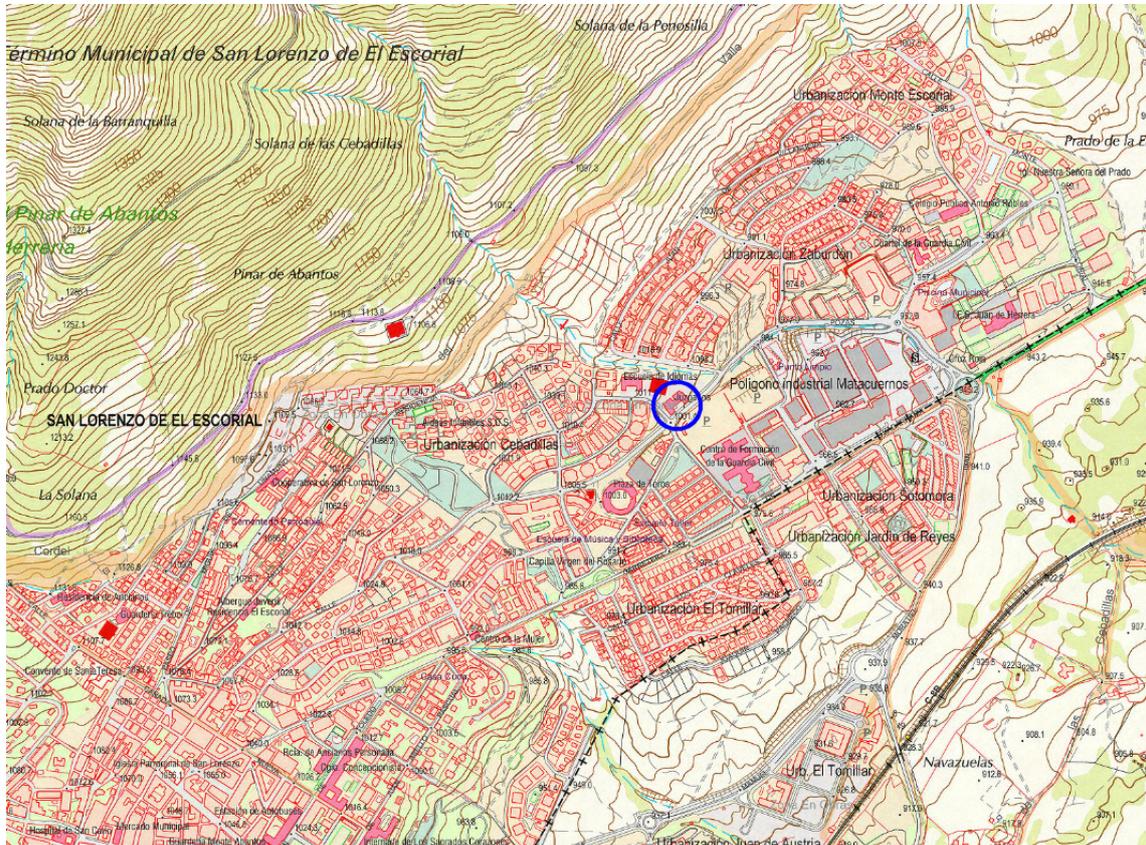




M.I. Ayuntamiento de
San Lorenzo de El Escorial



PLAN ESPECIAL RELATIVO A LA REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE LAS CUBIERTAS
Y DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

ÁMBITO: PARCELA DE LA SEDE JUDICIAL DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL

DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

PROMOTOR:



EQUIPO REDACTOR:



MARZO DE 2021

REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE LAS CUBIERTAS Y DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO EN LA
PARCELA DE LA SEDE JUDICIAL DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL (MADRID)

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA	4
DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN.....	17

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1.	MEMORIA DE INFORMACIÓN	4
1.1.	Objeto y entidad promotora	4
1.2.	Calificación del suelo	4
1.3.	Tramitación de la licencia de obras en base a los proyectos básico y de ejecución.....	6
1.4.	Determinaciones del Planeamiento para el ámbito	7
2.	Legislación aplicable.....	7
3.	Justificación de la Conveniencia y Oportunidad del Plan Especial.....	9
4.	Situación y delimitación del Ámbito	10
5.	Usos, edificaciones e infraestructura existentes.....	14

ANEXOS:

ANEXO 1. NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NNSS99. TÍTULO VI. SECCIÓN 2. CLAVES DE ORDENANZA. CLAVE 7. EQUIPAMIENTO.

