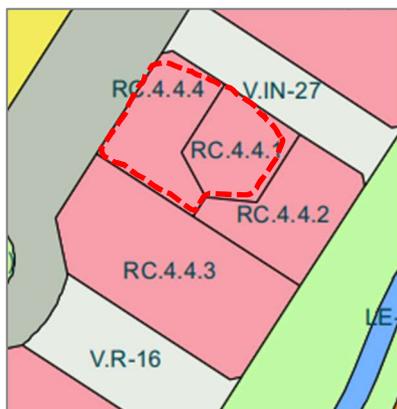


NORMATIVA DEL ÁMBITO



**USOS LUCRATIVOS**

**Residencial**

- RCVL, RUVL - Viviendas Libres
- RCVPT - Viviendas Protección Pública Precio Tasado
- RCVPO - Viviendas Protección Oficial

**Actividades Económicas**

- TO, TCC, RT - Servicios Terciarios
- PI - Parque Industrial
- IT - Industria Tradicional
- DP - Dotacional Privado

Información Vigente

19 - Vicálvaro (Casco histórico de Vicálvaro)

Ordenación    Protección del Patrimonio    Información Administrativa    Otras Afecciones

EXPEDIENTE

7/11/2013/01157 Revisión Parcial del PGOUM-85 y Modificación del PGOUM-97 (RPPG.00.301) [Ver Documentos](#)

ÁMBITO DE ORDENACIÓN

UZPp.02.04-RP DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES

PARCELA DE PLANEAMIENTO

Etiqueta:	Zona Urbanística:	Superficies	Según dibujo:	Según expediente:
RC.4.4	RC	6.419,77 m <sup>2</sup>	6.419,77 m <sup>2</sup>	6.420 m <sup>2</sup>

USOS

Uso	Edificabilidad	Principal
RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	17700.00 m <sup>2</sup>	✓
SERVICIOS TERCIARIOS	834.66 m <sup>2</sup>	

Observaciones de Uso

GRADO 1º. ALTURA: VII+A

PG97

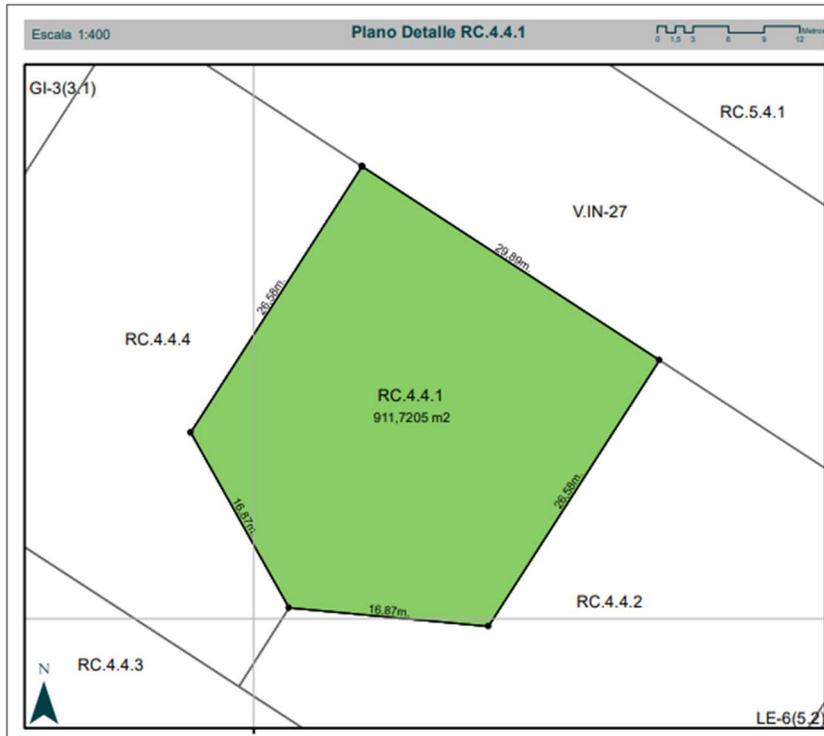
PROYECTO



Visualización:

El modelo BIM analizado es un edificio residencial de vivienda colectiva libre emplazado en las parcelas RC.4.4.4. y RC.4.4.1 que serán objeto de agrupación previa.

