la calle de Las Pozas, se incluye el equipamiento infraestructural privado en la Ordenanza 4 – Edificación en Bloque, puesto que es una infraestructura en desuso, que no funciona, y por tanto no es necesario mantenerla.
- En la parcela de equipamiento público destinado a la Cruz Roja, se ha calificado con la Ordenanza 6 – Industria-Terciario, la esquina inferior junto a la M-600, puesto que la Cruz Roja ya no desarrolla allí su actividad.
- Se ha incluido en la Ordenanza 6 – Industria-Terciario, la parcela situada entre la calle de Los Pintos y la zona verde que da frente a la calle de Las Pozas, en el Polígono Matacuervos, puesto que en la actualidad el uso que tiene no es de zona verde sino de aparcamiento, muy demandado en el polígono industrial, y por tanto transformarlo en un uso acorde con los restantes existentes.
- Se ha permutado la superficie de equipamiento y zona verde pública, situadas en la calle Luís Cervera Vera y la calle de Los Panaderos, ya que la realidad topográfica y el tamaño de la parcela habían inviabilizado la implantación de ningún tipo de equipamiento.
- Se ha incluido en la Ordenanza 4 – Edificación en bloque, la parte Noreste de la parcela que alberga el equipamiento público destinado al Cuartel de la Guardia Civil, que en la actualidad no se usa, y que su fin es destinarlo a vivienda de protección pública.
- Se une a la parcela situada entre las calles Vista Bella y de Las Pozas parte de la parcela de equipamiento privado junto a la Plaza de Toros, y se incluyen en la Ordenanza 4 – Edificación en Bloque, con el fin de darle un uso más acorde con su entorno y eliminar los problemas de tráfico que generan actualmente las cocheras allí instaladas.

- Se incluye en la Ordenanza 4 – Edificación en Bloque, la parcela destinada a equipamiento, proveniente de la antigua UE-12 de las Normas Subsidiarias, con frente al Paseo de Miguel de Unamuno, puesto que es una parcela muy pequeña, rodeada de uso residencial, y que obedeció al único criterio de cumplir con las cesiones públicas establecidas en la ficha de desarrollo de la antigua UE-12.
- Se cambia a Ordenanza 4 – Edificación en Bloque, la parcela de la calle Residencia que antes tenía Ordenanza 5 – Edificación Unifamiliar, puesto que su entorno consolidado tiene esa Ordenanza de aplicación.
- Se incluye en la Ordenanza 4 – Edificación en Bloque, la parcela de uso dotacional de la calle Residencia, con el fin de destinarla a vivienda de protección pública.
- Se incluye en la Ordenanza 8 – Zonas Verdes, la red viaria existente al final de la calle Monte Escorial, puesto que nunca ha existido una calle como tal, por su topografía y porque no da acceso a nada, y así sirve como remate verde de la zona.
- Se cambia la calificación de la gasolinera existente en la calle Juan de Toledo, pasando de la Ordenanza 8 – Zonas Verdes a la Ordenanza 6 – Industria - Terciario grado 1º, con el fin de recoger el uso actual que surgió como uso compatible de la zona verde posterior y que las nuevas Normas Urbanísticas no permiten.
- Se incluye en la Ordenanza 5 – Edificación Unifamiliar la parte del equipamiento privado con frente a la calle Federico de Orellana, recogiendo la realidad parcelaria y edificatoria existente.
- Se restringe en la Ordenanza 1 – Zona Monumental como uso complementario el uso residencial al estrictamente vinculado al mantenimiento, guarda y custodia de los edificios monumentales, con el fin de preservar para otros usos la Zona Monumental más acordes con dicha zona.
- Se reajusta la superficie de la zona verde situada al final de las calle Jara, Retama y del Cantueso, al calificarse como tal una calle prevista en las Normas Subsidiarias que nunca llegó a urbanizarse, y al aumentarse las parcelas de Ordenanza 5 – Edificación Unifamiliar, junto a los fondos de saco, con el fin de rematar esa zona de borde vacía y de accesos junto a la zona verde.
- Se incluye en la Ordenanza 4 – Edificación en bloque la parte sur de la parcela de equipamiento privado entre las calles Timoteo Padrós y Leandro Rubio, para dar respuesta a un Convenio y a una Modificación Puntual en tramitación con el fin de desarrollar vivienda de protección pública, mediante un nuevo grado 4º de dicha Ordenanza.

- Se reajusta a la realidad existente la alineación de la parcela de Ordenanza 5 – Edificación unifamiliar grado 2º en la confluencia entre las calles de los Tilos y Conde de Aranda.
- Se introduce en la Ordenanza 4 – Edificación en bloque la posibilidad de no retranquearse y adoptar la alineación existente de la parcela colindante siempre que ésta esté consolidada en al menos el 75% de la fachada de la manzana en la que tiene frente la parcela, con el fin de regularizar y no dejar fuera de ordenación los edificios que no cumplieran con los retranqueos establecidos en la Ordenanza.
- Se regulariza el acceso a la calle Las Petunias desde la calle Juan de Toledo.
- Se ha regularizado ajustándola a la realidad existente la parcela de Ordenanza 5 – Edificación unifamiliar grado 2º al final de la calle Francisco Zurbarán.
- Se ha dividido en dos Ordenanzas distintas la parcela situada en la calle Doménico Teocópulos El Greco que tenía Ordenanza 7- Equipamiento de carácter privado, la parte Norte hacia la calle Francisco de Goya con Ordenanza 5 – Edificación unifamiliar grado 4º, y la parte Sur hacia la calle Pablo Picasso en Ordenanza 6 – Industria – Terciario grado 1º, puesto que es una manzana ya consolidada y desarrollada con esos usos.
- Se han ajustado los límites del suelo urbano tanto en su contacto con la carretera M-600 al Sur, como con la vía pecuaria Cañada Real Leonesa al Norte.
- Se ha excluido del suelo urbano parte de una parcela situada en la Avenida de Carlos Ruiz junto al actual Ámbito de Actuación AA-2, porque es inviable actualmente tanto por su topografía como porque no cumple con la parcela mínima establecida en la Ordenanza de aplicación.
- Se ha incluido parte de la parcela con frente a la calle Alarcón y Floridablanca y con Ordenanza 4 – Edificación en Bloque, parte en Ordenanza 3 y parte en Ordenanza 2, para adecuar la parte no consolidada de la manzana a su entorno inmediato.

Todas las modificaciones comentadas anteriormente respecto a zonas verdes y equipamientos públicos surgen tras el análisis exhaustivo de las Áreas Homogéneas donde se encuentran, AH-2 y AH-3, que tienen un exceso de redes locales considerable y por tanto permiten detraer una ligera superficie de las mismas.

Respecto a los Ámbitos de Actuación en suelo urbano no consolidado se han producido las siguientes modificaciones:

- Se delimita un nuevo Ámbito de Actuación, en parte de los terrenos situados al Oeste de la Colonia Histórica Abantos-El Romeral, antes clasificados como suelo no urbanizable de protección por su valor forestal, ya que los Estudios Ambientales han señalado que dicho valor no está vigente en la actualidad y afecta a suelo de titularidad municipal.
- Se delimita un nuevo Ámbito de Actuación en la parcela de la Avenida Conde de Aranda calificado como zona verde privada, desde la que se da acceso a dos parcelas consolidadas de la Colonia Histórica Abantos – El Romeral, con el fin de rematar toda la manzana, regularizar la situación de los accesos comentados y poder conseguir suelo público para dotaciones carentes en su zona.
- Se reajusta el límite de la antigua UE-2 “Abantos Norte” que pasa ahora a ser el Ámbito de Actuación AA-2, al excluir un camino existente que da servicio a una parcela infraestructural.
- Se incluye ya como suelo urbano consolidado la antigua UE-4 “María Cristina”, una vez que se han ejecutado las previsiones de las Normas Subsidiarias, de equidistribución, urbanización y, en parte, edificación, y únicamente resta la ejecución de obras civiles necesarias que podrán ser simultáneas a la edificación.

