III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

80 SAN LORENZO DE EL ESCORIAL

URBANISMO

El Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial, en sesión plenaria celebrada el día 24 de febrero de 2022, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

1.º Ratificar el acuerdo adoptado por el Pleno municipal celebrado el día 27 de mayo de 2021 y, consecuentemente, aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan Parcial SAU-2 "Área de Actividad", de acuerdo al documento refundido presentado por la Junta de Compensación del mismo sector, redactado por Arnaiz Consultores, S. L.

2.º Notificar personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Sector SAU-2 "Área de Actividad".

3.º Comunicar el acuerdo adoptado a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y remitir un ejemplar completo debidamente diligenciado del Plan Parcial para su depósito e inscripción en el registro administrativo de los Planes de Ordenación Urbanística, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.º Publicar el presente acuerdo junto con la modificación de las ordenanzas del Plan Parcial en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, previo depósito de la modificación del referido Plan Parcial en el registro administrativo dependiente la Dirección General de Urbanismo de la Viceconsejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, de conformidad con lo establecido en los artículos 64 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Asimismo se expondrá en la página web municipal y en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento.

5.º Facultar a la Sra. Alcaldesa para dictar las resoluciones y otorgar los documentos que sean necesarios para el cumplimiento de este acuerdo.

Lo que se hace público de conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que con fecha 27 de junio de 2022 se ha depositado un ejemplar del texto refundido del Plan Parcial aprobado en el Registro Administrativo dependiente de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid.

El acuerdo transcrito de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, pone fin a la vía administrativa, pudiéndose interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1998; todo ello sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otra vía de recurso que se estime procedente.

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación de la parte normativa del Plan Parcial del SAU-2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Lorenzo de El Escorial.

NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo I

Regulación General

1.1. *Objeto y fundamento de estas normas*

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 47 y 48 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se redactan las presentes Normas Urbanísticas con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en la ejecución del Plan Parcial, incluso las de carácter provisional.

BOCM-20220714-80

1.2. *Contenido y régimen subsidiario*

Su contenido contempla lo previsto en la Legislación Urbanística de la Comunidad de Madrid, constituida por la Ley 9/2001, de 17 de junio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y la legislación autonómica sobre las estatales vigentes de aplicación, es decir, la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen de Suelo y Valoraciones, así como los preceptos de la Ley del 76 y del 92 establecidos en la Disposición Derogatoria única de la aludida Ley 6/1998, y los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística. Lo no previsto en ellas se regulará por las Normas de carácter general vigentes en el municipio.

1.3. *Ámbito de aplicación*

Su ámbito de aplicación se circunscribe al Sector SAU-2 "Área de Actividad de San Lorenzo de El Escorial" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbano vigente a fecha en el término municipal de San Lorenzo de El Escorial.

Se acompañan los planos de ordenación con la correspondiente delimitación del ámbito de aplicación.

Su campo de aplicación en el tiempo se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

1.4. *Competencias e interpretaciones*

Las competencias que se derivan de estas Normas Urbanísticas, así como sus interpretaciones las asumirá el Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial, sin perjuicio de las que corresponden a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

1.5. *Conocimiento obligado de las Normas e Infracciones al Plan*

Las presentes Normas Urbanísticas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes.

1.6. *Inspección*

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal.

1.7. *Régimen jurídico*

Todos los actos y acuerdos que adopta el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

1.8. *Vinculación de documentos*

Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial los siguientes documentos:

— Las Normas Urbanísticas y sus Anexos.
— El Cuadro Resumen de Características del Documento I. Memoria.
— Planos de Ordenación Pormenorizada.
— Documento de Ordenación y Gestión de la ejecución.

El resto de los documentos de planeamiento tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

1.9. *Terminología de conceptos*

A los fines previstos en las presentes Normas Urbanísticas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se exprese en las Normas Subsidiarias que desarrolla. En este sentido, señalar que el Régimen Urbanístico asimila la definición y categorización de usos del documento de NNSS vigente, ampliando a los no descritos, y las Normas Particulares aplicables a las calificaciones pormenorizadas establecidas por el Plan Parcial, se han aproximado en la mayor medida a los conceptos y parámetros de las Ordenanzas Particulares que establecen las Normas Urbanísticas Generales del Planeamiento General vigente en el municipio.

BOCM-20220714-80

1.10. *Régimen Urbanístico del Suelo*

1.10.1. División del suelo: a los efectos de aplicación de esta Normativa, el ámbito territorial de este Plan Parcial se divide en las siguientes zonas:

a) Zonas no edificables:

— Zonas de red viaria.
— Zonas verdes y espacios libres (podrán ser edificadas exclusivamente en los términos que señalen las NNSS vigentes).

b) Zonas edificables:

— Zonas de industria.
— Zonas de usos público comercial.
— Zonas de equipamiento.
— Zonas de infraestructura y servicios.

1.10.2. Definición de los usos: los usos se clasifican en los siguientes tipos:

— Lucrativos:

• Industrial.
• Publico comercial.

— No lucrativos:

• Dotacional.
• Espacios libres y zonas verdes.
• Infraestructuras y servicios.

1.10.3. Uso industrial: comprende los espacios y establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materiales primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas y a la investigación.

Se consideran las siguientes categorías:

— Categoría número 1: Industrias y almacenes no compatibles con otros usos que no sean industriales por las molestias propias de su actividad que obligan a su ubicación dentro de los polígonos y áreas industriales.
— Categoría número 2: Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía que no pueden implantarse en el medio urbano.

1.10.4. Uso público comercial: comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, así como los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio) o a proporcionar servicios privados a la población (restaurantes, bares, oficinas, peluquerías, etc.).

Se establecen las siguientes categorías:

— Categoría número 1: Oficinas, correspondiente a actividades terciarias de prestación de servicios administrativos, técnicos y financieros. Dentro de estas categorías se distinguen tres grados:

a) Despachos profesionales.
b) Oficinas privadas.
c) Servicios de la Administración.

— Categoría número 2: Comercio, correspondiente a actividades de suministro y venta de mercancías al público. Dentro de esta categoría se distinguen tres grados:

a) Bares y restaurantes.
b) Locales comerciales (excluido grado a).
c) Agrupaciones comerciales.
d) Grandes superficies.

— Categoría número 3: Hostelería, correspondiente a actividades hoteleras con servicios anejos de restaurantes y cafeterías.
— Categoría número 4: Salas de reunión y espectáculos correspondientes a actividades de ocio en régimen de explotación con fines lucrativos.

1.10.5. Uso dotacional: corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso tanto público como privado, tales como. Escuelas, guarderías. Clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religioso, deportivos, etc.