NORMATIVA DEL ÁMBITO



I. DESCRIPCIÓN

Solar en término municipal de Madrid, en el Sector UZPp. 02.04 'DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES', de forma irregular, con una superficie de novecientos once metros con siete mil doscientos cinco centímetros cuadrados, que linda: al norte en línea recta, con parcela V.IN-27 destinada a vía pública, al este en línea recta, con parcela RC.4.4.2, al sur en línea quebrada, con parcelas RC.4.4.2 y RC.4.4.4, al oeste en línea recta, con parcela RC.4.4.4.

II. CONDICIONES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

**SUPERFICIE (m<sup>2</sup>):** 911,7205

**MANZANA:** RC.4.4

		Edif m <sup>2</sup>	UAS
<b>USO CUALIFICADO PRINCIPAL:</b>	Residencial Vivienda Colectiva Libre (RCVL)	2.360,2819	2.360,2819
<b>USO CUALIFICADO SECUNDARIO:</b>	Terciario de Proximidad TPb (TPb)	30,2658	21,1861
<b>TOTAL:</b>		<b>2.390,5477</b>	<b>2.381,4680</b>

PROYECTO

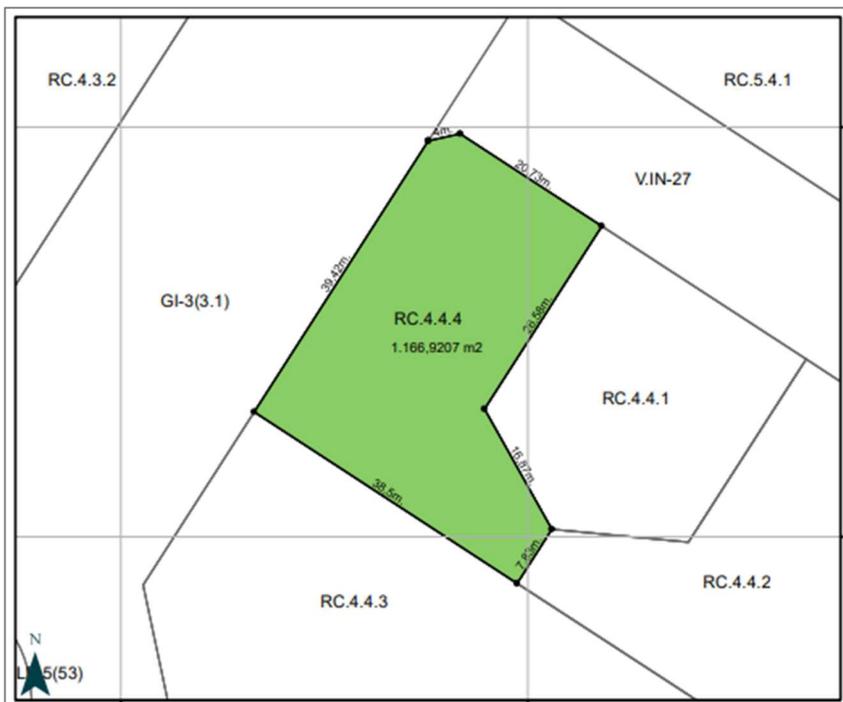


Comprobaciones:

PARCELA EDIFICABLE:

El programa permite la comprobación de la superficie mínima de parcela, que en este caso coincide con la de la suma de las dos parcelas que serán objeto de agrupación.

