

# FINCA PALACIO EL ENEBRAL

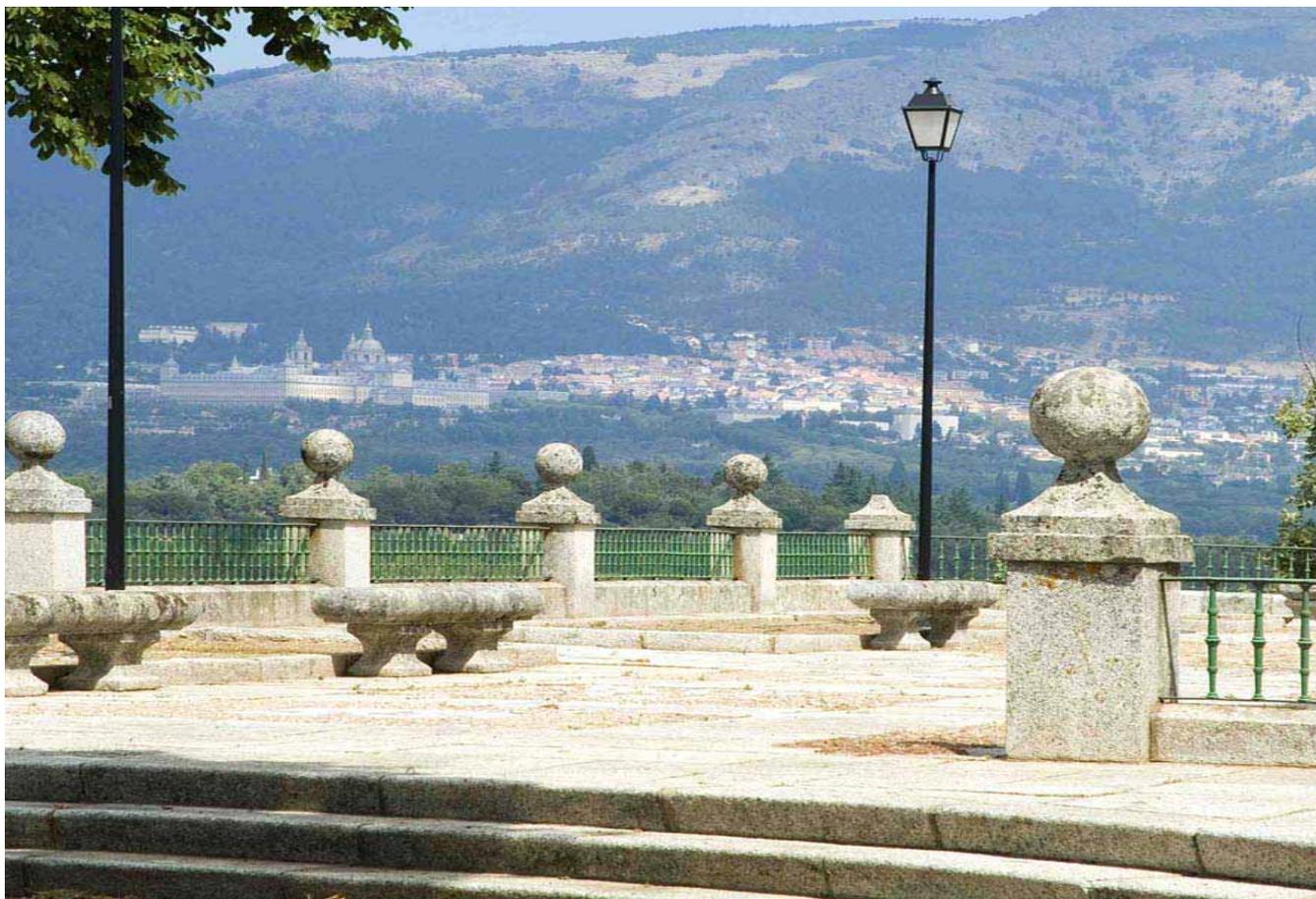


## Accesos



Ubicación: Ctra. M-600, El Escorial – Madrid. (Frente a Urbanización Pinosol)

## Ubicación



Situado frente al Monasterio de San Lorenzo de El Escorial

## DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

### Superficies Actualmente Construidas: 5.942,48 m<sup>2</sup>



• **Extensión:** La finca cuenta con 28,34 hectáreas (283.400 m<sup>2</sup>) de extensión.