#### **5.5.1 Calificación de las redes públicas de nivel general y local en los Ámbitos de Actuación en suelo urbano.**

En los Ámbitos de Actuación en suelo urbano la ordenación pormenorizada y excepto en el AA-4, no se fija por el Plan General sino que deberá establecerse por un Plan Parcial de Reforma Interior con posterioridad. Se calificarán las redes locales en cuantía de 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, según establece el artículo 36.6 de la LSCM 9/01.

En cuanto a las redes generales se prevén como mínimo 70 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, y el Plan General remite la concreción de su calificación al Plan Parcial de Reforma Interior dando algunas instrucciones para ello.

Las Fichas que indican las condiciones de desarrollo de los Ámbitos de Actuación en suelo urbano cuantifican las redes generales interiores a esos Ámbitos.

A continuación se desglosa la calificación de redes públicas en los Ámbitos de Actuación:

Ámbito	Superficie edificable -m2e-	Mínimo redes públicas de nivel local -m2s-	Mínimo redes públicas de nivel general -m2s-
AA-1	3.583	1.075	2.508
AA-2	840	252	588
AA-3	650	195	455
AA-4	2.214	665	1.550
<b>TOTAL</b>	<b>7.287</b>	<b>2.187</b>	<b>5.101</b>

### **5.5.2 Delimitación de las Áreas Homogéneas en el suelo urbano**

El Plan General delimita en el suelo urbano diecinueve (19) Áreas Homogéneas que, tal y como establece el artículo 37.1 de la LSCM 9/01, son cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Se delimitan atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional, en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano, y coinciden en su mayor parte con Colonias Históricas o barrios de la ciudad consolidada.

Las zonas próximas a la Zona Monumental, tanto del casco antiguo como de manzana cerrada, tienen un gran déficit de zonas verdes puesto que siempre han estado ligadas al Monasterio y sus Jardines.

En cada Área Homogénea se ha calculado el coeficiente de edificabilidad como cociente entre la superficie edificada máxima que el Plan General asigna a cada Área, bien ya desarrollada y existente, bien la resultante de aplicar la correspondiente Ordenanza, dividido entre la superficie del suelo del Área Homogénea descontadas las dotaciones públicas existentes.

Se ha comprobado en cada Área el cumplimiento de los estándares de las redes públicas en la escala local, 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables y, en su caso, complementado con las redes que resultan incluidas en cada Área aunque de nivel general.

Se debe señalar que la mayoría de las redes públicas, con el devenir de los años, y por el uso a que se destinaron, han adquirido un carácter general dentro del municipio, como son los colegios, biblioteca, centro de salud, etc., espacios verdes vinculados a estas áreas, pero que surgieron como respuesta a la cesión de suelo de carácter local de cada uno de los Ámbitos

de suelo urbano de las Normas Subsidiarias y que se han ido desarrollando a lo largo del tiempo.

Por otra parte, no se ha incorporado en el cómputo de las redes públicas las pertenecientes al Área Homogénea AH-12 “Zona Monumental” dado su carácter que excede del meramente general o local, y sus dimensiones que pueden desvirtuar el estudio global del núcleo urbano.

AH nº	SUPERFICIE TOTAL DE SUELO -m2s-	SUPERFICIE EDIFICABLE -m2e-	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	CUANTÍA MÍNIMA DE LAS REDES PÚBLICAS LOCALES -m2s-	REDES PÚBLICAS LOCALES		TOTAL REDES PÚBLICAS LOCALES -m2s-	EXCESO O DÉFICIT DE REDES PÚBLICAS LOCALES -m2s-	REDES PÚBLICAS GENERALES		TOTAL REDES PÚBLICAS GENERALES -m2s-
					ESPACIOS LIBRES -m2s-	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS -m2s-			ESPACIOS LIBRES -m2s-	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS -m2s-	
1	384.000	121.903	0,32	36.571	18.343	18.350	36.693	122	31.327	33.582	64.909
2	1.130.244	207.881	0,18	62.364	112.430	9.615	122.045	59.681	473.541	0	473.541
3	1.310.613	522.820	0,40	156.846	179.187	43.504	222.691	65.845	0	79.486	79.486
4	108.584	58.090	0,53	17.427	5.867	4.933	10.800	-6.627	0	0	0
5	370.390	127.766	0,34	38.330	20.880	9.561	30.441	-7.889	89.451	0	89.451
6(CH4)	83.382	24.421	0,29	7.326	2.080	9.611	11.691	4.365	0	0	0
7	267.509	454.002	1,70	136.201	12.533	1.714	14.247	-121.954	2.981	9.428	12.409
8(CH5)	21.622	5.692	0,26	1.708	1.421	0	1.421	-287	0	0	0
9(CH3)	34.070	6.321	0,19	1.896	675	0	675	-1.221	0	0	0
10	273.285	107.025	0,39	32.108	10.905	4.310	15.215	-16.893	0	0	0
11(CH2)	39.971	15.074	0,38	4.522	0	0	0	-4.522	0	0	0
12	587.236	-	-	-	-	-	-	0	334.439	0	334.439
13	56.668	41.864	0,74	12.559	3.672	0	3.672	-8.887	0	0	0
14(CH1)	555.471	145.530	0,26	43.659	9.613	312	9.925	-33.734	0	0	0
15(AA3)	1.100	650	0,59	195	195	0	195	0	455	0	455
16(AA4)	5.244	2.214	0,42	664	665	0	665	1	1.550	0	1.550
17(AA2)	5.921	840	0,14	252	252	0	252	0	588	0	588
18(AA1)	25.295	3.583	0,14	1.075	1.075	0	1.075	0	2.508	0	2.508
19	103.100	-	-	-	-	-	-	0	0	103.100	103.100
<b>TOTAL</b>	<b>5.363.705</b>	<b>1.845.677</b>		<b>553.703</b>	<b>379.793</b>	<b>101.910</b>	<b>481.703</b>	<b>-72.000</b>	<b>602.401</b>	<b>122.496</b>	<b>724.897</b>

En total, en el cómputo de todas las Áreas Homogéneas del suelo urbano hay un déficit de redes públicas de nivel local de 72.000 m<sup>2</sup>s, y un total de redes públicas de nivel general de 724.897 m<sup>2</sup>s que, como se ha señalado provienen en su mayoría de cesiones para dotaciones locales que han devenido en usos con alcance municipal más que del correspondiente barrio en el que tuvieron su origen.

Puede establecerse, por tanto, un notable nivel de dotaciones públicas en el núcleo urbano de San Lorenzo de El Escorial.

La cuantificación del suelo y la superficie edificable es, en cada Área Homogénea, la expresada en el cuadro anterior.