ANEXO 2. NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NNSS99. TÍTULO IV. SECCIÓN 3. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

ANEXO 3. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS99 SECTORES CEBADILLAS Y ZABURDÓN. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

ANEXO 4. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS99 SECTORES CEBADILLAS Y ZABURDÓN. PLANO MODIFICADO PLAN PARCIAL “LAS CEBADILLAS”.

ANEXO 5. ACUERDO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 11/4/2006 SOBRE LICENCIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA SEDE JUDICIAL.

ANEXO 6. INFORME EMITIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL SOBRE LA DISPONIBILIDAD DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LAS CALLES ALEDAÑAS A LA SEDE JUDICIAL.

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. Objeto y entidad promotora

Sobre un solar de 3.108 m² propiedad de la Comunidad de Madrid (cedido por el Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial), situado en la calle Pozas nº 145, con vuelta a la calle Teresa Berganza, se encuentra en fase de construcción un edificio destinado a albergar los Juzgados del municipio. Se trata de un equipamiento de titularidad de la Comunidad de Madrid. Desde hace tiempo, los juzgados de 1ª Instancia y de Instrucción han venido ocupando parte del Edificio Consistorial, dando lugar, en consecuencia, a un claro déficit de superficie para el adecuado funcionamiento de otros servicios municipales.

De aquí que, el objeto del presente Plan Especial sea el de regular los parámetros urbanísticos aplicables a la edificación en el ámbito de la parcela en que se ubica, actualmente en construcción con licencia municipal y sometida a una estricta y rígida aplicación de la Normativa Urbanística vigente desde hace más de dos décadas (NN.SS.99). Respecto de dichos parámetros, la mayoría de ellos se remiten a los de la normativa urbanística vigente y otros (pendiente máxima de faldones y altura a cumbre) son regulados específicamente por el presente plan especial.

La entidad que promueve y es titular de la edificación y la parcela, es la Consejería de Justicia, Interior y Víctimas de la Comunidad Autónoma de Madrid. El destino de la edificación es albergar la Sede Judicial del Municipio, siendo por tanto su uso público-social, de equipamiento comunitario y carácter institucional. En esta circunstancia sobre la que descansa el interés general del plan especial, que permite regular las condiciones particulares para edificaciones dotacionales, dentro de un municipio de la singularidad histórico artístico de San Lorenzo de El Escorial.