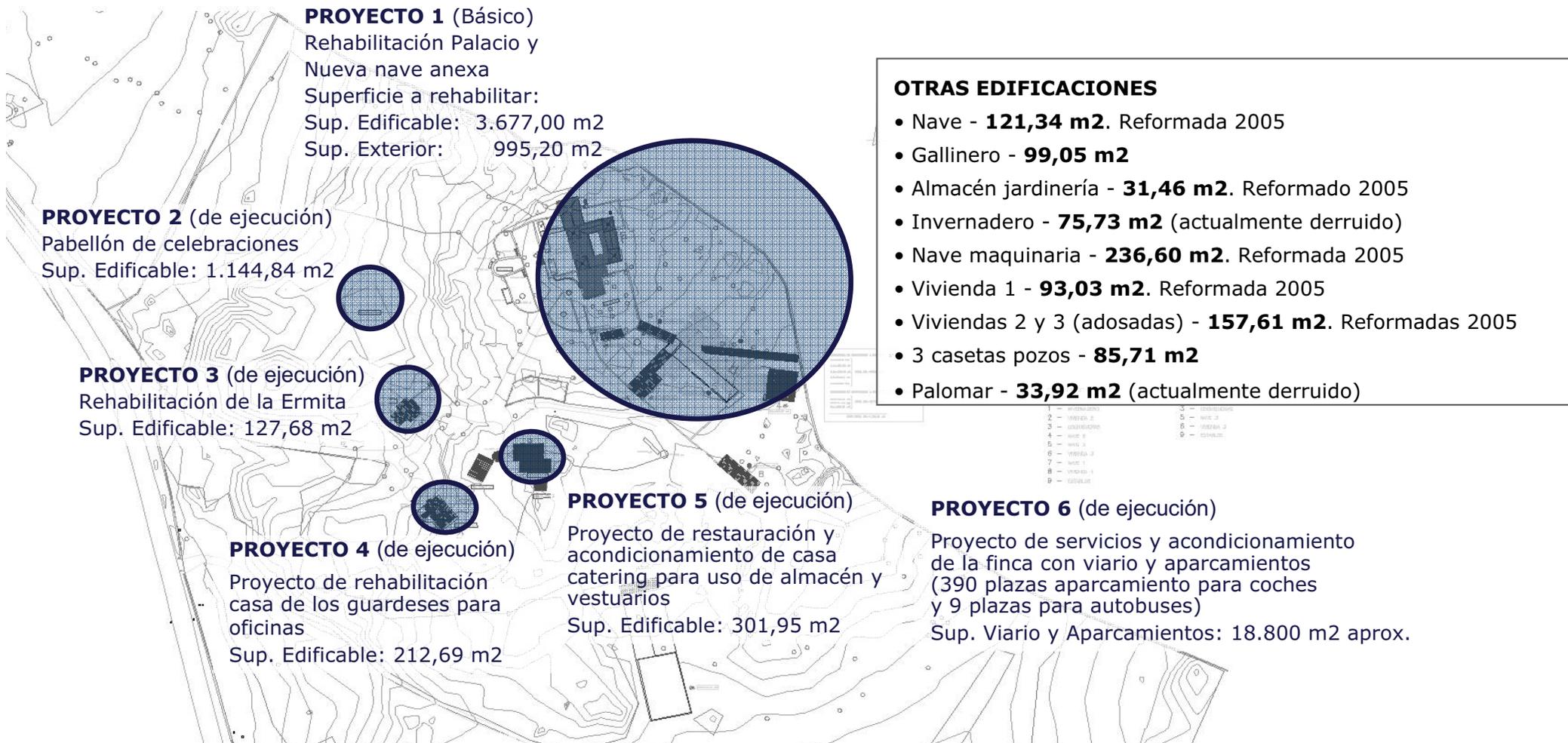
- **Descripción:** Cuenta con varias edificaciones entre ellas un Palacio del siglo XVIII, ampliado y reformado a mediados del siglo XX
- La finca cuenta con agua del Canal de Isabel II, varios pozos de agua legalizados e inagotables, tendido de teléfono analógico y digital, línea propia de tendido eléctrico con centro de transformación, canalización de gas natural y acceso directo desde la carretera M-600

- **Palacio:** 1.836,73 m<sup>2</sup> + 995,20 m<sup>2</sup> terrazas
- **Ermita:** 127,68 m<sup>2</sup>
- **Vivienda 1:** 93,03 m<sup>2</sup>
- **Viviendas 2 y 3 (adosadas):** 157,61 m<sup>2</sup>
- **Vivienda 4:** 111,84 m<sup>2</sup>
- **Cochineras:** 186,83 m<sup>2</sup>
- **Establos:** 712,28 m<sup>2</sup>
- **Granero:** 158,61 m<sup>2</sup>
- **Vaquería:** 364,24 m<sup>2</sup>
- **Casa de Guardeses:** 212,69 m<sup>2</sup>
- **Casa-almacén:** 301,95 m<sup>2</sup>
- **Nave:** 121,34 m<sup>2</sup>
- **Gallinero:** 99,05 m<sup>2</sup>
- **Almacén jardinería:** 31,46 m<sup>2</sup>
- **Invernadero:** 75,73 m<sup>2</sup> (actualmente derruido)
- **Nave maquinaria:** 236,60 m<sup>2</sup>
- **3 casetas pozos:** 85,71 m<sup>2</sup>
- **Palomar:** 33,92 m<sup>2</sup> (actualmente derruido)

Tiene las licencias pagadas para usos autorizados de Hotel y Hostelería en General

