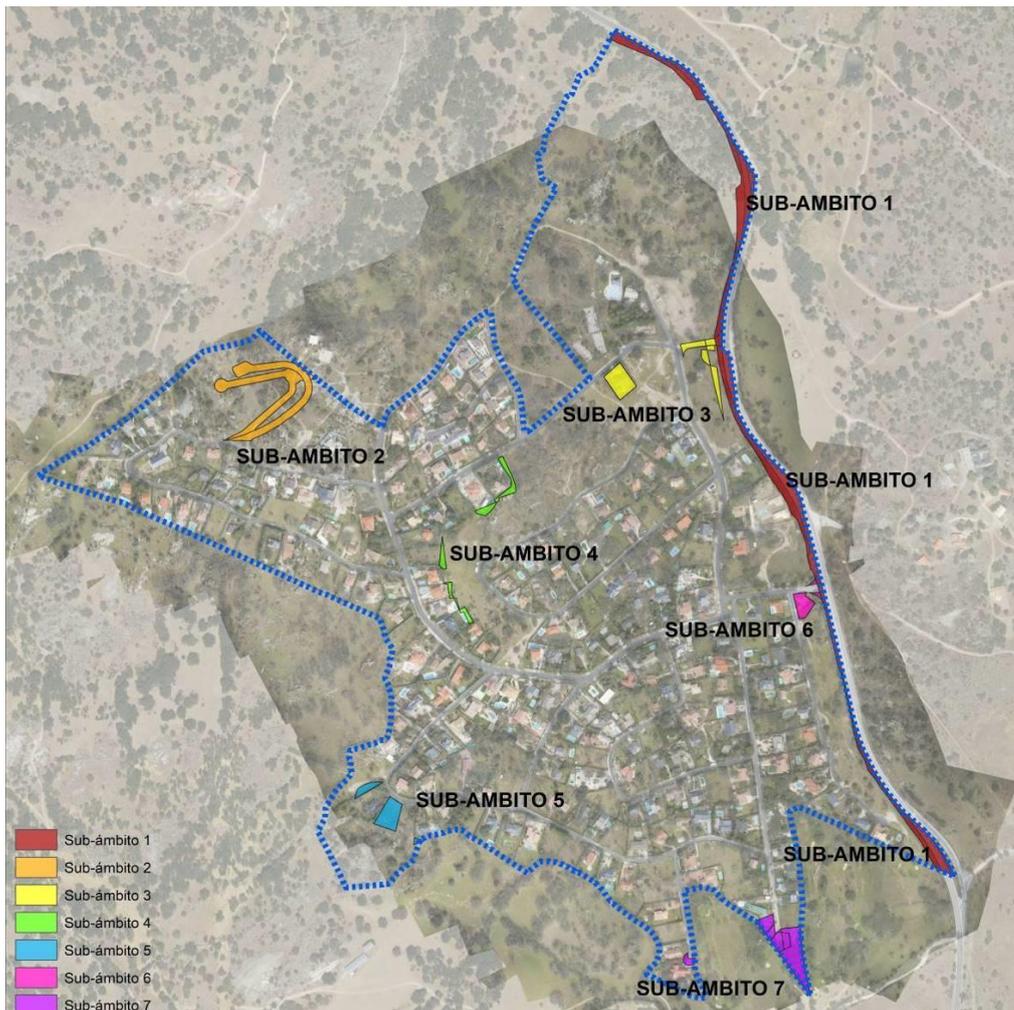




Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS URBANIZACIÓN PINOSOL

DOCUMENTO I. MEMORIA DESCRIPTIVA y JUSTIFICATIVA
DOCUMENTO II. MODIFICACION DE DOCUMENTOS DE LAS NNSS
DOCUMENTO III. ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

INDICE

DOCUMENTO I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	4
1. <u>Introducción</u>	4
1.1. <u>Formulación</u>	4
1.2. <u>Objeto de la Modificación</u>	4
1.3. <u>Alcance y finalidad de la modificación</u>	5
1.4. <u>Contenido de la modificación</u>	5
1.5. <u>Tramitación</u>	6
2. <u>Descripción Enunciativa, analítica y gráfica del ámbito</u>	7
2.1. <u>Ámbito de la Modificación</u>	7
2.2. <u>Antecedentes Urbanísticos</u>	8
2.3. <u>Situación Urbanística Actual</u>	9
2.3.1. <u>Situación Urbanística del Sub-ámbito 1</u>	9
2.3.2. <u>Situación Urbanística del Sub-ámbito 2</u>	10
2.3.3. <u>Situación Urbanística del Sub-ámbito 3</u>	10
2.3.4. <u>Situación Urbanística Sub-Ámbito 4</u>	10
2.3.5. <u>Situación Urbanística Sub-Ámbito 5</u>	10
2.3.6. <u>Situación urbanística Sub-Ámbito 6</u>	11
2.3.7. <u>Situación Urbanística Sub-Ámbito 7</u>	11
2.3.8. <u>Síntesis y conclusiones</u>	11
2.3.9. <u>Situación Urbanística del Ámbito de la modificación</u>	13
3. <u>Memoria justificativa</u>	17
3.1. <u>Conveniencia, oportunidad e interés general de la modificación</u>	17
3.2. <u>Justificación de la modificación</u>	17
3.3. <u>Justificación de la situación de los terrenos</u>	20
3.3.1. <u>Justificación de la Situación en el sub-ámbito 1</u>	21
3.3.2. <u>Justificación de la Situación en el sub-ámbito 2</u>	22
3.3.3. <u>Justificación de la Situación en el sub-ámbito 3</u>	23
3.3.4. <u>Justificación de la Situación en el sub-ámbito 4</u>	24
3.3.5. <u>Justificación de la Situación en el sub-ámbito 5</u>	25
3.3.6. <u>Justificación de la Situación en el sub-ámbito 6</u>	26
3.3.7. <u>Justificación de la Situación en el sub-ámbito 7</u>	27
3.4. <u>Datos Propuestos del ámbito</u>	29
3.5. <u>Cumplimiento de la legislación vigente</u>	33
3.5.1. <u>Clasificación y categorización</u>	33
3.5.2. <u>Determinaciones sobre el Uso del Suelo</u>	34
3.5.3. <u>Redes locales</u>	34
3.5.4. <u>Edificabilidad</u>	35
3.6. <u>Alcance y finalidad de la Modificación</u>	36
4. <u>Anexo I. Resumen Ejecutivo</u>	37
4.1. <u>La propuesta de la Modificación</u>	37



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

4.2. <u>Delimitación del ámbito en el que se altera la ordenación vigente</u>	38
4.3. <u>Alcance de la modificación de la Ordenación Vigente</u>	40
4.4. <u>Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución</u>	44
DOCUMENTO II. MODIFICACION DE DOCUMENTOS DE LAS NNSS DE EL ESCORIAL	45
1. <u>Documentos Vigentes que se modifican</u>	45
1.1. <u>Plano 13.2-Clasificación de Suelo. Sistemas Generales</u>	45
1.2. <u>Plano 16.4 Suelo Urbano (SU) Ordenación y Gestión</u>	46
1.3. <u>Plano 18 SAU Ordenación de las Urbanizaciones</u>	47
2. <u>Documentos Vigentes modificados</u>	48
2.1. <u>Plano 13.2-Clasificación de Suelo. Sistemas Generales</u>	48
2.2. <u>Plano 16.4 Suelo Urbano (SU) Ordenación y Gestión</u>	49
2.3. <u>Plano 18 SAU Ordenación de las Urbanizaciones</u>	50
DOCUMENTO III. ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO	51
1. <u>Introducción</u>	51
1.1. <u>Oportunidad de la Propuesta</u>	51
1.2. <u>Alcance y finalidad de la modificación</u>	52
1.3. <u>Contenido de la modificación</u>	52
1.4. <u>Descripción de la Tramitación</u>	53
2. <u>Análisis Jurídico</u>	55
3. <u>Análisis sobre la adecuación de la norma propuesta al orden de distribución de competencias</u>	57
4. <u>Análisis de Impactos</u>	59
4.1. <u>Impacto Económico y presupuestario</u>	59
4.2. <u>Impacto por razón de Género</u>	59
4.3. <u>Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género</u>	59
4.4. <u>Impacto sobre la infancia y la adolescencia</u>	59
4.5. <u>Impacto en la Unidad de Mercado</u>	59
4.6. <u>Impacto en materia de igualdad de oportunidad y no discriminación</u>	59
4.7. <u>Impacto sobre la accesibilidad universal de las personas con discapacidad</u>	60
4.8. <u>Otras consideraciones</u>	60
5. <u>Sostenibilidad y Viabilidad Económica de la Modificación</u>	61
5.1. <u>Informe de Sostenibilidad Económica</u>	61
5.2. <u>Informe de Viabilidad Económica</u>	61



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid

DOCUMENTO I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. Introducción

1.1. Formulación

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de El Escorial (Madrid) se formula y tramita por parte el Ayuntamiento de El Escorial.

Para la redacción de esta Modificación Puntual se ha tenido en cuenta las disposiciones legales previstas en los Artículos de la SECCIÓN 4ª del CAPÍTULO V del TÍTULO II, relativos a la Modificación del Planeamiento, de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como sus modificaciones posteriores (la vigente desde el 15 de julio de 2012), relativos a la Modificación de Planes de Ordenación Urbanística.

Igualmente se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

1.2. Objeto de la Modificación

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de El Escorial tiene por objeto la legitimación y adecuación de la Urbanización "Pinosol" en sus fases 1 y 2, en los siguientes aspectos:

- La incorrecta incorporación de algunas de las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y definidos por esté como *Suelo Urbano con la condición de mantenimiento de condiciones originales de aprobación completando la urbanización*.
- La incorporación de pequeñas alteraciones que no coinciden con la realidad de los terrenos en 6 lugares puntuales dentro del ámbito afectado por la modificación:
 - Modificación de trazado de la calle Orense
 - Cambio de calificación de Zona Verde a Zona Residencial
 - Reajustes de Zonas Verdes consolidadas como suelo privado
 - Cambio de calificación de Zona Residencial a Zona Verde
 - Nueva ubicación del EDAR
 - Modificación de Red Viaria colindando con el EDAR
- El límite del ámbito de la Urbanización "Pinosol" en sus fases 1 y 2 no coincide con la realidad de los terrenos debido a la expropiación de la carretera M-600 invadiendo zona verde.

Por lo tanto, el presente documento tiene como **objeto** la adaptación y unificación en una sola modificación puntual de la incorporación de algunas determinaciones y alteraciones de la evolución urbanística y edificatoria de estos últimos años en la urbanización afectada por esta modificación.



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid

1.3. Alcance y finalidad de la modificación

La presente Modificación Puntual procede a las siguientes modificaciones con respecto a las NNSS vigentes:

- La incorporación de algunas de las determinaciones de varios planeamientos de desarrollo aprobados con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y definidos por esté como *Suelo Urbano con la condición de mantenimiento de condiciones originales de aprobación completando la urbanización*, estando en la actualidad urbanizados sin estar de acuerdo con las determinaciones que se marcaban en el planeamiento de desarrollo.
- Cambio de calificaciones y delimitaciones de trazado en lugares puntuales dentro del ámbito afectado por la modificación, para la mejora y accesos a los espacios libres públicos, zonas verdes y servicios urbanos.
- Adecuar la clasificación de los terrenos del ámbito objeto de la presente Modificación a sus condiciones urbanísticas actuales, de manera que parte de los suelos se conviertan en suelo no urbanizable de protección de infraestructuras, dada su condición de dominio público de carreteras (terrenos afectados M-600).



Por lo tanto, el presente documento tiene como **finalidad** la adaptación y unificación en una sola modificación puntual de la incorporación de algunas determinaciones y alteraciones de la evolución urbanística y edificatoria de estos últimos años en la urbanización afectada por esta modificación. Además de la mejora de los accesos a los espacios libres públicos, servicios urbanos y zonas verdes para conseguir la mejora de la urbanización y el interés general perseguido de esta modificación.

Estos cambios que se proponen no supone una alteración de la clasificación de suelo ni la estructura general propuesta por las NNSS vigentes, no altera la superficie destinada a espacios libres de zonas verdes, ni supone un aumento de la edificabilidad y aprovechamiento otorgado por las NNSS, conllevando la reubicación de zonas verdes, servicios urbanos y mejora de los accesos para conseguir la finalidad perseguida del interés general y la conveniencia-oportunidad de esta modificación.

En vista de todo lo anterior, es pretensión de este Ayuntamiento adaptar al ordenamiento vigente, racionalizar y regularizar el espacio mencionado, sin que esto suponga una disminución del suelo público ni en la calidad de los condicionamientos ambientales como en cantidad y computo de estos suelos públicos.

1.4. Contenido de la modificación

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de El Escorial está constituida por:

Documento I.- Memoria Descriptiva y Justificativa

- Anexo I. Resumen Ejecutivo

Documento II.- Modificación de documentos de las NNSS de El Escorial

- Documentos vigentes que se modifican
- Documentos modificados propuestos

Documento III.- Análisis de Impacto Normativo

Documento IV.- Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

El contenido se corresponde con las determinaciones establecidas en el artículo 67.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y por el documento de recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento publicado por la comunidad de Madrid con fecha de 9 de abril de 2018.





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial*

Madrid

1.5. Tramitación

La modificación Puntual se tramitará mediante el procedimiento establecido en el artículo 57 de la LSCM para los planes generales.

Como se indica en el punto 2 de esta memoria, la modificación afecta a una superficie de 28.266 m²s, que supone un 0,041% respecto a la superficie del término municipal de El Escorial.

Por lo tanto, la superficie de la presente modificación es inferior al 10% del término municipal de El Escorial, por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la LSCM, no será necesario la redacción y tramitación de un documento de avance.

Por consiguiente, la modificación tendrá que ser objeto de modificación puntual por el pleno del ayuntamiento de El Escorial en los términos señalados por la Ley para este tipo de documentos. Una vez aprobado inicialmente se someterá a información pública por el plazo legal establecido, teniendo que publicarse en el Boletín oficial de la Comunidad de Madrid y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en un periódico de suficiente difusión.

La modificación será remitida, a su vez, a los distintos organismos competentes en la formulación de informes vinculantes requiriendo a dichos organismos la formulación de esos informes en los plazos establecidos por la ley.

Trascurrido el plazo de la información pública y recibidos, en su caso, los informes sectoriales correspondientes, el Ayuntamiento resolverá las alegaciones que se hayan podido producir y dictará propuesta de resolución sobre la consecuencia de los informes sectoriales.

Concluido este proceso el documento refundido se elevará al Pleno del Ayuntamiento para su Aprobación Provisional y remisión a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, para tras el correspondiente informe preceptivo sea elevado a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Una vez obtenida la Aprobación definitiva por parte de la comisión de Urbanismo, ésta dará traslado a través de la Secretaría General Técnica para la firma de la correspondiente resolución por parte del Consejero y publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

2. Descripción Enunciativa, analítica y gráfica del ámbito

2.1. Ámbito de la Modificación

La presente modificación puntual afecta a una parte de los terrenos de la fase 1 y 2 de la Urbanización Pinosol, situado en el término municipal de El Escorial. El ámbito de la modificación se encuentra discontinuo. La superficie total afectada es **de 28.266 m²s**.