Como resultado de los datos expresados, el coeficiente de edificabilidad de cada Área Homogénea es:

AH-1 .....	0,32 m <sup>2</sup> e	Uso Industrial-Terciario / m <sup>2</sup> s
AH-2 .....	0,18 m <sup>2</sup> e	Uso Residencial / m <sup>2</sup> s
AH-3 .....	0,40 m <sup>2</sup> e	Uso Residencial / m <sup>2</sup> s
AH-4 .....	0,53 m <sup>2</sup> e	Uso Industrial-Terciario / m <sup>2</sup> s
AH-5 .....	0,34 m <sup>2</sup> e	Uso Residencial / m <sup>2</sup> s
AH-6 – Colonia Histórica .....	0,29 m <sup>2</sup> e	Uso Residencial / m <sup>2</sup> s
AH-7 .....	1,70 m <sup>2</sup> e	Uso Residencial / m <sup>2</sup> s
AH-8 – Colonia Histórica CH-5 .....	0,26 m <sup>2</sup> e	Uso Residencial / m <sup>2</sup> s
AH-9 – Colonia Histórica CH-3 .....	0,19 m <sup>2</sup> e	Uso Residencial / m <sup>2</sup> s
AH-10 .....	0,39 m <sup>2</sup> e	Uso Residencial / m <sup>2</sup> s
AH-11 – Colonia Histórica CH-2.....	0,38 m <sup>2</sup> e	Uso Residencial / m <sup>2</sup> s
AH-12 – Zona Monumental.....		Uso Equipamiento público
AH-13 .....	0,74 m <sup>2</sup> e	Uso Residencial / m <sup>2</sup> s
AH-14 – Colonia Histórica CH-1.....	0,26 m <sup>2</sup> e	Uso Residencial / m <sup>2</sup> s
AH-15 – AA-3 .....	0,59 m <sup>2</sup> e	Uso Residencial / m <sup>2</sup> s
AH-16 – AA-4 .....	0,42 m <sup>2</sup> e	Uso Residencial / m <sup>2</sup> s
AH-17 – AA-2 .....	0,14 m <sup>2</sup> e	Uso Residencial / m <sup>2</sup> s
AH-18 – AA-1 .....	0,14 m <sup>2</sup> e	Uso Residencial / m <sup>2</sup> s
AH-19 – Hospital.....		Uso Equipamiento público

En todos los casos el uso residencial se refiere tanto a viviendas libres como protegidas, menos las Áreas AH-1 y AH-4 que son de uso Industrial – Terciario.



A-1

a-2-1

a-2-2

a-3-1

a-3-2

a-4

A-5

A-6



A-7

A-8

A-9

A-10

A-11

A-12.1

A-12.2

A-13



A-14

A-15

A-16

a-17

a-18

**a-19**

## 5.6 LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE

La ordenación que el Plan General propone para la totalidad del término municipal es la siguiente:

### 5.6.1 Clasificación del suelo

- Superficie del suelo urbano.....536,37 ha
- Superficie de suelo no urbanizable de protección4.792,97 ha
- Superficie de suelo urbanizable .....314,14 ha
- Superficie total del término municipal..... 5.643,48 ha

### 5.6.2 Categorización del suelo y circunstancias que concurren en el suelo no urbanizable de protección

- Suelo urbano
  - consolidado..... 5.326.145 m2s
  - no consolidado ..... 37.589 m2s
  - TOTAL ..... 5.363.734 m2s
  
- Suelo no urbanizable de protección
  - montes preservados..... 6.948.534 m2s
  - monte de utilidad pública ..... 8.422.739 m2s
  - espacios protegidos (Paraje Pintoresco) . 14.981.006 m2s
  - Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama..... 13.802.956 m2s
  - espacios protegidos (Lugar de Interés Comunitario) ..... (\*)
  - valor ecológico y paisajístico ..... 1.105.901 m2s
  - valor forestal ..... 1.065.982 m2s
  - vías pecuarias..... 712.332 m2s
  - infraestructuras ..... 300.838 m2s
  - vegas, cauces y vaguadas ..... 589.430 m2s
  - SUBTOTAL ..... 47.929.718 m2s

(\*) Se superpone con otros suelos.

- Suelo urbanizable
  - sectorizado ..... 649.461 m2s
  - no sectorizado ..... 2.491.939 m2s
  - SUBTOTAL ..... 3.141.400 m2s

### 5.6.3 Área de reparto del suelo urbanizable sectorizado

Se delimita un Sector al Este del río Guadarrama y al Norte de la autopista A-6, al cual se le adscribe el suelo de las redes públicas exteriores de nivel general del Prado de la Era con destino a zonas verdes, equipamientos e infraestructura viaria para la ampliación de la M-600.

Las características, con carácter aproximado, del área de reparto son:

- ..... Superficie de suelo del área de reparto..... 649.461 m<sup>2</sup>s
- ..... Superficie de dominio público de la M-527 ..... 14.564 m<sup>2</sup>s
  - ..... Superficie máxima edificable del área de reparto: se prevé una intensidad entorno a .....0,32 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s
  - ..... Superficie de suelo de las redes públicas de nivel supramunicipal ..... 40.800 m<sup>2</sup>s
    - Infraestructuras viarias.....34.300 m<sup>2</sup>s
    - Viviendas públicas.....6.500 m<sup>2</sup>s
  - ..... Superficie de suelo de las redes públicas de nivel general incluidas ..... 313.750 m<sup>2</sup>s
    - Infraestructuras .....40.800 m<sup>2</sup>s
    - Zonas verdes y espacios libres ... 185.181 m<sup>2</sup>s
    - Equipamientos .....87.769 m<sup>2</sup>s
  - ..... Superficie de suelo neto del Sector sin redes públicas supramunicipales y generales y el dominio público ..... 280.347 m<sup>2</sup>s
  - ..... Superficie de las redes exteriores adscritas ..... 282.387 m<sup>2</sup>s
  - ..... Uso global: Actividades Económicas



- ..... Usos  
pormenorizados:
  - Actividades terciarias, comerciales, recreativas y hoteleras (ATR).
  - Vivienda libre (VL).
  - Vivienda de protección pública de precio limitado (VPPL) y básica o de alquiler con opción a compra (VPPB/A-OC).

- ..... Régim  
en de protección de las viviendas
- 55% vivienda libre
- 45% vivienda de protección pública (cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 10.b) del RDL 2/08, en cuanto a la reserva del 30% como mínimo de la superficie edificable residencial prevista); de ellas, a su vez, el 25% son viviendas de precio limitado y el 75% restante son básicas o de alquiler con opción a compra.

- Número de viviendas

Se propone en el área de reparto, con carácter meramente orientativo, 850 viviendas, que supone una densidad de unas 23 viv/ha sobre la totalidad del suelo del Sector, y una densidad de unas 13 viv/ha sobre la totalidad del suelo del Sector más las redes públicas exteriores adscritas.

#### **5.6.4 Régimen de protección de las viviendas en el suelo urbanizable sectorizado.**

De acuerdo con el artículo 38.2 de la LSCM 9/01, en el 10% del suelo del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado el Ayuntamiento determina discrecionalmente la tipología residencial y aquí se refiere no tan sólo a la tipología edificatoria sino también al régimen de protección de las viviendas.

En el 10% de la superficie del área de reparto, el Ayuntamiento establece que se sitúe el 10% de las viviendas libres.