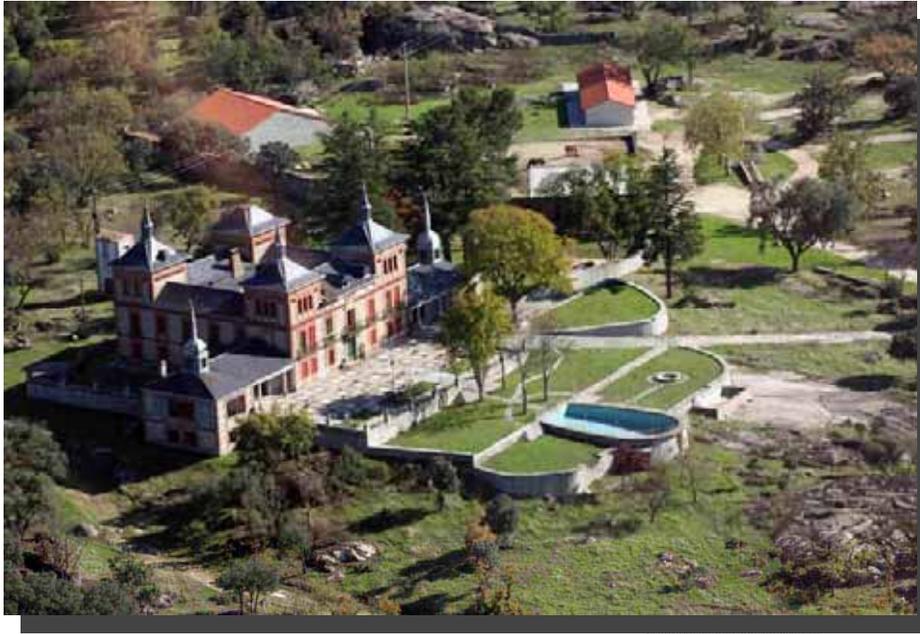
# VALOR AÑADIDO – PROYECTOS DE ACTUACIÓN

## ESTADO REFORMADO: Superficies resultantes de las actuaciones: 7.087,32 m<sup>2</sup>



Actualmente cuenta con licencias de obras aprobadas y pagadas

# PROYECTO 1-A PROYECTO BÁSICO DE REABILITACIÓN DEL PALACIO Y ACONDICIONAMIENTO PARA USO HOTELERO



**Superficie actual:** 1.836,73 m2 construidos  
**Sup. estado reformado:** 1.929,50 m2 construidos  
**Superficie exterior anexa:** 995,20 m2 construidos

**Total superficie Palacio Reformado:** 2.924,70 m2 construidos

## Descripción proyecto:

- 19 habitaciones
- Restaurante en el Palacio con una superficie de **1.066** m2., cuenta en el interior con salones y reservados.
- El Restaurante cuenta también con tres terrazas de **480, 495 y 852**, m2 respectivamente. Tanto de día como de noche, las vistas que ofrece desde sus amplios ventanales, así como desde sus terrazas al Monasterio de El Escorial, son espectaculares.

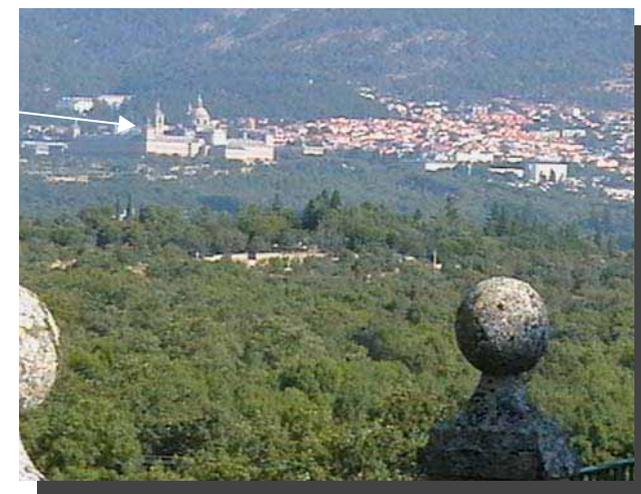
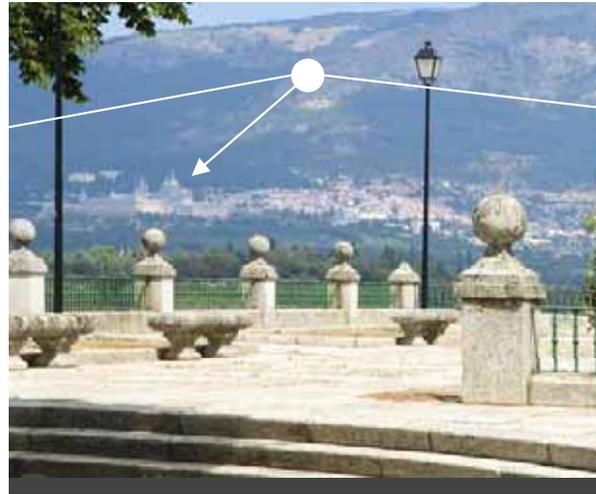