BOCM-20220714-80

1.10.6. Uso de espacios libres y zonas verdes: corresponden a aquellos espacios no edificados, con tratamientos diversos del suelo, destinado alojar plantaciones de arbolado y jardinería y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y asilamiento entre zonas que lo requieren y la dotar al medio urbano de mejores condiciones ambientales.

1.10.7. Uso viario: espacios viales destinados al tránsito peatonal y /o rodado y espacios destinados a la detención prolongada de vehículos a motor. Corresponde a aquellos espacios y dependencias destinados a ubicar los elementos intrínsecos del medio urbano.

1.10.8. Infraestructuras y servicios: se refiere a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública, o de interés social, así como a todos aquellos usos que por su singularidad y especialización no requieren de una estrecha conexión con el núcleo urbano, pudiendo instalarse de forma aislada o alejada de él, o incluso siendo aconsejable su distanciamiento de zonas habitadas.

En función del ámbito al que sirven se distinguen dos categorías:

— Categoría 1.ª Construcciones e instalaciones al servicio de las necesidades locales tales como cementerio, centros de transformación, etc.
— Categoría 2.ª Construcciones e instalaciones tales como estaciones gasolineras, instalaciones relacionadas con la defensa, etc.

Capítulo II

Normas generales

2.1. *Prevalencia de Normas*

Las referencias que estas Normas realizan al contenido de las Normas Urbanísticas del documento de Normas Subsidiarias vigentes serán de aplicación a cualquier Normativa de Planeamiento General que esté vigente en el municipio, bien por redacción del Plan General, según estipula la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, o bien conforme a las posibles Revisiones posteriores de dicho documento. Las Normas Subsidiarias vigentes tendrán carácter de Normas propias de cada zona del Plan Parcial en todo lo que no contradigan a las presentes Normas Urbanísticas y que prevalecerán en todo caso sobre las Normas Subsidiarias, pues estas últimas tendrían en estos supuestos carácter complementario.

2.2. *Normas de Uso*

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas generales que regulan las Normas Subsidiarias en el Título V de sus Normas Urbanísticas.

2.3. *Normas de Urbanización*

Las obras de urbanización del ámbito de actuación comprenderán las señaladas en el artículo 97 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y artículo 70 del Reglamento de Planeamiento, siendo de aplicación con carácter general lo regulado por el Anexo VI Norma de Urbanización de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (“Boletín Oficial del Estado” de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (“Boletín Oficial del Estado” de 28 de agosto de 1998). Asimismo, las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de Vías Pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestos en el artículo 38 de la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2.4. *Normas de Edificación*

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas generales que regulan las Normas Subsidiarias en el Titulo IV de las Normas Urbanísticas prevaleciendo las especificaciones que establezcan las Normas Particulares del Plan Parcial si hubiese alguna contradicción; así como las siguientes condiciones específicas de ejecución:

— Con el fin de favorecer la protección acústica de las edificaciones, se recomienda que los proyectos localicen las zonas más sensibles al ruido en las fachadas opues-

BOCM-20220714-80

tas a la autovía A-6, reduzcan el número y la superficie de ventanas orientadas a la carretera autonómica M-516 e incorporaren, en aquellos que se localicen próximos a las zonas con nivel de ruido más elevado, sistemas de aire acondicionado que eviten la apertura de las ventanas en los meses estivales.

— Los proyectos de las nuevas construcciones presentarán los estudios acústicos correspondientes que garanticen los niveles sonoros esperables. En el caso de superarse los umbrales recomendados dispondrán obligatoriamente de soluciones constructivas que garanticen la protección acústica.
— Con carácter previo al inicio de las obras, el Promotor de la actuación, presentará ante la Consejería de Medio Ambiente para su autorización el plan de vertido de tierras y demás materiales procedentes de la evacuación.
— Se definirá una franja de afección para la realización de la obra en la que llevarán a cabo todas las acciones derivadas de la ejecución del proyecto, como acumulación provisional de restos de excavación, acopio temporal de tierra vegetal, almacenamiento de materiales de obras, movimiento de camiones y maquinaria, etc. La afección se minimizará al máximo en especial en la zona donde la vegetación exige su protección y su conservación.
— En el diseño de la obra se aplicará el criterio de conservación de los ejemplares arbóreos existentes.
— Los árboles más próximos a la zona de obras que no sea necesario cortar se protegerán mediante cinta señalizadora unidad a tablas de madera formando un círculo que garantice la protección del ejemplar arbóreo.
— Las labores de mantenimiento de la maquinaria se realizarán adoptando las precauciones necesarias para evitar cualquier forma de contaminación de los recursos hídricos y de los suelos. Si accidentalmente se produjera algún vertido de materiales grasos provenientes de la maquinaria, se procederá a recoger estos, junto con la parte afectada de suelo, para su posterior tratamiento o eliminación en centros apropiados.

Capítulo III

Normas Particulares de cada zona

De acuerdo con la Ficha de Ordenación de las Normas Subsidiarias aprobadas, las Normas de aplicación de las distintas zonas las siguientes:

— En Suelo Urbano:

- Zona Industria: IN.
- Zona Terciario: TE.
- Zona Equipamiento: EQ.
- Zona Servicios: SE.
- Zona Verde y Espacios Libres: ZU.
- Zona Red Viaria: RV.

— En Suelo No Urbanizable:

- Zona Suelo No Urbanizable Especial Protección Ganadera: SNU-PG.

3.1. *Norma Particular de las Zonas Industria (IN)*

3.1.1. Ámbitos de aplicación: se aplicará en las superficies grafiadas en el Plano de calificación como zonas industriales (IN).

3.1.2. Carácter de zona: corresponden a superficies edificables con edificaciones aisladas, adosadas o aisladas, destinadas a actividades no contaminantes tales como almacenes, talleres o industrias de transformación, actividades artesanas, etc.

3.1.3. Grados: se establecen los siguientes grados en esta Norma en función de las características de la industria y el tamaño de las parcelas, y, por tanto, de la intensidad:

— IN-1: Intensiva.
— IN-2: Extensiva.
— IN-3: Gasolineras.

En cada zona de los planos de calificación se grafía expresamente el grado a que pertenece.

BOCM-20220714-80

3.1.4. Condiciones de diseño urbano:

— Tipología de edificación: la tipología de la edificación será aislada en el grado IN-3; en el IN-2 será preferentemente aislada, permitiéndose el adosamiento, con acuerdo del colindante, en uno solo de sus linderos; y adosada o pareada en el grado IN-1.
— Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos: las alineaciones exteriores serán las grafiadas en el plano de Ordenación. Los retranqueos se establecen de manera unificada para calle y lindero, siendo para cada grado los siguientes:

	A CALLE	A LINDERO
IN-1	0 m	5,50 m *
IN-2	5,50 m	5,50 m *
IN-3	5,50 m	5,50 m

* Se permite adosamiento.