NORMATIVA DEL ÁMBITO



I. DESCRIPCIÓN

Solar en término municipal de Madrid, en el Sector UZPp. 02.04 'DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES', de forma irregular, con una superficie de mil ciento sesenta y seis metros con nueve mil doscientos siete centímetros cuadrados, que linda: al norte en línea quebrada, con parcela V.IN-27 destinada a vía pública, al este en línea quebrada, con parcelas RC.4.4.1 y RC.4.4.2, al sur en línea recta, con parcela RC.4.4.3, al oeste en línea recta, con parcela GI-3(3.1) destinada a red viaria.

II. CONDICIONES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE (m<sup>2</sup>): 1.166,9207

MANZANA: RC.4.4

	Edif m <sup>2</sup>	UAS
USO CUALIFICADO PRINCIPAL: Residencial Vivienda Colectiva Libre (RCVL)	3.300,4129	3.300,4129
USO CUALIFICADO SECUNDARIO: Terciario de Proximidad TPa (TPa)	317,5136	222,2595
USO CUALIFICADO SECUNDARIO: Terciario de Proximidad TPb (TPb)	46,3925	32,4748
<b>TOTAL:</b>	<b>3.664,3190</b>	<b>3.555,1472</b>

PROYECTO



Comprobaciones:

PARCELA EDIFICABLE:

El programa permite la comprobación de la superficie mínima de parcela, que en este caso coincide con la de la suma de las dos parcelas que serán objeto de agrupación.

NORMATIVA DEL ÁMBITO

Vvda: 2.360,28m<sup>2</sup>

Terciario TPb: 30,26m<sup>2</sup>

Vvda: 3.300,41m<sup>2</sup>

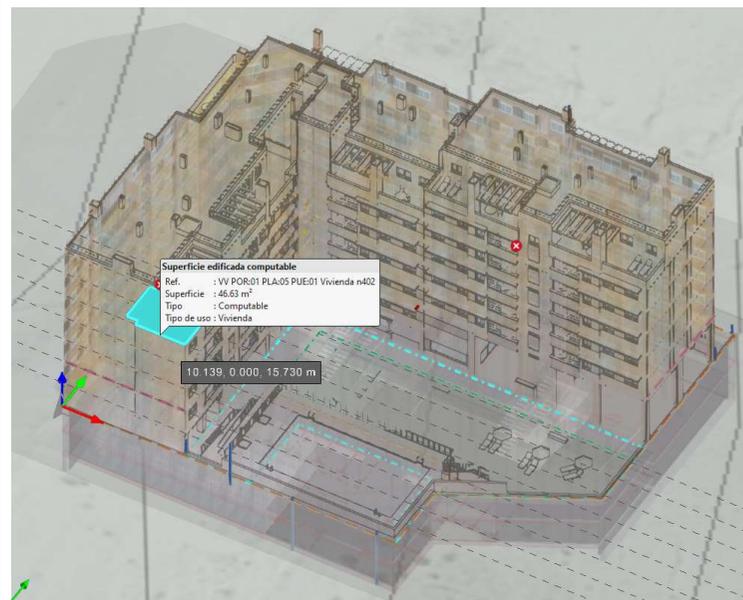
Terciario TPa: 317,51m<sup>2</sup>



Vvda: 5.660,69m<sup>2</sup>

Terciario TPa: 317,51m<sup>2</sup>

PROYECTO



Comprobaciones:

La superficie edificable de la parcela será la suma de las establecidas para las parcelas que se van a agrupar.