## VALOR AÑADIDO

Proyecto básico de rehabilitación y acondicionamiento del palacio.  
Licencia de obras pagadas

# PROYECTO 1-A

## VISTAS DESDE EL PALACIO AL MONASTERIO DEL ESCORIAL



**VALOR AÑADIDO**  
Proyecto básico de rehabilitación y acondicionamiento del palacio  
Licencia de obras pagadas

# PROYECTO 1-B

## PROYECTO BÁSICO DE NUEVA NAVE ANEXA AL PALACIO



### Superficie actual:

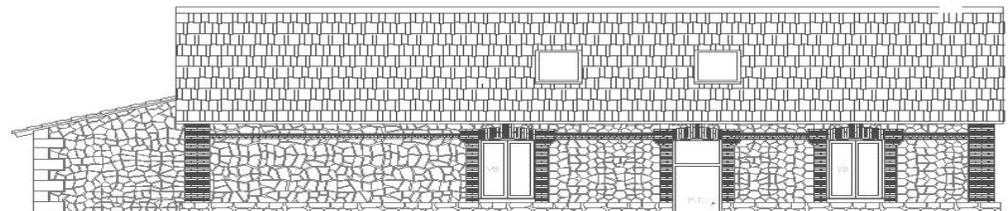
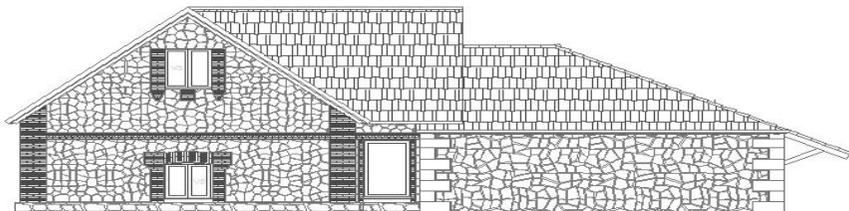
Vivienda 4:	111,84 m2 construidos
Vaquería:	364,24
Cochineras:	186,83
Establos:	712,28
Gallinero:	99,05

**Total Sup. Actual:** 1.474,24 m2 construidos

**Superficie nueva reformada:** 1.352,29 m2 construidos  
(Proyecto que sale de las sustitución de las edificaciones anteriormente mencionadas y reubicadas un nuevo espacio edificado)

### Descripción posibilidades edificio anexo al Palacio:

- Opción 1: Uso Hotelero actualmente, 50 habitaciones y con aprovechamiento del bajo cubierta saldrían 80 habitaciones. (19 habitaciones en el Palacio más 80 habitaciones del edificio anexo. **Total 99 habitaciones**)
- Opción 2: Nuevo edificio reformado destinado a pabellón de celebraciones de bodas, congresos y todo tipo de eventos
- Opción 3: Uso mixto habitaciones y pabellón celebraciones.



### VALOR AÑADIDO

Proyecto básico de restauración y reparación de edificaciones auxiliares del palacio  
Licencia de obras pagadas

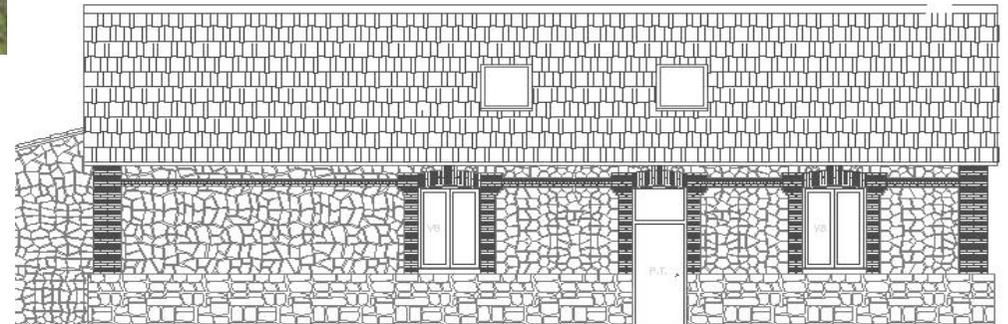
## REHABILITACION DE 2 EDIFICACIONES



### Superficies reformadas en el 2005

Viviendas 2 y 3 adosadas: 157,61 m2 construidos  
Nave maquinaria: 236,60 m2 construidos