En el 90% restante del suelo del área de reparto, las viviendas previstas son por igual en número, libres y sometidas a algún régimen de protección pública, y de estas últimas son de precio limitado la cuarta parte y básicas o de alquiler con opción a compra las restantes.

El desglose es el siguiente:

- 10% de la superficie del área de reparto  
10% Viviendas libres.
- 90% de la superficie del área de reparto  
45% Vivienda de Protección Pública
  - 11,25% VPPL
  - 33,75% VPPB/A-OC
- 45% Vivienda Libre

Por otro lado, el porcentaje de viviendas sujetas a un régimen de protección pública tiene que abarcar al menos el 30% de la superficie edificable residencial prevista por el Plan General, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 10.1.b) del RDL 2/08.

Por tanto, es:

- Suelo del área de reparto global .....	649.461 m2s
- Superficie edificable total.....	204.000 m2e
- Superficie edificable residencial .....	95.410 m2e
- Número de viviendas previstas con carácter indicativo .....	850 viv.
- Viviendas libres (55%) .....	468 VL
- Viviendas de precio limitado (11,25%) .....	96 VPPL
- Viviendas básicas o de alquiler con opción A compra (33,75%) .....	286 VPPB/A-OC
- Superficie edificable destinada a vivienda protegida .....	36.700 m2e
(36.700 m2e es el 38,46% respecto a 95.410 m2e).	

Con lo cual, la previsión del Plan General se concreta en el nuevo Sector de la siguiente manera:

• .....	VPPL
.....	11,25% - 96 viviendas
• .....	VPPB/
A-OC .....	33,75% - 286 viviendas
• .....	VL
.....	55% - 468 viviendas

**5.6.5 Cálculo del aprovechamiento unitario de reparto del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado.**

Los coeficientes de homogeneización que se utilizaron en el cálculo del aprovechamiento unitario de reparto satisfacen lo establecido en el artículo 42.5.e) de la LSCM 9/01, respecto a los usos pormenorizados cuya calificación en el Sector de suelo urbanizable es posible anticipar desde el Avance del Plan General.

No existe un valor de mercado de comparación del precio de uso de Actividades Económicas de San Lorenzo de El Escorial y los demás usos residenciales libres y de protección pública, en la escala prevista en este nuevo Plan General. Sin embargo, por analogía con lo dispuesto en el Anexo al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo

para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, adaptado a las características del municipio, y considerados los precios de venta en el área de San Lorenzo de El Escorial, se obtienen las relaciones de ponderación previstas de acuerdo con los coeficientes señalados.

USO	PRECIO MEDIO -€/m <sup>2</sup> e-	COEFICIENTE -α-
Vivienda libre unifamiliar o en bloque (VL)	4.927	1,20
Vivienda de precio limitado (VPPL)	1.970,80 útil	0,60
	2.463	
Vivienda básica o de alquiler con opción a compra (VPPB/A-OC)	1.576,64 útil	0,48
	1.970,80	
Comercio de proximidad (COM)	4.927	1,20
Actividades Económicas en general (AE)	4.105,83	1,00

Se han actualizado los precios medios con respecto a la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento, de las viviendas de protección pública y a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y su modificación por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

Los Coeficientes de homogenización de los usos lucrativos se establecen respecto al uso mayoritario del área de reparto que es Actividades Económicas. Son los siguientes:

VPPL.....	0,60
VPPB/A-OC .....	0,48
VL.....	1,20
COM.....	1,20
AE .....	1,00

Del siguiente cuadro se deduce el aprovechamiento unitario de reparto (AUR) del área del suelo urbanizable sectorizado, expresado en el uso característico o mayoritario del área de reparto que es actividades económicas.

USO	SUPERFICIE EDIFICABLE -m <sup>2</sup> e-	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN -α-	SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA -m <sup>2</sup> eAE-
VPPL	12.220	95.410	7.332
VPPB/A-OC	24.480		11.750,40
VL	56.160		67.392
COM (3 m <sup>2</sup> e/viv)	2.550		3.060

AE	108.590	1,00	108.590
TOTAL	204.000	-	198.124,40

El área de reparto del suelo urbanizable sectorizado incluye una superficie de suelo de 14.564 m<sup>2</sup>s del dominio público de la carretera M-527, y el resto engloba los usos residencial y de actividades económicas y las redes públicas de niveles supramunicipal y general a obtener para el dominio y usos públicos.

Se establece una superficie edificable máxima de 204.000 m<sup>2</sup>e que, a su vez, equivale a 198.124,40 m<sup>2</sup>eAE.

$$AUR = \frac{198.124,40 \text{ m}^2\text{e AE}}{634.897 \text{ m}^2\text{s}} = 0,3121 \text{ m}^2\text{e AE/m}^2\text{s}$$

La pormenorización que se hace en el Plan General de los usos en el Sector sirve aquí sólo para calcular el aprovechamiento unitario de reparto y, al mismo tiempo, caracterizar el futuro desarrollo de San Lorenzo de El Escorial. La Ordenación Pormenorizada del Sector propondrá la pormenorización de usos que justificadamente considere más adecuada, manteniendo inalterados el resto de los parámetros que tienen carácter estructurante y, por tanto, que corresponde su establecimiento a este Plan General de cuyo contenido sustantivo propio forman parte: superficie del suelo, aunque este podrá admitir ligeros ajustes a la realidad topográfica y planimétrica del Sector, la superficie edificable total, los coeficientes de homogeneización, y el aprovechamiento.

## **5.7 CÁLCULO DE LA CARGA GENERAL UNITARIA DE REPARTO DEL ÁREA DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

### **5.7.1 Carga general unitaria de reparto.**

Se corresponde con el cociente entre la carga total de urbanización de las redes públicas de nivel general del Plan General más aquellas otras cargas que, aún correspondiendo a las redes supramunicipales, su necesidad deriva de las previsiones del Plan, a costear por los propietarios de suelo con derecho a aprovechamiento lucrativo, y el aprovechamiento total homogeneizado respecto al dominante o característico en el ámbito del Plan General una vez deducido el 10 por ciento municipal. Resulta:

$$\text{CUR} = \frac{10.698.717 \text{ €}}{90\% \text{ s}/198.124,40 \text{ m}^2\text{e}} = 60 \text{ €/m}^2\text{eAE}$$

Siendo:

- El aprovechamiento homogeneizado deducido el 10% municipal, 178.311,96 m<sup>2</sup>eAE.
- El presupuesto de ejecución por contrata (sin incluir IVA) a costear por los propietarios de 10.698.717 €.

A su vez, la carga de ejecución del Plan General supone una repercusión por m<sup>2</sup> del suelo del área de reparto de:

$$10.698.717 \text{ €} / 634.897 \text{ m}^2\text{s} = 16,85 \text{ €/m}^2\text{s}$$

La valoración de la ejecución de las obras es la siguiente:

• Red viaria de nivel general	
• 40.800 m <sup>2</sup> s x 110 €/m <sup>2</sup> s .....	4.488.000,00 €
• .....	Z
• onas verdes de nivel general	
• 185.181 m <sup>2</sup> s x 20 €/m <sup>2</sup> s .....	3.703.620,00 €
• .....	R
• ed viaria de nivel supramunicipal	
• Enlace glorieta elevada con la M-527	
• 5.000 m <sup>2</sup> s x 583 €/m <sup>2</sup> s .....	2.915.097,00 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR</b>	
<b>CONTRATA (SIN IVA).....</b>	<b>10.698.717,00€</b>

A la carga que se ha evaluado, 10.698.717 € de ejecución por Contrata sin IVA, se debe sumar la correspondiente que se establezca por el Canal de Isabel II correspondiente a las obras necesarias para ampliar o reforzar la red de abastecimiento de agua, la ampliación o mejora de la depuradora existente y, en su caso, los emisarios que deban conectar las redes fecales con la depuradora, y la red de agua reciclada para riego de las zonas verdes y elementos de acumulación y tratamiento de agua, y el alcance económico de todos los Proyectos necesarios para el completo desarrollo de las previsiones del Plan General y las correspondientes direcciones y control de las obras por los equipos multidisciplinares de arquitectura e ingeniería que se determinen.