1.2. Calificación del suelo

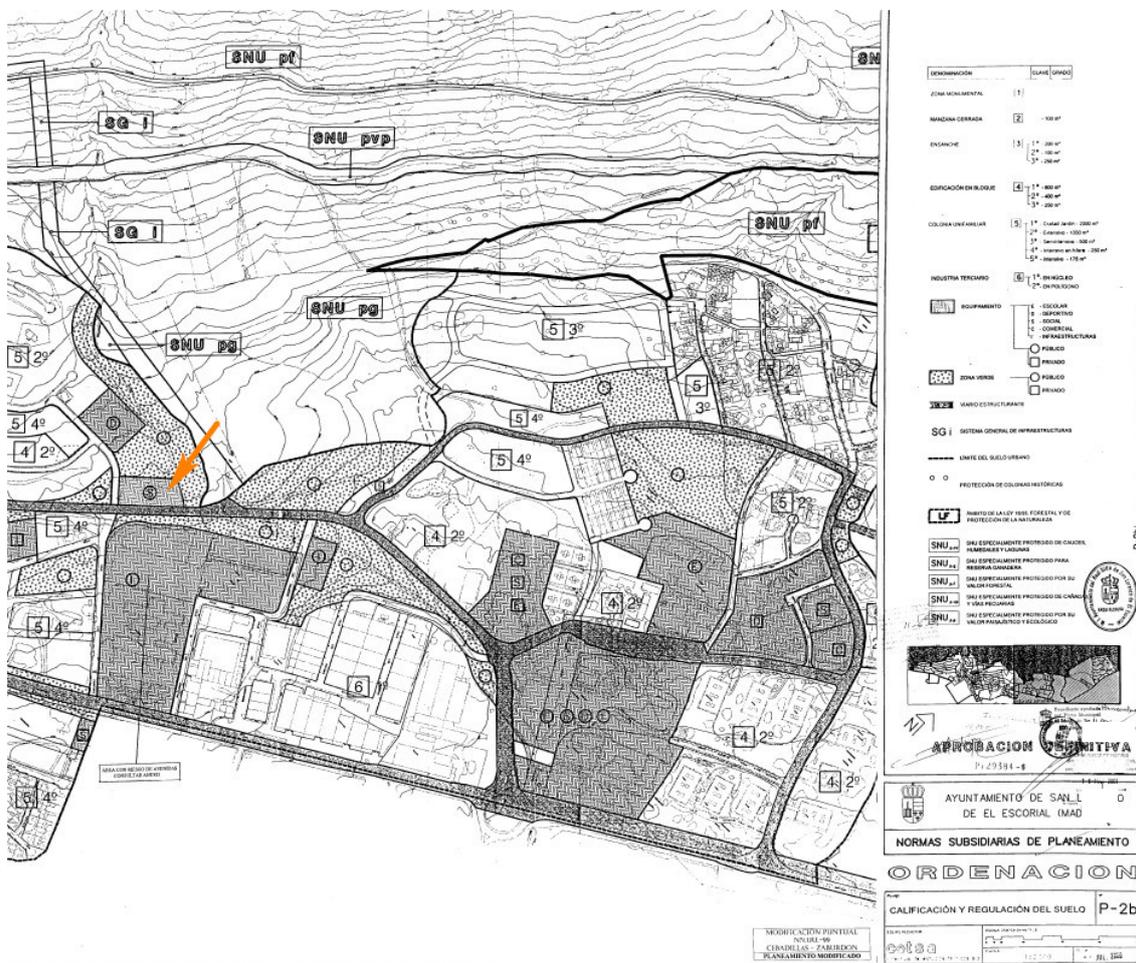
La parcela de referencia proviene inicialmente del desarrollo del Plan Parcial “Las Cebadillas”, que la calificó como suelo de cesión al Ayuntamiento en concepto de Red Local de espacios

REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE LAS CUBIERTAS Y DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO EN LA PARCELA DE LA SEDE JUDICIAL DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL (MADRID)

libres públicos. El Plan Parcial fue definitivamente aprobado por Acuerdo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte el 27 de noviembre de 1990.

Dada la falta de suelo calificado para equipamiento social, para llevar a cabo un edificio destinado a Sede Judicial, previa cesión de la parcela adecuada, a la D. G. de Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento tomó el Acuerdo de Modificar puntualmente las NN.SS. en el Ámbito de “Las Cebadillas” y “El Zaburdón”, recalificando para uso de equipamiento público-social la parcela sita en C/ Pozas 145, con una superficie de 3.108 m².

A continuación se muestra el plano de calificación de la modificación puntual aprobada.



La Aprobación de la Modificación de las NN.SS. se produce mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 14 de junio de 2001 (BOCM 156 de 3-VII-2001). Obviamente la nueva

calificación de la parcela dio lugar a la regularización de las zonas verdes públicas en el Área de Reparto formada por los dos Planes Parciales aludidos.

La Modificación de las NN.SS. implica la calificación de la parcela de referencia como suelo urbano, con uso público integrado en la Red General de Equipamientos Comunitarios de carácter institucional (Juzgados). Se establece la condición de incrementar la dotación de aparcamiento hasta 1pza/25 m²c, así como una altura máxima de 9,50 m y B+2, sin computar urbanísticamente las superficies bajo cubierta (BC), siempre que su uso no implique acceso al público.

1.3. Tramitación de la licencia de obras en base a los proyectos básico y de ejecución

Una vez aprobada la modificación puntual se redacta el oportuno proyecto básico de la nueva Sede Judicial, que mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 29-XI-2005, se informa favorablemente. El proyecto se somete a Informe de la Consejería Local de Patrimonio Histórico, el cual es favorable con las siguientes condiciones, a recoger en el Proyecto de Ejecución:

- Los niveles del edificio se plantearán a una cota inferior a la presentada.
- Se justificarán las superficies edificadas computables.
- Las pendientes de los faldones de cubierta serán menores, para reducir la afección visual sobre el entorno, aportando infografías en que se incluya éste.