Total sup. Reformada: 394,21 m2 construidos



**VALOR AÑADIDO**  
Proyectos realizados

**Proyecto Finca El Enebral**

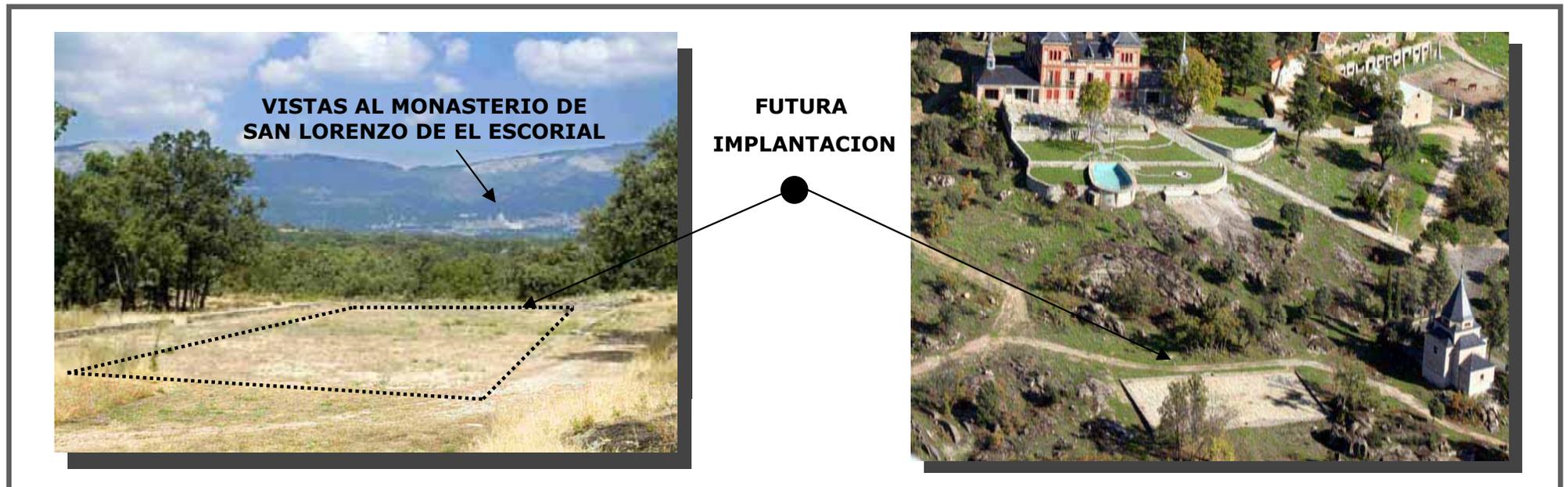
# PROYECTO 2

## PROYECTO DE EJECUCIÓN DE PABELLON DE CELEBRACIONES DE NUEVA PLANTA

**Superficie Nueva planta:** 1.144,84 m2 Construidos

### Descripción:

- Pabellón para celebraciones con sus correspondientes zonas anexas y servicios complementarios
- Nave principal diáfana, acristalada, con vistas al Monasterio de San Lorenzo de El Escorial, al palacio y a la ermita
- Servicios de guardarropa, cocinas completas, aseos, etc.
- Cuenta también con el proyecto de apertura con todos los servicios e instalaciones



### VALOR AÑADIDO

Superficie edificable adicional:

Proyecto de ejecución de Pabellón de celebraciones de nueva construcción con Licencia de obras aprobadas y pagadas

# PROYECTO 3

## PROYECTO DE EJECUCIÓN DE RESTAURACION DE LA ERMITA

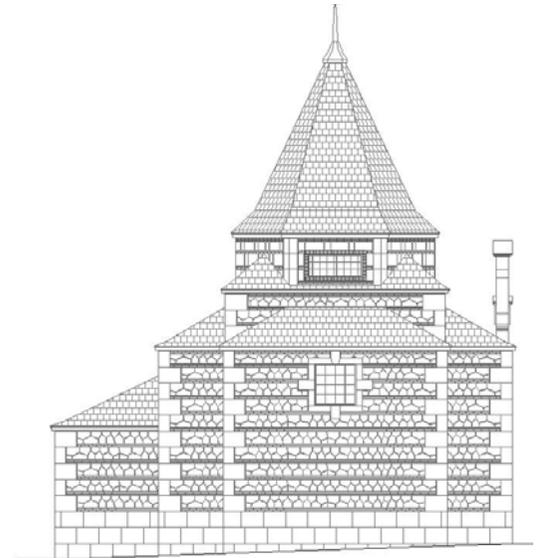


**Superficie actual:** 127,68 m2 construidos

**Superficie estado reformado:** 127,68 m2 construidos

### Descripción:

- Capilla con una antigüedad aproximada de 50 años
- Capacidad 80 personas sentadas y 20 de pie