— Parcelación: la parcela mínima será la siguiente para cada uno de los grados:
  - IN-1: 500 m².
  - IN-2: 1.000 m².
  - IN-3: 2.000 m².

3.1.5. Condiciones de aprovechamiento:

— Ocupación máxima: la ocupación máxima se fija sobre la parcela neta edificable. Esta será la siguiente para cada uno de los grados:
  - IN-1: 80 por 100.
  - IN-2: 80 por 100.
  - IN-3: 30 por 100.

— Alturas máximas: la altura máxima permitida será de dos plantas, con una altura máxima a línea de cornisa, para cada grado de:
  - IN-1: 9 m.
  - IN-2: 12 m.
  - IN-3: 9 m.

  Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el proceso productivo.
  En todos los casos la actividad productiva y de almacenamiento deberá desarrollarse en una única planta, pudiendo disponer en planta primera las áreas administrativas y de servicio complementarias del proceso productivo. En planta sótano únicamente se admitirá el uso de garaje.
  La altura libre de la edificación garantizará en cualquier caso unos mínimos de 2,60 m en las áreas administrativas y de servicio y de 3,50 m en las áreas de uso industrial.

— Edificabilidad máxima: la edificabilidad será:
  - IN-1: 0,76 m²/m².
  - IN-2: 0,67 m²/m².
  - IN-3: 0,20 m²/m².

— Frentes mínimos: la parcelación deberá tener un frente mínimo para cada grado de:
  - IN-1: 10 ml.
  - IN-2: 20 ml.
  - IN-3: 10 ml.

3.1.6. Condiciones de uso: se permitirán los usos siguientes en función del grado:

Grado 1.º Industria Intensiva:

— Uso característico: industrial en todas sus categorías.
— Usos complementarios:

CATEGORÍA	TIPO
1ª Oficinas	- Oficinas privadas - Sección administración
2ª Comercio	- Bares y restaurantes - Agrupaciones comerciales con convenio ligado a actividad industrial

BOCM-20220714-80

Grado 2.º Industria Extensiva:

— Uso característico: industrial en todas sus categorías.
— Usos complementarios:

CATEGORÍA	TIPO
1ª Oficinas	- Oficinas privadas - Sección administración
2ª Comercio	- Bares y restaurantes - Agrupaciones comerciales con convenio ligado a actividad industrial

Grado 3.º Gasolineras:

— Uso característico: industrial en categoría segunda. Industrias e explotación de recursos naturales o formas de energía que no pueden implantarse en el medio urbano.
— Usos complementarios:

CATEGORÍA	TIPO
2ª Infraestructuras y servicios	- Admitido en edificio exclusivo - Oficinas privadas
1ª Oficinas	- Oficinas privadas - Sección administración
2ª Comercio	- Bares y restaurantes - Locales comerciales

Para todos los grados:

— Usos complementarios:
  • El residencial permitido a razón de una vivienda de 90 m²c por manzana o 5.000 m² de parcela, para guarda y custodia de las instalaciones.
  • Infraestructuras y servicios, categoría 1.ª
— Usos prohibidos:
  • Los no especificados en esta Norma.

3.1.7. Condiciones estéticas:

— En las zonas industriales se cuidará al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toscos, etc., debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color. Las cubiertas podrán ser planas.
— No se permitirán carteles, anuncios, rótulos ni símbolos o cualquier tipo de llamada publicitaria a una altura superior a la máxima o de cornisa de las edificaciones de cada parcela y, en ningún caso, por encima de los 9 m sobre la rasante del suelo. Estos reclamos publicitarios no podrán hacerse con formas, colores o luces excesivamente llamativos que condicionen notablemente la tipología de las edificaciones y afecten negativamente al entorno en el que se localizan.

3.1.8. Otras condiciones:

— Aparcamientos: dentro de cada una de las parcelas deberá preverse el siguiente aparcamiento para vehículos como de carga y descarga:

PLAZAS DE APARCAMIENTO

GRADO	PLAZAS VEHÍCULOS LIGEROS	PLAZAS VEHÍCULO MEDIO	PLAZAS VEHÍCULO PESADO
IN-1	1,5 cada 100 m²c	1 cada 1.500 m²c	-
IN-2	1,5 cada 300 m²c	1 cada 600 m²c	1 cada 1.500 m²c
IN-3	-	-	-

Todas las instalaciones dispondrán de espacios de carga y descarga suficientes para el desarrollo de la actividad en el interior de la parcela.

— Espacios libres de parcela: se mantendrá la vegetación arbustiva y arbórea de entidad que exista y habrán de justificar el ajardinamiento de los espacios libres de edificación e incluir en ellos elementos fijos de forestación en proporción de 1 árbol por cada 100 m² libres de edificación en marcos de plantación no regulares, procurando proporcionar a la zona un aspecto natural acorde con la entidad vegetal de la zona teniendo en cuenta las distancias de separación entre ejemplares y el

BOCM-20220714-80

efecto estético que se pretende. Las especies deberán ser de vegetación autóctona adaptada a las condiciones climáticas de la zona para garantizar un fácil mantenimiento y un menor número de marras. Para la siembra de herbáceas se recomienda utilizar una mezcla de semillas compuesta por especies de rápido crecimiento y baja competitividad.

3.2. *Norma Terciario*

3.2.1. Ámbito de aplicación: se aplicará esta Norma en las superficies grafiadas en el plano de calificación como zonas Terciarias (TE).

3.2.2. Carácter de zona: corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios, comerciales, hosteleros y de ocio.

3.2.3. Grados: se establecen los siguientes grados en esta Norma en función del tamaño de la parcela mínima y la intensidad de volumen edificable:

— TE-1: Terciario Oficinas.
— TE-2: Terciario Comercial Extensivo.
— TE-3: Terciario Ocio-Hostelero.

En cada zona se grafía, expresamente en los planos de calificación, el grado a que pertenece.

3.2.4. Condiciones de diseño urbano:

— Tipología de edificación: la tipología de edificación será adosada en el grado TE-1 y en el TE-2 y TE-3 será preferentemente aislada, permitiéndose el adosamiento, en uno solo de sus linderos, cuando exista conformidad entre colindantes.
— Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos: las alineaciones exteriores serán las grafiadas en el plano de ordenación. Los retranqueos se diferenciarán entre los de calle y los de lindero de la siguiente manera:

Para todos los grados se fija retranqueo mínimo a calle y lindero.

	MÍNIMO A CALLE	MÍNIMO A LINDERO
TE-1	5,50	5,50 *
TE-2	5,50	5,50 *
TE-3	5,50	5,50 *

* Se permite adosamiento en uno de los linderos cuando exista conformidad entre colindantes.

