

DATOS DEL SOLAR

- **Situación:** Calle de la Estación, nº 36. Situada dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución 33, clasificado como Suelo Urbano consolidado por las NNSS.



- **Referencia catastral:** 1359701VK1915N0001JQ
- **Superficie:** 14.030,11 m2, según planeamiento
- **Geometría:** rectángulo sensiblemente trapezoidal con pendiente en sentido transversal norte-sur.
- **Calificación urbanística:** Sistema Local Público. Ordenanza de aplicación 9, Servicios y Equipamientos, en su grado 1 (Equipamientos y Servicios en General) y categoría Publico. Según informe de los servicios técnicos del ayuntamiento se corresponde con **uso dotacional, clase educación, categorías 1ª, 2ª ó 3ª**, esto es educación preescolar, primaria, secundaria y bachillerato.
- **Edificabilidad:** No se establece en las condiciones urbanísticas.

- **Ocupación máxima permitida:** No se establece en las condiciones urbanísticas.
- **Altura máxima edificable:** no se establece en las condiciones urbanísticas.
- **Condiciones de volumen y aprovechamiento:** Las necesarias para el desarrollo del equipamiento, justificando que no se produzcan impactos sobre la zona inmediata o próxima por utilización de tipologías o intensidades impropias.
- **Aparcamiento:** 1 plaza/100 m² útiles

OBSERVACIONES

- **Estudio de detalle.** Según las NNSS es preceptivo en equipamientos sobre parcelas de más de 6.000 m² de suelo, el desarrollo previo de un Estudio de Detalle que ordene justificadamente los volúmenes.
- **Protección del patrimonio.** Entorno BIC –Territorio Histórico. Zona de Protección Arqueológica C. Tanto el proyecto como el estudio de detalle previo deben ser autorizados por la Dirección General de Patrimonio Cultural de manera previa a la autorización municipal.

Según el Decreto 52/2006 BIC – territorio: el volumen, la tipología, la morfología y el cromatismo de las actuaciones en el entorno de protección no podrán alterar el carácter arquitectónico y paisajístico del área ni perturbar la visualización del BIC.
- **Condiciones generales de la edificación.** Se deben cumplir las condiciones estéticas establecidas en las NNSS.
- **Afecciones sectoriales.** El solar está delimitado en el lado sur-este por la Colada de Navalquejido. Los servicios técnicos municipales informan de que dicha circunstancia no limita ni condiciona la edificación de la parcela.
- **Construcciones existentes.** El solar está parcialmente ocupado por una dotación municipal de circuito para bicicletas que deberá demolerse con anterioridad a la ejecución del proyecto.
- **Arbolado.** Dentro de la parcela hay distintos ejemplares arbóreos entre los que destacan cinco encinas de gran porte que deberán ser conservadas y pinos de menor tamaño. Se deberá, en cualquier caso, incluir en la redacción del proyecto el correspondiente estudio de arbolado cumpliendo con Ley 8/2005, de 26 de diciembre, *de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid* y con la ordenanza municipal *de protección y fomento del arbolado de El Escorial*.

CROQUIS ORIENTATIVO – PROGRAMA CENTRO DE EDUCACIÓN ESPECIAL (LÍNEA 1.5)



ANEXO FOTOGRÁFICO







*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

ÁREA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE SERVICIOS TÉCNICOS	
EXPTE. Nº	10740/2023
ASUNTO	INFORMACIÓN URBANÍSTICA
SITUACIÓN	CL DE LA ESTACIÓN 36
INTERESADO/S	CONSEJERÍA EDUCACIÓN CIENCIAS Y UNIVERSIDADES CM
REF CATASTRAL 1359701VK1915N0001JQ	



Gestión Documental: Exp: 10740/2023

La parcela se ubica en suelo clasificado como **Suelo Urbano por las NNSS**, con ordenación pormenorizada desde el planeamiento general y remitía a gestión en origen mediante la inclusión de la misma, junto con otras parcelas, dentro del ámbito de la **Unidad de Ejecución 33**.

En la ficha para el desarrollo de ejecución, se incluyó en los criterios de ordenación, la previsión de la cesión al Ayuntamiento de la parcela en cuestión, otorgándole la categoría de “uso educacional – escolar”.

La **UD Ejecución 33** fue desarrollada mediante el sistema de gestión por compensación, con “proyecto de compensación” aprobado en septiembre de 2008. Según consta en el informe de Secretaría General del expediente, se contempla la obtención mediante cesión de la parcela para equipamiento público-escolar objeto del presente informe. Según consta en proyecto, la parcela tiene una **superficie de 14.030,11 m2**.