## 5.8 PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO “NORTE DE LA AP-6”.

El Plan General, a partir de las características tipológicas y funcionales definidas en el Plan General para el suelo urbanizable, del aprovechamiento asignado al Sector, de su ficha de desarrollo y de los intereses promocionales, en este caso tutelados por la Corporación Municipal, pero que deben responder simultáneamente a objetivos de carácter empresarial privado compatibles con la defensa del interés general, propone la calificación pormenorizada de los usos del suelo del Sector, de acuerdo con el siguiente desglose orientativo.

- **Sector “Norte de la AP-6”.**
- Superficie del suelo total de la actuación del Sector .....649.461 m2s
- Superficie de dominio público de la M-527 ..... 14.564 m2s
- Superficie del suelo neto del Sector sin redes públicas supramunicipales y generales y dominio público .....280.546 m2s
- Superficie máxima edificable ..... 204.000 m2e
  - Vivienda libre (VL) .....56.160 m2e
  - Vivienda de protección pública de precio limitado (VPPL).....12.220 m2e
  - Vivienda de protección pública básica o de alquiler con opción a compra (VPPA-OC) .....24.480 m2e
  - Comercio (COM) ..... 2.550 m2e
  - Actividades Económicas (AE) .....108.590 m2e
- Número indicativo de viviendas ..... 850 viviendas (100%)
  - Vivienda en bloque libre (VLB) ..... 468 viv. (55%)
  - Vivienda en bloque (VPPL)..... 96 viv. (11,25%)
  - Vivienda en bloque (VPPA-OC) 286 viv. (33,75%)

**ESTUDIO DE VIABILIDAD**



## 1.- **INTRODUCCIÓN**

Se realiza a continuación, como resumen de lo establecido en los restantes documentos del Plan General, el análisis de la viabilidad de sus propuestas en relación con:

- el medio físico y natural del territorio municipal y la legislación sectorial;
- la protección del medio ambiente;
- infraestructuras de comunicaciones;
- infraestructuras sociales y energéticas;
- el patrimonio edificado;
- los equipamientos;
- las posibilidades de gestión y financiación.

El siguiente análisis se complementa con el “Informe de Sostenibilidad Ambiental” del Plan General.

## 2.- **VIABILIDAD DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO Y NATURAL DEL TERRITORIO Y LA LEGISLACIÓN SECTORIAL**

El Plan General propone, mediante la clasificación selectiva del suelo, la protección de las áreas del territorio que por una u otra razón, deben estar excluidas del proceso de transformación. La protección deviene de los estudios sectoriales que se han realizado y que se incluyen en el Plan como TOMO VII al XIII, y de la legislación sectorial, y que afectan al territorio:

- El paraje pintoresco de Abantos y La Herrería.
- El entorno paisajístico del Monasterio de San Lorenzo.
- La vega de los arroyos que surcan el municipio y del río Guadarrama al Este de la carretera M-600.
- Las vías pecuarias.
- El territorio incluido en el LIC “Cuenca del río Guadarrama”.
- El ámbito incluido en la delimitación preventiva del PORN de la Sierra de Guadarrama.

El Plan General establece los criterios normativos en su caso complementarios a la legislación sectorial, que permiten una regulación estricta de las actuaciones que pueden llevarse a cabo en estas zonas, absolutamente respetuosas con las condiciones naturales que merecen y exigen la protección.

### **3.- VIABILIDAD DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**

Se establecen en el Plan General, complementariamente a la clasificación selectiva del suelo, ligada a sus características intrínsecas, las siguientes medidas de protección:

- El Ayuntamiento ha puesto en marcha los trabajos de elaboración de un catálogo de instalaciones en el suelo no urbanizable de protección y urbanizable no sectorizado, cuyas conclusiones se incorporarán al Plan General, y que permitirá no sólo el conocimiento de la situación actual, sino también ejercer el adecuado control sobre estas instalaciones y, en su caso, articular las medidas que sean necesarias para corregir las situaciones negativas.
- Las Normas Urbanísticas establecen las siguientes determinaciones especiales en relación con la protección del medio ambiente,
  - Protección de la vegetación

En los casos que en los que sea inevitable la tala de algún árbol, en el suelo urbano y urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 7 de noviembre de 1991) para el arbolado ornamental, asegurando la plantación con especies autóctonas en el mismo ámbito en el que se produzca el apeado.

El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo o expansión, se protege y conserva.

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa razonable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por

especies iguales o similares. Para la sustitución se aplicará el criterio de valoración de la Norma Granada.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

- Catálogo regional

Se ha tenido en cuenta, y así se incluye en el Plan, el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre y se crea la categoría de Árboles Singulares.

- Vertidos

Se incluye la regulación específica de los vertidos y se asegura el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2008, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2010.

- Vertidos líquidos

Se incluye un apartado específico sobre “Vertidos líquidos” (aguas residuales) que contiene la referencia a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, modificado por la Ley 11/2005, y sus Reglamentos de desarrollo.

- Vertidos líquidos industriales

En el caso de los vertidos líquidos industriales se incluye la referencia al cumplimiento de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Contaminación acústica y vibratoria

Se incluye un apartado específico sobre “Contaminación acústica y vibratoria”, que incorpora las determinaciones necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 78/1999, por el que se regula la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, así como de las determinaciones resultantes del Estudio Acústico que forma parte de la documentación del Plan General, y la zonificación de las áreas de sensibilidad acústica que establece gráficamente en el plano AC-1.

- Calidad del aire

Se incluye un apartado sobre calidad del aire que recoge las determinaciones del Estudio de Contaminación Atmosférica.

#### **4.- VIABILIDAD DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES.**

El Plan General prevé a partir de las carreteras existentes y las nuevas ampliaciones previstas, la red general de comunicaciones que da servicio a los crecimientos residenciales y de actividades económicas y terciarias.

El Plan General recoge las infraestructuras de comunicaciones existentes y prevé en algunos casos su ampliación para dar respuesta al incremento de tráfico derivado del desarrollo de las nuevas actuaciones.

De igual modo se prevé una mejora y adecuación de las conexiones de la M-527, ayudando a canalizar el tráfico que generará el nuevo desarrollo planteado.

**5.- VIABILIDAD DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS SOCIALES Y ENERGÉTICAS.**

Se prevé:

- ampliación de la estación depuradora EDAR existente para dar servicio al futuro desarrollo de actividades económicas y residencial,
- red separativa de aguas residuales y pluviales,
- todos los desarrollos, existentes y futuros, quedan conectados al sistema integral de saneamiento municipal,
- una red general de abastecimiento de agua y un nuevo depósito para dar abastecimiento de agua al futuro desarrollo con los materiales, trazado y diámetros propuestos por el Canal de Isabel II, de modo que queda garantizada la adecuada dotación al municipio.

