



Sr: Secretario

Ayuntamiento de El Escorial
(Madrid)

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DE PLANEAMIENTO REFERENTE AL CONCEPTO ALTURA MAXIMA EN LAS CUATRO PRIMERAS FASES DEL P.P. CIUDAD BOSQUE LOS ARROYOS.-

Teniendo en cuenta la grave problemática existente en las cuatro primeras fases del Plan Parcial C.B. Los Arroyos, en la quinta ya quedó resuelto, en la modificación del P.P. Los Arroyos 5ª fase tramitado ante la Consejería de Urbanismo de la C.A.M. con aprobación definitiva, en el mismo sentido que se planteará en la presente propuesta, en lo relativo a la parte de las ordenanzas urbanísticas referentes a la altura de las edificaciones en viviendas unifamiliares, definidas en el Artº nº 36 perteneciente a las Ordenanzas Particulares de la zona I Vivienda Unifamiliar en el que queda fijado.

Altura máxima (en un plano paralelo al terreno)
a la parte baja del cielo raso: **4'50 mts.**

Cabe proponer por estos S.S.T.T. la tramitación de una **modificación puntual de planeamiento** con carácter urgente que sirva para clarificar la interpretación de la ordenanza solucionar la problemática existente y ajustar la ordenanza los múltiples incumplimientos de la misma en base a las siguientes consideraciones.

- 1.- La definición de la altura máxima exigible emplea términos absolutamente en desuso en la Arquitectura Actual "Cielo Raso", elemento constructivo que como tal puede considerarse anacrónico y de prácticamente nula utilización.
- 2.- Para poder aplicar prácticamente la definición de altura máxima definida en el Plan Parcial, es preciso hacer una extrapolación y suponer que el plano que la define debe ser paralelo al que contendría las cuatro vértices de la parcela, cosa prácticamente imposible, ya que como es fácilmente demostrable un plano queda definido por tres puntos, pero para que el cuarto estuviera contenido en el mismo, deberá cumplir matemáticamente con la ecuación que lo define: Esto supondría que dependiendo de los tres puntos que se tomarán podríamos obtener varios planos de limitación.

A esto puede añadirse que a veces se ha planteado por los técnicos, que en ningún caso la normativa dice que sean esos puntos los que deberían definir el plano, sino que dice "paralelo al terreno" y siendo esto normalmente una superficie alabeada la definición sería inaplicable.



De todo lo anteriormente expuesto puede deducirse que la definición de ALTURA MÁXIMA exigible a las edificaciones unifamiliares en las cuatro primeras fases del P.P. C.B. los Arroyos es confusa, incorrecta en su definición, emplea términos técnicos anacrónicos y en desuso en la terminología arquitectónica actual y en definitiva es prácticamente inaplicable sin recurrir a interpretaciones subjetivas de las mismas que podrían desvirtuar el concepto de que las licencias urbanísticas son un Acto Reglado y hasta podría considerarse una Reserva de dispensación prohibida por la vigente Ley del Suelo.

En base a todo lo anteriormente expuesto estos S.S.T.T. consideran que para la resolución de la problemática existente debería tramitarse como ya ha quedado anteriormente expuesto una Modificación Puntual de Planeamiento, que sin modificar ningún resto de los parámetros de aprovechamiento definidos en el Plan, ocupaciones, volumen máximo edificable, retranqueos o densidad, plantease de una forma correcta y concreta la definición de la altura máxima. Este aspecto ya quedaba definido en la Revisión de Planeamiento en tramitación que fue aprobado inicialmente y provisionalmente por este Ayuntamiento.

A la vista del informe anterior estos S.S.T.T. proponen que se trámite según lo establecido en la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos UNA MODIFICACION PUNTUAL DE PLANEAMIENTO en la que la definición de la altura máxima para las fases 1ª, 2ª 3ª y 4ª del P.P. C.B. Los Arroyos quede definida:

Altura máxima de la edificación, al alero en el punto medio de todas las fachadas: II plantas/ 6 mts. No son admisibles los espacios utilizables bajo cubierta situados sobre la línea de altura máxima anteriormente definida.

Esta simple modificación resolvería la problemática existente, no causando ningún impacto ambiental excesivo teniendo en cuenta la dimensión de las parcelas existentes 1.500 ó 2.000 m² y posibilitaría la resolución de la vivienda unifamiliar en dos plantas s/n como viene demandando la sociedad actualmente.

Elévese el presente informe al Sr. Alcalde y al Sr. Concejale Delegado del Area de Urbanismo por si considera pertinente su tramitación.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

El Escorial, Septiembre de 1.995