Aunque la modificación puntual solo afecta en una parte mínima de los terrenos ubicados en la Urbanización Pinosol, hay que tener en cuenta para dar cumplimiento a la legislación competente en relación con el computo de estándares, edificabilidad y aprovechamiento el área homogénea que incorpora estos suelos, perteneciendo al área homogénea de la Urbanización Pinosol (planeamiento incorporado de las NNSS) con una superficie de 670.214 m²s.

Estos suelos vienen recogidos en las Normas Subsidiarias de 1997 como Suelo Urbano con la condición de mantenimiento de condiciones originales de aprobación completando la urbanización.

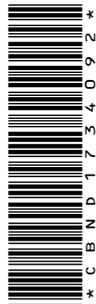
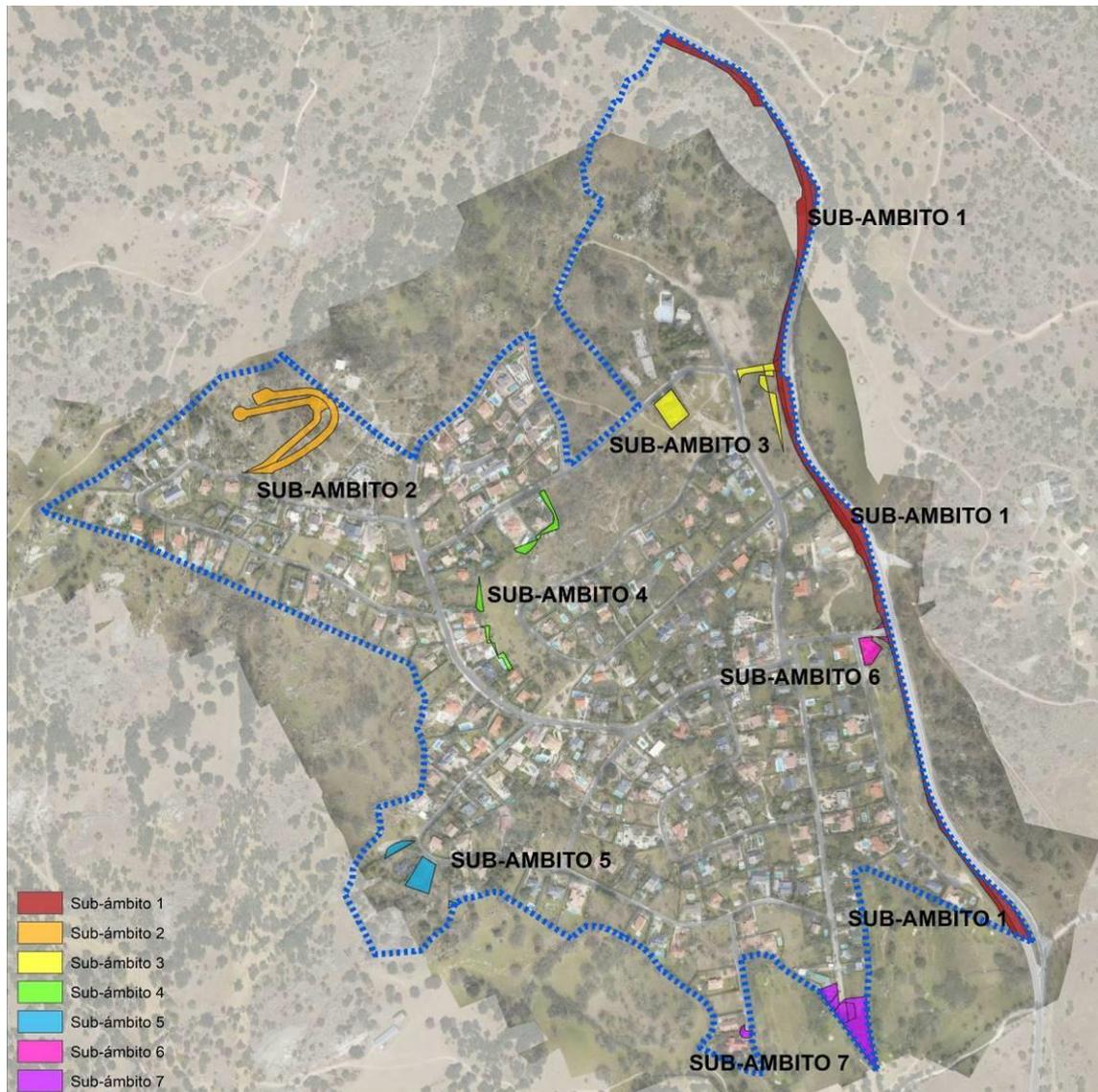
Para más claridad en la elaboración y localización y a efecto único de esta modificación puntual a partir de aquí se denominará a cada uno de las incorporaciones, determinaciones y modificaciones como **sub-ámbitos** del ámbito de la modificación Puntual. A continuación, se grafía y se describe cada uno de ellos:

- **Sub-ámbito 1.** Delimitación del suelo afectados por la carretera existente M-600
- **Sub-ámbito 2.** Delimitación del suelo de la calle Orense.
- **Sub-ámbito 3.** Delimitación de la nueva zona comercial y Parcela residencial 175A
- **Sub-ámbito 4.** Delimitación de la zona verde central por puntuales reajustes con la zona residencial colindante.
- **Sub-ámbito 5.** Delimitación de la zona verde Suroeste
- **Sub-ámbito 6.** Delimitación de la parcela residencial 9A
- **Sub-ámbito 7.** Delimitación de EDAR y Fondo de saco



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





Delimitación de Sub-Ámbitos. Elaboración Propia

2.2. Antecedentes Urbanísticos

El Planeamiento General de El Escorial son las Normas Subsidiarias de 1997, que fue aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 16 de enero de 1997.

A lo largo de los años, estos suelos han tenido un proceso de antecedentes urbanísticos que fueron tramitados antes y después de la aprobación de las Normas Subsidiarias de 1997 que se describen a continuación:

- Con fecha de **21 de junio de 1967** la Comisión de Planeamiento aprobó definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del "Polígono Pinosol", incoado por "Urbanizadora Pinosol".
- El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Madrid (BOP nº 161) con fecha 8 de Julio de 1967.



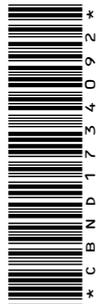
*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

- En **1976** la Comisión de Planeamiento aprobó definitivamente las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento El Escorial, que ordenaban la “Urbanización Pinosol” como Suelo Urbano con ordenación aprobada y asignado al Polígono 24.
- Con fecha de **8 de octubre de 1981**, se aprueba definitivamente el proyecto de parcelación del “Polígono 24. Pinosol” de las Fases 1 y 2.
- El **2 de abril de 1985** por acuerdo de la Comunidad se aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización 1º y 2º fase por haberse cumplido todas las condiciones. Fija plazo máximo de 6 meses para terminación de las obras de urbanización
- Con fecha del **9 de enero de 1997**, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprueba definitivamente las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Escorial.
- El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 35) con fecha del 11 de febrero de 1997.
- Estas normas clasifican y califican los suelos de la urbanización Pinosol afectadas por esta modificación puntual de la siguiente forma:
 - Las fases 1 y 2 definidas por el Plan parcial de 1967, se clasifica como suelo urbano consolidado con la condición de mantenimiento de condiciones originales de aprobación completando la urbanización.

Por lo tanto, se mantendrá entre el urbanizador y el ayuntamiento el compromiso vigente con arreglo a la legislación vigente, debido a que la urbanización no está totalmente finalizada y no ha sido recepcionada por el ayuntamiento.

La calificación de estos suelos es de uso mayoritario residencial.
- Con fecha de **noviembre de 2015**, se presenta en el ayuntamiento la modificación de Proyecto de parcelación de la urbanización “Pinosol” (Fases 1 y 2); con el fin de ajustarse a la realidad física actual y a las Normas Subsidiarias Vigentes.

Este proyecto de parcelación no se llegó a aprobar definitivamente.



2.3. Situación Urbanística Actual.

Para poder entender lo acontecido, en los siete sub-ámbitos, debemos tener en cuenta la situación urbanística actual en la que se encuentran, así como sus antecedentes y la situación actual topográfica de los terrenos.

Todos estos suelos se encuentran actualmente en las Normas subsidiarias Vigentes como Suelo Urbano con la condición original de aprobación completando la urbanización y calificado como zona Verde, Red Viaria, Uso lucrativo de Residencial y Comercial. El planeamiento vigente recoge e incorpora en las Normas Subsidiarias el Plan Parcial completo de la Urbanización Pinosol.

A continuación, hacemos una síntesis de cada uno de los sub-ámbitos afectados en esta modificación:

2.3.1. Situación Urbanística del Sub-ámbito 1

Con posterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de El Escorial, la Administración competente tramita el expediente de la nueva carretera M-600 donde permite la obtención y expropiación de los suelos, viéndose afectados suelos que corresponden con la zonificación y delimitación de la Urbanización Pinosol.

Estos suelos se encuentran en las NNSS vigentes como Suelo Urbano con la condición de mantenimiento de condiciones originales de aprobación completando la urbanización y calificado como zonas verdes y Red Viaria.





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

Por lo tanto, existe un error de NNSS con la actualidad en la delimitación del ámbito de la urbanización Pinosol, y, en consecuencia, con la clasificación y calificación de los suelos afectados.

2.3.2. Situación Urbanística del Sub-ámbito 2

Para un buen funcionamiento y el acceso directo al depósito de agua actual se propone un cambio de delimitación del viario denominado calle Orense. Este trazado además de lo anteriormente dicho, crea una conexión directa con el planeamiento de desarrollo UE-35 propuesta en las NNSS Vigentes.

Estos suelos se encuentran en las NNSS Vigentes como Suelo Urbano con la condición de mantenimiento de condiciones originales de aprobación completando la urbanización y calificado como uso lucrativo Residencial y Red Viaria.

Por lo tanto, con el cambio de trazado de la calle Orense se produce un cambio no sustancial en la calificación del Suelo de las NNSS Vigentes.

2.3.3. Situación Urbanística del Sub-ámbito 3

En esta delimitación se han encontrado errores en la zonificación del suelo de las NNSS vigentes de 1997 con la realidad actual de los terrenos.

Estos suelos se encuentran en el planeamiento vigente como Suelo Urbano con la condición de mantenimiento de condiciones originales de aprobación completando la urbanización y calificado como Comercial, Zona verde y Red Viaria.

Si nos vamos a la realidad actual de los terrenos (base topográfica realizada en el 2014), estos suelos se encuentran delimitados como Zona residencial, Zona Verde, comercial y Red Viaria, pero localizados en diferente ubicación que en las Normas Subsidiarias Vigentes.

Por lo tanto, lo que pretende está modificación en estos suelos es adaptar y legitimar los errores de zonificación que se han desarrollado a lo largo de los años.

2.3.4. Situación Urbanística Sub-Ámbito 4.

En esta delimitación se han encontrado errores en la zonificación del suelo de las NNSS vigentes de 1997 con la realidad actual de los terrenos.

Estos suelos se encuentran en las NNSS Vigentes como Suelo Urbano con la condición de mantenimiento de condiciones originales de aprobación completando la urbanización y calificado como Zona Verde.

Si estudiamos la realidad actual de los terrenos (base topográfica realizada en el 2014), estos suelos se encuentran delimitados como Zona lucrativa Residencial

Por lo tanto, lo que pretende está modificación en estos suelos es adaptar y legitimar los errores de zonificación que se han desarrollado a lo largo de los años

2.3.5. Situación Urbanística Sub-Ámbito 5.

En esta delimitación se han encontrado errores en la zonificación del suelo de las NNSS vigentes de 1997 con la realidad actual de los terrenos.

Además, para poder dar cumplimiento a la legislación urbanística vigente y poder recoger todos los errores del ámbito y poder seguir cumpliendo con las determinaciones marcadas en la legislación, se ha incorporado en este sub-ámbito la Parcela 62 con uso residencial denominado así en el Proyecto de Parcelación.

Estos suelos se encuentran en las NNSS Vigentes como Suelo Urbano con la condición de mantenimiento de condiciones originales de aprobación completando la urbanización y calificado como uso lucrativo Residencial y zonas verdes.



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

Si estudiamos la realidad actual de los terrenos (base topográfica realizada en el 2014), estos suelos se encuentran delimitados como Zona verde y zona lucrativa de residencial, pero no localizado en el mismo lugar que está ubicado en las NNSS.

Por lo tanto, lo que pretende está modificación en estos suelos es adaptar y legitimar los errores de zonificación que se han desarrollado a lo largo de los años y contabilizar suelo residencial como zona verde y así cumplir con las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

2.3.6. Situación urbanística Sub-Ámbito 6

Para un buen funcionamiento y el acceso de entrada a la urbanización y conexión directa con la carretera existente M-600, se ejecutó entre el planeamiento vigente hasta nuestros días dos carriles de aceleración y deceleración. Esto hizo que hubiese un cambio de calificación en los suelos afectados por esta modificación en la Urbanización Pinosol.

Además de lo anteriormente mencionado, se han encontrado errores en la zonificación del suelo de las NNSS vigentes de 1997 con la realidad actual de los terrenos. En suelos destinados de zona verde se encuentra una edificación de uso residencial.

Estos suelos se encuentran en las NNSS vigentes como suelo urbano con la condición de mantenimiento de condiciones originales de aprobación completando la urbanización y calificado de zona verde.

Si estudiamos la realidad actual de los terrenos (base topográfica realizada en el 2014), estos suelos se encuentran delimitados como Zona lucrativa residencial y Red Viaria.

Por lo tanto, lo que pretende está modificación en estos suelos es adaptar y legitimar los errores de zonificación que se han desarrollado a lo largo de los años.

2.3.7. Situación Urbanística Sub-Ámbito 7

En esta delimitación se han encontrado errores en la ubicación de las NNSS Vigentes de la EDAR, encontrándose materializada en otra parcela. Esto ha creado en los últimos años, la reordenación de este sub-ámbito lo que ha recogido la situación actual cambios de calificación no recogidos en las NNSS vigentes.

Estos suelos se encuentran en las NNSS Vigentes con la condición de mantenimiento de condiciones originales de aprobación completando la urbanización y calificado como uso de servicios urbanos (SG), red viaria y uso lucrativo de residencial.

Como ya se ha comentado anteriormente, la EDAR se encuentra materializada en otra parcela (base topográfica realizada en el 2014). Por lo tanto, la reordenación del Sub-ámbito crea sin ninguna intención una zona verde en el fondo del saco del terreno colindante del nuevo suelo destinado al servicio urbano de la EDAR. Esta zona verde crea una mejora de condicionamiento ambiental para las medidas de ruido y nocivas que puede proporcionar el EDAR y así mejorar los usos residenciales encontrados en los terrenos colindantes.

Colindante a estos suelos se encuentra un suelo lucrativo residencial incorporado en la red viaria, habiendo una pequeña inconcurrencia urbanística con el planeamiento vigente.