Por otro lado, el plano general de clasificación y calificación del suelo, la parcela queda Clasificada como **Suelo Urbano consolidado y Calificada como Sistema Local Público**, asignándole la **Ordenanza** de aplicación directa **9, Servicios y Equipamientos, en su grado 1** (Equipamientos y Servicios en general) y **categoría Público**.

El uso otorgado por planeamiento, según la estructura de usos establecida en el art. 4.3 NNSS, encajaría en **uso dotacional clase educación, categorías 1ª, 2ª o 3ª**, esto es, educación preescolar, educación primaria, educación secundaria y bachillerato.

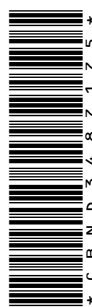
Además, la ordenanza de aplicación (9.1), regula los **usos que podrían ser autorizables así como los prohibidos en dicha parcela. Se permiten**, según el art. 8.3 NNSS **cualquier clase de uso Dotacional** establecido en el art. 4.3 NNSS excepto la clase deportiva en todas sus categorías y categorías 9ª (Uso asistencial - Centros de servicios sociales con residencia colectiva) y 15ª (uso religioso – centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja).





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

CONDICIONES URBANÍSTICAS					
CLASIFICACIÓN	Suelo Urbano (NNSS), Suelo Urbano Consolidado (LSCM).				
ÁMBITO / ORDENANZA	Sistema Local Público. O 9.1 Servicios y Equipamientos propiedad pública.				
PROTECCIÓN	Entorno BIC – Territorio Histórico. Zona de protección arqueológica C				
SUPERFICIE DE PARCELA	14.030,11 m2 según planeamiento. 14.168 m2 según catastro.				
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2e)	*				
OCUPACIÓN MÁXIMA (m2)	**				



Condiciones de volumen y aprovechamiento: las necesarias para el desarrollo del equipamiento, justificando que no se produzcan impactos sobre la zona inmediata o próxima por utilización de tipologías o intensidades impropias.

Según las NNSS 97 es preceptivo en equipamientos sobre parcelas de más de 6.000 m2 de suelo, el desarrollo previo de un Estudio de Detalle que ordene justificadamente los volúmenes.

Protección del patrimonio:

Según Decreto 52/2006 BIC – Territorio, el volumen, la tipología, la morfología y el cromatismo de las actuaciones en el entorno de protección no podrán alterar el carácter arquitectónico y paisajístico del área ni perturbar la visualización del BIC.

De conformidad con la Legislación de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, **el proyecto debe ser autorizado por la Dirección General de Patrimonio Cultural** de manera previa a la autorización municipal.

Afecciones sectoriales:

- Discurre paralelamente a la parcela la Colada de Navalquejigo (actual calle Juan Hurtado de Mendoza).

Construcciones existentes: “Punk Track” dotación municipal para bicicletas.

Tipologías edificatorias:

Las tipologías serán del tipo de Edificación Abierta o Edificación Aislada. Se admiten las edificaciones pareadas, existentes o no, si se produce adosamiento a otro edificio de categoría análoga o de uso Terciario con actividades no molestas y que no puedan producir perturbaciones al uso dotacional.





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

- **USOS AUTORIZADOS (*)**

- **Grado 1.**

- **Público. Todas las clases del uso Dotaciones, excepto la deportiva y las categorías 9 y 15.**

- **USOS PROHIBIDOS**

- Todos los demás.

(*) ESTRUCTURA DE USOS PERMITIDOS

4.	DOTACIONAL	EDUCACION	1ª	EDUCACION PREESCOLAR (Titularidad pública o privada).
			2ª	EDUCACION GENERAL BASICA (EGB) (Titularidad pública o privada).
			3ª	EDUCACION BUP/COU/FP (Titularidad pública o privada).
			4ª	EDUCACION UNIVERSITARIA/CENTROS DE INVESTIGACION (Titularidad pública o privada).
			5ª	OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES (Conservatorio de Música, Educación Física, etc.).
			6ª	ENSEÑANZA DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMINISTRACION (Servicios de enseñanza en general).
			7ª	CENTROS CULTURALES, MUSEOS Y BIBLIOTECA.
		ASISTENCIAL	8ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (Sin residencia colectiva). - Club de Ancianos. - Guardería.



Gestión Documental: Exp: 10740/2023

Nº OR.	USO	CLASE	CATEGORIA	DESCRIPCION
		SANITARIO	10ª	ESTABLECIMIENTOS SIN INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada). - Clínicas. - Ambulatorios. - Consultas.