Con fecha 11 de abril de 2006, la Junta de Gobierno Local adoptó Acuerdo de concesión de Licencia de Obra Mayor al proyecto de Ejecución presentado por la Consejería de Justicia e Interior de la Comunidad de Madrid, como entidad promotora. Dicho proyecto se acompaña de un documento Anexo donde se recogen específicamente las prescripciones establecidas al Proyecto Básico, anteriormente aludido, e Informado por la Comisión Local de Patrimonio Histórico en fecha 24-XI-2005.

Dichas condiciones, de obligada inclusión en el Proyecto de Ejecución, eran las siguientes:

- Se reduce la altura global del edificio, bajando el nivel de sus plantas para conseguir una altura en el alero de 9,50 desde la calle.
- Se reduce la pendiente de los faldones de cubierta, bajando la altura “a cumbre” en más de 1,50 m (se aporta fotografía del edificio en el solar).

- Se eleva 40 cm la altura del peto de la última planta. El muro cortina existe solo en la planta alta, quedando la planta 1ª revestida de piedra.
- Se aporta cuadro de superficies computables y no computables.

1.4. Determinaciones del Planeamiento para el ámbito

La Normativa Urbanística que regula la edificación de la parcela es la siguiente, de acuerdo con los instrumentos tramitados que se han señalado anteriormente es la de la zona de "EQUIPAMIENTO", con la modalidad "S", SOCIAL (Juzgados), que se rige por la Normativa de la CLAVE 7 "EQUIPAMIENTO" de las NN.UU.1999 con las siguientes condiciones particulares para ese emplazamiento establecidas en la Modificación NN.SS. de fecha 14 de junio de 2001:

- Edificabilidad: computable máxima total o absoluta.....2.500 m²

No computarán los sótanos, semisótanos y espacios bajo cubierta destinados a otros usos auxiliares sin acceso al público.

- Altura máxima sobre el terreno interior de la parcelaTRES plantas.

(B+2+BC) y 9,50 m de altura desde el terreno a la altura "a cornisa".

- Dotación de aparcamientos.- Una plaza cada 25 m² construidos.

En las NN.SS. 99 vigentes se regulan además los siguientes aspectos, relacionados con el contenido del presente Plan Especial:

- Condiciones Estéticas Generales (Sección 3).

- Art. 4.82 Cubiertas: Inclinas, con pendientes entre 35º y 22º sexagesimales¹ desde la cara inferior (o superior) del alero o forjado de la última planta (altura a cornisa).

- La diferencia de altura entre la cara superior² del forjado de techo de la última planta, ("altura de cornisa") y la coronación de cubierta (cubrera) no será mayor de 3,50 m.

- Tanto en la zona de Abantos, como en edificios dotacionales se podrá utilizar pizarra.

2. Legislación aplicable

La normativa municipal son las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipales de 1999. (NN.SS.99).

¹ Estos grados equivalen a inclinaciones de 70% y 40% respectivamente.

² Admitido en el texto del Art. 4.82

La normativa urbanística y sectorial de aplicación al presente instrumento de planeamiento es principalmente la siguiente:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM). También vigentes, con carácter supletorio, son de aplicación los Textos Refundidos de la LS 1992 y de la LS 1976 y sus Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina, no declarados inconstitucionales, en su día, por Sentencia del Tribunal Superior.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, que viene a sustituir a la 972006 de ámbito estatal y a la 2/2002 de ámbito comunitario.
- Modificaciones de la vigente Ley del Suelo 9/2001 de 17 de julio, mediante leyes y Decretos que se han venido aprobando durante los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2013, 2014 y 2015.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana 7/2015 de 30 de octubre, que viene a sustituir a la Ley 6/1998 de 13 de abril.
- Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid “Actividades o proyectos con incidencia ambiental, sometidos al procedimiento de evaluación ambiental de actividades en la Comunidad de Madrid”.
- Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014 de 22 de diciembre de medidas fiscales que establece lo siguiente: “En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en esta disposición, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid”.
- Ley 2/2016 de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
 - Artículo 45. Evaluación del impacto normativo sobre la identidad o expresión de género. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

- Ley 7/2013 de 25 de junio, de declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama (BOE 26/6/2013). (Zona de transición).
- Informe específico de la Comisión Local de Patrimonio de la D.G. de Patrimonio Histórico Artístico de la Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/2013 de 3 de junio. Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

3. Justificación de la Función, Conveniencia y Oportunidad del Plan Especial

El Art. 2.05 (Planes Especiales) de las Ordenanzas de las NN.SS.99 vigentes posibilita “la redacción de Planes Especiales por los Órganos Urbanísticos competentes, aún cuando su formulación no estuviese prevista en las NN.SS., al objeto de desarrollar alguno de los fines previstos en el Reglamento de Planeamiento (RP) (Art. 76 a 87)”.