Por lo tanto, lo que pretende está modificación en estos suelos es adaptar y legitimar los errores de zonificación que se han desarrollado a lo largo de los años.

2.3.8. Síntesis y conclusiones.

Como hemos podido comprobar a lo largo de estos años ha habido una serie de modificaciones en la ejecución de la urbanización y edificación del ámbito. A continuación, se adjunta las superficies actuales de los diversos sub-ámbitos y su calificación



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





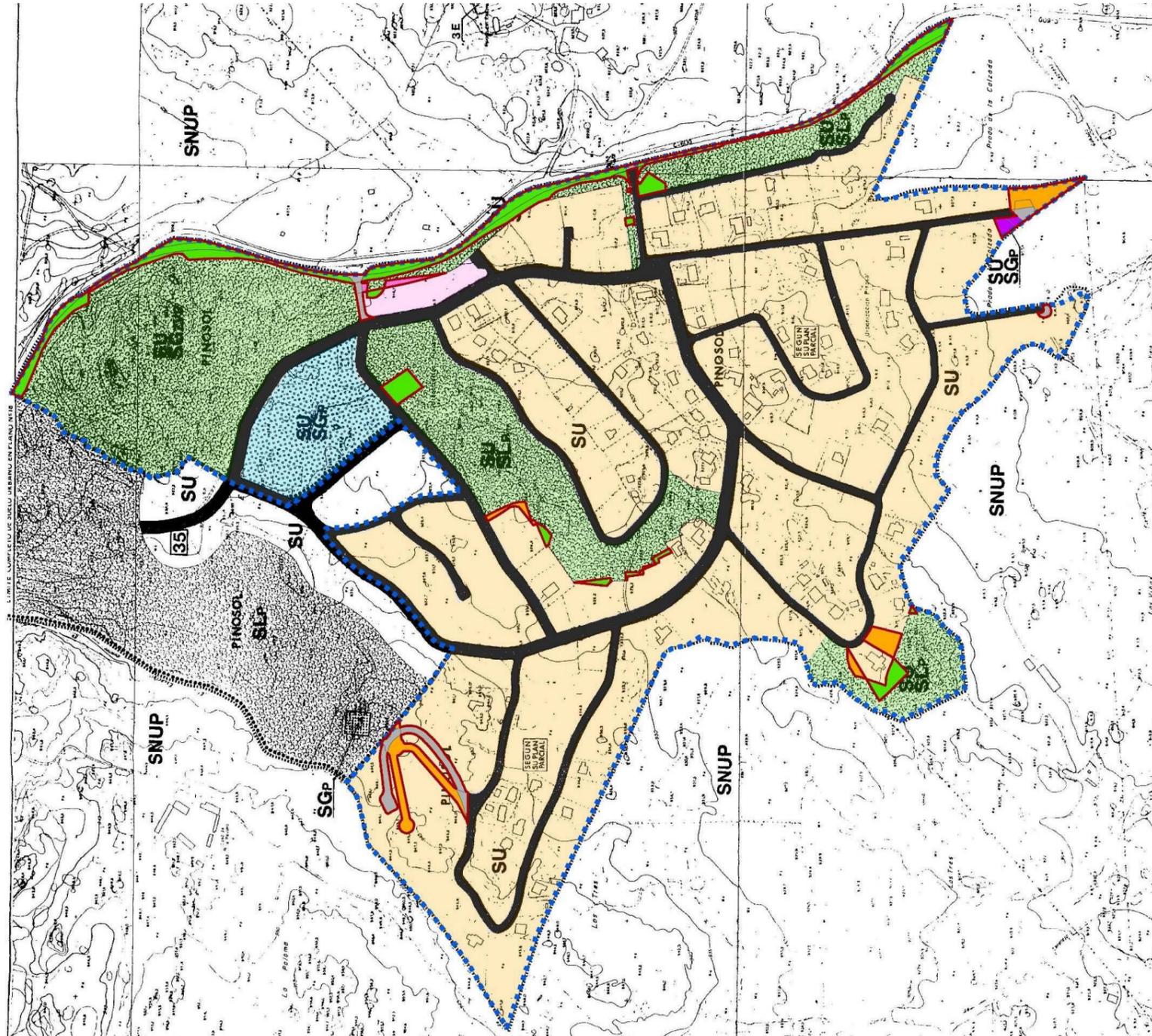
*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

	NNSS 1997	NNSS 1997	NNSS 1997	Topográfico 2014								
CALIFICACIÓN	Sub-ámbito 1	Sub-ámbito 2	Sub-ámbito 3	Sub-ámbito 4	Sub-ámbito 5	Sub-ámbito 6	Sub-ámbito 7	Sub-ámbito 6	Sub-ámbito 7	Sub-ámbito 6	Sub-ámbito 7	Sub-ámbito 7
Red Viaria	244	3.109	427	-	-	-	-	287	538	-	509	538
Zonas Verdes	12.359	-	1.363	595	323	323	951	-	-	-	-	-
Equip. Deportivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicios Urbanos	-	-	-	-	-	-	-	-	538	-	538	175
Comercial	-	-	471	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial	-	2.530	-	1.401	2.094	1.401	1.401	664	1.898	664	1.898	2.232
TOTAL	12.603	5.639	2.261	2.417	1.450	1.450	951	951	2.945	951	2.945	2.945
CLASIFICACIÓN	Sub-ámbito 1	Sub-ámbito 2	Sub-ámbito 3	Sub-ámbito 4	Sub-ámbito 5	Sub-ámbito 6	Sub-ámbito 7	Sub-ámbito 6	Sub-ámbito 7	Sub-ámbito 6	Sub-ámbito 7	Sub-ámbito 7
S. Urbano	12.603	5.639	2.261	2.417	1.450	1.450	951	951	2.945	951	2.945	2.945
S. Urbanizable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S. No Urbanizable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	12.603	5.639	2.261	2.417	1.450	1.450	951	951	2.945	951	2.945	2.945



Gestión Documental: Exp: 1291/2019



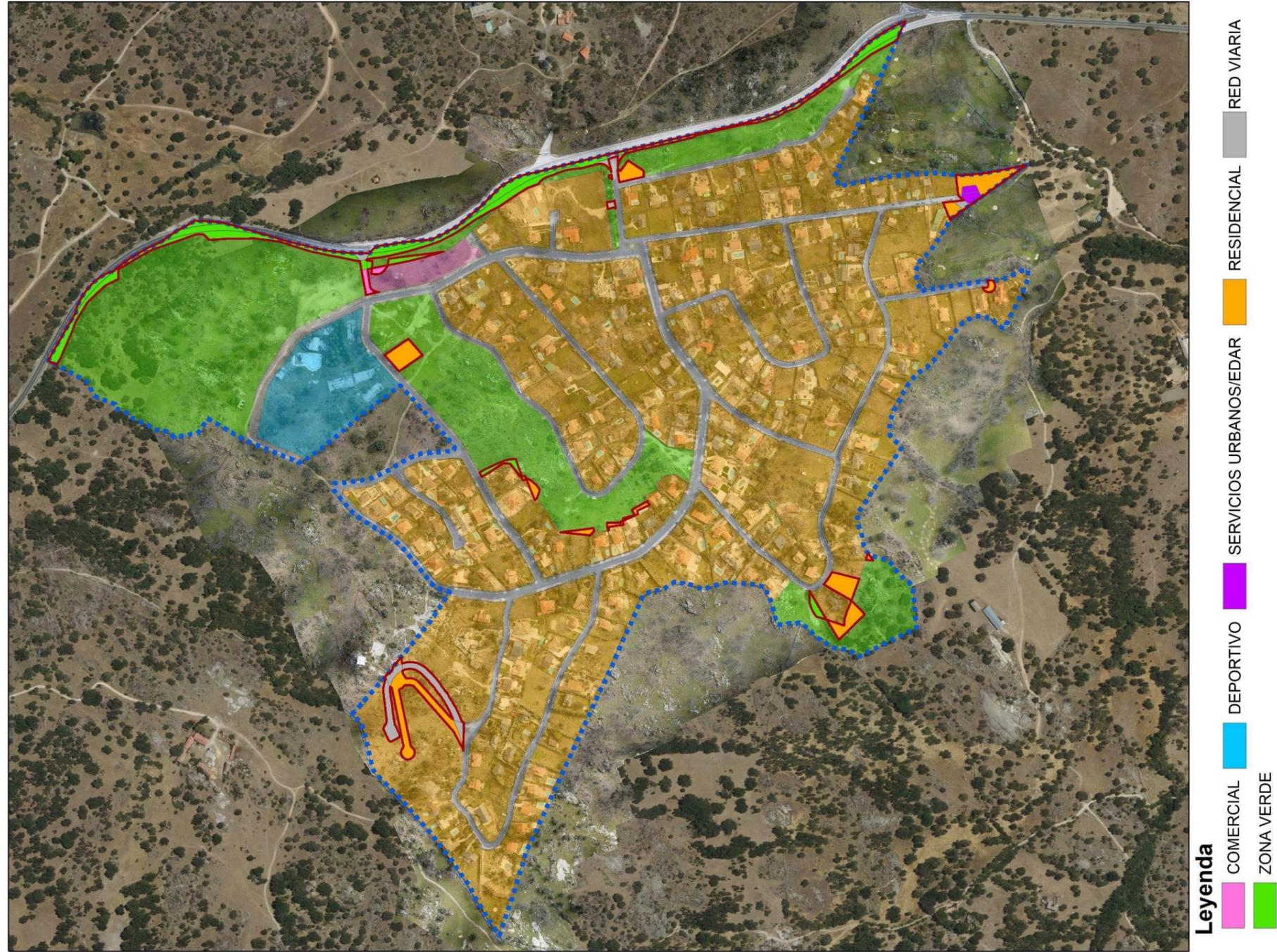


- Leyenda**
- COMERCIAL
 - DEPORTIVO
 - ZONA VERDE
 - SERVICIOS URBANOS/EDAR
 - RESIDENCIAL
 - RED VIARIA

Calificación de las NNSS Vigentes. Elaboración Propia



Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid



Calificación estado actual. Topográfico 2014. Elaboración Propia





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*



Ortofoto. Topográfico 2014. Elaboración Propia





3. Memoria justificativa

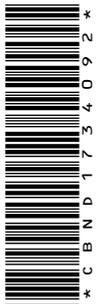
3.1. Conveniencia, oportunidad e interés general de la modificación

La conveniencia, oportunidad e interés general de acometer la presente modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de El Escorial se basa en los siguientes motivos:

- Adecuar la clasificación de los terrenos del ámbito objeto de la presente Modificación a sus condiciones urbanísticas actuales, de manera que parte de los suelos se conviertan en suelo no urbanizable de protección de infraestructuras, dada su condición de dominio público de carreteras (terrenos afectados M-600).

Por lo tanto, es la conveniencia y oportunidad con esta modificación de adecuar los terrenos de la carretera M-600 a las condiciones urbanísticas reales.

- Adecuar la calificación para la mejora del acceso a la Urbanización Pinosol y comunicación directa con las carreteras supramunicipal M-600.
- Adecuar y modificar el viario para la mejora del acceso del servicio urbano del Depósito de Agua ubicado en los suelos destinados en la unidad de ejecución UE-35.
- Modificación la ubicación de los suelos destinados al EDAR creando una comunicación directa con el viario local de la urbanización, creando una zona ajardinada alrededor de esos suelos y así mejorar las condiciones ambientales de los usos residenciales colindantes.
- Ubicación y acceso directo a nuevos espacios libres públicos y zonas ajardinadas.
- Para la adecuación de las condiciones urbanísticas y la mejora de los servicios urbanos y espacios públicos de interés general motivados anteriormente, ha sido preciso adecuar y modificar suelos destinados a otros usos dentro del ámbito de la urbanización Pinosol para dar cumplimiento a la legislación vigente (LSCM y TRLS). Para ello se han calificado suelos que se encuentran incorporados en áreas verdes y que tienen algún tipo de edificación relacionada con uso residencial.
- Además de esto, es preciso adecuar las determinaciones de la ordenación de los ámbitos afectados por la presente modificación a la legislación vigente en materia de urbanismo, puesto que el planeamiento general que les era de aplicación (NNSS 1997 de El Escorial), no se encontraba (ni se encuentra actualmente) adaptado a la LSCM y al TRLS.



3.2. Justificación de la modificación

La presente modificación Puntual tiene su origen en la necesidad de adaptar y legitimar el planeamiento vigente de las NNSS de El Escorial a las nuevas consideraciones urbanísticas actuales en los suelos de la Urbanización Pinosol.

Como anteriormente se ha indicado, el Plan parcial de la Urbanización Pinosol en sus fases 1 y 2 aprobado en 1967 fue recogido por las NNSS en su totalidad como suelo urbano con la condición de mantenimiento de condiciones originales de aprobación completando la urbanización.

Por lo tanto, esta delimitación no entraron a formar parte ni fueron incluidas dentro de ningún área de reparto del Suelo Urbano y fueron incluidos en el documento como planeamiento incorporado.

Así en el punto del *Capítulo 6. Peralejo y las Urbanizaciones del Sur de la Memoria II. Análisis Urbanístico y Propuestas de Ordenación*, se recoge explícitamente la intención de las Normas Subsidiarias de asumir las determinaciones y las obligaciones entre el urbanizador y el ayuntamiento de aquel planeamiento de desarrollo redactado y aprobado definitivamente conforme al anterior planeamiento general.





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

El art. 69 de la Ley 9/2001, contempla las condiciones en las que se pueden modificar los Planes de Ordenación Urbanística y en qué momento pueden realizarse, el caso que nos ocupa responde, en su totalidad a los supuestos mencionados a saber:

1. Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística que no se encuentre en el supuesto de la revisión del Plan supondrá y requerirá su modificación. Como se ha visto, la naturaleza de la alteración que la presente Modificación propone, no se encuentra enmarcada dentro de las previstas en el supuesto de revisión, por no suponer la modificación del modelo territorial adoptado por las NNSS para El Escorial
2. Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

La presente modificación se encuentra enmarcada en el supuesto de variación de clasificación y categoría de suelo, en el sub-ámbito 1 afectando a la delimitación de los suelos destinados en el área homogénea de la Urbanización Pinosol, clasificando de suelo no urbanizable los suelos afectados por la M-600, y, manteniendo en los demás suelos la clasificación de Suelo Urbano.