A efectos generales de diseño en estas zonas: en estas zonas, la alineación de fachada podrá interrumpirse con entrantes, siempre que la cuantía de la proporción sea inferior al 50 por 100 y el plano de esta mantenga el carácter de continuidad en la alineación referida.
En estas zonas, a efectos de cumplir las exigencias de salida de humos y ventilación de los locales, se admiten patios interiores a nivel de planta baja o sótano para poder ubicar las instalaciones de ventilación.

— Parcelación: la parcela mínima para cada uno de los grados será la siguiente:

• TE-1: 450 m².
• TE-2: 1.000 m².
• TE-3: 450 m².

3.2.5. Condiciones de aprovechamiento:

— Ocupación máxima: la ocupación máxima permitida sobre rasante en cada uno de los grados será la siguiente:

• TE-1: 80 por 100 de la parcela neta edificable.
• TE-2: 35 por 100 de la parcela neta edificable.
• TE-3: 60 por 100 de la parcela neta edificable.

Para todos los grados se permitirá la ocupación total del bajo rasante, salvo la zona de retranqueo a calle.

BOCM-20220714-80

— Altura máxima: la altura máxima permitida en todos los grados será de tres plantas, con una altura máxima a línea de cornisa, para grado de:

- TE-1: 12 ml.
- TE-2: 12 ml.
- TE-3: 12 ml.

Se podrá rebasar dicha altura máxima para las instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación.

— Edificabilidad máxima: la edificabilidad será:

- TE-1: 1,50 m^2/m^2.
- TE-2: 0,28 m^2/m^2.
- TE-3: 0,85 m^2/m^2.

Este coeficiente se entiende como máximo. La edificabilidad en todos los grados se concretará en las parcelas edificables en base a la edificabilidad que asigne a cada una de ellas el Proyecto de Reparcelación.

— Frente mínimo: el frente mínimo se fija para cada grado en:

- TE-1: 7,5 ml.
- TE-2: 20 ml.
- TE-3: 7,5 ml.

3.2.6. Condiciones de uso: se permitirán los usos siguientes en función del grado:

Grado 1.º Terciario Oficinas:

— Uso característico:

- Uso público comercial en categoría 1.ª en todos sus grados (oficinas: despachos profesionales, oficinas privadas y/o servicios de la Administración) y categoría 2 en grado a) y b) (comercio: bares y restaurantes y/o resto de locales comerciales).

— Usos complementarios:

- El uso dotacional.
- Infraestructuras y servicios, categoría 1.ª

Grado 2.º Terciario Comercial Extensivo:

— Uso característico:

- Uso público comercial en categoría 2.ª grados a), b), c) y d) (bares y restaurantes, locales comerciales, agrupaciones comerciales y/o grandes superficies).

— Usos complementarios:

- El uso dotacional.
- Infraestructuras y servicios, categoría 1.ª

Grado 3.º Terciario Ocio-Hostelero:

— Uso característico:

- Uso público comercial en categoría 3.ª (Hostería).
- Uso público comercial en categoría 4.ª (Salas de reunión y espectáculos).

— Usos complementarios:

- El uso público comercial en categoría 1.ª grados a), b) y c) (oficinas: despachos profesionales, oficinas privadas y/o servicios de la Administración) y en categoría 2.ª grados a) y b) (comercio: bares y restaurantes y/o resto de locales comerciales).
- El uso dotacional.
- Infraestructuras y servicios, categoría 1.ª

Para todos los grados:

— Usos prohibidos:

- El resto de usos no especificados.

BOCM-20220714-80

3.2.7. Condiciones estéticas:

— Se cuidará al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toscos, etc., debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color. Las cubiertas podrán ser planas.

— No se permitirán carteles, anuncios, rótulos ni símbolos o cualquier tipo de llamada publicitaria a una altura superior a la máxima o de cornisa de las edificaciones de cada parcela y, en ningún caso, por encima de los 9 m sobre la rasante del suelo. Estos reclamos publicitarios no podrán hacerse con formas, colores o luces excesivamente llamativos que condicionen notablemente la tipología de las edificaciones y afecten negativamente al entorno en el que se localizan.

3.2.8. Otras condiciones:

— Aparcamientos: se establecen las siguientes plazas mínimas en función del grado de ordenanza:

  • TE-1: 3,2 plazas por cada 100 m^2c.
  • TE-2: 6,5 plazas por cada 100 m^2c.
  • TE-3: 3 plazas por cada 100 m^2c.

  El cómputo de plazas de aparcamiento privado para usos comerciales y de ocio se realizará de manera global y no individualizada por parcela, es decir, se podrá compensar las plazas de aparcamiento privado entre las parcelas, siempre y cuando el cómputo por manzana se ajuste a lo establecido en la normativa. No obstante, lo anterior, en cada una de las parcelas sobre las que se solicite licencia se deberá cumplir la reserva de plazas de aparcamiento, calculadas de forma conjunta con las parcelas que previamente ya hayan obtenido licencia.

  Todas las instalaciones dispondrán de espacios de carga y descarga suficientes para el desarrollo de la actividad en el interior de la parcela.

  Se podrán redactar Estudios de Detalle, que deberán comprender manzanas completas, cuya función será la concreta definición de los volúmenes edificables, de acuerdo con las especificaciones del presenta Plan Parcial, y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

— Espacios libres de parcela: se mantendrá la vegetación arbustiva y arbórea de entidad que exista y habrán de justificar el ajardinamiento de los espacios libres de edificación e incluir en ellos elementos fijos de forestación en proporción para el grado TE-2 de 1 árbol por cada 100 m^2 y para el grado TE-3 de 1 árbol por cada 50 m^2 libres de edificación. Las plantaciones se realizarán en marcos no regulares, procurando proporcionar a la zona un aspecto natural acorde con la entidad vegetal de la zona teniendo en cuenta las distancias de separación entre ejemplares y el efecto estético que se pretende. Las especies deberán ser de vegetación autóctona adaptada a las condiciones climáticas de la zona para garantizar un fácil mantenimiento y un menor número de marras. Para la siembra de herbáceas se recomienda utilizar una mezcla de semillas compuesta por especies de rápido crecimiento y baja competitividad.

3.3. *Norma de Equipamiento (EQ)*

3.3.1. Ámbitos de aplicación: se aplicará esta Norma en las superficies grafiadas en los planos de calificación como zonas de equipamiento.

3.3.2. Carácter de zona: corresponden a superficies destinadas a la localización de dotaciones, públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad.

3.3.3. Grados: no se establecen los grados en esta Norma.

3.3.4. Condiciones de diseño urbano:

— Tipología de edificación: la tipología de la edificación será preferentemente aislada, permitiéndose el adosamiento, con acuerdo del o de los colindantes.

— Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos: las alineaciones exteriores serán las grafiadas en el plano de Ordenación. Los retranqueos se establecen de manera unificada para calle y lindero se fijan en un mínimo de 5,50 ml para el caso de tipologías aisladas. En el caso de edificaciones adosadas las fachadas mantendrán el plano definido por la o las edificaciones colindantes. En el caso de que los solares contiguos a los que se pretende el adosamiento estén aún sin edificar el edificio do-

BOCM-20220714-80

tacional asimilará los retranqueos de aplicación de la ordenanza de las parcelas contiguas.

— Parcelación: en dotaciones privadas la parcela mínima se fija en 500 m²s, y en dotaciones públicas la derivada de las necesidades funcionales.

3.3.5. Condiciones de aprovechamiento:

— Ocupación máxima: la ocupación máxima se fija en 60 por 100 de parcela neta para tipologías aisladas. En el caso de edificaciones adosadas serán de aplicación las condiciones de ocupación de la ordenanza de la parcela o parcelas a las que se pretenda adosar.

— Alturas máximas: la altura máxima permitida será de dos plantas, con una altura máxima a línea de cornisa, de 7,50 ml.

— Edificabilidad máxima: la edificabilidad será de 1,00 m²/m² y se concretará sobre la parcela edificable.

— Frentes mínimos: No se establece frente mínimo.

3.3.6. Condiciones de uso:

— Usos característicos:

• Dotacional.

— Usos complementarios:

• Permitido exclusivamente sobre suelos de titularidad pública el uso público comercial en su categoría 4.ª (Salas de reunión y espectáculos).

• Infraestructuras y servicios, categoría 1.ª

— Usos prohibidos:

• Los no especificados en esta ordenanza.

3.3.7. Condiciones estéticas: no se permitirán carteles, anuncios, rótulos ni símbolos o cualquier tipo de llamada publicitaria a una altura superior a la máxima o de cornisa de las edificaciones de cada parcela y, en ningún caso, por encima de los 9 m sobre la rasante del suelo. Estos reclamos publicitarios no podrán hacerse con formas, colores o luces excesivamente llamativos que condicionen notablemente la tipología de las edificaciones y afecten negativamente al entorno en el que se localizan.

3.3.8. Otras condiciones:

— Aparcamientos: para los usos dotacionales se establecen como plazas mínimas 1,5 plazas por cada 100 m²c.

— Espacios libres de parcela: con tipologías aisladas, los espacios libres de parcela se mantendrán la vegetación arbustiva y arbórea de entidad que exista y habrán de justificar el ajardinamiento de los espacios libres de edificación e incluir en ellos elementos fijos de forestación en proporción de 1 árbol por cada 100 m² libres de edificación en marcos de plantación no regulares, procurando proporcionar a la zona un aspecto natural acorde con la entidad vegetal de la zona teniendo en cuenta las distancias de separación entre ejemplares y el efecto estético que se pretende. Las especies deberán ser de vegetación autóctona adaptada a las condiciones climáticas de la zona para garantizar un fácil mantenimiento y un menor número de marras. Para la siembra de herbáceas se recomienda utilizar una mezcla de semillas compuesta por especies de rápido crecimiento y baja competitividad.

3.4. *Norma de Servicios (SE)*

3.4.1. Ámbito de aplicación: esta Norma se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de calificación como Zona de Servicios (SE).

3.4.2. Carácter de la zona: corresponden a superficies edificables con edificaciones aisladas e instalaciones especiales destinadas a servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano.

3.4.3. Grados: en esta Norma no se establecen grados.

3.4.4. Condiciones de diseño urbano:

— Tipología de edificación:

• La tipología de edificación será abierta y aislada.

— Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos:

• Los retranqueos mínimos a calles y linderos serán en todos los grados de 0,5 m.

BOCM-20220714-80

— Parcelación:
• No se define parcela mínima.

3.4.5. Condiciones de aprovechamiento:

— Ocupación máxima:
• No se establece condición alguna de ocupación máxima.
— Altura máxima:
• Se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.
— Edificabilidad máxima:
• No se regula, pues dependerá de las instalaciones.

3.4.6. Condiciones de uso:

— Usos principales:
• Uso de infraestructuras y servicios.
— Usos compatibles:
• Espacios libres y zonas verdes.
— Usos prohibidos:
• Los no especificados en esta ordenanza.

3.5. *Norma de zonas verdes y espacios libres*

3.5.1. Ámbito de aplicación: se aplicará esta Norma en las superficies grafiadas en el plano de calificación como zonas verdes y espacios libres (ZN).

3.5.2. Carácter de la zona: corresponde a los espacios libres de dominio privado o público destinado a espacios ajardinados o forestados necesarios para la adecuación salubridad y esparcimiento de la población.

3.5.3. Confecciones de diseño urbano: alineaciones exteriores y retranqueos.

Toda construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela menos:

— Cinco metros cuando la superficie de parcelas sea menor de 2.000 m².
— Diez metros cuando la superficie de parcela sea mayor de 2.000 m².

3.5.4. Parcelación: no se fija.

3.5.5. Condiciones de aprovechamiento:

— Edificación máxima: en el suelo de propiedad pública la superficie máxima construible será de 40 m²c, únicamente en parcelas mayores de 5.000 m².
En los espacios libres de propiedad privada podrán admitirse instalaciones deportivas en superficies, así como instalaciones abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.), si bien limitadas estas últimas al 5 por 100 de la superficie total de zona verde privada. Estas exigirán compromiso notarial con el colindante para su adosamiento al lindero.
— Altura máxima de las instalaciones: en el suelo público todo elemento constructivo tendrá, excepto en sus elementos estructurales, decorativos y de seguridad no habitables, una altura inferior a 4 m del terreno, si es una construcción o instalación cerrada y de 12 m, si es una instalación abierta por tres de sus lados; en el suelo privado la altura máxima será inferior a 4 m, medidos de igual forma, debiendo estar abierto por todos sus lados.

3.5.6. Calificaciones de usos:

— Uso característico:
• Espacios libres y zonas verdes.
— Usos complementarios:
• Infraestructuras y servicios, categoría 1.ª
— Usos prohibidos:
• Los no especificados en esta ordenanza.

3.6. *Norma de la Red Viaria (RV)*

3.6.1. Ámbito de aplicación: esta Norma se aplicará en todas las superficies grafiadas en el plano de calificación como Zonas de Red Viaria (RV).

3.6.2. Carácter de la zona: corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados al tráfico rodado o peatonal.

Por parte de la red viaria del SAU-2 (ver plano 04. Esquema Red de Abastecimiento de Agua) discurre parte del trazado de la tubería de aducción FD Ø300 del "Proyecto de

BOCM-20220714-80

mejora de la tubería de aducción a Montencinar", que provee de conexión exterior de abastecimiento al SAU-2 y que fue ejecutada por la Junta de Compensación de conformidad con el Convenio de Conformidad Técnica firmado con el Canal de Isabel II. La naturaleza de esta infraestructura es de carácter supramunicipal estratégica para el abastecimiento a la urbanización Montencinar y cuenta con el régimen de protección de Bandas de Infraestructuras de Abastecimiento (BIA) y Franjas de Protección (FP) de las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II.