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

		- Odontología. - Laboratorios. - Enfermería.
	11ª	ESTABLECIMIENTOS SANITARIOS CON INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada). - Hospitales. - Clínicas. - Sanatorios.
	12ª	ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS (Titularidad pública o privada).
SERVICIO PUBLICO	13ª	CENTROS DE LA ADMINISTRACION LOCAL, AUTONO- MICA O ESTATAL, CON ATENCION AL PUBLICO
RELIGIOSO	14ª	CENTROS DE CULTO Y REUNION SIN RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA.



Infraestructuras:

Dado que la parcela ha sido recepcionada por este Ayuntamiento y la clasificación del suelo (**Suelo Urbano consolidado** según LSCM), la parcela cuenta con servicios de: abastecimiento de aguas, red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como acceso peatonal y rodado pavimentado en vía pública, por lo que la parcela tiene la condición de solar y puede ser edificada.

Además, cuenta con red de gas natural y red telefónica.

Documentación gráfica anexa:

- Plano de Ordenación NNSS 97
- Plano de situación de catastro.
- Plano de Alineaciones.
- Plano de abastecimiento de agua.
- Plano de red de saneamiento.
- Planos de aducción.
- Plano de red eléctrica de media tensión.
- Plano de red eléctrica de baja tensión.
- Plano de red de gas natural.
- Plano de red telefónica.

*No se disponen de planos de alumbrado público pero la parcela cuenta con dicho servicio.

Condiciones generales de la edificación según NNSS97:

- Cubierta de la edificación:

Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas de 20º sexagesimales y máximas de 30º sexagesimales, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas, siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas, en las zonas del





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

Casco Principal o de Peralejo.

- Condiciones estéticas:

Las bandejas de los vuelos serán de espesor máximo de 15 cm., no pudiendo en ningún caso volarse el canto del forjado con su espesor total.

El diseño de los miradores será semejante a los clásicos pudiendo emplearse tan solo carpinterías definidas como admisibles para el ámbito del entorno de San Bernabé, en todo el ámbito.

- Pared medianera:

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el particular o propietario causante de su exposición a vistas, debiendo ser su tratamiento al menos por enfoscado o pintado.

- Cerramientos exteriores:

Se entienden como cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública. En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A. Las fachadas de la edificación y los vallados de parcelas, deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.
- B. Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo, pizarra o similares. Tan sólo se permite el uso de placas de fibrocemento en ejecuciones de cubrición de cubierta en las edificaciones industriales y en las auxiliares o secundarias, siempre que no se vean desde ningún punto del espacio urbano público, calles, plazas, jardines, etc.
- C. Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca, a base de mampostería o fábrica de piedra, o chapado en este material, con una altura mínima de 0,70 m y máxima de 1 m medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 m en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc., salvo que la normativa específica de la zona que se considere estime otros valores de la altura citada.





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

En El Escorial, a 19 de octubre de 2023
Juan Carlos Pérez León
Arquitecto Municipal

Documento Firmado Electrónicamente



Gestión Documental: Exp: 10740/2023

Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>
Código Seguro de Verificación: 28280IDOC27A77C5EA9FAF0D4883