La incorporación de pequeñas alteraciones que no coinciden con la realidad de los terrenos hace que exista un cambio puntual no sustancial en la calificación de los suelos afectados. A continuación, se nombran de forma sintética estos cambios:

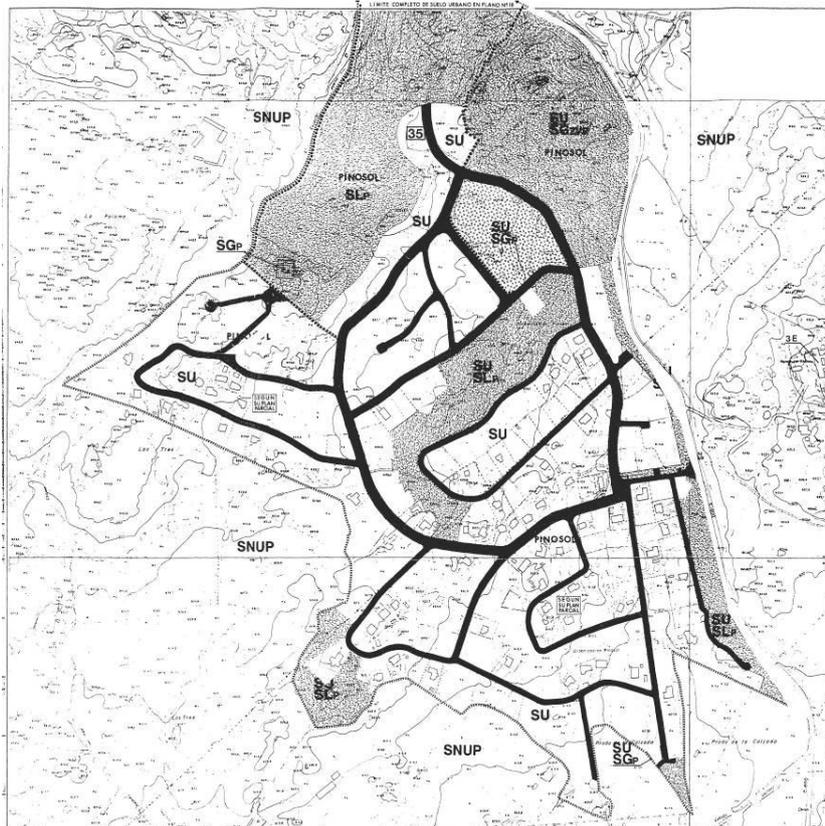
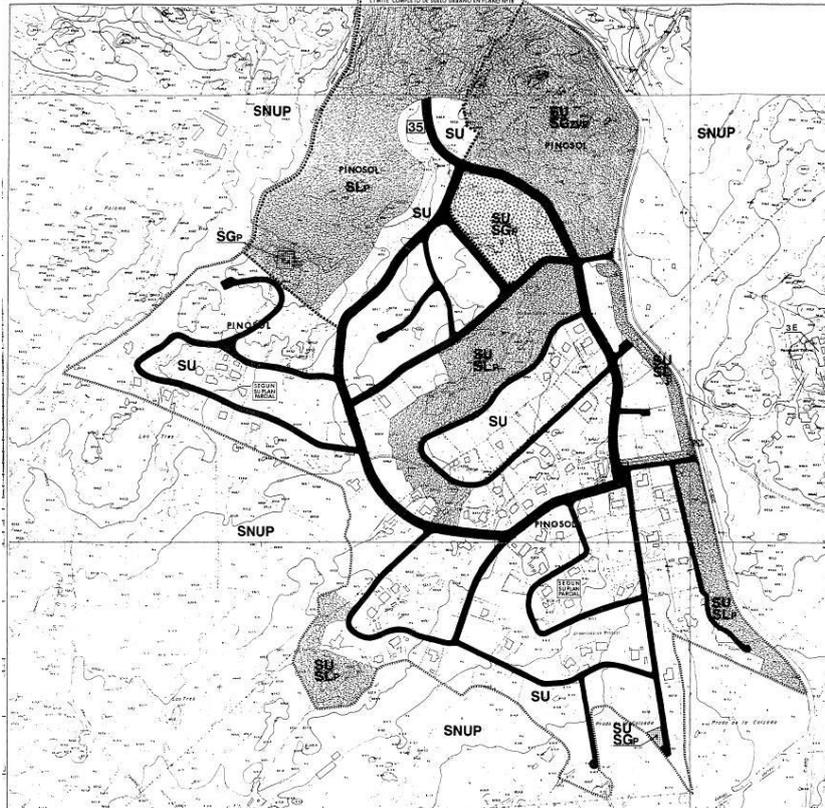
- Modificación de trazado de la calle Orense.
- Cambio de calificación de Zona Verde a Zona Residencial.
- Reajustes de Zonas Verdes consolidadas como suelo privado.
- Cambio de calificación de Zona Residencial a Zona Verde.
- Nueva ubicación del EDAR.
- Modificación de Red Viaria y espacio verde colindando con el EDAR.

A continuación, se grafía plano de clasificación con el nuevo cambio de modificación en el ámbito objeto.





Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





Planeamiento Vigente y Propuesto. Elaboración Propia

ZONIFICACIÓN	Superficie de las NNSS 1997		Superficie Propuesta	
	Ambito de la Modificación	%	Ámbito de Modificación	%
Red Viaria y Espacios libres públicos	73.187	11,13%	73.187	11,13%
Zonas Verdes	150.543	22,89%	150.543	22,89%
Equipamiento Deportivo	22.703	3,45%	22.703	3,45%
Servicios Urbanos	538	0,08%	538	0,08%
Comercial	5.464	0,83%	5.464	0,83%
Residencial	405.176	61,61%	405.176	61,61%
Total Parcial	657.611	98,12%	657.611	98,12%
Protección de carreteras	244		4.875	
Protección Zona Verde	12.359		7.728	
Total Parcial	12.603		12.603	
TOTAL	670.214	100%	670.214	100%
CLASIFICACIÓN	Ambito de la Modificación		Ambito de la Modificación	
Suelo Urbano	670.214		657.611	
Suelo Urbanizable	-		-	
Suelo No Urbanizable	-		12.603	
TOTAL	670.214		670.214	



Mediante la presente modificación puntual, se pretende subsanar todas estas discordancias, dada la intención, manifestada expresamente, por un lado de las Normas Subsidiarias de asumir el contenido del planeamiento de desarrollo sin introducir modificaciones al objeto de consolidar los derechos adquiridos en virtud de sus determinaciones, y por otro incorporar la modificaciones pertinentes de los cambios realizados en los últimos años por la carretera de la M-600 por su paso por la Urbanización Pinosol.

Por lo tanto, el presente documento tiene como **objeto** la adaptación y unificación en una sola modificación puntual de la incorporación de algunas determinaciones y alteraciones de la evolución urbanística y edificatoria de estos últimos años en los suelos afectados por esta modificación.

3.3. Justificación de la situación de los terrenos.

Esta modificación puntual trata de la adaptación y unificación en una sola modificación puntual de la incorporación de algunas determinaciones y alteraciones de la evolución urbanística y edificatoria de estos últimos años. La propuesta se caracteriza por:

No altera la estructura general de las NNSS

La superficie afectada es inferior al 10% de la superficie objeto de las NNSS, 0,041%

No afecta a la superficie destinada a espacios libres y zonas verdes, se reubican

No supone un aumento de la edificabilidad y aprovechamiento lucrativo; ya que la edificabilidad residencial solo es un cambio de reubicación en la misma área homogénea.

Se reubica en su totalidad el suelo destinado a comercial y servicios urbanos públicos, por lo que no supone la disminución de suelo público ni en cantidad ni en calidad.

Mejora la funcionalidad de trazados viarios ofreciendo un mejor servicio y conexión con el desarrollo planteado con las NNSS denominado UE-35.

En vista de todo lo anterior, se propone un cambio de clasificación y calificación adaptándose subsanándose todas las discordancias urbanísticas que ha habido en estos últimos años en el desarrollo de los suelos afectados por esta modificación.





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial*

Madrid

A continuación, hacemos una síntesis de propuesta de cada uno de los sub-ámbitos afectados en esta modificación:

3.3.1. Justificación de la Situación en el sub-ámbito 1

Como se ha comentado anteriormente, posterior a la aprobación definitiva de las NNSS, la administración competente de carreteras realiza la ejecución de la carretera M-600, afectando a la delimitación del ámbito de esta modificación Puntual.

Esta modificación recoge la ejecución de esta carretera reclasificando los suelos afectados a Suelo no Urbanizable de Protección de Carreteras.

Por lo tanto, se propone:

- Cambio de la delimitación del Ámbito de "Pinosol" alineándose al muro perimetral actual de la urbanización e incorporando las zonas afectadas por la carretera M-600 fuera de este muro.

En consecuencia, la superficie de 12.603 m²s clasificada como suelo urbano en las NNSS vigentes pasan a formar parte del Suelo no Urbanizable de Protección de carreteras.

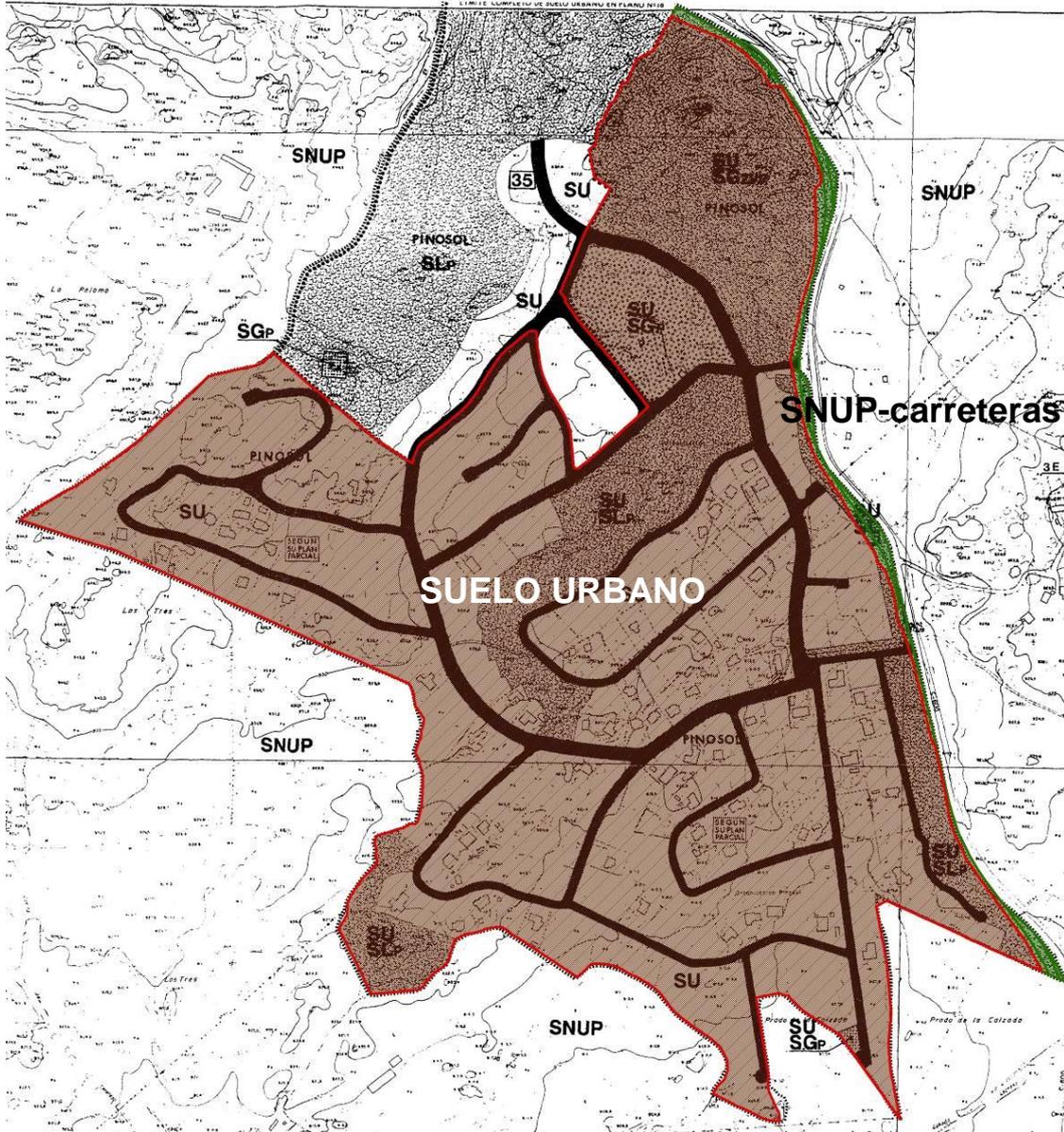


Gestión Documental: Exp: 1291/2019





Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid



Modificación de la clasificación de Suelo. Elaboración Propia

	Superficie de las NNSS 1997	Superficie Propuesta
CLASIFICACIÓN	Ambito de la Modificación	Ambito de la Modificación
Suelo Urbano	670.214	657.611
Suelo Urbanizable	-	-
Suelo No Urbanizable	-	12.603
TOTAL	670.214	670.214

Justificación de la Situación en el sub-ámbito 2

Para un buen funcionamiento y conexión con el depósito y la unidad de Ejecución UE-35 que se plantea en las NNSS Vigentes, se propone la alteración del trazado de la Calle Orense para crear una rotonda de conexión con los depósitos y el futuro desarrollo de la UE-35.

Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>
Código Seguro de Verificación: 28280IDOC2949C1DD911D20A49B4

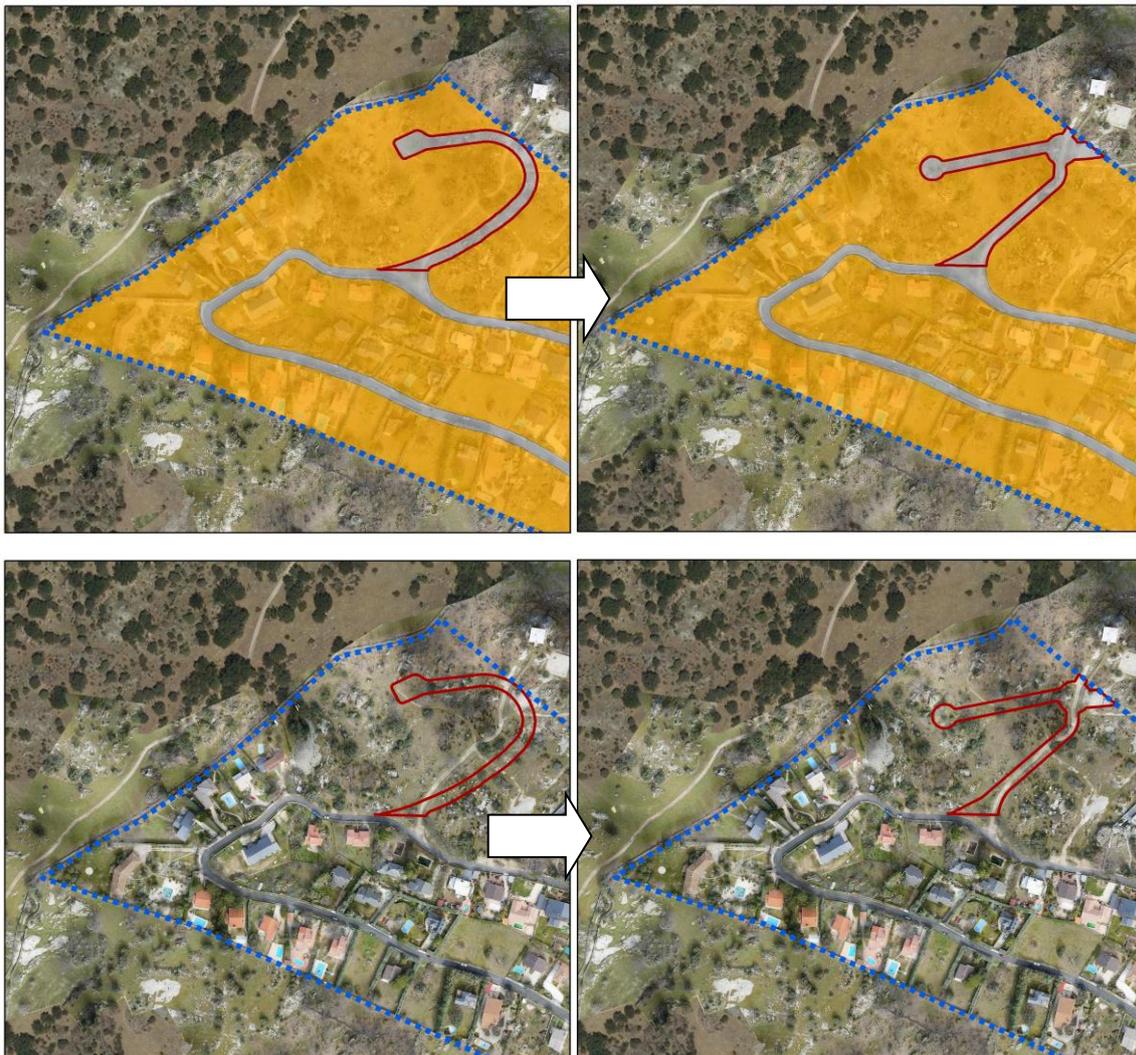




*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

Por lo tanto, con el cambio de trazado de la calle Orense se produce un cambio no determinante ni sustancial en la calificación del Suelo de las NNSS Vigentes.