Las Normas Urbanísticas establecen la obligación de instalar en los edificios de viviendas, sean en tipología multifamiliar o unifamiliar, mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua, entre los que se encontrarán,

- economizadores de chorro o perlizadores y mecanismos reductores de caudal en los grifos y duchas de aparatos sanitarios de consumo individual,
- mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros.

De igual modo, los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.

En cuanto a las infraestructuras energéticas, el Plan General incluye los planes directores de las redes de media tensión eléctrica y telefonía y transmisión de datos, todos ellos establecidos de acuerdo con las Compañías suministradoras.

Asociados a las líneas eléctricas de media y alta tensión que discurren en red aérea en el territorio municipal, se califican pasillos infraestructurales que garantizan la protección de las líneas y, en sentido inverso, de los

restantes usos respecto a ellas, cumpliendo con el Decreto 131/1997, y se soterran aquellas que afectan a los nuevos desarrollos.

En todo el término municipal se establece la obligatoriedad de disponer los centros de transformación enterrados.

Se asegura el cumplimiento de las medidas correctoras sobre protección de la fauna, recogiendo, en este sentido, el cumplimiento del Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen las normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna.

En relación con la evacuación de humos se establece el preceptivo empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

En relación a las instalaciones de telefonía móvil las Normas Urbanísticas establecen la exigencia de que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello, se exige que se presenten estudios de integración en el paisaje de las instalaciones, y se prohíben estas instalaciones en aquellas zonas singulares protegidas o puntos con excesivo impacto lineal.

## **6.- VIABILIDAD EN RELACIÓN CON EL PATRIMONIO EDIFICADO**

El Plan General mantiene la protección de los elementos catalogados en las Normas Subsidiarias, en el Catálogo vigente.

## **7.- VIABILIDAD EN CUANTO A LA ADECUADA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES.**

Se ha previsto ex novo,

- Zonas verdes y espacios libres.....	185.181 m2s
- Equipamientos.....	87.769 m2s
En total .....	272.950 m2s

Si se considera un estándar de 2,8 hab/viv, resulta en el suelo urbanizable, 850 viviendas x 2,8 hab/viv = 2.431 habitantes, que supone,

$$272.950 \text{ m}^2\text{s} / 2.431 \text{ hab.} \approx 112 \text{ m}^2\text{s}/\text{hab.}$$

El Plan General justifica, con base en los estudios de equipamientos, socioeconómicos y en relación con las dotaciones públicas existentes, la generosa previsión que se hace en la calificación de los nuevos suelos destinados a equipamientos, zonas verdes y espacios libres.

Esta previsión se completará con las que resulten de los Planes Parciales que han de desarrollar cada uno de los Sectores y Ámbitos de Actuación.

Por su parte, el estricto cumplimiento de la LSCM 9/01 en cuanto al deber de cesión de suelo para la red de nivel supramunicipal de viviendas públicas garantiza, a su vez, la adecuada dotación: de acuerdo con lo establecido en el Plan General se prevé la calificación de una zona cuya superficie alcanza los 6.500 m<sup>2</sup> de suelo con capacidad para no menos de 60 viviendas, y esta cantidad resulta claramente satisfactoria a la escala de desarrollo prevista en el Plan General.

En relación con el tratamiento de las zonas verdes, las Normas Urbanísticas aseguran su tratamiento como áreas especializadas de esparcimiento, sin vinculaciones con espacios libres de otro carácter, diferenciadas de las bandas de protección de las infraestructuras de comunicación viaria.

En todas las zonas verdes públicas se establece la obligación de instalar sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:

- utilización de programadores de riego,
- disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera,
- riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, y
- instalación de detectores de humedad en el suelo.

#### **8.- VIABILIDAD EN CUANTO A LAS POSIBILIDADES DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.**

Se asigna a cada Sector del suelo urbanizable sectorizado una carga económica, en función de la superficie edificable homogeneizada que corresponde a los propietarios del suelo, o lo que es lo mismo, en función del suelo del Sector más las redes públicas de niveles general y supramunicipal exteriores adscritas, que garantiza la financiación y ejecución de las redes de infraestructuras y zonas verdes y espacios libres.

La carga, a la que se denominada por el Plan General Carga general unitaria de reparto (CUR), se establece en 60 €/m<sup>2</sup>e ó 16,85 €/m<sup>2</sup>s.

## 9.- **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Establece el artículo 15 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano” en su número 4, del RDL 2/08:

*“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.*

El ámbito de aplicación es el planeamiento urbanístico, incluidas revisiones, adaptaciones y modificaciones, si afecta a suelos urbano y urbanizable.

La exigencia del informe o memoria de sostenibilidad económica del planeamiento supone completar el Estudio Económico-Financiero del planeamiento general y la Evaluación Económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo.

Ahora se añade:

- La necesidad de estudiar el impacto de la actuación en las Haciendas de las Administraciones Públicas afectadas por la ejecución del instrumento de ordenación y la puesta en carga y mantenimiento de las nuevas infraestructuras y también la prestación de los nuevos servicios, en aras de la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.
- Prueba de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Y así se recoge a continuación.



## 9.1 IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

El desarrollo del Plan General de San Lorenzo de El Escorial asume la carga correspondiente a la ejecución de las necesarias nuevas infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y gas natural, telecomunicaciones, riego y conexiones exteriores.

Una vez que se haya finalizado la ejecución del Sector, se cede al Ayuntamiento el suelo correspondiente a las redes de niveles general y local, libre de cargas y urbanizado, y a las Compañías de servicios las respectivas redes de las infraestructuras ejecutadas conforme a sus normas y criterios.

Todo ello supone que el ámbito del Sector se integra en la estructura urbanística de San Lorenzo de El Escorial sin coste de ejecución alguno para las Haciendas públicas.

Por su parte, la prestación de los servicios de:

- suministro de energía eléctrica,
- abastecimiento de agua,
- saneamiento y depuración de aguas residuales,
- saneamiento de aguas pluviales,
- agua reciclada para el riego,
- gas natural,
- telefonía y tratamiento de datos, y
- la recogida de residuos urbanos,

se facturan por las Compañías que prestan los servicios a los usuarios, y no supone carga de cualquier tipo para las Haciendas públicas.

Respecto a la recogida de basuras se han previsto, de acuerdo con el Plan Regional de Residuos de la Comunidad de Madrid, una densidad aproximada de un contenedor por cada 600-700 habitantes, por tanto, 4 puntos de recogida selectiva de basuras en, al menos, tres secciones: envases y plásticos, vidrio, papel y cartón.

La población prevista en el Sector de suelo urbanizable, asciende, tal y como se ha analizado en el documento del Plan General, a 2.431 personas y sumados a los empleos que se generan, otros 3.335, hacen un total de 5.766 habitantes en los nuevos desarrollos. El Plan Nacional de Residuos Urbanos establece en 1,187 kg de basura por habitante y día, y resulta así un total

de 6.845 kg de RSU/día, cantidad que deberá considerarse por el Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial.

Corresponde al Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial el suministro de los siguientes servicios:

- alumbrado público,
- mantenimiento de las zonas verdes y el mobiliario urbano, y
- limpieza de viales.

A continuación se detallan los costes de mantenimiento y conservación que se han estimado, correspondientes a la Hacienda pública del Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial.