En concreto, el Art. 82/1/b del RP indica que los Planes Especiales podrán incluir “Las Normas necesarias para modificar, si procede, el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación a fin de mejorar las características ambientales”.

De forma similar la vigente Ley 9/2001 de 17 de julio del suelo de la Comunidad de Madrid (L.S.C.M.), en sus artículos 50 y 51 (Sección 2ª, Planes Especiales, del Capítulo IV del Título II) señala:

Artículo 50. Función.

1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:
 - a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.
2. El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

Artículo 51. Contenido sustantivo.

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.
2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:
 - a) Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.

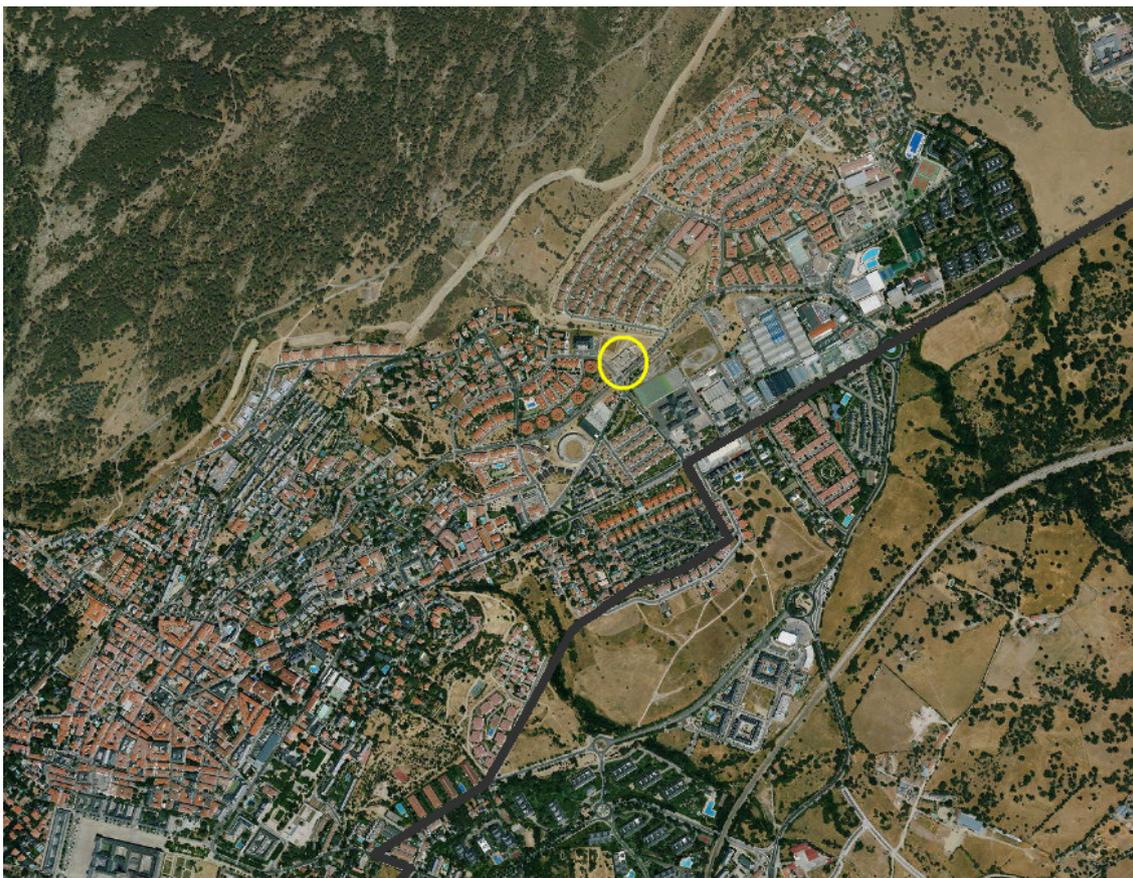
Por tanto la función del presente Plan Especial es la de complementar las condiciones de ordenación con carácter previo a su ejecución. Las actuales condiciones regulatorias del equipamiento referidas a edificabilidad, volumen, altura máxima, condiciones estéticas, etc. se han analizado y en base a ello se procede a establecer unas condiciones diferentes para alguno de dichos parámetros, a fin de dotar a la infraestructura supramunicipal de los parámetros o condiciones más adecuadas a su finalidad pública e interés general. Estas nuevas condiciones suponen la modificación de la ordenación pormenorizada preestablecida, para precisamente dar cumplimiento a la función que se persigue mediante el Plan Especial.