A continuación, se adjunta gráfico con la comparativa del Planeamiento vigente con la incorporación nueva de trazado en el planeamiento propuesto:



Calificación NNSS 1997 y calificación propuesta. Elaboración Propia

Justificación de la Situación en el sub-ámbito 3

En esta delimitación se han encontrado errores en la zonificación del suelo de las NNSS vigentes de 1997 con la realidad actual de los terrenos. Los errores detectados son los siguientes:

Parcela 175A del proyecto de Parcelación y planeamiento incorporado de la Urbanización Pinosol que se encuentra en las NNSS vigentes en Zona Verde y se encuentra construida una edificación. Por lo tanto, en esta modificación puntual se recoge como Uso Residencial esta edificación.

Reajuste a la realidad de los terrenos de la zona comercial, dando acceso desde el viario oeste creando un frente directo de 120 metros aproximadamente.

Adaptar el viario norte de la zona comercial no realizado a la realidad de los terrenos. Esto crea una unificación y comunicación continua de la zona verde





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

Por lo tanto, lo que pretende esta modificación en estos suelos es adaptar y legitimar los errores de zonificación que se han desarrollado a lo largo de los años, incorporando los errores marcados anteriormente.

A continuación, se adjunta gráfico con la comparativa del Planeamiento vigente con lo incorporado en el planeamiento propuesto:



Calificación NNS 1997 y calificación propuesta. Elaboración Propia

Justificación de la Situación en el sub-ámbito 4

En esta delimitación se han encontrado errores en la zonificación del suelo de las NNS vigentes de 1997 con la realidad actual de los terrenos. Los errores detectados son los siguientes:

Pequeños desajustes provocados por ejecuciones materiales de obras de edificación.

Por lo tanto, lo que pretende esta modificación en estos suelos es adaptar, legitimar e incorporar los errores de zonificación que se han desarrollado a lo largo de los años por la ejecución de la urbanización y edificación, incorporando la calificación actual de estos al planeamiento vigente.

A continuación, se adjunta gráfico con la comparativa del Planeamiento vigente con lo incorporado en el planeamiento propuesto:

Gestión Documental: Exp: 1291/2019





Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid



Calificación NNSS 1997 y calificación propuesta. Elaboración Propia

Justificación de la Situación en el sub-ámbito 5

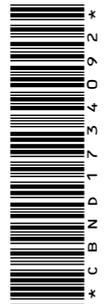
En esta delimitación se han encontrado errores en la zonificación del suelo de las NNSS vigentes de 1997 con la realidad actual de los terrenos. Los errores detectados son los siguientes:

Rectificación del Lindero suroeste de la parcela 60 para ajustarlo a la realidad incluyendo en el residencial el esquinazo del cerramiento de la parcela

Cambio de uso de la parcela 62 de uso residencial a Zona verde para poder recoger y dar cumplimiento a las determinaciones obligatorias sustanciales que marca la legislación vigente de la comunidad de Madrid. Con ello podemos recoger todos los errores localizados en el ámbito de la modificación.

Además de ello, se plantea un nuevo acceso por la parcela 62 a la zona de espacio libre público de zona verde, creando un interés general y de recreación en el ámbito.

Rectificación de la parcela 63 en los linderos de su parcela para ajustarlo a la realidad teniendo que calificar de zona residencial terrenos calificados actualmente como zona verde.



Gestión Documental: Exp: 1291/2019

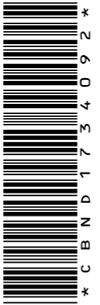
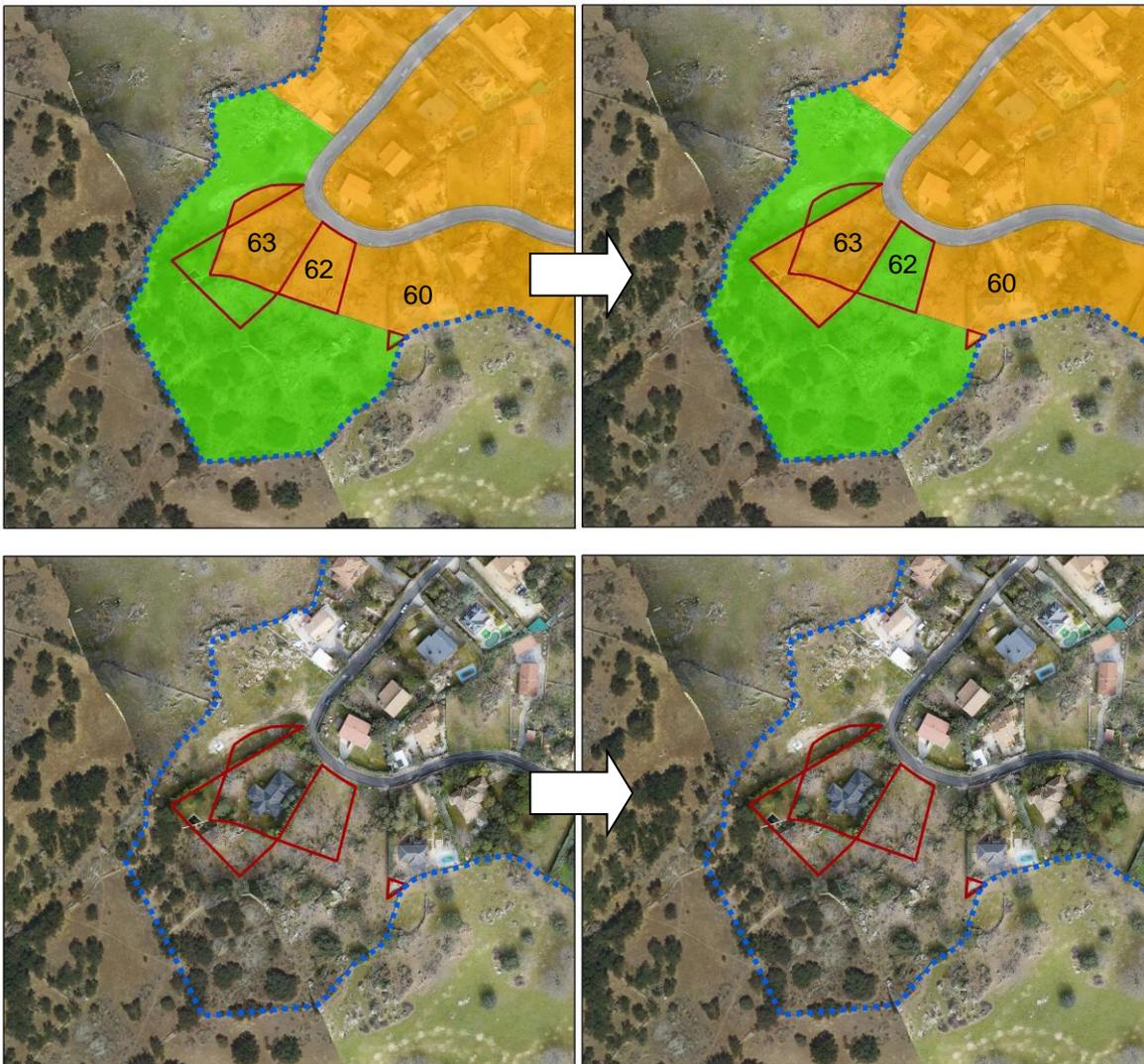




Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid

Por lo tanto, lo que pretende esta modificación en estos suelos es adaptar, legitimar e incorporar los errores de zonificación que se han desarrollado a lo largo de los años y contabilizar suelo residencial como zona verde y así cumplir con las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

A continuación, se adjunta gráfico con la comparativa del Planeamiento vigente con lo incorporado en el planeamiento propuesto:



Calificación NNS 1997 y calificación propuesta. Elaboración Propia

Justificación de la Situación en el sub-ámbito 6

Para un buen funcionamiento y el acceso de entrada a la urbanización y conexión directa con la carretera existente M-600, se ejecutó entre el planeamiento vigente hasta nuestros días dos carriles de aceleración y deceleración. Esto hizo que hubiese un cambio de calificación en los suelos afectados por esta modificación en la Urbanización Pinosol.

Además de lo anteriormente mencionado, se han encontrado errores en la zonificación del suelo de las NNS vigentes de 1997 con la realidad actual de los terrenos. A continuación, se nombran los siguientes errores:





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

Cambio de uso de la parcela en la que se ubica una edificación sobre zona verde. En el planeamiento vigente dejaría de ser zona verde para pasar a formar parte del uso residencial

Por lo tanto, lo que pretende esta modificación en estos suelos es adaptar, legitimar e incorporar los errores de zonificación que se han desarrollado a lo largo de los años por la ejecución de la urbanización y edificación, incorporando la calificación actual de estos al planeamiento vigente.

A continuación, se adjunta gráfico con la comparativa del Planeamiento vigente con lo incorporado en el planeamiento propuesto:



acción NNS 1997 y calificación propuesta. Elaboración Propia

Calific



Gestión Documental: Exp: 1291/2019

Justificación de la Situación en el sub-ámbito 7

En esta delimitación se han encontrado errores en la ubicación de las NNS Vigentes de la EDAR, encontrándose materializada en otra parcela. Esto ha creado en los últimos años, la reordenación de este sub-ámbito lo que ha recogido la situación actual cambios de calificación no recogidos en las NNS vigentes.

La nueva reubicación de la EDAR, ha hecho mejorar la zona creando una zona verde para condicionar ambientalmente la afección molesta e insalubre de la EDAR en las edificaciones residenciales colindantes y un nuevo acceso a este servicio urbano y espacio libre público.





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial*

Madrid

Además de lo anteriormente mencionado, se han encontrado errores en la zonificación del suelo de las NNSS vigentes de 1997 con la realidad actual de los terrenos. A continuación, se nombran los siguientes errores:

Delimitación y reubicación del nuevo espacio de la EDAR al sureste de la ubicación del planeamiento vigente, respetando la superficie grafiada.

Reajuste de la ubicación inicial de la EDAR planteado en el Planeamiento Vigente asignándole el uso del estado actual (residencial y Red Vía)

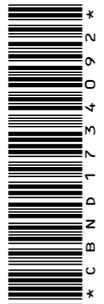
Cambio de uso residencial a Zona verde para poder recoger y dar cumplimiento a las determinaciones obligatorias sustanciales que marca la legislación vigente de la comunidad de Madrid. Con ello podemos recoger todos los errores localizados en el ámbito de la modificación.

Reajuste del fondo de saco de la calle Granada para ajustarlo a la realidad

Por lo tanto, lo que pretende esta modificación en estos suelos es adaptar y legitimar los errores de zonificación que se han desarrollado a lo largo de los años.

Por lo tanto, lo que pretende esta modificación en estos suelos es adaptar, legitimar e incorporar los errores de zonificación que se han desarrollado a lo largo de los años y contabilizar suelo residencial como zona verde y así cumplir con las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

A continuación, se adjunta gráfico con la comparativa del Planeamiento vigente con lo incorporado en el planeamiento propuesto:



Gestión Documental: Exp: 1291/2019

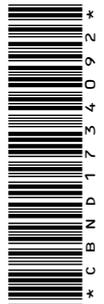




*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*



Calificación NNS 1997 y calificación propuesta. Elaboración Propia



Gestión Documental: Exp: 1291/2019

Datos Propuestos del ámbito

En conclusión, a todo lo justificado anteriormente, se hace una síntesis del Ámbito completo de la modificación, así como una comparativa del área homogénea de la Urbanización Pinosol adjuntando a continuación unos cuadros comparativos de superficies de las Normas Subsidiarias de 1997 y las superficies propuestas.