### **Alumbrado público**

En función del número de luminarias proyectadas, 280 unidades con lámparas de vapor de sodio de alta presión VSAP, a instalar en el ámbito, se tiene una potencia total de 92.000 W:

- 200 luminarias báculo h = 9 m x 250 W / 150 W = 80.000 W
- Luminarias para zonas verdes  
(estimación del 30%): 80 luminarias x 150 W = 12.000 W

Los costes anuales serán:

- Mantenimiento general de la red y de las luminarias  
(35 €/lum/año) ..... 9.800 €/año
  - Potencia energética:  
92kW x 15€/kW/año ..... 1.380 €/año
  - Consumo energético:  
(40 €/luminaria/año) ..... 11.200 €/año
- TOTAL Alumbrado público ..... 22.380 € al año**

**Zonas verdes, viales y mobiliario urbano**

Se ha estimado un coste anual de conservación y mantenimiento, en función de la superficie total de zonas verdes y espacios libres arbolados de la red de nivel general (185.181 m<sup>2</sup>s), de la superficie total de viales de carácter general (40.800 m<sup>2</sup>s) y del mobiliario urbano previsto de:

- Conservación y mantenimiento de zonas verdes y mobiliario urbano (0,50 €/m<sup>2</sup>s/año) .....92.590 €  
que incluye jardinería, reposición de plantaciones, poda, abono y tratamientos fitosanitarios, riego, alumbrado, reposición y mantenimiento del mobiliario urbano y áreas de juego infantil, limpieza, etc...
  
- Conservación y mantenimiento de viales públicos (0,35 €/m<sup>2</sup>s/año) .....14.280 €  
que incluye conservación ordinaria de firmes y pavimentos (renovación de pavimentos de calzadas y aceras, el sellado de grietas en pavimentos asfálticos, la extensión de mezclas bituminosas especiales, la construcción y supresión de pasos de carruajes, la reparación y la supresión de barreras arquitectónicas), así como los elementos de obra civil anejos a los pavimentos, e inspección periódica del estado de los mismos; desarrollo y mantenimiento del inventario de firmes y pavimentos así como la ejecución sustitutoria (cuando por la actuación de un tercero en la vía pública se ocasionan desperfectos en el pavimento).

**TOTAL ZONAS VERDES, VIALES Y MOBILIARIO URBANO .....106.870 € al año**

Por todo lo anterior, el coste anual del mantenimiento de los servicios a costear por el Ayuntamiento en el Plan General, asciende a 129.250 €.

## 9.2 INGRESOS RESULTANTES DE LA PUESTA EN SERVICIO DEL SECTOR DELIMITADO EN EL SUELO URBANIZABLE

### - Recaudación municipal por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Para calcular la repercusión económica de los ingresos anuales que el Ayuntamiento recaudará por este tributo, dentro del ámbito del Plan General, se toma como base los siguientes hechos:

### - Superficie edificable de cada uso previsto en el Plan General

- Residencial.....92.860 m<sup>2</sup>e
  - Residencial libre en bloque: 56.160 m<sup>2</sup>e
  - Residencial protegida: 36.700 m<sup>2</sup>e
    - Vivienda de protección pública de precio limitado: 12.220 m<sup>2</sup>e
    - Vivienda de protección pública básica y de alquiler con opción a compra: 24.480 m<sup>2</sup>e.
- Actividades económicas y terciarias..... 108.590 m<sup>2</sup>e
- Comercio de proximidad..... 2.550 m<sup>2</sup>e

### - Valor catastral del m<sup>2</sup> edificable de cada uso

La información sobre el valor de los bienes inmuebles de acuerdo con la Ley General Tributaria se toma de la publicación “Sistema de ayuda al Contribuyente para la determinación de bases imponibles en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos documentados, Sucesiones y Donaciones – 2008” editado por la Dirección General de Tributos de la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid.

Así del Tomo II “Municipios de la Comunidad de Madrid – Viviendas Colectivas y Viviendas Unifamiliares” -, se toma el valor catastral del m<sup>2</sup> edificado de las viviendas libres enclavadas en la zona objeto del Plan General es de:

- vivienda libre multifamiliar: 2.600 €/m<sup>2</sup>e

Del Tomo II “Municipios de la Comunidad de Madrid – Plazas de Garaje” se señala un valor de 12.000 €/plaza en la zona objeto de este estudio.

Del Tomo II “Municipios de la Comunidad de Madrid – Locales comerciales en edificio mixto” se toma el valor catastral por m<sup>2</sup> edificado de 2.600 €/m<sup>2</sup>e.

En el Cuadro de Coeficientes del valor de las Construcciones (Norma 20) del Anexo al citado R.D., se toma como valor 1,00 (base del Módulo), el de las promociones residenciales en manzana cerrada en categoría 4, que es la media de las nueve categorías que se establecen.

En este caso, el coeficiente 1 se corresponde con el uso residencial que se valora en 2.600 €/m<sup>2</sup>e, según los valores catastrales y de mercado actuales de viviendas colectivas del municipio de San Lorenzo de El Escorial.

Del Tomo “Municipios de la Comunidad de Madrid – Naves Industriales”, se toma el valor catastral por m<sup>2</sup> edificado de 650 €/m<sup>2</sup>e.

En cuanto a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (36.700 m<sup>2</sup>e) se cuantifica su valor catastral como el valor en venta de las viviendas VPPL, 1.970,80 €/m<sup>2</sup> útil, y VPPB/A-OC, 1.576,64 m<sup>2</sup>e útil, que a su vez, respectivamente, multiplicando por 1,25 para obtener el valor del m<sup>2</sup> de superficie construida, resulta,

$$\begin{aligned} \text{VPPL} &= 2.463,50 \text{ €/m}^2\text{e} \\ \text{VPPB/A-OC} &= 1.970,80 \text{ €/m}^2\text{e} \end{aligned}$$

El precio de las plazas de garaje adscritas a estas viviendas, según la normativa vigente, asciende al 60% del módulo, con una superficie máxima de 25 m<sup>2</sup>e por plaza, es decir:

$$\begin{aligned} \text{VPPL} &= 0,60 \times 2.463,50\text{€/m}^2\text{e} \times 25 \text{ m}^2\text{e} = 36.952,50\text{€} \\ \text{VPPB/A-OC} &= 0,60 \times 1.970,80\text{€/m}^2\text{e} \times 25 \text{ m}^2\text{e} = 29.562\text{€} \end{aligned}$$

Para determinar el número de plazas de garaje, se esta a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid que establece en su artículo 36.6.c) 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificables de cualquier uso.

Distinguiendo las computables a las viviendas de VPP del resto (habida cuenta de su diferencia de precio) se obtiene:

$$\text{N}^\circ \text{ plazas libres} = \frac{56.160 \text{ m}^2\text{e} \times 1,5 \text{ plazas}}{100 \text{ m}^2\text{e}} = 843 \text{ plazas}$$

$$\text{N}^\circ \text{ plazas adscritas a VPPL} = \frac{12.220 \text{ m}^2\text{e} \times 1,5 \text{ plazas}}{100 \text{ m}^2\text{e}} = 183 \text{ plazas}$$

=

---

100 m<sup>2</sup>e

$$\text{N}^\circ \text{ plazas adscritas a VPPB/A-OC} = \frac{24.480 \text{ m}^2\text{e} \times 1,5 \text{ plazas}}{100 \text{ m}^2\text{e}} = 367 \text{ plazas}$$

$$\text{N}^\circ \text{ plazas comercial} = \frac{2.550 \text{ m}^2\text{e} \times 1,5 \text{ plazas}}{100 \text{ m}^2\text{e}} = 38 \text{ plazas}$$

$$\text{N}^\circ \text{ plazas actividades econ}^\circ\text{micas} = \frac{108.590 \text{ m}^2\text{e} \times 1,5 \text{ plazas}}{100 \text{ m}^2\text{e}} = 16.291 \text{ plazas}$$

- Tipo impositivo del IBI

El Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial establece para el año 2009, y para este tributo, un tipo impositivo de 0,60% sobre el valor catastral del inmueble.

