

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

54

SAN LORENZO DE EL ESCORIAL

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2011, el texto refundido de las modificaciones puntuales 14 y 15 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Lorenzo de El Escorial, en el ámbito del PERI “Colonia Histórica de Abantes-Romeral Sur”, acuerdo publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 24 de noviembre de 2011, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66.1.b) 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, se publica la parte normativa de dicha modificación que se refiere a la creación de una nueva ordenanza que se incorpora a las Normas Urbanísticas con el número Clave 9, y cuyo tenor literal es el siguiente:

“CLAVE 9. EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Epígrafe 1. *Definiciones*

Art. 6.144. *Ámbito*.—Corresponde a la tipología de bloques de moderada altura con uso predominante de vivienda colectiva destinada a vivienda de protección pública en cualquiera de sus regímenes en edificación exenta o adosada a linderos sobre parcela de tamaño medio o grande y con instalaciones comunales deportivas o ajardinadas pertenecientes a los ensanches contemporáneos de San Lorenzo.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de Planos P.2 Calificación y Regulación del Suelo en la Clave 9.

Art. 6.145. *Grados*.—Se distinguen dos grados, en relación con la superficie máxima edificable permitida:

- Grado 1.^º
- Grado 2.^º

Art. 6.146. *Parcela mínima*.—En nuevas parcelaciones o segregaciones la superficie de parcela mínima será de 400 m².

No se considerarán parcelas inedificables las ya existentes, con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas.

Art. 6.147. *Frente mínimo*.—El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones será de 20 m².

No se considerarán inedificables las parcelas con frente inferior a los valores anteriores que estuvieran recogidas en el catastro con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas.

Art. 6.148. *Longitud máxima de edificación*.—En obras de nueva planta la longitud máxima de fachada de edificación no será superior a 80 m; en el resto de obras será la existente si es superior a esta.

Epígrafe 2. *Condiciones volumétricas*

Art. 6.149. *Alineaciones y rasantes*.—Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, excepto que estas sean definidas como alineación fija de fachada en las presentes Normas o en los documentos que las desarrollan.

Art. 6.150. *Retranqueos*.—En obras de rehabilitación y reforma la edificación se alinearán con las edificaciones colindantes; en caso de existir medianerías estas deberán incluir como parte de las obras, dándoles el tratamiento estético, en cuanto a materiales y composición semejante al de las fachadas, procurando armonizar el conjunto.

En obras de nueva planta o ampliación las edificaciones cumplirán lo que establezcan la serie de planos P4. Alineaciones y red viaria, o el Plan Parcial que desarrolle el sector o los valores mínimos expresados en el cuadro:

- Retranqueo mínimo:
 - Espacio público: 0-3 m.
 - Resto linderos (*): 3 m o $\frac{1}{2}$ altura.

(*) Se permite adosamiento a lindero con autorización expresa del colindante, inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los sótanos deberán cumplir la dimensión de retranqueos establecida. Los semisótanos cumplirán las condiciones de retranqueo establecidas para el resto de plantas sobre rasante.

Art. 6.151. *Separación de bloques.*—La separación entre bloques será igual a la altura de cornisa en el punto más desfavorable.

Art. 6.152. *Fondo edificable máximo.*—No se fija fondo edificable máximo.

Art. 6.153. *Ocupación máxima de parcela y otras determinaciones.*—La superficie ocupable máxima de parcela neta en obras de nueva planta o ampliación será:

- Porcentaje ocupación máxima: 40 por 100.

En obras de rehabilitación y reforma la ocupación máxima será la existente si es superior a las anteriores solo en los edificios que estén catalogados; en los demás casos solo se podrá hacer obras de consolidación y mantenimiento, a no ser que se adecúen a la ocupación máxima permitida.

Art. 6.154. *Superficie máxima edificable.*—En obras de nueva planta o ampliación, la edificabilidad máxima sobre parcela neta será:

- Grado 1.^º Edificabilidad máxima: 1,0 m²/m².
- Grado 2.^º Edificabilidad máxima: 0,90 m²/m².