Todo lo anterior justifica la iniciativa de redacción del presente Plan Especial, a lo cual se añade su conveniencia, dado el estado actual de la edificación y la plausible iniciativa de las Administraciones públicas, en este caso supramunicipales, de regular las condiciones particulares de equipamientos dotacionales destacables, conforme a los parámetros más adecuados de funcionalidad e integración en la trama urbana, objetivo final del presente Plan Especial.

4. Situación y delimitación del Ámbito

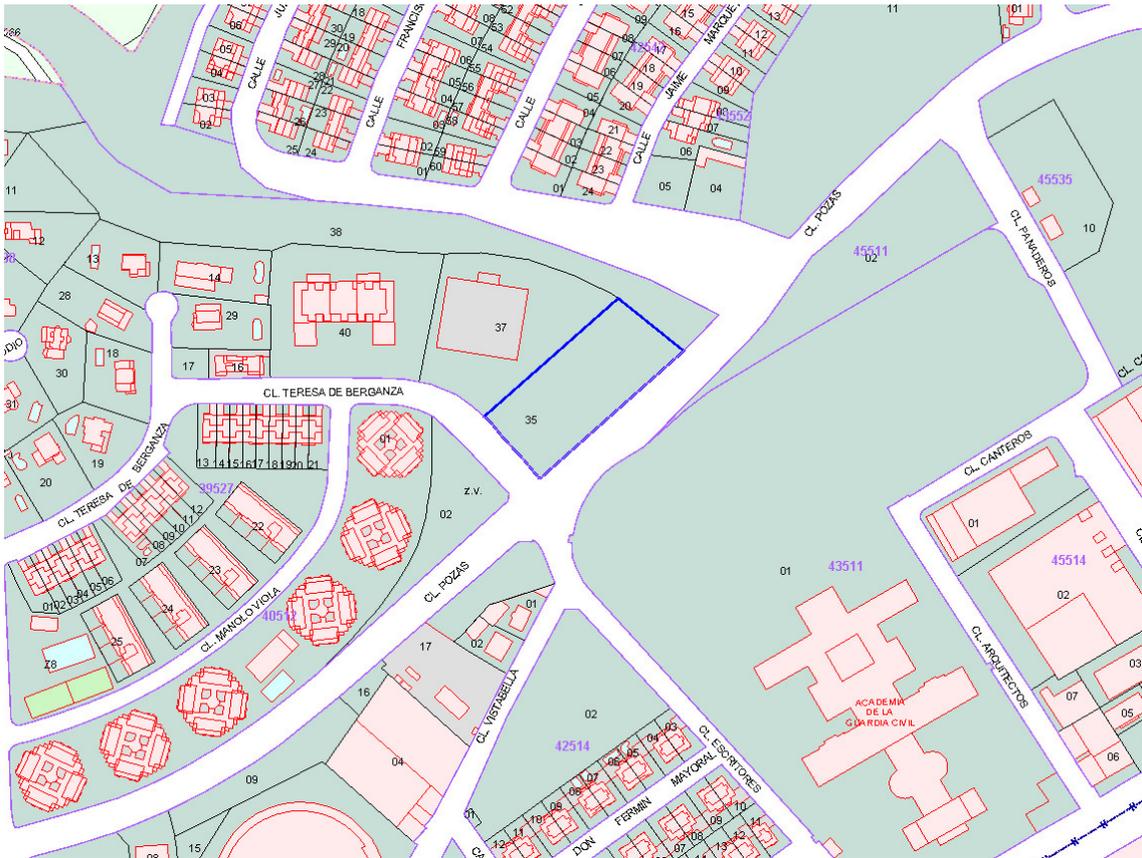
El ámbito se localiza, a nivel general, en el ensanche norte del centro urbano de la localidad, entre la carretera M-600 y la ladera del monte Abantos. Topográficamente se localiza en una zona baja respecto de dicha ladera.

REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE LAS CUBIERTAS Y DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO EN LA PARCELA DE LA SEDE JUDICIAL DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL (MADRID)



El ámbito del Plan Especial es únicamente la parcela, de 3.108 m² de superficie, de uso dotacional para la sede judicial, sita en la calle Pozas nº 145 (al SE) c/v a calle Teresa Berganza (al SO). Es la parcela catastral 3953835VK0945S0001PO. Por tanto se trata de un ámbito de muy reducida superficie en comparación con la del suelo urbano.

REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE LAS CUBIERTAS Y DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO EN LA PARCELA DE LA SEDE JUDICIAL DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL (MADRID)



- Delimitación del ámbito sobre plano catastral-

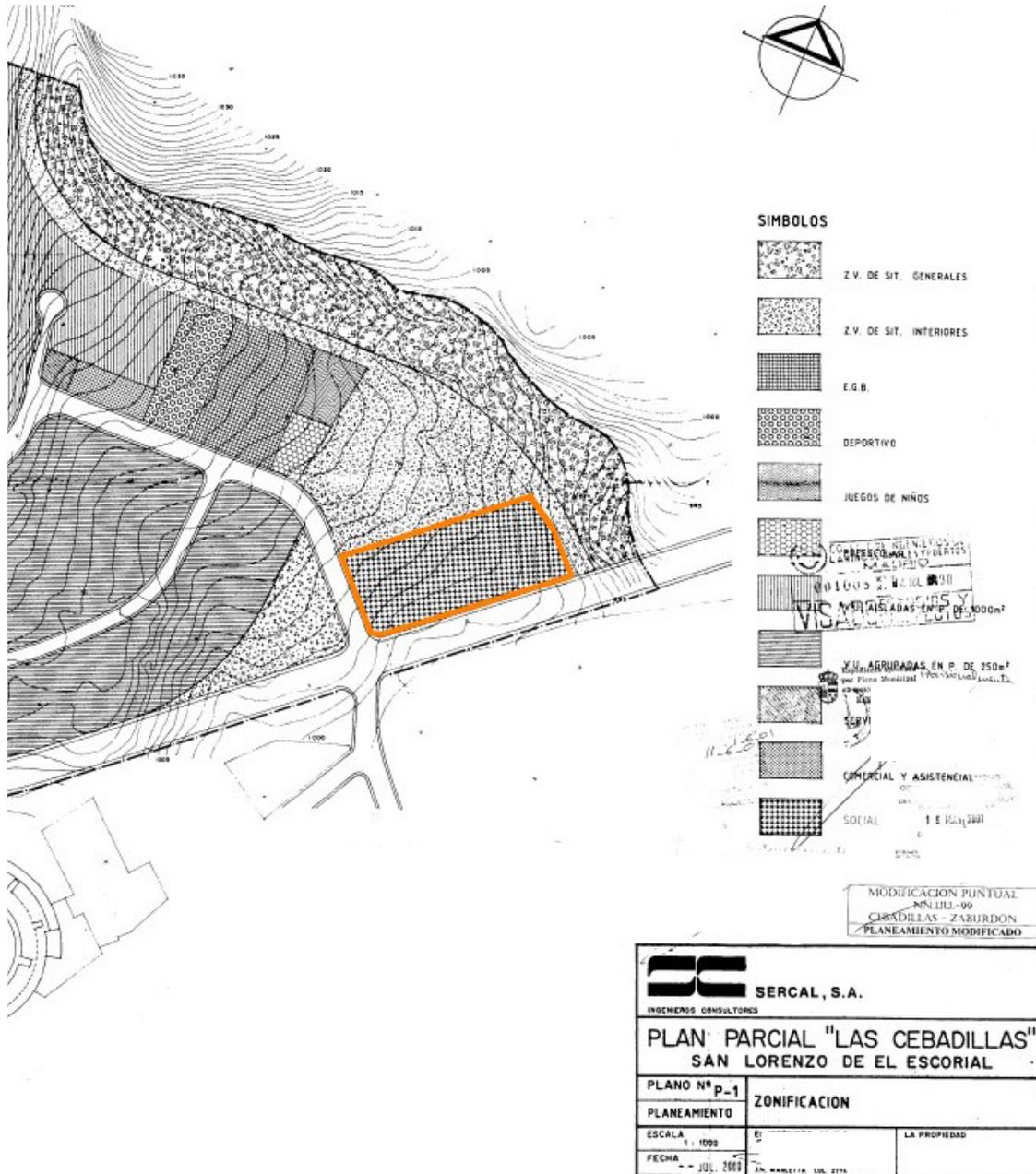
Tiene forma sensiblemente rectangular aun ligeramente trapezoidal, con longitudes de fachada de 87,50 m y 38 m respectivamente a C/Pozas y C/Teresa Berganza, con una pendiente aproximada del 10%, dada la diferencia de 8 m entre su cota más alta al final Oeste de la calle Teresa Berganza, hasta la calle Pozas al Sureste, donde se sitúa la fachada principal de la edificación, actualmente en construcción. Los linderos opuestos a las calles aludidas recaen sobre el sistema local de Espacios Libres cuya urbanización, a cargo del organismo promotor, requerirá la solución técnica adecuada por colindar con un “área con riesgo de avenidas” (torrentera o Arroyo de las Cebadillas, límite Norte del sector objeto del antiguo Plan Parcial del mismo nombre).

REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE LAS CUBIERTAS Y DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO EN LA PARCELA DE LA SEDE JUDICIAL DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL (MADRID)



-Delimitación del ámbito sobre ortofoto-

REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE LAS CUBIERTAS Y DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO EN LA PARCELA DE LA SEDE JUDICIAL DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL (MADRID)



-Delimitación ámbito sobre plano modificado plan parcial (MP NNSS 2001)-

5. Usos, edificaciones e infraestructura existentes

Como se ha venido exponiendo en apartados anteriores, se encuentra en fase avanzada de construcción un edificio, promovido por la Consejería de Justicia e Interior de la Comunidad de Madrid, (Dirección General de Modernización de las Infraestructuras de la Administración de Justicia).

REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE LAS CUBIERTAS Y DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO EN LA PARCELA DE LA SEDE JUDICIAL DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL (MADRID)

Dada su localización, la parcela queda integrada en la trama urbana del Ensanche Este del Término Municipal, dispone de los servicios urbanos (pavimentación de calzada y soladas las aceras de las vías urbanas municipales a que da frente, así como abastecimiento de agua, saneamiento, energía y alumbrado) necesarios para ser calificado como “solar”.

El entorno próximo, donde se sitúa al Ámbito, se estructura a lo largo de la C/Pozas. La zona Oeste contiene viviendas unifamiliares ordenadas en “hileras” y densidad media, con un trazado sensiblemente paralelo a dicha C/Pozas, viario principal, cuya anchura permite, asimismo, aparcamiento suficiente.

La zona Este atiende a otros usos dotacionales, (Plaza de Toros, Biblioteca Municipal, etc.), destacando el polígono Industrial “MATA CUERVOS” y la Academia de Suboficiales de la Guardia Civil. Es de señalar el emplazamiento del edificio, destinado a Sede Judicial, en la plaza donde se cruza la C/Pozas con las calles Teresa Berganza y Los Escritores, lo cual singulariza el protagonismo del edificio en la trama urbana.

El edificio consta de 3 plantas sobre rasante para uso dotacional público. Si bien la 1ª y 2ª tienen una altura total de 2,70 m, la inferior o planta baja alcanza los 4,50 m, contabilizando +3,10 m sobre la rasante transversal del terreno y -1,40 m bajo la misma.

Bajo rasante y cota general -4,87, la planta se destinará a garaje y servicios complementarios. El edificio consta de un cuerpo principal con anchuras aproximadas de 17,50 m, y dos menores de 10 m.

La superficie construida total sobre rasante será de 2.500 m²c.

A continuación se aportan fotografías de la edificación en estado de construcción.