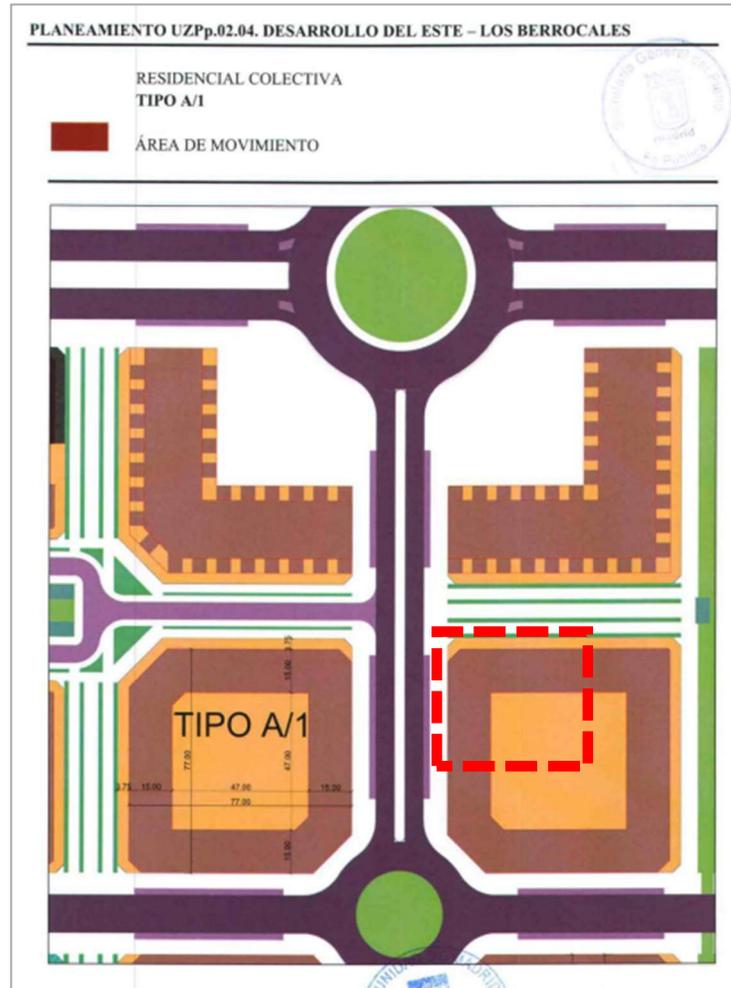
Para la comprobación de superficie edificada computable, el modelo resulta de difícil visualización y no se obtienen tablas totales por plantas.

CUADRO RESUMEN DE USO Y EDIFICABILIDAD									
PARCELA	SUP. SUELO	GRADO	USO CUALIFICADO	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUIDA	SUP. CONSTRUIDA TERCARIO DE PROXIMIDAD (a)	SUP. CONSTRUIDA TERCARIO DE PROXIMIDAD VARIABLE (b)	RESTO TERCARIO LOCAL COMERCIAL	SUP.CONSTRUIDA TOTAL
	M <sup>2</sup>				M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>		M <sup>2</sup>
RC.2.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	Vi+a	14.880		234,66	15.115
RC.2.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	Vi+a	12.850		234,66	13.085
RC.2.3	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	Vi+a	14.880		234,66	15.115
RC.2.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	Vi+a	13.945		234,66	14.180
RC.2.8	5.350	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	Vi+a	8.250		234,66	6.485
RC.3.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	Vi+a	14.880		234,66	15.115
RC.3.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	Vi+a	12.850		234,66	13.085
RC.3.3	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	Vi+a	14.880		234,66	15.115
RC.3.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	Vi+a	14.750		234,66	14.985
RC.3.8	6.389	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	Vi+a	14.880		234,66	15.115
RC.3.18	9.899	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	16.480		234,66	16.715
RC.4.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	Vi+a	14.880		234,66	15.115
RC.4.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	Vi+a	12.850		234,66	13.085
RC.4.3	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	Vi+a	13.945	800	234,66	14.780
RC.4.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	Vli+a	17.700	800	234,66	18.535

NORMATIVA DEL ÁMBITO

PROYECTO

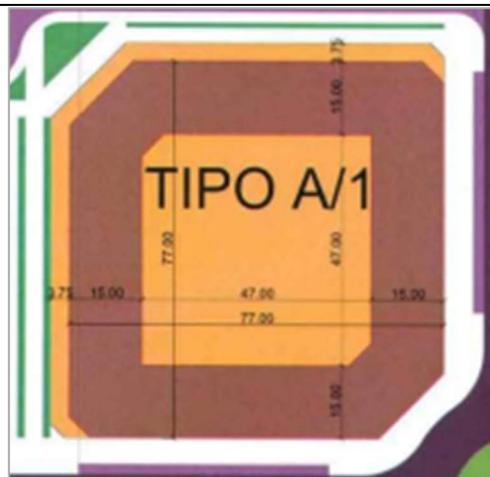
OBSERVACIONES



Visualización:

Según los gráficos de áreas de movimiento del anexo de estas normas, le corresponde el tipo A/1

NORMATIVA DEL ÁMBITO



circulaciones peatonales. Se prevé un retranqueo de 3,75 m. a ambos viarios interiores, con el fin de garantizar la separación entre bloques, y crear jardines privados que posibiliten la implantación de viviendas en planta baja (Planos IV.6 Alineaciones y Parcelación y IV.7. Áreas de Movimiento y Alturas).

PROYECTO



OBSERVACIONES

Comprobaciones:

Se prevé un retranqueo de 3,75m a viarios interiores.

No obstante, se observa que en el modelo tridimensional se ha respetado ese retranqueo, aunque no queda acotado.

NORMATIVA DEL ÁMBITO	PROYECTO	OBSERVACIONES
<p><b>CAPITULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA. (RC)</b></p> <p><b>Art.3.2.1. Ambito y características.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el Plano de ZONIFICACION con el código RC.</li> <li>A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación se distinguen dos grados, que comprende, cada uno de ellos los terrenos señalados en el plano de ZONIFICACION con los códigos 1º y 2º. <ul style="list-style-type: none"> <li>Grado 1º. Responde a la tipología edificatoria en manzana cerrada o semicerrada con fachadas alineadas a viario. Afecta a las parcelas calificadas como: Suelo Vivienda Libre (VL) o su equivalencia en la legislación Autonómica o Estatal.</li> <li>Suelo Vivienda de Precio Tasado (VPT) o su equivalencia en la legislación Autonómica o Estatal.</li> <li>Grado 2º. Responde a la tipología de manzana cerrada o semicerrada con fachadas alineadas a viario al menos en dos de los frentes de la parcela. Afecta a las parcelas calificadas con el tipo de Vivienda de Protección Oficial (VPO) o su equivalencia en la legislación Autonómica o Estatal.</li> </ul> </li> <li>En todo lo no contemplado o que no esté en conflicto con lo dispuesto en las presentes Ordenanzas se aplicarán las condiciones de <b>edificación abierta</b> de las NNUU del PGOUM, a excepción de su Régimen de Usos.</li> <li>Su uso cualificado principal es el residencial, siendo su uso cualificado secundario el Terciario de Proximidad, según definición y condiciones establecidas en el Art. 3.1.2.2.vi) de estas Ordenanzas. La localización del uso Terciario de Proximidad es libre dentro de cada parcela.</li> </ol>		<p><u>Comprobaciones:</u></p> <p>Se comprueba que se corresponde con la tipología.</p>

NORMATIVA DEL ÁMBITO

**Art. 3.2.4. Posición de la edificación (RC)**

1. La edificación se desarrollará dentro del área de movimiento definida en el plano del mismo nombre.
2. La tipología edificatoria es la de manzana cerrada o semicerrada con fachadas alineadas a viario.
3. Cuando en el conjunto de la parcela definida en el Plan Parcial se proyecten aperturas de forma que la edificación no guarde continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con un mínimo de seis (6) metros.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3), con un mínimo de seis (6) metros, en los siguientes casos:

- a) Cuando una o ambas fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

4. El edificio dispondrá sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura en un mínimo del 30% de la longitud total de cada lindero o frente del área de movimiento en su caso, sin computar los chaflanes que en todo caso podrán retranquearse con formas simétricas respecto a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales.

- a) En actuaciones por manzana completa se permite el desplazamiento completo de la fachada hacia el interior de la parcela, en cualquiera de sus frentes, respetando en todo caso el área de movimiento de la edificación establecida.