		MODULO	TOTAL	
			4 + 15 + 4	
			28 p.e.	
TIPO	PUESTOS ESCOLARES (7 p.e./aula)			
EDUCACIÓN INFANTIL ESPECIAL (EIE)- L1.5				
Aulas de EIE	5 m2/alumno	35 m2	4	140 m2
Aseos Alumnado m2/p.2e.	1 m2/alumno	1 m2/pe	28	28 m2
Aseos Alumnado asistido	Mínimo 1/núcleo de aseos	5 m2	1	5 m2
PUESTOS ESCOLARES (8 p.e./aula)				
EDUCACIÓN BÁSICA OBLIGATORIA (EBO)- L1.5				
Aulas de EBO	5 m2/alumno	40 m2	15	600 m2
Aseos Alumnado m2/p.2e.	0,7 m2/alumno	0,7 m2/pe	120	84 m2
Aseos Alumnado asistido	Mínimo 1/núcleo de aseos	5 m2	2	10 m2
PUESTOS ESCOLARES (12 p.e./aula)				
TALLERES FORMATIVOS (TF) - L1.5				
Aulas de TF	5 m2/alumno	60 m2	4	240 m2
Talleres Formativos		90 m2	2	180 m2
Aseos Alumnado m2/p.2e.	0,7 m2/alumno	0,7 m2/pe	48	34 m2
Aseos Alumnado asistido	Mínimo 1/núcleo de aseos	5 m2	1	5 m2
ESPACIOS COMUNES				
Aula del futuro (Biblioteca)	1 sala (75 m2)/CPEE	75 m2	1	75 m2
Aulas polivalentes (unidades mixtas EBO-TF)	No especifica número	40 m2	2	80 m2
Sala Multisensorial	1 sala (50 m2)/100 alumnos	50 m2	1	50 m2
Sala de Usos Múltiples/Gimnasio	1 sala (150 m2)/CPEE	150 m2	1	150 m2
Sala auxiliar	1 sala (20 m2)/CPEE	20 m2	1	20 m2
Aula Hogar	1 aula (60 m2)/CPEE	60 m2	1	60 m2
Gabinetes de Audición y Lenguaje	4 gabinetes (15m2)/100 alumnos	15 m2	4	60 m2
Sala de Psicomotricidad	1 sala (100 m2)/100 alumnos	100 m2	1	100 m2
Sala de Fisioterapia	2 salas (40 m2)/100 alumnos	40 m2	2	80 m2
Enfermería	1 sala (40 m2)/CPEE	40 m2	1	40 m2
ADMINISTRACIÓN				
Conserjería + Reprografía (cerca de la entrada)	1 sala (15 m2)/CPEE	15 m2	1	15 m2
Despacho de Dirección	1 despacho (20 m2)/CPEE	20 m2	1	20 m2
Despacho de Jefatura de Estudios	1 despacho (20 m2)/CPEE	20 m2	1	20 m2
Despacho de Secretaría	1 despacho (20 m2)/CPEE	20 m2	1	20 m2
Despacho de Orientación	1 despacho (20 m2)/CPEE	20 m2	1	20 m2
Despacho de Profesora de Servicios a la Comunidad	1 despacho (20 m2)/CPEE	20 m2	1	20 m2
Sala de profesores	1 sala (60 m2)/CPEE	60 m2	1	60 m2
Sala AMPA	1 sala (20 m2)/CPEE	20 m2	1	20 m2
Aseo Profesores	Variable	20 m2	2	40 m2
Aseos Profesores asistido	Variable	5 m2	1	5 m2
Vestuarios	Variable	10 m2	2	20 m2
COCINA + COMEDOR				
Comedor (2 turnos) (De 120 a 480 m2)	mín 2 m2/alumno (2 turnos)	150 m2	1	150 m2
Cocina (con ciclo limpio-sucio), despensa de alimentos+menaje, aseos y vestuarios del personal laboral (de 70 a 100 m2)	1 ud	80 m2	1	80 m2
SERVICIOS COMUNES				
Almacén general De 10 a 40 m2)		20 m2	2	40 m2
Sala de Instalaciones: sala de calderas, PCI, grupo electrógeno..		30 m2	3	90 m2
Cuarto de contadores		5 m2	1	5 m2
Cuarto T.I.C.		10 m2	1	10 m2
Cuarto de limpieza		5 m2	3	15 m2
Cuarto de basura		5 m2	1	5 m2
TOTALES				
Sumatorio superficies útiles				2.696 m2
Superficie útil total estimada (inc circul +30%)			30%	3.504 m2
Superficie construida estimada (+10%)			10%	3.855 m2

TIPO		MODULO	TOTAL	
			4 + 15 + 4	
VALORACIÓN ECONÓMICA				
SUPERFICIE EDIFICACIÓN			3.855	m2
coste unitario de la edificación PEM+GG+BI+IVA			1.650	€/m2
IMPORTE CONSTRUCCIÓN			6.360.268	€
ESPACIOS EXTERIORES				
Superficie parcela			14.030	m2
Patio (minimo 1 pista de 900 m2, más zona de juegos)	No especifica m2	m2	1	1.500 m2
Patios infantil	mín 60m2/ud	m2	4	240 m2
Estacionamiento	Planeamiento (1 plazas/100m2 útiles)			970 m2
Zona ajardinada (incluido huerto)	Variable	5 %		702
Coste movimiento de tierras (15 €/m2 PEM+GG+BI+IVA)	Variable		6745,7 m3	145.698 €
Coste zona parcialmente cubierta	Variable	0,5 m2/pe	196 pe	98 m2
Coste vallado parcela (Aprox 120 €/ml+GG+BI+IVA)	Variable		500 ml	86.394 €
coste unitario de la urbanización PEM+GG+BI+IVA				150 €/m2
IMPORTE URBANIZACION				758.579 €
IMPORTE TOTAL A LICITACIÓN			7.118.847	