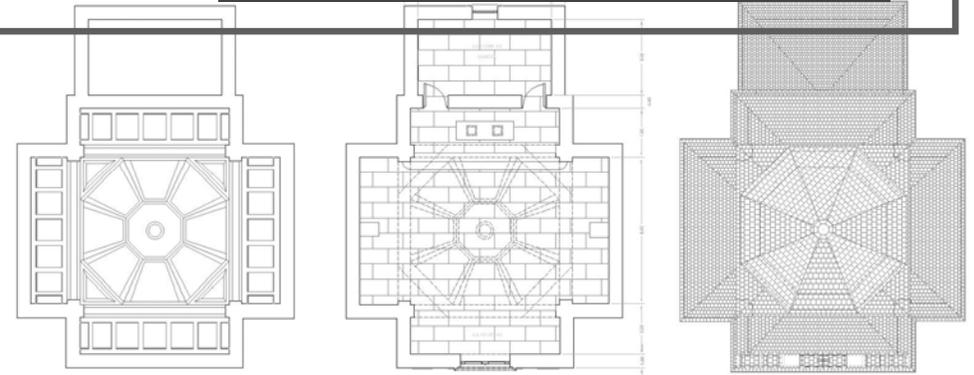


### VALOR AÑADIDO

Proyecto de ejecución de restauración de la Ermita  
Licencia de obras pagadas

# PROYECTO 3

## PROYECTO DE EJECUCIÓN DE RESTAURACIÓN DE LA ERMITA



**VALOR AÑADIDO**  
Proyecto de ejecución de restauración de la Ermita  
Licencia de obras pagadas

# PROYECTO 4

## PROYECTO DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN DE ANTIGUA CASA DE LOS GUARDESES PARA OFICINAS DEL COMPLEJO HOTELERO-HOSTELERO

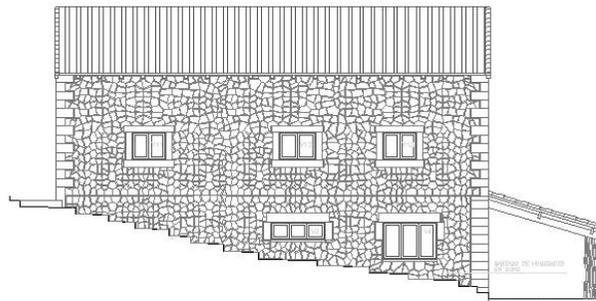


**Superficie actual:** 212,69 m2 construidos

**Sup. estado reformado:** 212,69 m2 construidos

### Descripción

- Edificación aislada con una antigüedad de unos 50 años
- Casa de piedra destinada a nuevas oficinas
- Dos plantas
- Este proyecto se encuentra en avanzado estado de ejecución



### VALOR AÑADIDO

Proyecto de ejecución de rehabilitación de antigua casa de los guardeses para oficinas del complejo hotelero-hostelero  
Licencia de obras pagadas

# PROYECTO 5

## PROYECTO DE EJECUCIÓN DE RESTAURACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE CASA PARA SERVICIO DEL CATERING, CON ALMACENES Y VESTUARIOS

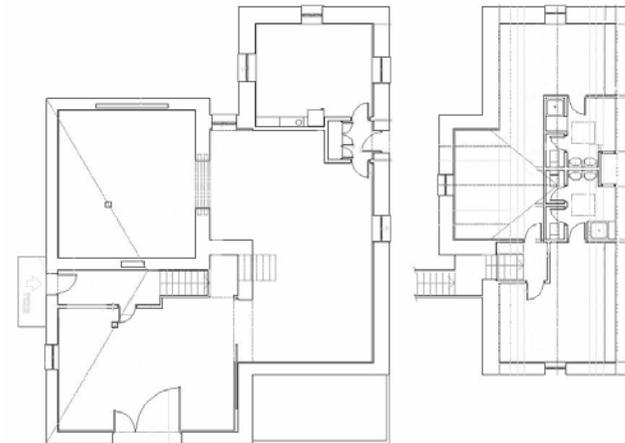


**Superficie actual:** 301,95 m<sup>2</sup> construidos

**Sup. estado reformado:** 301,95 m<sup>2</sup> construidos

### Descripción proyecto:

- Edificación aislada con una antigüedad de unos 50 años
- Casa de piedra
- Cuenta con tres almacenes
- Zona de cámaras frigoríficas
- Entreplanta de 69 m<sup>2</sup> útiles

