

Ref: c.u. 21/2013

**ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Departamento de Licencias 4 de la Subdirección General de Edificación del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda en relación con la aplicación del artículo 7.3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que regula la altura libre de piso en el uso residencial.**

**PALABRA CLAVE: Altura.**

En fecha 27 de febrero de 2013, el Departamento de Licencias 4 de la Subdirección General de Edificación del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente, en relación con la aplicación del artículo 7.3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que regula la altura libre de piso en el uso residencial.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## **ANTECEDENTES:**

### **Planeamiento:**

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

## **CONSIDERACIONES:**

El artículo 7.3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM), que regula la altura libre de piso en el uso residencial, establece que: *“La altura libre mínima de piso en cada vivienda será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto”* Según el tenor literal del precepto normativo transcrito, el Departamento de Licencias 4 de la Subdirección General de Edificación, encargado de la tramitación de las licencias de primera ocupación y funcionamiento cuya resolución corresponde a la Dirección General de Control de la Edificación, manifiesta las dificultades prácticas que entraña su respeto en aquellas viviendas que, aun cumpliendo el programa mínimo exigido en el apartado 1 del artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, cuentan con reducidas dimensiones.

Razones técnicas y distintas normativas sectoriales obligan a que las canalizaciones y conductos de las instalaciones de las viviendas se dispongan colgadas de sus forjados de techo, con la consiguiente necesidad de ocultarlas con falsos techos que disminuyen la altura libre de piso (definida en el artículo 6.6.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM como: *“la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese...”*) de las piezas por las que discurren, generalmente aseos, pasillos, vestíbulos y distribuidores.

En principio, la solución constructiva referida no debía entrar en conflicto con la normativa urbanística, puesto que las piezas en las que comúnmente se reduce la altura libre tienen la consideración de piezas no habitables (apartado 2 del artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM), cuya altura libre de piso mínima es de 2,20 metros, según se establece en el artículo 6.6.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM; sin embargo, la aplicación de forma aislada y en exceso literal del artículo 7.3.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM podría dificultarla, e incluso imposibilitarla, en aquellas viviendas en las que, por sus reducidas dimensiones, la superficie útil de los aseos, pasillos y distribuidores representan un porcentaje alto de su superficie útil total, al igual que podría suceder en aquellas otras más grandes, pero en las que esas piezas no habitables hayan sido generosamente dimensionadas.

La problemática planteada puede superarse positivamente, tal como apunta el Departamento de Licencias 4 de la Subdirección General de Edificación, mediante una aplicación del artículo 7.3.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM que pondere, además de su tenor literal, el contexto normativo en el que se integra y la propia naturaleza del parámetro que regula.

Efectivamente, la altura libre de piso, aunque regulada, por su íntima relación con la altura de piso, en el Capítulo 6 del Título 6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, “Condiciones de volumen y forma de los edificios”, es un parámetro normativo con una clara finalidad de salubridad e higiene, que se fija normativamente para garantizar que las piezas de los locales y viviendas cuenten, en razón de su destino y utilización, con un volumen suficiente para el necesario confort de sus usuarios. Así, el artículo 6.6.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM exige a las piezas no habitables alturas libres de piso (mínimo 2,20 m) menores que a las piezas habitables (mínimo 2,50 m), consideradas éstas últimas, conforme con el apartado 3 del artículo 6.7.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, como todas aquellas que reúnen las condiciones para desarrollar en ellas actividades que implican la permanencia prolongada de personas. Es cierto que las dimensiones mínimas del artículo 6.6.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM tienen carácter supletorio *“...salvo determinaciones en contra de las condiciones particulares de los usos, o de las normas zonales u ordenanzas particulares...”*; ahora bien, este carácter supletorio debe entenderse referido solo a las piezas habitables, en las que pueden desarrollarse actividades diversas que precisen alturas libres de piso distintas en función del uso u otras cualidades específicas del local o edificio al que están adscritas, pero no a las piezas no habitables, que no requieren especiales exigencias de confort, al no producirse en ellas permanencia prolongada de personas.

Consecuentemente, la altura libre de piso de las piezas no habitables en todos los usos urbanísticos, incluido el residencial, podrá ser, como mínimo, de 2,20 metros en cualquier circunstancia, quedando limitada a las piezas habitables de las viviendas la aplicación del requerimiento singular que para el uso residencial contiene el artículo 7.3.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

## **CONCLUSIÓN:**

En base a lo anteriormente expuesto, se considera que deben aplicarse los siguientes criterios:

La determinación sobre altura libre de piso para el uso residencial que establece el artículo 7.3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, debe entenderse referida solo a las piezas habitables de la vivienda, pudiendo las piezas no habitables (aseos, vestíbulos, pasillos, tenderos y otras piezas similares), tal como especifica el artículo 6.6.13 del mismo Texto Normativo, disponerse, en todo caso y circunstancia, con altura libre de piso igual o superior a 2,20 metros.

Madrid, 16 abril de 2013.