	Superficie de las NNS 1997	Superficie Propuesta
ZONIFICACIÓN	Superficie de Subámbitos	Superficie de Subámbitos
Red Viaria y Espacios libres públicos	4.289	4.045
Zonas Verdes	15.738	3.379
Equipamiento Deportivo	-	-
Servicios Urbanos	538	538
Comercial	471	471
Residencial	7.230	7.230
Total Parcial	28.266	15.663
Protección de carreteras		244
Protección Zona Verde		12.359
Total Parcial	-	12.603
TOTAL	28.266	28.266
CLASIFICACIÓN	Superficie de Subámbitos	Superficie de Subámbitos
Suelo Urbano	28.266	15.663
Suelo Urbanizable	-	-
Suelo No Urbanizable	-	12.603
TOTAL	28.266	28.266

Comparativa Planeamiento Vigente y Planeamiento Propuesto del ámbito afectado. Elaboración Propia





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

	Superficie de las NNSS 1997	Superficie Propuesta
ZONIFICACIÓN	Sup. De ámbito Urb Pinosol	Sup. De ámbito Urb Pinosol
Red Viaria y Espacios libres públicos	73.187	73.187
Zonas Verdes	150.543	150.543
Equipamiento Deportivo	22.703	22.703
Servicios Urbanos	538	538
Comercial	5.464	5.464
Residencial	405.176	405.176
Total Parcial	657.611	657.611
Protección de carreteras	244	4.875
Protección Zona Verde	12.359	7.728
Total Parcial	12.603	12.603
TOTAL	670.214	670.214
CLASIFICACIÓN	Sup. De ámbito Urb Pinosol	Sup. De ámbito Urb Pinosol
Suelo Urbano	670.214	657.611
Suelo Urbanizable	-	-
Suelo No Urbanizable	-	12.603
TOTAL	670.214	670.214



Comparativa Planeamiento Vigente y Planeamiento Propuesto del ámbito del área homogénea de la Urbanización Pinosol. Elaboración Propia

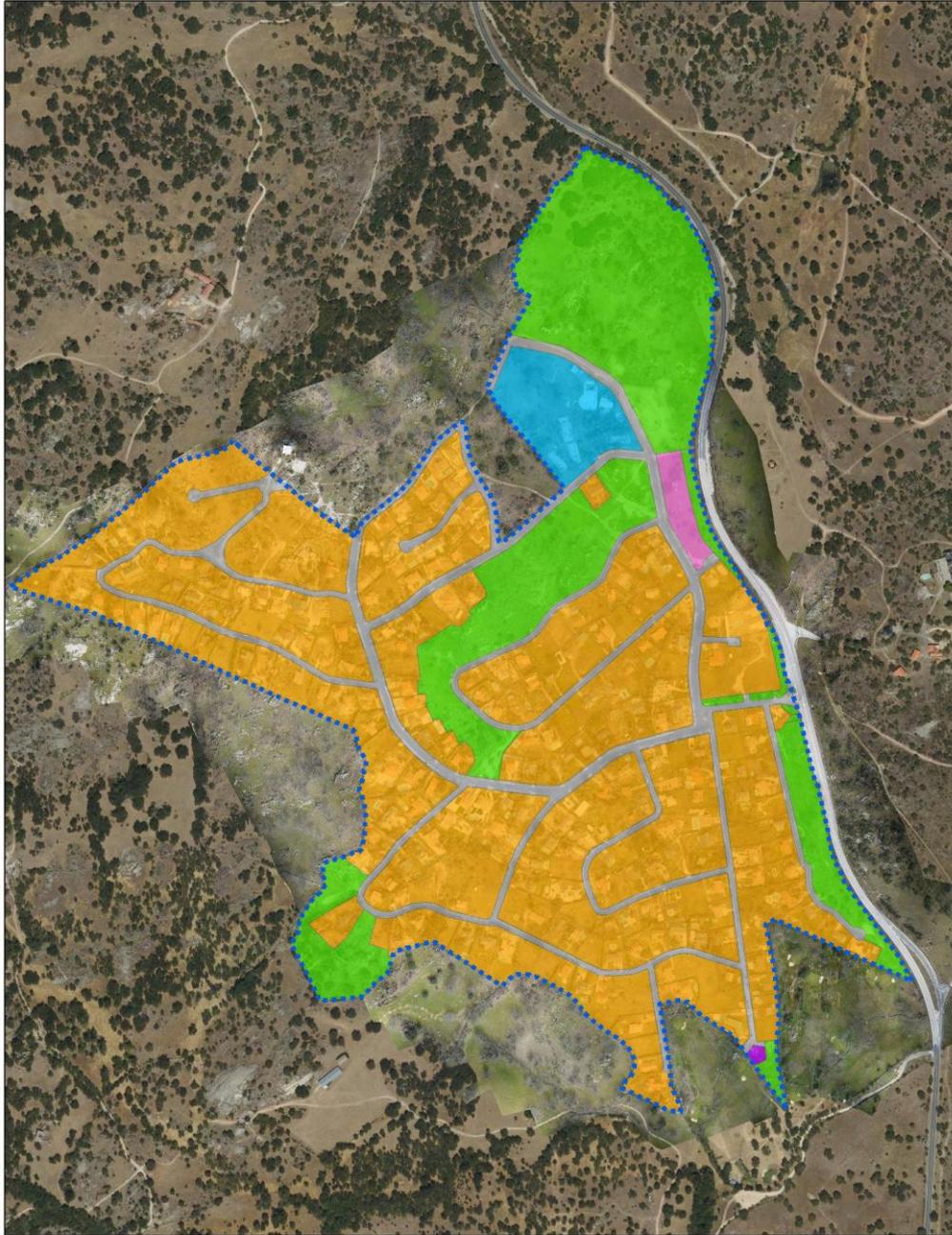
Como podemos comprobar en el cuadro anterior, esta modificación solo afecta a la reubicación de los terrenos sin afectar a la cuantificación de la ordenación pormenorizada del Planeamiento incorporado de las NNSS Vigentes de 1997.

Gestión Documental: Exp: 1291/2019





Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid



COMERCIAL EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS RESIDENCIAL RED VIARIA
ZONAS VERDES AMBITO PROPUESTO DE SUELO URBANO

Calificación Propuesta por la Modificación. Elaboración Propia



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*



Gestión Documental: Exp: 1291/2019

Ortofoto y calificación propuesta por la modificación. Elaboración Propia

Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>
Código Seguro de Verificación: 28280IDOC2949C1DD911D20A49B4

Página 32 | 62





Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial

Madrid

Cumplimiento de la legislación vigente

Clasificación y categorización

Conforme a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, define las condiciones de suelo urbanizable, como sigue:

“Artículo 16. Suelo no Urbanizable de protección.

1. Tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

a) que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional 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

b) Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

2. El planeamiento regional territorial clasificará directamente los terrenos que, en todo caso, deban pertenecer a esta clase de suelo, que será completado, en su caso, por la clasificación realizada por el planeamiento general.

3. Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañados el suelo, la vegetación y la fauna o sus hábitats, y los terrenos perdieran el valor que dio lugar a su protección, quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio ambiental. En todo caso, no podrá incluirse este suelo en ninguna otra clase, dentro de los treinta años siguientes al daño sufrido, salvo su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de Madrid, en la que quede justificada la imposibilidad de dicha restitución medio ambiental.

Al proceder de un suelo afectado (Sub-ámbito 1) por el dominio público de carreteras (M-600) y al haberse incorporados en los terrenos de la delimitación de la urbanización Pinosol la infraestructura supramunicipal Viaria M-600 en estos últimos años.

Los suelos delimitados por este sub-ámbito 1 quedan clasificados como Suelo no Urbanizable de Especial protección de Infraestructuras y así dar cumplimiento a la legislación vigente

Por lo tanto, conforme de la determinación estructurantes, la presente modificación clasifica una parte del Suelo Urbano con la condición de mantenimiento de condiciones originales de aprobación completando la urbanización en Suelo no Urbanizable, en consecuencia, de la ejecución de la carretera M-600, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme a su régimen específico.

De esta manera:

- Se clasifica la superficie de 12.603 m²s de la delimitación de la urbanización Pinosol considerada en las NNSS como Suelo Urbano en **Suelo no Urbanizable de protección de Carreteras**; quedando fuera de la delimitación de las NNSS del ámbito o área homogénea de la urbanización “Pinosol”.



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

Determinaciones sobre el Uso del Suelo.

Conforme al artículo 38 de la Ley de Suelo de 9/2001, de 17 de Julio del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

“Artículo 38. Determinaciones sobre el uso del Suelo

1. Se entiende como uso global de un suelo el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal. Sobre cada área homogénea, ámbito de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable deberá establecerse, con el carácter de determinación estructurante de la ordenación urbanística, el uso global, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo.

Teniendo en consideración, que la urbanización se encuentra en la situación urbanística del suelo urbano, nos ceñimos a lo que marca el planeamiento general, así como el planeamiento incorporado en las NNSS de este ámbito. Por lo tanto, estos suelos se ciñen a uso global residencial, haciendo **cumplir** con lo que marca la legislación vigente.

Redes locales

Conforme a lo dispuesto en el art. 36.6 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

“Artículo 36. Determinaciones sobre las redes públicas

1.

c) Los que conforman la red local, que son aquellas cuya función se puede limitar al uso, servicio predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto

[...]

6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y servicios públicos será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

d) Los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:

1.º Cuando por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas



Gestión Documental: Exp: 1291/2019



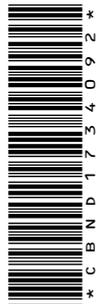


Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid

2.º Cuando, por las condiciones de accesibilidad o las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes, las Ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de garaje en el propio edificio; en tal supuesto, los requerimientos de aparcamiento deberán suplirse en otro lugar.

A continuación, se hace un breve resumen del anterior artículo de la ley y la obligatoriedad del Sistema de Redes Locales en cada sector o ámbito de actuación.

REDES LOCALES (art 36.6 Ley 9/2001)		
Equipamientos y Servicios Públicos	30 m ² s/100m ² c	50% Espacio libre público arbolado
		50% Equipamiento y Red Viaria
Plaza de Aparcamiento	1,5/100m ² c Plaza de Aparcamiento en interior de la Parcela	



Por lo tanto, tiene la obligatoriedad que los cambios realizados en la calificación cumplan con las redes locales obligatorias dispuestas en dicha ley. En esta modificación puntual, lo único que se ha planteado es la reubicación de estas redes locales en otros lugares del ámbito para así incorporar los errores urbanísticos encontrados en la ejecución de las obras de urbanización.

Como podemos comprobar en la siguiente tabla, se **CUMPLE** con las determinaciones marcadas en esta legislación, teniendo un excedente de redes locales del 60%.

CUMPLIMIENTO DE REDES LOCALES					
RED LOCAL	Superficie de suelo Propuesta	Edificabilidad		Estandar obligatorio	Cumplimiento
Equipamiento y Red Viaria	96.428			73.981	CUMPLE
Zonas Verdes	150.543			73.981	CUMPLE
Total Ámbito	657.611	0,75	493.208	147.962	

Edificabilidad

Conforme a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 39. Determinaciones sobre la edificabilidad y los aprovechamientos urbanísticos

1. La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea de suelo urbano consolidado consiste en señalar un valor numérico con la finalidad de definir la intensidad edificatoria.

2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, para su obtención se respetará el siguiente procedimiento:

a) Se calculará la superficie edificada de cada solar o parcela, expresada en metros cuadrados construidos. La superficie edificada real del área homogénea será la suma de todas las superficies edificadas de todos los solares o parcelas existentes en el interior del área homogénea.

El coeficiente de edificabilidad real del área homogénea será el cociente de la superficie edificada real entre la superficie de suelo de toda el área, expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo.

b) Al establecer la zona o zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, el planeamiento general calculará, sobre la superficie de suelo del área homogénea, la nueva superficie edificable, derivada de las condiciones de intensidad edificatoria establecidas por el planeamiento, a fin de compararla con la superficie edificada real y justificar, en su caso, las estrategias propuestas contemplando un escenario de evolución previsible del área homogénea con hipótesis razonables sobre la dinámica inmobiliaria.

El coeficiente de edificabilidad del área homogénea será el cociente de la nueva superficie edificable entre la superficie de suelo de toda el área, expresado en metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo.





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

Anexo I. Resumen Ejecutivo

El Real Decreto Legislativo 7/2017, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana Estatal, recoge la exigencia de introducir en los instrumentos de ordenación urbanística un Resumen Ejecutivo:

“Artículo 25. 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 a 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 de esto, la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, introduce un nuevo artículo 56.bis en la LSCM, donde también se exige la inclusión en los instrumentos urbanísticos de un resumen ejecutivo:

“Artículo 56.bis

[...]

En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de lo 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 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.”

Lo anterior 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.

El precepto legal no establece que el Resumen Ejecutivo tenga carácter vinculante, pero al ser una transcripción de una parte de las determinaciones normativas de planeamiento, indirectamente lo hace, por ser de un resumen de un documento vinculante, si bien, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones de planeamiento, por el carácter genuino de éste, prevalece el documento de planeamiento sobre el presente documento de Resumen Ejecutivo.

En el presente documento se delimitan gráficamente los ámbitos territoriales en los que se modifica la ordenación vigente y se expone el alcance de la alteración. La exigencia legal introduce transparencia en el procedimiento de aprobación del planeamiento al facilitar la localización y comprensión del contenido de los cambios a los ciudadanos. También facilita la realización del informe del planeamiento que han de hacer los técnicos de las administraciones y la comprensión de los Órganos que lo aprueban.

El presente documento da cumplimiento al citado requisito legal.

La propuesta de la Modificación

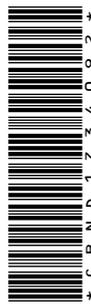
La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de El Escorial tiene por objeto la legitimación y adecuación en algunos de sus suelos de la Urbanización “Pinosol” en sus fases 1 y 2 en los siguientes aspectos:





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

- La incorrecta incorporación de algunas de las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y definidos por esté como *Suelo Urbano con la condición de mantenimiento de condiciones originales de aprobación completando la urbanización*.
- La incorporación de pequeñas alteraciones que no coinciden con la realidad de los terrenos en 6 lugares puntuales dentro del ámbito afectado por la modificación:
 - Modificación de trazado de la calle Orense
 - Cambio de calificación de Zona Verde a Zona Residencial
 - Reajustes de Zonas Verdes consolidadas como suelo privado
 - Cambio de calificación de Zona Residencial a Zona Verde
 - Nueva ubicación del EDAR
 - Modificación de Red Viaria colindando con el EDAR
- El límite del ámbito de la Urbanización “Pinosol” en sus fases 1 y 2 no coincide con la realidad de los terrenos debido a la expropiación de las carretera M-600 invadiendo zona verde.



Por lo tanto, el presente documento tiene como **objeto** la adaptación y unificación en una sola modificación puntual de la incorporación de algunas determinaciones y alteraciones de la evolución urbanística y edificatoria de estos últimos años en la urbanización afectada por esta modificación.

Delimitación del ámbito en el que se altera la ordenación vigente

Los suelos afectados se encuentran incorporados dentro del ámbito de la urbanización Pinosol correspondiente con la Fase 1 y 2, situado en el término municipal de El Escorial. La superficie que altera la ordenación vigente es de **28.266 m²s**.