3.6.3. Grados: en esta Norma, por su uso específico, no se determinan grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía.

3.6.4. Condiciones de diseño urbano: las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización para cada uno de los elementos que la componen.

3.6.5. Condiciones de aprovechamiento: en estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.

3.6.6. Condiciones de uso:

— Uso principal:

• Red viaria.

— Usos complementarios:

• Zonas verdes y espacios libres.

• Infraestructuras y servicios, categoría 1.ª

— Usos prohibidos:

• Los no especificados en esta ordenanza.

3.7. *Norma Particular de las Zonas de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ecológico y Paisajístico (SNU-PV)*

Se refiere esta protección a los terrenos localizados básicamente al Este del término y delimitados en el Plano 1-Clasificación del Suelo (del Documento de NNSS), que conforman el paisaje natural de tierras de secano que deben de ser preservadas de su transformación.

Los terrenos comprendidos dentro de esta protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES	REGULACIÓN
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Permitido sin vivienda aneja.	Art. 62 LSA
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido.	-
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos.	Prohibido.	-
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales.	Permitido para equipamientos públicos que no impliquen alteraciones verticales de la rasante del terreno mayores de un (1) metro en actividades ligadas al medio natural.	Art. 64 y 65 LSA
- Instalaciones para infraestructuras públicas.	Permitido en instalaciones no habitables.	Art. 66 y 67 LSA
- Áreas de servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Prohibido.	-

3.7.1. Cuadro resumen Normas Particulares de Zona:

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

ORDENANZA	GRADO		TIPOLOGÍA	PARC MÍNIMA (m^2s)	OCUP. MÁXIMA	ALTURAS MEDIAS		RETRANQUEOS		EDIFICABILIDAD (m^2c/m^2s)
						PLT	ml	CALLE	LINDERO	
INDUSTRIAL	Intensiva	IN-1	Adosada/pareada	500	80%	II	9	0	5,50/0	0,76
	Extensiva	IN-2	Aislada/pareada	1.000	80%	II	12	5,50	5,50/0	0,67
	Gasolinera	IN-3	Aislada	3.000	30%	II	9	5,50	5,50	0,20
TERCIARIO	Oficinas	TE-1	Adosada	450	80%	III	12	0	0	1,50
	Comercial Exten	TE-2	Aislada/pareada	1.000	35%	III	12	5,50	5,50/0	0,28
	Ocio-Hostelero	TE-3	Aislada/pareada	450	60%	III	12	5,50	5,50/0	0,85

BOCM-20220714-80

Organización y gestión de la ejecución

Condiciones de ejecución del Plan: serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento y los que constituyen el documento que acompaña al presente Plan Parcial como documentos de iniciativa particular.

Se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación, para el mantenimiento de la urbanización.

Sistema de actuación: el Sistema de Actuación será el de Compensación.

El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el capítulo I del Título V del Reglamento de Gestión.

Cesiones obligatorias: las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán los espacios libres y los equipamientos que vienen especificados en el Plano de Calificación y en el Cuadro Resumen de Características, así como el aprovechamiento lucrativo no patrimonializable.

Asimismo, se incluyen las cesiones de carácter supramunicipal que se concretan mediante las disposiciones establecidas en el Convenio Urbanístico de Gestión que se adjunta a la Solicitud de Actuación Directa.

Proyectos de Urbanización: los Proyectos de Urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de julio) de la Comunidad de Madrid.

A estos efectos, se acompaña al presente Plan Parcial el correspondiente Proyecto de Urbanización del Sector.

Desarrollo de planeamiento: el Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Normas Particulares para cada zona.

Ejecución de las obras de urbanización: las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en la sección 6.a de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de julio) de la Comunidad de Madrid.

El coste de las obras de urbanización repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 97 de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de julio) de la Comunidad de Madrid y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 103 de dicha ley, así como los compromisos que se establecen en la documentación que comprende este Plan Parcial (Anexo IV).

La recepción de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 135 de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de julio) de la Comunidad de Madrid.

Plazos de ejecución de las obras: las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el documento de Organización y Gestión de la ejecución del Plan Parcial.

Ejercicio de la facultad de edificación: a los efectos de la edificación del Plan se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y lo señalado en las Normas Subsidiarias que desarrolla.

Proyecto de Urbanización: en la redacción del Proyecto de Urbanización se han contemplado las Normas Generales de Urbanización contenidas en el Anexo VI de las Normas Subsidiarias de San Lorenzo de El Escorial.

Estas Normas Generales son de aplicación en el espacio exterior urbano y en los espacios de equipamiento, zonas verdes y red viaria.

Plan de Etapas: la ejecución del presente Plan Parcial SAU-2 “Área de Actividad de San Lorenzo de El Escorial” del suelo apto para urbanizar se desarrolla en cuatro Etapas.

Se establecen los siguientes plazos mínimos:

— El plazo de presentación del Proyecto de Reparcelación será de 12 meses desde la aprobación definitiva de la aplicación del Sistema de Compensación.
— El Convenio Urbanístico de Gestión se presenta a tramitación conjuntamente con el presente documento, en virtud de lo señalado por la Ley 9/2001. Su aprobación definitiva tendrá lugar según lo dispuesto en el artículo 107.B del mismo texto legal.
— El Proyecto de Urbanización se presenta a tramitación conjuntamente con el presente documento, en virtud de lo señalado por la Ley 9/2001.

No se establece un orden de desarrollo para las Etapas, denominadas A, B, C y D, por lo que podrán desarrollarse indistintamente en cualquier orden, con la única condición de que la primera de ellas deberá ejecutar la denominada Etapa 0, al objeto de ejecutar todas las conexiones exteriores del conjunto del Sector, así como el viario Norte, de manera que se puedan desarrollar el resto de las Etapas de manera autónoma, garantizando, desde el

BOCM-20220714-80

momento inicial del desarrollo de la primera etapa, la totalidad de las infraestructuras necesarias para la ejecución de todas y cada una de las etapas del Sector, de manera que puedan entrar en funcionamiento sin depender unas de otras.