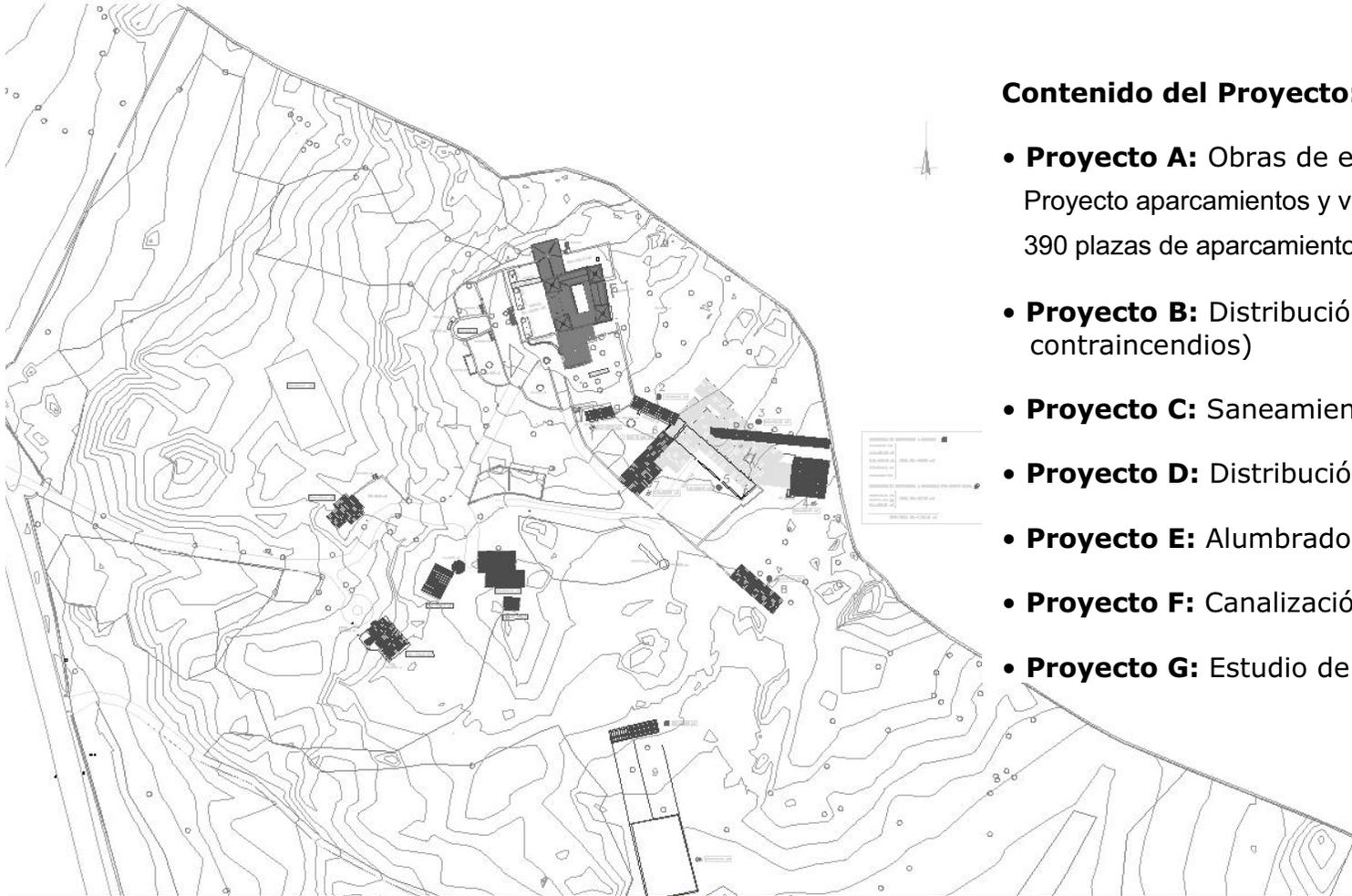


### VALOR AÑADIDO

Proyecto de ejecución de rehabilitación de casa para servicio del catering con almacenes y vestuarios  
Licencia de obras pagadas

# PROYECTO 6

## PROYECTO DE EJECUCIÓN DE ACONDICIONAMIENTO DE LA FINCA EL ENEBRAL



### Contenido del Proyecto:

- **Proyecto A:** Obras de explanación y pavimentación  
Proyecto aparcamientos y viario: Superficie actuación: 18.800 m<sup>2</sup>  
390 plazas de aparcamiento para coches y 9 plazas para autobuses
- **Proyecto B:** Distribución de agua (incluye red de riego y red contraincendios)
- **Proyecto C:** Saneamiento
- **Proyecto D:** Distribución de energía eléctrica
- **Proyecto E:** Alumbrado de viario y aparcamientos
- **Proyecto F:** Canalización de telecomunicaciones
- **Proyecto G:** Estudio de seguridad y salud