En obras de rehabilitación y reforma la edificabilidad máxima será la existente si es superior a las anteriores.

El aprovechamiento bajo cubierta no computará a efectos de edificabilidad.

Art. 6.155. *Altura máxima de la edificación.*—En obras de nueva planta o ampliación la altura máxima de la edificación será:

- Altura máxima edificación: 9,50 m-3 plantas (baja + 2).

En obras de remodelación o rehabilitación será la existente si es superior a las anteriores.

En cualquier caso la altura máxima de cumbre en cualquier punto desde la cara superior del último formado será menor de 3,5 m y deberá contenerse en el espacio teórico formado por una inclinación de cubierta de 35º (grados sexagesimales) y un vuelo teórico de 0,60 m desde el plano exterior de fachada; los huecos del aprovechamiento bajo cubierta en obras de nueva planta o ampliación se dispondrán en el plano de cubierta obligatoriamente.

Art. 6.156. *Altura libre de plantas.*—La altura libre de plantas para obras de ampliación o nueva planta será para todos los grados de ordenanza:

- Mínima:
 - P. sótano: 2,20 m.
 - P. baja: 3 m.
 - Otras: 2,60 m.

En obras de rehabilitación o reforma será la existente.

Epígrafe 3. *Tolerancia de usos*

Art. 6.157. *Uso característico.*—Residencial destinado a vivienda de protección pública en cualquiera de sus regímenes.

Residencial, permitido en su categoría 2.^a (vivienda multifamiliar), debiendo garantizar dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por vivienda.

Usos complementarios:

Art. 6.158. *Uso público comercial.*

Categoría 1.^a Oficinas. Permitido en grado a (despachos profesionales), sobre locales ubicados en planta baja y en ningún caso sobre fincas que se destinen a vivienda de protección pública.

Categoría 2.^a Comercio. Permitido en grados a (bares y restaurantes) y b (locales comerciales), sobre locales ubicados en planta baja y en ningún caso sobre fincas que se destinen a vivienda de protección pública.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos.

Art. 6.159. *Uso dotacional.*

Categoría 1.^a Enseñanza y asistencia médica-veterinaria sin residencia. Permitido en planta baja sin limitación del porcentaje destinado a este uso, sobre locales ubicados en planta baja y en ningún caso sobre fincas que se destinen a vivienda de protección pública.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos, siendo de aplicación la excepcionalidad prevista en la disposición final cuarta de las presentes Normas.

Art. 6.160. *Uso zona verde.*—Permitido en todas sus categorías.

Art. 6.161. *Uso aparcamiento.*—Permitido en todas sus categorías.

Art. 6.162. *Uso infraestructuras y servicios.*—Permitido en categoría 1.^a.

Usos prohibidos:

Art. 6.163. *Uso público comercial.*—Prohibido en categoría 4.^a. Salas de reunión y espectáculos con fines lucrativos.

Art. 6.164. *Uso dotacional.*—Prohibido en categoría 4.^a. Salas de reunión y espectáculos sin fines lucrativos.

Art. 6.165. *Uso industrial.*—Prohibido en todos sus grados.