Se establece el siguiente cronograma para el desarrollo del Sector:

— Inicio de las obras de la Etapa 0 y la primera de las Etapas: 12 meses desde la aprobación definitiva de la Modificación del Proyecto de Urbanización para adecuarlo a la Modificación del Plan Parcial.
— Plazo de terminación de las obras de la Etapa 0 y la primera de las Etapas: 18 meses desde el inicio de las obras.
— Plazo de inicio de las obras de la segunda de las Etapas: 24 meses desde la recepción de las obras de la Etapa 0 y la primera de las Etapas.
— Plazo de terminación de las obras de la segunda de las Etapas: 18 meses desde el inicio de las obras de la segunda Etapa.
— Plazo de inicio de las obras de la tercera de las Etapas: 24 meses desde la recepción de las obras de la segunda de las Etapas.
— Plazo de terminación de las obras de la tercera de las Etapas: 18 meses desde el inicio de las obras de la tercera Etapa.
— Plazo de inicio de las obras de la cuarta y última de las Etapas: 24 meses desde la recepción de las obras de la tercera de las Etapas.
— Plazo de terminación de las obras de la cuarta y última de las Etapas: 18 meses desde el inicio de las obras de la cuarta Etapa.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, se establece un plazo de tres meses para realizar la recepción provisional, contados desde la fecha de la solicitud de la misma.

Recepcionadas provisionalmente las obras de urbanización, se procederá a la recepción definitiva en el plazo de 12 meses contados desde la fecha de la recepción provisional.

Evaluación económica

Urbanización interior: la evaluación económica del desarrollo de la urbanización interior del ámbito, como figura en el Proyecto de Urbanización anexo al presente Plan Parcial es la siguiente:

CONCEPTO	VALOR
DEMOLICIONES Y LIMPIEZA	52.816,91 €
MOVIMIENTO DE TIERRAS	694.532,20 €
FIRMES	1.754.613,29 €
PAVIMENTACIÓN	665.793,32 €
BORDILLOS	268.802,08 €
JARDINERÍA Y ARBOLADO	404.127,11 €
SEÑALIZACIÓN	61.477,02 €
MOBILIARIO URBANO	98.741,74 €
VARIOS	23.885,49 €
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1.116.287,85 €
INSTALACIÓN DE ALUMBRADO	397.757,94 €
INSTALACIÓN DE RED DE TELECOMUNICACIONES	321.525,06 €
INSTALACIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS	524.539,13 €
INSTALACIÓN DE RED DE RIEGO	161.050,04 €
INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO	849.814,74 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	**7.395.763,92 €**

Conexiones exteriores:

CONCEPTO	VALOR
GLORIETA DE ACCESO AL SECTOR	1.336.790,00 €
CANON DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO CYII	383.385,00 €
CONEXIÓN EXTERIOR SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	376.000,00 €
CONEXIÓN EXTERIOR SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES	200.000,00 €
CONEXIÓN EXTERIOR DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	576.500,00 €
CONEXIÓN EXTERIOR ABASTECIMIENTO ELÉCTRICO Y SUBESTACIÓN	3.281.000,00 €
TOTAL CONEXIONES EXTERIORES	**6.153.675,00 €**

BOCM-20220714-80

Costes totales: los costes totales de urbanización del Sector ascenderán a 13.549.438,92 euros.

Viabilidad económica

En base a esto, el monto total al que asciende la urbanización del Sector será de 13.549.438,92 euros, lo que supone unas repercusiones, de acuerdo con los parámetros básicos de la actuación:

— Repercusión sobre la superficie bruta del Sector (384.000 m²s): 35,28 euros/m²s.
— Repercusión sobre el aprovechamiento patrimonializable (85 por 100 de 156.381 uas = 132.924 uas): 101,93 euros/ua.

De estas repercusiones se parte para determinar, en base a los actuales precios de mercado en la zona, la viabilidad económica del desarrollo del Sector.

Estudio de sostenibilidad económica

Al objeto de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 22.4 del 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 estatal, las actuaciones de nueva urbanización deberán incluir una memoria de sostenibilidad económica que pondere 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 de actividad económica.

El presente punto pondera el impacto del desarrollo del Sector en la Hacienda Pública municipal. En este apartado se procede a estimar el balance entre los costes de ejecución y de mantenimiento previstos en el presente Plan Parcial y los ingresos por tasas e impuestos municipales que recibirá el Ayuntamiento una vez se encuentre desarrollado y recepcionado el Sector:

Estimación de los ingresos municipales por el desarrollo del Sector

ICIO: de acuerdo a la Ordenanza Municipal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, este ascenderá al 4 por 100 sobre los presupuestos de ejecución de las edificaciones, por lo que en base a una estimación de 400 euros/m²c para los usos industriales y 649 euros/m² para los usos comerciales, oficinas y ocio, de acuerdo a la base de datos de costes de referencia de la edificación en municipios de la CAM, obtendríamos:

— 400 euros/m²c × 61.414 m²c = 24.565.600 euros × 4 por 100 = 982.624 euros.
— 650 euros/m²c × 60.489 m²c = 39.317.850 euros × 4 por 100 = 1.572.714 euros.

El total de ingresos por ICIO para las arcas municipales ascenderá a 2.555.338 euros.

IBI: se estima 5,00 euros/m² construido (suelo + edificación): 5,00 euros/m²c x 121.903 m²c = 609.515 euros.

El total de ingresos anuales por IBI para las arcas municipales ascenderán a 609.515 euros/año.

IAE: se estima 1,50 euros/m² construido: 1,50 euros/m²c × 121.903 m²c = 182.855 euros.

El total de ingresos anuales por IAE para las arcas municipales ascenderán a 182.855 euros/año.

Tasa de alcantarillado: de acuerdo con la Ordenanza Municipal sobre prestación de los Servicios de Alcantarillado, existe una tasa anual por la prestación del servicio de vigilancia de alcantarillado, que ascenderá a:

— 0,0222 por 100 sobre el valor catastral, con una estimación de valor medio de 800 euros/m²c, ascendería a: 800 euros/m²c × 121.903 m²c = 97.522.400 euros × 0,0222 por 100 = 21.650 euros/año.
— 0,65 euros/m³, con un vertido total del Sector de 930 m³/día (339.450 m³/año): 0,65.
— 0,65 euros/m³ × 339.450 m³/año = 220.653 euros/año.

El total de ingresos anuales por la tasa de alcantarillado para las arcas municipales ascenderán a 242.303 euros/año.

Tasa sobre recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos urbanos y asimilables a estos, utilización del vertedero municipal y otros servicios de limpieza: de acuerdo con la ordenanza municipal sobre recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos

BOCM-20220714-80

urbanos y asimilables a estos, utilización del vertedero municipal y otros servicios de limpieza, existe una tasa mínima anual por la prestación de este servicio, que ascenderá a:

— 634,97 euros/parcela comercial y año × 14 parcelas comerciales = 8.890 euros/año.
— 463,52 euros/parcela industrial y año × 29 parcelas industriales = 13.442 euros/año.