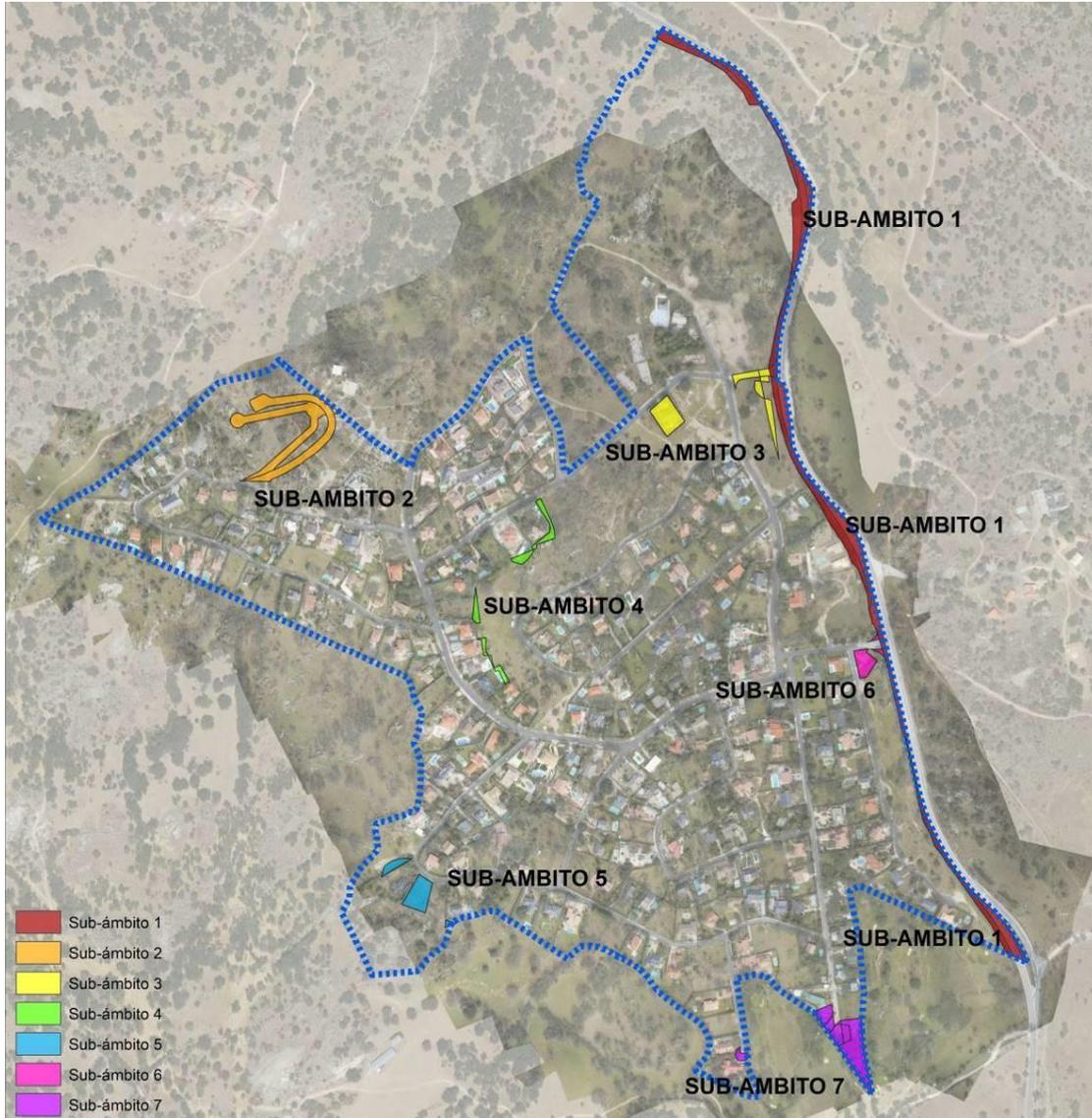
Para más claridad en la elaboración y localización y a efecto único de esta modificación puntual a partir de aquí se denominará a cada uno de las incorporaciones, determinaciones y modificaciones como **sub-ámbitos** del ámbito de la urbanización Pinosol. A continuación, se grafía y se describe cada uno de ellos:

- **Sub-ámbito 1.** Delimitación del suelo afectados por la carretera existente M-600
- **Sub-ámbito 2.** Delimitación del suelo de la calle Orense.
- **Sub-ámbito 3.** Delimitación de la nueva zona comercial y Parcela residencial 175A
- **Sub-ámbito 4.** Delimitación de la zona verde central por puntuales reajustes con la zona residencial colindante.
- **Sub-ámbito 5.** Delimitación de la zona verde Suroeste
- **Sub-ámbito 6.** Delimitación de la parcela residencial 9A
- **Sub-ámbito 7.** Delimitación de EDAR y Fondo de saco





Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid



Delimitación de Sub-Ámbitos. Elaboración Propia



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

Alcance de la modificación de la Ordenación Vigente

En el siguiente cuadro se realiza una comparativa de los parámetros del planeamiento vigente en el ámbito objeto de la presente modificación y los parámetros propuestos por la misma.

	Superficie de las NNSS 1997	Superficie Propuesta
ZONIFICACIÓN	Superficie de Subámbitos	Superficie de Subámbitos
Red Viaria y Espacios libres públicos	4.289	4.045
Zonas Verdes	15.738	3.379
Equipamiento Deportivo	-	-
Servicios Urbanos	538	538
Comercial	471	471
Residencial	7.230	7.230
Total Parcial	28.266	15.663
Protección de carreteras		244
Protección Zona Verde		12.359
Total Parcial	-	12.603
TOTAL	28.266	28.266
CLASIFICACIÓN	Superficie de Subámbitos	Superficie de Subámbitos
Suelo Urbano	28.266	15.663
Suelo Urbanizable	-	-
Suelo No Urbanizable	-	12.603
TOTAL	28.266	28.266



Comparativa Planeamiento Vigente y Planeamiento Propuesto del ámbito afectado. Elaboración Propia

Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

	Superficie de las NNSS 1997	Superficie Propuesta
ZONIFICACIÓN	Sup. De ámbito Urb Pinosol	Sup. De ámbito Urb Pinosol
Red Viaria y Espacios libres públicos	73.187	73.187
Zonas Verdes	150.543	150.543
Equipamiento Deportivo	22.703	22.703
Servicios Urbanos	538	538
Comercial	5.464	5.464
Residencial	405.176	405.176
Total Parcial	657.611	657.611
Protección de carreteras	244	4.875
Protección Zona Verde	12.359	7.728
Total Parcial	12.603	12.603
TOTAL	670.214	670.214
CLASIFICACIÓN	Sup. De ámbito Urb Pinosol	Sup. De ámbito Urb Pinosol
Suelo Urbano	670.214	657.611
Suelo Urbanizable	-	-
Suelo No Urbanizable	-	12.603
TOTAL	670.214	670.214



Comparativa Planeamiento Vigente y Planeamiento Propuesto del ámbito del área homogénea de la Urbanización Pinosol. Elaboración Propia

Como podemos comprobar en el cuadro anterior, esta modificación solo afecta a la reubicación de los terrenos sin afectar a la cuantificación de la ordenación pormenorizada del Planeamiento incorporado de las NNSS Vigentes de 1997.

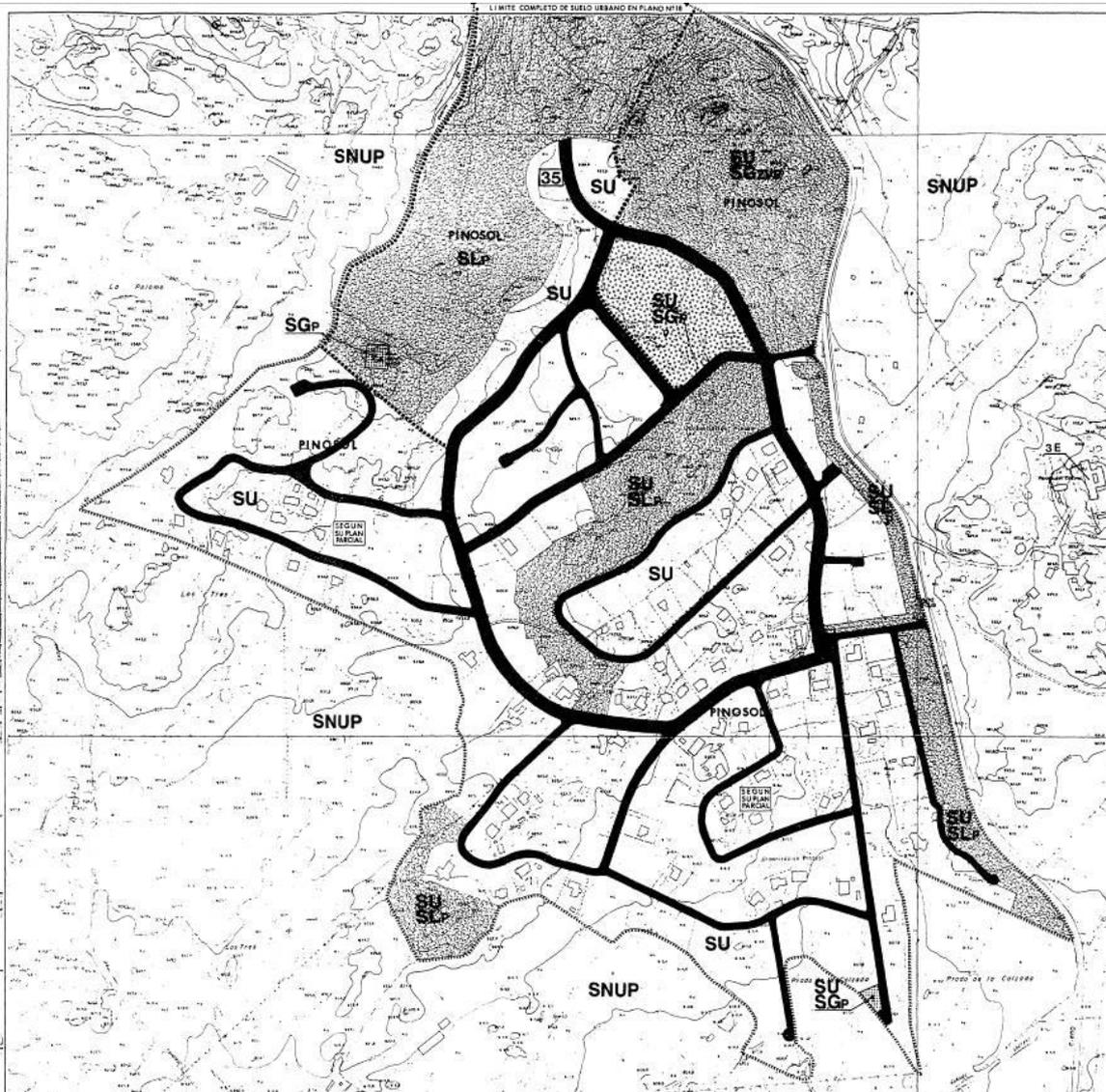
La superficie donde se produce modificación de alguna de sus determinaciones de planeamiento asciende a 28.266 m²s. El resto del área homogénea, con una superficie de 641.948 m²s mantiene las actuales determinaciones de planeamiento de las NNSS de 1997 del término municipal de El Escorial.

Gestión Documental: Exp: 1291/2019





Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid



Extracto del Planeamiento Vigente en las NNSS 1997. (Plano 13.2.- Clasificación de Suelo. Sistemas Generales)

Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución

Se suspende el otorgamiento de licencias en los suelos que ven modificados alguna de sus determinaciones de ordenación, cuya superficie asciende a la suma de los sub-ámbitos con 28.266 m²s afectados, y que se encuentran grafiados en el punto anterior.

Esta suspensión de licencias se mantendrá hasta la entrada en vigor de la presente Modificación, con las limitaciones establecidas en la LSCM y en el ánimo propio de este tipo de medidas preventivas, que no es otro que evitar que la alteración de la ordenación que se tramita, vea comprometida en el futuro su ejecución por actuaciones que la obstaculicen y sean susceptibles de comprometer su viabilidad.

En el resto de suelos del ámbito de la urbanización Pinosol de las fases 1 y 2, la presente Modificación mantiene los parámetros definidos en su día por las Normas Subsidiarias vigentes del año 1997, por lo que no es de aplicación la suspensión de licencias.



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

DOCUMENTO II. MODIFICACION DE DOCUMENTOS DE LAS NNS DE EL ESCORIAL

1. Documentos Vigentes que se modifican

Plano 13.2- Clasificación de Suelo. Sistemas Generales



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

Plano 16.4 Suelo Urbano (SU) Ordenación y Gestión



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

Plano 18 SAU Ordenación de las Urbanizaciones



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

2. Documentos Vigentes modificados

Plano 13.2-Clasificación de Suelo. Sistemas Generales



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

Plano 16.4 Suelo Urbano (SU) Ordenación y Gestión



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

Plano 18 SAU Ordenación de las Urbanizaciones



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

DOCUMENTO III. ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

1. Introducción

El presente punto recoge la Memoria de Impacto Normativo de la Modificación Puntual de las NNSS de El Escorial, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en el Real Decreto 1083/2009 de 3 de Julio por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo, así como su guía metodológica, aprobada por acuerdo de consejo de Ministros de 11 de diciembre de 2009

Oportunidad de la Propuesta

La oportunidad de acometer la presente modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de El Escorial se basa en los siguientes motivos:

- Adecuar la clasificación de los terrenos del ámbito objeto de la presente Modificación a sus condiciones urbanísticas actuales, de manera que parte de los suelos se conviertan en suelo no urbanizable de protección de infraestructuras, dada su condición de dominio público de carreteras (terrenos afectados M-600).
Por lo tanto, es la conveniencia y oportunidad con esta modificación de adecuar los terrenos de la carretera M-600 a las condiciones urbanísticas reales.
- Adecuar la calificación para la mejora del acceso a la Urbanización Pinosol y comunicación directa con las carreteras supramunicipal M-600.
- Adecuar y modificar el viario para la mejora del acceso del servicio urbano del Depósito de Agua ubicado en los suelos destinados en la unidad de ejecución UE-35.
- Modificación la ubicación de los suelos destinados al EDAR creando una comunicación directa con el viario local de la urbanización, creando una zona ajardinada alrededor de esos suelos y así mejorar las condiciones ambientales de los usos residenciales colindantes.
- Ubicación y acceso directo a nuevos espacios libres públicos y zonas ajardinadas.
- Para la adecuación de las condiciones urbanísticas y la mejora de los servicios urbanos y espacios públicos de interés general motivados anteriormente, ha sido preciso adecuar y modificar suelos destinados a otros usos dentro del ámbito de la urbanización Pinosol para dar cumplimiento a la legislación vigente (LSCM y TRLS). Para ello se han calificado suelos que se encuentran incorporados en áreas verdes y que tienen algún tipo de edificación relacionada con uso residencial.
- Además de esto, es preciso adecuar las determinaciones de la ordenación de los ámbitos afectados por la presente modificación a la legislación vigente en materia de urbanismo, puesto que el planeamiento general que les era de aplicación (NNSS 1997 de El Escorial), no se encontraba (ni se encuentra actualmente) adaptado a la LSCM y al TRLS.



Gestión Documental: Exp: 1291/2019



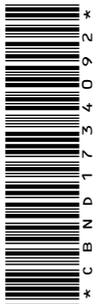


*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

Alcance y finalidad de la modificación

La presente Modificación Puntual procede a las siguientes modificaciones con respecto a las NNSS vigentes:

- La incorporación de algunas de las determinaciones de varios planeamientos de desarrollo aprobados con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y definidos por esté como *Suelo Urbano con la condición de mantenimiento de condiciones originales de aprobación completando la urbanización*, estando en la actualidad urbanizados sin estar de acuerdo con las determinaciones que se marcaban en el planeamiento de desarrollo.
- Cambio de calificaciones y delimitaciones de trazado en lugares puntuales dentro del ámbito afectado por la modificación, para la mejora y accesos a los espacios libres públicos, zonas verdes y servicios urbanos.
- Adecuar la clasificación de los terrenos del ámbito objeto de la presente Modificación a sus condiciones urbanísticas actuales, de manera que parte de los suelos se conviertan en suelo no urbanizable de protección de infraestructuras, dada su condición de dominio público de carreteras (terrenos afectados M-600).



Por lo tanto, el presente documento tiene como **finalidad** la adaptación y unificación en una sola modificación puntual de la incorporación de algunas determinaciones y alteraciones de la evolución urbanística y edificatoria de estos últimos años en la urbanización afectada por esta modificación. Además de la mejora de los accesos a los espacios libres públicos, servicios urbanos y zonas verdes para conseguir la mejora de la urbanización y el interés general perseguido de esta modificación.