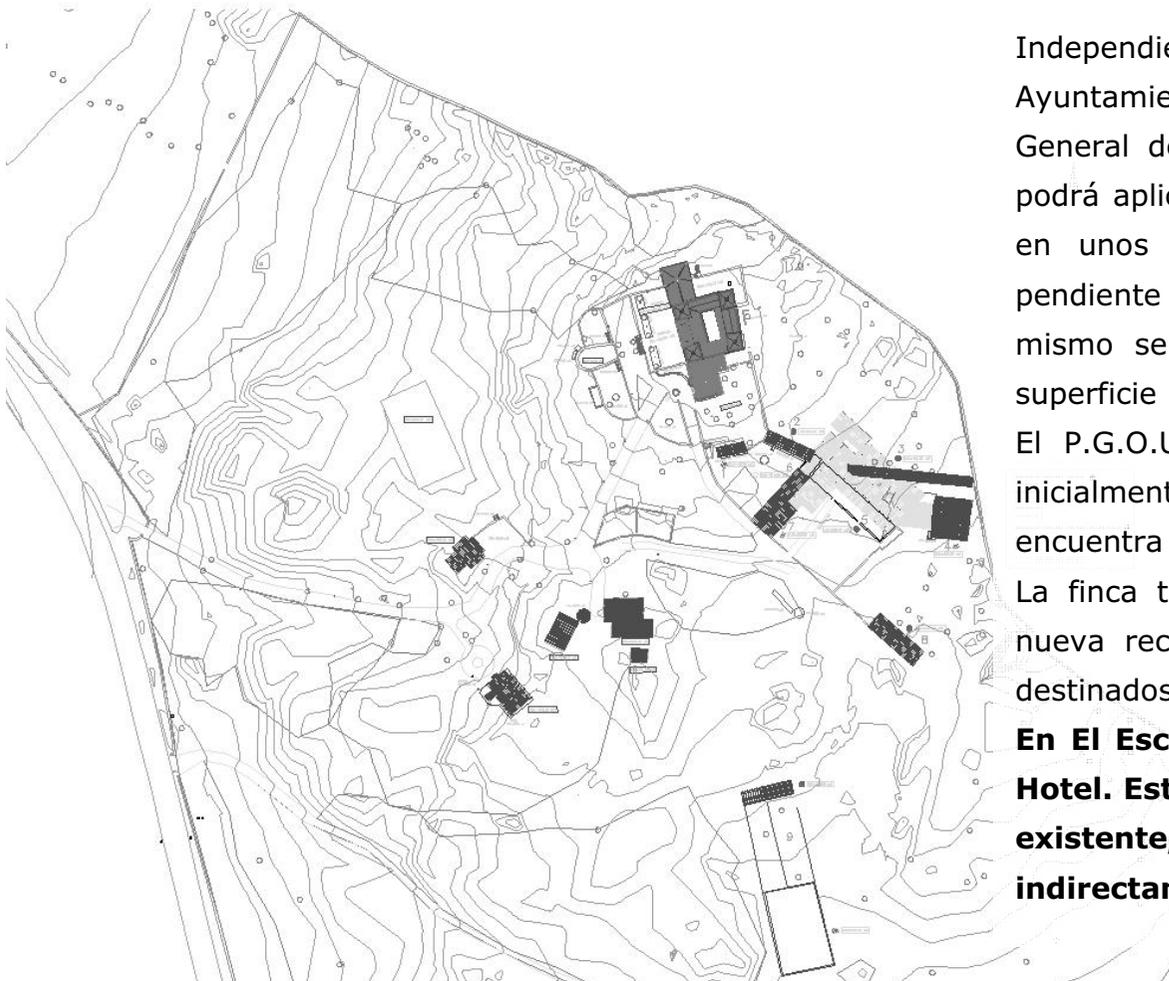
### VALOR AÑADIDO

Cuenta con un proyecto de ejecución para el acondicionamiento de toda la finca: obras de explanación, pavimentación y los servicios de distribución de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado y canalizaciones de telecomunicaciones

## DESLINDE FINCA: PALACIO EL ENEBRAL



## CONTEXTO URBANISTICO



Independientemente de las licencias obtenidas, iniciado por el Ayuntamiento de El Escorial, esta tramitándose el Nuevo Plan General de Ordenación Urbana. En la finca Palacio El Enebral se podrá aplicar el uso Hotelero, Hostelero, Cultural y Ocio-Recreativo en unos 70.000 metros cuadrados aproximadamente, estando pendiente el coeficiente de edificabilidad que se podrá aplicar. Así mismo se amplían los usos al resto de la finca aplicando a la superficie restante el uso Ganadero.

El P.G.O.U. del termino municipal de El Escorial, fue aprobado inicialmente, no ha tenido ninguna alegación, y actualmente se encuentra en fase de tramitación en la Comunidad de Madrid.

La finca tendrá un incremento de su valor a corto plazo por su nueva recalificación en la que se amplían los metros cuadrados destinados a usos Hotelero, Hostelero, Cultural y Ocio-Recreativo.

**En El Escorial (de abajo), en la actualidad NO existe ningún Hotel. Este proyecto, además de recuperar el poco patrimonio existente, generara puestos de trabajo directa-indirectamente.**

**Actualmente cuenta con licencias pagadas para usos autorizados de Hotel y Hostelería en General**

## EL ESCORIAL – SAN LORENZO DE EL ESCORIAL



- Monasterio de San Lorenzo de El Escorial: Recibe la visita de no menos de 70 autobuses diarios y los miércoles que el acceso es gratuito supera los 130 autobuses
- Museos
- Universidad
- Teatros
- Euroforum
- Nuevo Auditorio
- Desdoble de la M-503 desde Aravaca hasta Valdemorillo quedando el desdoble a 12 km. del acceso a la finca (Enlaces a M-503 desde Aravaca y desde la M-40 y M-50, situándose la finca a 25 minutos de Madrid)
- Actualmente en la zona el hotel con mayor capacidad cuenta con 82 habitaciones.
- La población censada entre El Escorial y San Lorenzo de El Escorial supera los 30.000 habitantes.

Actualmente cuenta con licencias pagadas para usos autorizados de Hotel y Hostelería



**“Una idea que no sea arriesgada, no es digna de llamarse idea”**

**Oscar Wilde**