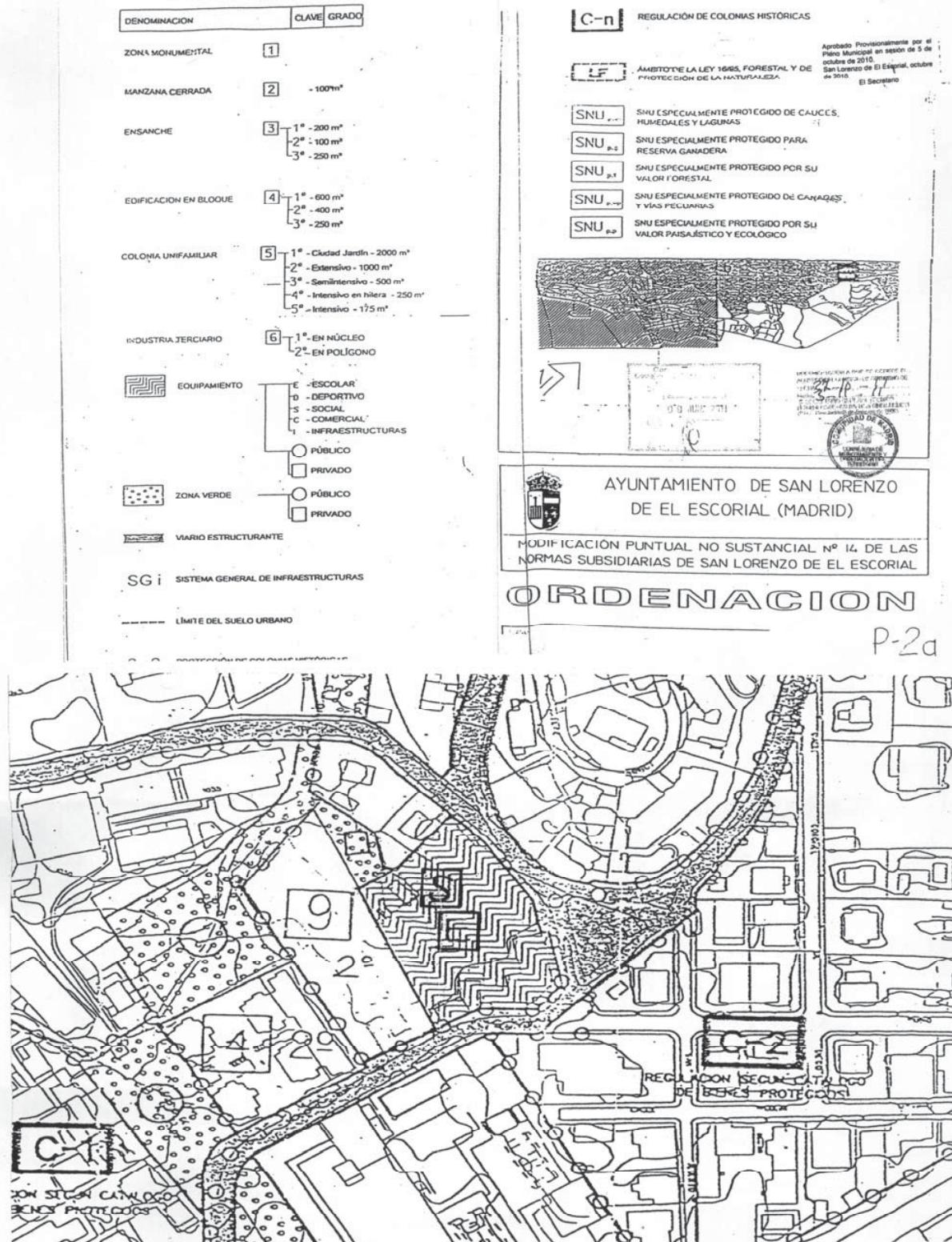
Epígrafe 4. *Condiciones estéticas particulares*

Art. 6.166. *Condiciones generales.*—Serán las establecidas en la sección 3. Condiciones estéticas del título IV de las presentes Normas, sin perjuicio de que la tipología, materiales y colores de las nuevas edificaciones se ajusten a los que vienen siendo tradicionales en su entorno.

Art. 6.167. *Condiciones específicas.*—Con carácter general, se presentarán ante la Comisión Local de Patrimonio Histórico, previamente a la concesión de la licencia por parte del Ayuntamiento, para su informe favorable, un estudio de viabilidad de la edificación, justificativo de su integración volumétrica, estética y ambiental”.

Igualmente, se hace público la porción del plano P2-a afectada por la citada modificación:

PORCIÓN DEL PLANO P2-a AFECTADA POR LAS MODIFICACIONES PUNTUALES 14 Y 15



San Lorenzo de El Escorial, a 9 de diciembre de 2011.—El alcalde, José Luis Fernández-Quejo del Pozo.

(03/43.709/11)