- b) Este retranqueo podrá también realizarse a partir de la planta primera, admitiéndose en planta baja la construcción de soportales según se establece en el Art. 6.10.7. Soportales de las NNUU del PGOUM.

5. En el caso de que al aplicar las condiciones descritas en el caso anterior, quedaran medianeras al descubierto corresponderá al propietario que lleva a efectos la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas.

6. Cuando se haya parcelado la parcela definida en el Plan Parcial en unidades menores, según el Art. 3.2.3, la edificación se adosará obligatoriamente a los linderos laterales de las parcelas resultantes con las siguientes condiciones:

- a) El adosamiento se dispondrá con un fondo de once (11) metros.
- b) Se permite modificar este fondo en más o en menos con acuerdo entre los colindantes registrado según se establece en el Art. 6.3.13. de las NNUU del PGOUM.
- c) El fondo de la parcela podrá superar la dimensión del adosamiento, dentro del Área de Movimiento, respetando una separación entre su plano de fachada y el lindero lateral de la mitad de lo establecido en el apartado 3 del presente artículo, con un mínimo de dos (2) metros.

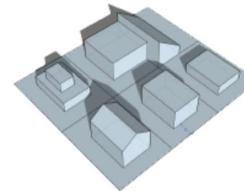
PROYECTO



**Retranqueo mínimo del edificio al frente de parcela**

**Comentario**

Se aplica retranqueo a frente de parcela en esquina.



Art. 3.2.4. UZPp.02.04. Posición de la edificación.

El edificio dispondrá sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura en un mínimo del 30% de la longitud total de cada lindero o frente del área de movimiento en su caso, sin computar chaflanes que en todo caso podrán retranquearse con formas simétricas respecto a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales.

- a) En actuaciones por manzana completa se permite el desplazamiento completo de la fachada hacia el interior de la parcela, en cualquiera de sus frentes, respetando en todo caso el área de movimiento de la edificación establecida.
- b) Este retranqueo podrá también realizarse a partir de la planta primera, admitiéndose en planta baja la construcción de soportales según se establece en el art. 6.10.7. Soportales de las NNUU del PGOUM.

**Retranqueo mínimo de la construcción subterránea**

**Comentario**



Art. 3.2.6. UZPp.02.04. Condiciones de la ocupación de la parcela por la edificación. Las parcelas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

**Comprobaciones:**

No se indican retranqueos en el modelo, solo en hojas de información.

NORMATIVA DEL ÁMBITO

Art. 3.2.5. Fondo edificable.

1. El fondo edificable máximo queda definido por el área de movimiento de la edificación del plano AREAS DE MOVIMIENTO Y ALTURAS, que establece los siguientes fondos máximos a partir de la alineación oficial o de la fachada retranqueada en su caso.

Se contemplan los siguientes tipos cuyas dimensiones acotadas figuran en los gráficos de Areas de Movimiento, en el Anexo de estas Normas.

- Tipos A/1, A/2 y A/3.  
Quince (15) metros en todo el perímetro.
- Tipos B/1 y B/2  
Veintiocho (28) metros en dos frentes y quince (15) metros en los otros dos.
- Tipo C):  
Veinte (20) metros en el frente a la Gran Vía y quince (15) metros en los otros frentes.
- Tipo D):  
Treinta (30) metros en dos frentes a nivel de planta baja, en la que es obligatorio la edificación de soportales, con un fondo mínimo de cinco (5) metros, en los frentes indicados en el plano IV.7. Areas de Movimiento y Alturas. A partir de planta baja el fondo se reduce a veinte (20) metros medidos a partir de los soportales de planta baja..
- Tipo E):  
Fondo libre cumpliendo con el resto de los parámetros establecidos en las presentes Ordenanzas.

2. Este valor solo podrá superarse en los siguientes casos:

- a) En la alineación oficial por los salientes o vuelos en fachadas establecidos en el Art. 8.6.19, apartado 1 y en el Art. 8.6.20 de las NN.UU. del PGOUM.
  - b) En las Areas de Movimiento de quince (15) metros, hasta un fondo máximo de veinte (20) metros, cumpliendo con las condiciones establecidas en el Art. 8.4.7 c) de las NNUU del PGOUM.
3. Queda expresamente prohibido cualquier tipo de vuelo que sobrepase el fondo máximo edificable en el interior de la parcela.