- Cálculo del valor catastral de los inmuebles y plazas de garaje previstas

De acuerdo con las hipótesis anteriores, el valor catastral se recoge en el siguiente cuadro:

USO	SUPERFICIE EDIFICABLE -m <sup>2</sup> e-	VALOR CATASTRAL -euro/m <sup>2</sup> e-	VALOR TOTAL -euro-
VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR (VLB)	56.160	2.600,00	146.016.000,00
VIVIENDA (VPPL)	12.220	2.463,50	30.103.970,00
VIVIENDA (VPPB/A-OC)	24.480	1.970,80	48.245.184,00
COMERCIO DE PROXIMIDAD (COM)	2.550	2.600,00	6.630.000,00
ACTIVIDADES ECONÓMICAS (AE)	108.590	650,00	70.583.500,00
<b>SUBTOTAL VALOR CATASTRAL</b>			<b>301.578.654,00</b>

<b>PLAZAS DE GARAJE</b>	<b>Nº PLAZAS</b>	<b>VALOR POR UNIDAD</b> -€-	<b>VALOR TOTAL</b> -€-
ADSCRITAS A VIVIENDAS LIBRES	843	12.000,00	10.116.000,00
ADSCRITAS A VIVIENDAS VPPL	183	36.952,50	6.762.307,50
ADSCRITAS A VIVIENDA VPPB/A-OC	367	29.562	10.849.254
ADSCRITAS A COMERCIO DE PROXIMIDAD	38	12.000	456.000,00
ADSCRITAS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS	16.291	12.000,00	195.492.000,00
<b>SUBTOTAL VALOR CATASTRAL</b>			<b>223.675.561,50</b>

<b>TOTAL VALOR CATASTRAL (€)</b>	<b>525.254.215,50</b>
----------------------------------	-----------------------

- Cálculo de los ingresos anuales por impuesto de Bienes Inmuebles.

Aplicando al tipo impositivo del 0,60% establecido por el Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial para el año 2009, el valor catastral de los inmuebles previstos en el ámbito del Plan General, se obtiene que los ingresos anuales a percibir por el Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial por este tributo ascienden a:

$$\text{IBI anual} = \frac{0,60 \times 525.254.215,50 \text{ €}}{100} = 3.151.525,30\text{€}$$

De acuerdo con lo que se ha expresado, los ingresos municipales anuales por el impuesto de Bienes Inmuebles ascienden a 3.151.525,30 €.



### 9.3 RESUMEN DE INGRESOS Y GASTOS

Ingresos anuales por IBI .....	3.151.525,30 €
<u>Gastos anuales por mantenimiento y conservación .....</u>	<u>129.250,00 €</u>
<b>Total superavit.....</b>	<b>3.022.275,30 €</b>

Ya se ve que la cantidad que debe comprometer el Ayuntamiento para el mantenimiento de las infraestructuras, servicios, espacios libres y demás dotaciones públicas alcanza solamente el 4,10% de los ingresos que se prevén.

### 9.4 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El objeto del desarrollo del Plan General, es el de satisfacer la demanda de desarrollo residencial y de actividades económicas del municipio, con mezcla de usos, actividades y funciones, para conseguir un conjunto urbano adecuadamente articulado y equilibrado, que ponga de manifiesto las características del municipio muy relevante en el extremo Oeste de la Comunidad de Madrid.

Para ello, en el Tomo III, Información Urbanística, del Plan General, se recoge un estudio de la población que previsiblemente va a tener el ámbito ordenado una vez ejecutado, donde se estima en 2,86 personas el tamaño medio de hogar como tamaño de referencia y en el horizonte de 2016 con el cual se ha comparado la necesidad de suelo dotacional real que tendrá la futura población del municipio con las reservas de suelo resultantes tras aplicar los estándares de la LSCM 9/01 y el Plan General.

Asimismo, la edificación de actividades económicas y terciarias permiten a la población el fácil acceso mediante el transporte público, e intercalados entre el resto de usos residenciales y dotacionales públicas.

En el Plan General se destinan a usos productivos o de actividades económicas un total de 111.140 m<sup>2</sup>e (54,48% de la edificabilidad lucrativa total), desglosado de la siguiente manera:

- Comercio de proximidad .....2.550 m<sup>2</sup>e
- Actividades Económicas..... 108.590 m<sup>2</sup>e

Se han considerado, según lo establecido en el Plan General los índices de empleo siguientes, según la hipótesis Media-Baja y de convergencia europea:

- Comercial: entre 24 y 30 m<sup>2</sup>e/empleo, luego  
2.550 m<sup>2</sup>e /24 m<sup>2</sup>e = 106 empleos  
2.550 m<sup>2</sup>e/30 m<sup>2</sup>e = 85 empleos
- Actividades Económicas: entre 65-80 m<sup>2</sup>e/empleo, luego  
108.590 m<sup>2</sup>e/24 m<sup>2</sup>e = 4.325 empleos,  
108.590 m<sup>2</sup>e/30 m<sup>2</sup>e = 3.620 empleos.

Por lo que, en total, se crearán como mínimo entre 4.431 y 3.705 empleos.

El número estimado de viviendas a construir en el municipio asciende a 850 viviendas, y considerado un ratio de 2,86 hab/viv., hacen un total de 2.431 habitantes en el suelo urbanizable. De acuerdo con las estadísticas del INE, de ese número de habitantes, en torno al 69% será entre los rangos de edad de 17 a 64 años, que es la edad de trabajar, por tanto 1.677 habitantes.

Si se prevén 3.705 empleos en el municipio, estos podrán cubrir el 100% de la demanda total de empleo de toda la población nueva en edad de trabajar del municipio, y de parte de la existente ya en el municipio.

En base a todo lo anteriormente expuesto, se obtienen los siguientes ratios para el municipio de San Lorenzo de El Escorial.

- 4,35 empleos por vivienda
- 2,20 empleos por habitante en edad de trabajar
- 57,05 empleos por hectárea de suelo bruto

Con todo ello se puede asegurar la sostenibilidad del modelo urbanístico propuesto en San Lorenzo de El Escorial, que guarda adecuada proporción entre la futura población, las necesidades de empleo y la demanda de suelo que puede satisfacer de forma racional y coherente dichas necesidades.

**Consta el TOMO I - Memoria Descriptiva y Justificativa y Estudio de Viabilidad del Plan General de San Lorenzo de El Escorial de DOSCIENTAS UNA páginas.**

Madrid, Noviembre de 2008  
D+iZone

Fdo. Alejandro Arca Naveiro  
Arquitecto Director del Equipo Redactor

**ANEXO:**

**PLAN DIRECTOR DEL ENTORNO DEL REAL  
MONASTERIO DE SAN LORENZO DE EL  
ESCORIAL.**