El total de ingresos anuales por la tasa de residuos sólidos urbanos para las arcas municipales ascenderán a 22.332 euros/año.

Total de ingresos municipales: el total de ingresos municipales por el desarrollo del Sector ascenderá a:

— Ingresos puntuales, correspondientes al ICIO = 2.555.338 euros.

A esto habrá que añadir las licencias de actividad y demás tasas puntuales.

— Ingresos anuales, correspondientes al IBI, al IAE, a la tasa de alcantarillado y a la tasa de residuos: 609.515 euros/año + 182.855 euros/año + 242.303 euros/año + 22.332 euros/año = 1.057.005 euros/año.

A esto habrá que añadir el incremento del patrimonio público de suelo (15 por 100 del Aprovechamiento del Sector, destinados, en caso de monetización, a la obtención de patrimonio público de suelo o pago de deuda).

Estimación de los gastos municipales por el desarrollo del Sector

Ejecución de la urbanización y las conexiones y el refuerzo de las infraestructuras: Los gastos de urbanización y las conexiones exteriores, así como el refuerzo de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del ámbito, correrán a cuenta de los promotores del Sector.

Ejecución de los equipamientos públicos de competencia municipal: De acuerdo con lo definido en el documento, se reserva un total de 45.909 m²s destinados a Red Pública General de Equipamientos y Servicios. De esta superficie, 17.321 m²s corresponden al equipamiento situado al Noroeste del Sector donde existe posibilidad de edificar, dado que el resto se encuentra afectado por la línea límite de edificación de la autovía A-6.

De acuerdo con la Norma Particular de las Zonas de Equipamiento, su coeficiente de edificabilidad es de 1 m²c/m²s, por lo que la edificabilidad máxima será de: 17.321m²s × 1 m²c/m²s = 17.321 m²c.

Se estima una media de 400 euros/m²c, de acuerdo con la base de datos de costes de referencia de la edificación de la CAM, por lo que el gasto de ejecución de este equipamiento ascenderá a: 400 euros/m²c × 17.321 m²c = 6.928.400 euros.

Mantenimiento de los equipamientos públicos de competencia municipal: En base a la edificabilidad de los equipamientos públicos de competencia municipal del punto anterior (17.321 m²c) y con una estimación de ratio de mantenimiento de 10 euros/año y m²c, el gasto anual del mantenimiento ascendería a: 17.321 m²c × 10 euros/año y m²c = 173.200 euros/año.

Mantenimiento de la urbanización recepcionada: Dada la obligatoriedad de establecer una Entidad Urbanística Colaboradora para la conservación de la urbanización una vez se recepcione esta, los gastos de conservación en los que incurrirá el Ayuntamiento durante la duración de la misma serán 0 euros.

Una vez termine la obligación de la Entidad Urbanística Colaboradora, el Ayuntamiento, deberá costear el mantenimiento de la urbanización, por lo que los gastos anuales de mantenimiento ascenderán, aproximadamente, a:

— Mantenimiento de las zonas verdes: 2 euros/m²s de zona verde; 2 euros/m²s x 49.690 m²s = 99.380 euros/año.
— Mantenimiento de las calles de nueva apertura (incluye limpieza, mantenimiento de firmes de calzada y pavimentos): 2 euros/m²s de viario; 2 euros/m²s × 51.928 m²s = 103.856 euros/año.
— Alumbrado público: 243 euros/punto de luz; 40 euros/punto × estimación de 243 puntos de luz en viario público y zona verde = 9.720 euros/año.
— Recogida de basuras: 0,10 euros/m² construido; 0,10 euros/m²c × 121.903 m²c = 12.190 euros/año.

El mantenimiento de las infraestructuras de agua, saneamiento y electricidad será a cargo de las compañías suministradoras o gestoras de los servicios.

El gasto anual de mantenimiento de la urbanización por parte del Ayuntamiento será de: 99.380 euros/año + 103.856 euros/año + 9.720 euros/año + 12.190 euros/año = 225.146 euros/año.

BOCM-20220714-80

Total de gastos municipales: el total de gastos municipales por el desarrollo del ámbito ascenderá a:

— Gastos puntuales, correspondientes a la ejecución de los equipamientos públicos de competencia municipal: 6.928.400 euros.
— Gastos anuales, correspondientes al mantenimiento de los equipamientos públicos de competencia municipal y de la urbanización recepcionada: 173.200 euros/año + 225.146 euros/año = 398.346 euros/año.

La rentabilidad pública del desarrollo del Sector

Tras los análisis realizados, y excluyendo la evolución política fiscal a medio y largo plazo que desarrollará el Ayuntamiento, por no ser competencia del presente documento, se puede concluir que los costes de primera implantación de los equipamientos públicos competencia del propio Ayuntamiento ascienden a 6.928.400 euros. Obviamente, estos costes se refieren a la edificación completa del equipamiento, realizada en su totalidad por el Ayuntamiento, sin tener en cuenta subvenciones de otros organismos públicos como la CAM u otras fórmulas como concesiones administrativas. Por otro lado, parte de este coste podrá ser sufragado por el Ayuntamiento a través de los impuestos derivados del ICIO de las construcciones en suelo lucrativo, que ascenderán a 2.555.338 euros, y el resto, como se ha indicado, a través de subvenciones, concesión administrativa o mediante pagos anuales de crédito con los excedentes que se verán a continuación.

En cuanto a los costes anuales, estos ascenderán a 398.346 euros/año, correspondientes al mantenimiento de la urbanización y del equipamiento público competencia municipal. Estos costes podrán sufragarse con los ingresos anuales que percibirá el Ayuntamiento en concepto de IBI de los suelos y las edificaciones ejecutadas y el IAE de las actividades económicas que se implanten, el monto total a percibir anualmente por estos conceptos se estima en 1.057.005 euros/año, ampliamente superior al total de los gastos anuales, por lo que existirá un excedente a favor del Ayuntamiento de 658.659 euros/año.

Por otro lado, el Ayuntamiento recibirá el aprovechamiento del 15 por 100 del Sector. La monetización de este aprovechamiento, en caso de producirse, deberá destinarse a la obtención de patrimonio público de suelo o al pago de la deuda municipal.

Por consiguiente, dado que los ingresos anuales superan los gastos anuales, se considera que el desarrollo de la ordenación propuesta en el presente documento es económicamente sostenible para el Ayuntamiento.

En San Lorenzo de El Escorial, septiembre de 2021.—La propiedad, Miguel Martínez Tuya (presidente de la Junta de Compensación del SAU-2).—El arquitecto, Leopoldo Arnaiz Eguren (Arnaiz Consultores, S. L.).

En San Lorenzo de El Escorial, a 27 de junio de 2022.—La alcaldesa-presidenta, Carlota López Esteban.

(02/13.802/22)

BOCM-20220714-80