Estos cambios que se proponen no supone una alteración de la clasificación de suelo ni la estructura general propuesta por las NNSS vigentes, no altera la superficie destinada a espacios libres de zonas verdes, ni supone un aumento de la edificabilidad y aprovechamiento otorgado por las NNSS, conllevando la reubicación de zonas verdes, servicios urbanos y mejora de los accesos para conseguir la finalidad perseguida del interés general y la conveniencia-oportunidad de esta modificación.

En vista de todo lo anterior, es pretensión de este Ayuntamiento adaptar al ordenamiento vigente, racionalizar y regularizar el espacio mencionado, sin que esto suponga una disminución del suelo público ni en la calidad de los condicionamientos ambientales como en cantidad y computo de estos suelos públicos.

Contenido de la modificación

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de El Escorial está constituida por:

Documento I.- Memoria Descriptiva y Justificativa

- Anexo I. Resumen Ejecutivo

Documento II.- Modificación de documentos de las NNSS de El Escorial

- Documentos vigentes que se modifican
- Documentos modificados propuestos

Documento III.- Análisis de Impacto Normativo

Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

Documento IV.- Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

El contenido se corresponde con las determinaciones establecidas en el artículo 67.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y por el documento de recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento publicado por la comunidad de Madrid con fecha de 9 de abril de 2018.

Descripción de la Tramitación

La Modificación Puntual se tramitará mediante el procedimiento establecido en el artículo 57 de la Ley 9/2001 para los Planes Generales.

Artículo 57. Procedimiento de Aprobación de los Planes Generales

El procedimiento de aprobación de los planes generales y de sus modificaciones y revisiones se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

a) El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno de Ayuntamiento, de oficio y a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquier otra Administración pública territorial. El acuerdo de Aprobación Inicial deberá expresar la adecuación o no de la documentación del Plan al Avance previamente aprobado, indicando, en su caso y con precisión, las variaciones introducidas.

b) La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan General a información Pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por la razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

c) A la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, el pleno del ayuntamiento, resolverá sobre la procedencia introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a los trámites de información pública y requerimiento de informes, tal como se regula en la letra anterior.

d) Una vez superados los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.

e) Aprobado provisionalmente el Plan General, el expediente completo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente.

f) Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico cuando no supongan modificaciones sustanciales, no siéndoles de aplicación el procedimiento establecido en el presente artículo. El reglamento definirá estas modificaciones no sustanciales, que podrán incluir proyectos económicos de interés regional, a las que no serán de aplicación las limitaciones previstas en los artículos 68 y 69 de la presente Ley. Los informes sectoriales que deban emitirse en la tramitación de estas modificaciones deberán evacuarse en el plazo máximo de un mes. Si no se emitieran en dicho plazo se entenderán favorables a la tramitación de la modificación



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

Artículo 69. Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística

[...]

2. Los planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como categoría de suelo.

No se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36.

A continuación, mostramos un resumen de como tramitar este documento de Modificación Puntual:

Deberá ser objeto de Aprobación Inicial por el Pleno del Ayuntamiento de El Escorial en los términos señalados por la Ley para este tipo de documentos.

Una vez aprobado se someterá a Exposición Pública por el Plazo de un mes, teniendo que publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en un periódico de suficiente difusión.

Dicha modificación será remitida a su vez a los distintos organismos competentes en la formulación de informes vinculantes requiriendo a dichos organismos la formulación de esos informes en los plazos establecidos por la Ley.

Trascurrido el plazo de la Información Pública y recibidos, en su caso, los informes sectoriales correspondientes, el Ayuntamiento resolverá las alegaciones que se hayan podido producir y dictará propuesta de resolución sobre la conveniencia de incluir modificaciones como consecuencia de los informes sectoriales.

Concluido este proceso el documento refundido se elevará al Pleno del Ayuntamiento para su Aprobación Provisional y remisión a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, para tras el correspondiente informe preceptivo sea elevado a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Una vez obtenida la Aprobación Definitiva por parte de la Comisión de Urbanismo, ésta dará traslado a través de la Secretaria General Técnica para la firma de la correspondiente resolución por parte del Consejero y publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Por otro lado, la modificación afecta a una superficie de 28.266 m²s, lo que supone un 0,041% de la superficie del Término Municipal de El Escorial, inferior al 10 % del municipio (56.400 Ha), por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 56.2 de la Ley LSCM, **no será necesario la redacción y tramitación de un documento de avance.**

“2. Cuando los trabajos de elaboración de un instrumento de planeamiento hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo, podrán formalizarse con la denominación de avance a los efectos que se regulan en este artículo, y con el contenido y la documentación que la presente Ley exige para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico. En todo caso, será preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente avance en el proceso de elaboración de los Planes Generales y los Planes de Sectorización, sus revisiones y las modificaciones puntuales que afecten a una superficie superior al 10 por 100 del Plan; en todos los demás casos al Avance del planeamiento será facultativo.”



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid

Análisis Jurídico

Para determinar jurídicamente cual es el instrumento de planeamiento adecuado para resolver los objetivos del presente documento, realizaremos previamente una reflexión detallada acerca de las Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas del planeamiento urbanístico.

La Ley 9/2001 regula en sus artículos 33 a 40 las determinaciones de la ordenación urbanística.

En la ley se definen y diferencian claramente las condiciones aplicables a las determinaciones o elementos de la ordenación estructurante (propias del Planeamiento General) de aquellas otras de la pormenorizada (correspondientes al Planeamiento de Desarrollo). En el artículo 34, LSCM se establecen estos dos tipos de determinaciones existentes en la ordenación urbanística:

“las determinaciones de la ordenación Urbanística municipal [...] son estructurantes o pormenorizadas. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan.”

La definición de qué se entiende por ordenación estructurante y pormenorizada la encontramos en el artículo 35 de la Ley 9/2001, que expresamente señala:

“1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

*a) El señalamiento de la **clasificación y, en su caso, categoría de suelo.***

*b) La definición de los **elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.***

*c) La **división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación** o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus **criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.***

d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de protección suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.

b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.

c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones y, en general, las instalaciones y las urbanizaciones.

d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.

g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística”.

Por lo tanto, conforme de la determinación estructurantes, y al artículo 35.2.a) de la Ley 9/2001, la presente modificación clasifica una parte del Suelo Urbano con la condición de mantenimiento de condiciones originales de aprobación completando la urbanización en Suelo no Urbanizable, en consecuencia, de la ejecución de la carretera M-600, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme a su régimen específico.

De esta manera:

- Se clasifica la superficie de 12.603 m²s de la delimitación de la urbanización Pinosol considerada en las NNSS como Suelo Urbano en **Suelo no Urbanizable de protección de Carreteras**.

La ley 9/2001 en su artículo 69.2 dice que la modificación Puntual puede variar tanto la clase como la categoría de suelo.

Por tanto, parece claro que las innovaciones, alteraciones y modificaciones de la ordenación urbanística estructurante planteadas por el presente documento deben ser sustanciadas mediante Modificación Puntual del instrumento de planeamiento general, en este caso de las NNSS del Escorial

En conclusión, el instrumento que mejor se ajusta y que tiene la capacidad jurídica para acometer la operación prevista es una **Modificación Puntual de las vigentes NNSS**.

La base legal fundamental en materia urbanística se sustenta en la estructura básica que configuran jerárquicamente, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con sus sucesivas modificaciones, el Real Decreto 2.159/1978, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, estos últimos sólo aplicables en todo lo no regulado por la LSCM y que no sea contradictorio con la misma y con las NNSS de Escorial

Junto a ello, la Modificación Puntual se atiende al resto de la legislación vigente, específica y sectorial, que le es de aplicación.

La aprobación de esta modificación no afecta al resto del cuerpo normativo de las NNSS. Su efecto se limita al ámbito de la presente Modificación Puntual.



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





Análisis sobre la adecuación de la norma propuesta al orden de distribución de competencias

La competencia para la formulación de la presente modificación se ejerce por el propio Ayuntamiento de El Escorial, en función a lo dispuesto en los artículos 56 y 67 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

“Artículo 56. Formación y avances del planeamiento.

El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que sólo podrán serlo por las primeras.

[...]

Por lo tanto, la presente modificación se ejerce y se formula por el propio Ayuntamiento de El Escorial.

Artículo 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística.

- 1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora. [...]*

La alteración que se propone se establece con la misma clase del Plan. Por lo tanto, para este documento se realiza una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de El Escorial dando cumplimiento a la tramitación del artículo 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- 2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, En ningún caso será posible la recalificación para otros usos de terrenos cuyos destino efectivo sea docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de materia, se justifique la innecesidad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social.*

Los suelos afectados por esta modificación (Sub-Ámbitos) no tiene que cumplir con las medidas compensatorias ya que:

- **No tiene un aumento de la edificabilidad**, según se justifica en el punto 3.4.4 del Documento I. Memoria Descriptiva y Justificativa. A continuación, se adjunta tabla justificativa de la edificabilidad en las NNSS vigentes y su edificabilidad en la modificación, pudiendo comprobar que no hay un aumento de edificabilidad en esta modificación de las NNSS.

ZONIFICACIÓN	Superficie de las NNSS	Edificabilidad NNSS	Superficie Propuesta	Edificabilidad Propuesta	Cumplimiento
Red Viaria y Espacios libres públicos	73.187		73.187		
Zonas Verdes	150.543		150.543		
Equipamiento Deportivo	22.703		22.703		
Servicios Urbanos	538		538		
Comercial	5.464		5.464		
Residencial	405.176	493.208	405.176	493.208	CUMPLE
Total	657.611	493.208	657.611	493.208	CUMPLE





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

- Los suelos afectados por la modificación **no** desafectan y descalifican suelo con **destino público (docente sanitario)**; **ni descalifica** suelo destinado a **viviendas sujetas a algún régimen de protección pública**.

Por lo tanto, estos suelos no tienen un aumento ni modificación de aprovechamiento urbanístico y cumplen con todas las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos dando cumplimiento al ordenamiento vigente.

La recalificación en los suelos afectados de esta modificación es para la legitimización y reajuste a la realidad actual de los terrenos ubicados en la urbanización Pinosol, sin afectar a suelos de destino público ni a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

Análisis de Impactos

Impacto Económico y presupuestario

Tal y como se expone en el punto 5.2. Sostenibilidad y Viabilidad Económica de la Modificación, de la Memoria Descriptiva y Justificativa, el cambio de clasificación y calificación no afecta económicamente al Ayuntamiento de El Escorial; por lo tanto, tiene un impacto **NULO** en la hacienda pública municipal.

Impacto por razón de Género

No existiendo desigualdades previas ni factores que puedan dificultar la equilibrada aplicación de la Modificación Puntual a hombres y mujeres, la norma proyectada no tendrá repercusión de género alguna, teniendo por tanto un impacto **NULO**.

Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

No conteniendo la Modificación Puntual disposiciones referidas a la población LGTBI, no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidas en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no discriminación de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 3/2016 de 22 de Julio, de protección Integral contra la LGTBIFobia la Discriminación por razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

Por lo tanto, la norma proyectada no tendrá repercusión alguna sobre la población LGTBI, teniendo un impacto **NULO**.

Impacto sobre la infancia y la adolescencia

No conteniendo la Modificación Puntual ningún precepto por el que pueda producirse un impacto negativo en la infancia y en la adolescencia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 22 quinquies de la ley orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, se considera que la Modificación Puntual tendrá un impacto **NULO** en la infancia y en la adolescencia.

Impacto en la Unidad de Mercado

La Modificación Puntual tiene un impacto **NULO** en la Unidad de Mercado, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

Impacto en materia de igualdad de oportunidad y no discriminación

La modificación Puntual, por su alcance y contenido, tiene un impacto **NULO** en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación.



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

Impacto sobre la accesibilidad universal de las personas con discapacidad

Las zonas afectadas por esta modificación en la Urbanización de Pinosol, en el momento que se desarrolle, tendrán un cumplimiento el impacto **POSITIVO** en materia de accesibilidad universal, pues garantizan la accesibilidad y respeta lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, teniendo que dar cumplimiento:

- Las zonas verdes y equipamientos públicos tendrán que estar conectados por itinerarios peatonales accesibles
- La anchura mínima libre de los itinerarios peatonales será de 2,00 metros y la pendiente máxima transversal es del 1%
- La Pendiente longitudinal máxima de los itinerarios peatonales será inferior al 6%.

Además, la situación actual de la urbanización cumple con lo establecido en dicha ley. Por lo tanto, el impacto es **POSITIVO** en materia de accesibilidad.

Otras consideraciones

No hay otros impactos ni consideraciones



Gestión Documental: Exp: 1291/2019





*Ayuntamiento de la
Real Villa de El Escorial
Madrid*

Sostenibilidad y Viabilidad Económica de la Modificación

Informe de Sostenibilidad Económica

Según el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, de texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; dice lo siguiente:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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.”

Impacto en las haciendas públicas

La presente modificación supone un cambio de clasificación y calificación en suelos ya edificados en Suelo urbano en condiciones originales de aprobación completando la urbanización. A continuación, se describen los cambios otorgados en esta modificación

- Cambio de la delimitación del ámbito por la incorporación de la nueva carretera M-600
- Cambio de calificaciones para legitimar y actualizar el ámbito a la realidad actual.

La modificación no afecta a las cesiones, ni al aprovechamiento; afectando solo en cambio de clasificación y calificación sin afectar al número de cesiones y aprovechamiento lucrativo del ámbito. En el ámbito se sigue manteniendo el uso pormenorizado, por lo que no afectan a las haciendas públicas.

Impacto destinado a usos productivos

En los suelos afectados por esta modificación puntual no se encuentra cambio de uso a Industrial, dejando el uso global de origen Residencial.

La valoración de la dotación de usos productivos corresponde a la fijación del uso global y del ajuste del aprovechamiento conforme al uso global, aspectos en los que no incide en la presente modificación

Informe de Viabilidad Económica

Según el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; dice lo siguiente:

“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en término de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.”

En el caso de la Modificación Puntual de las NNSS de El Escorial de la “Urbanización Pinosol” en su Fase 1 y 2, no parece necesario analizar el impacto de viabilidad económica de las determinaciones contenidas en esta modificación, dado que las modificaciones introducidas son tendentes de calificación de suelo, sin afectar a las determinaciones de aprovechamiento y cesiones. La modificación del ámbito tiene una financiación en esos suelos garantizada por la promoción privada.

De esta manera, las actuaciones particulares ha de garantizar la ejecución de las pequeñas obras de urbanización, directa o indirectamente y su completa financiación por los propietarios de los terrenos.

La valoración de la viabilidad del mencionado en el art.22.5 se debe concretar en el proyecto de urbanización o estudios de detalle en el caso de los sub-ámbitos que necesiten éstos. Estos desarrollos deben prever la financiación privada íntegra de las cargas de urbanización, que incluyen todos los costes de urbanización para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar, así como la conexión con los servicios preexistentes.



