

Ref: cua 41-13

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias en relación con la altura libre mínima requerida para la implantación de un Centro de Primaria de enseñanza reglada en una parcela situada en la Avenida de Alfonso XIII, nº 155 cuyo uso cualificado es residencial.

Palabras Clave: Parámetros de la edificación/ Volumen y forma; Usos urbanísticos/ Equipamiento educativo

Con fecha 24 de junio de 2013, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades, en relación con la exigencia de disponer de una altura libre mínima de 3m para la implantación, con obras de sustitución y como uso alternativo, de un centro de enseñanza reglada en una parcela regulada por la Norma Zonal 5.2, cuyo uso cualificado es el residencial.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 (NNUU)

CONSIDERACIONES

El artículo 6.6.12 de las NNUU define la altura libre de piso 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, y salvo determinaciones en contra de las condiciones particulares de los usos, o de las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, la altura libre mínima de pisos será de 2.50m para piezas habitables que se podrá reducir en piezas no habitables hasta un mínimo de 2.20m.

Estas condiciones son aplicables, entre otras, a las obras de nueva edificación y por lo tanto aplicables al supuesto planteado por tratarse de obras de sustitución, conforme los artículos 1.4.10 y 6.6.2 de las NNUU.

Conforme lo anterior, la altura libre mínima de pisos será de 2.50m para piezas habitables pudiéndose reducir hasta 2.20m en piezas no habitables, salvo que las condiciones particulares del uso o de la norma zonal correspondiente determinen una altura distinta.

Respecto a las condiciones particulares de la Norma Zonal 5, ámbito de ordenación de la parcela, no hay ninguna determinación relacionada con la altura libre mínima.

En cuanto a las condiciones particulares del uso, la actividad que pretenden implantar, Centro de Primaria de enseñanza reglada, está clasificada como uso dotacional de equipamiento privado. El Capítulo 7.10 de las NNUU regula las condiciones particulares del referido uso, condiciones que, de acuerdo con el artículo 7.10.2 de las citadas normas, son de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como equipamiento básico (EB), equipamiento singular (ES) y equipamiento privado (EP). Entre las condiciones particulares reseñadas, se encuentran las condiciones de parcela mínima, su regulación, las condiciones de compatibilidad de uso y la altura libre mínima de 3m, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos en cuyo caso cumplirán las condiciones establecidas para dichos usos.

Conforme lo anterior, la condición de altura libre mínima, así como el resto de exigencias articuladas en el referido capítulo, serán de aplicación cuando la parcela donde se pretende implantar el uso esté calificada como dotacional, entendiendo dichas condiciones como una medida para mantener la calidad de las dotaciones previstas en los suelos que la ordenación establecida por el propio Plan General, ha destinado para proveer a los ciudadanos de los servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios, haciendo extensivas estas consideraciones al uso dotacional deportivo.

Asimismo, cuando un uso dotacional se implanta como uso compatible en un edificio o parcela no calificada como dotacional, las condiciones particulares a que deben sujetarse los edificios y usos serán las establecidas en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, en este caso la Norma Zonal 5.2.

Por otra parte, el uso dotacional equipamiento es equiparable en muchos casos al uso terciario en su clase de otros servicios terciarios, puesto que ambos usos incluyen actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano, y en este sentido se ha formulado el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General nº 71, que permite incluir los servicios sanitarios dentro del uso dotacional equipamiento salud cuando se trate de prestación de servicios médicos.

De la misma forma, la inclusión de una actividad docente en el uso dotacional equipamiento educativo o en el uso de otros servicios terciarios, depende exclusivamente de si se trata de una enseñanza reglada o no.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, en relación con las cuestiones planteadas en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que, siendo recomendable la altura libre mínima de 3m para la implantación de un uso dotacional de equipamiento educativo o deportivo, como uso alternativo en una parcela no calificada como dotacional, la altura libre mínima exigible es de 2.5m en piezas habitables, pudiéndose reducir hasta 2.2m para piezas no habitables, debido al hecho de que la parcela donde se pretende situar la actividad no está calificada como uso dotacional.

Madrid, 1 de julio de 2013