PROYECTO



Estado	Referencia	Proyecto	Norma
✓	Fondo edificable 1	13.47 ≤	15.00 m
✓	Fondo edificable 2	13.90 ≤	15.00 m

Visualización:

De forma gráfica solo se indica uno de los fondos edificables en el modelo (el fondo edificable 1).

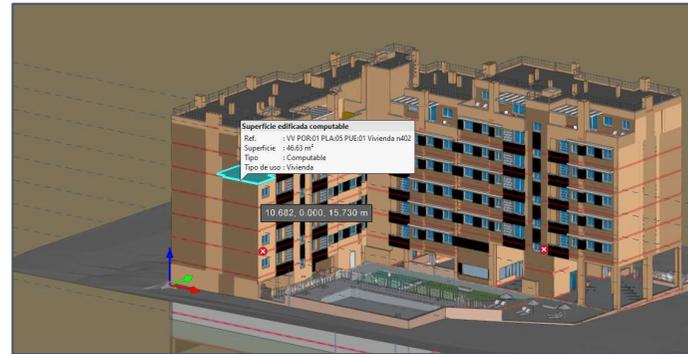
A modo de texto información de comprobaciones sí están los dos fondos.

NORMATIVA DEL ÁMBITO

**Art. 3.2.6. Condiciones de la ocupación de la parcela por la edificación**

1. En planta sobre rasante la ocupación es la resultante de aplicar las condiciones de los artículos 3.2.4 y 3.2.5.
2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

PROYECTO



Comprobaciones:

En el parámetro urbanístico de ocupación bajo rasante solo se indica el contorno, sin porcentajes.

NORMATIVA DEL ÁMBITO

**Art. 3.2.7. Condiciones de edificabilidad.**

La superficie edificable de cada parcela, para cada uno de los dos usos cualificados, es la definida en el cuadro resumen de Uso y Edificabilidad por parcela.

Se distinguen dos situaciones para el Terciario de Proximidad:

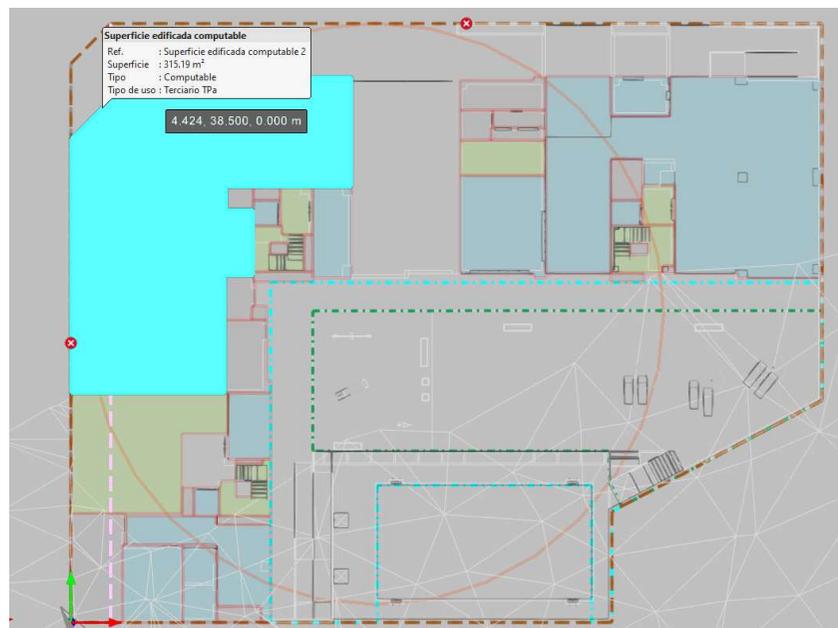
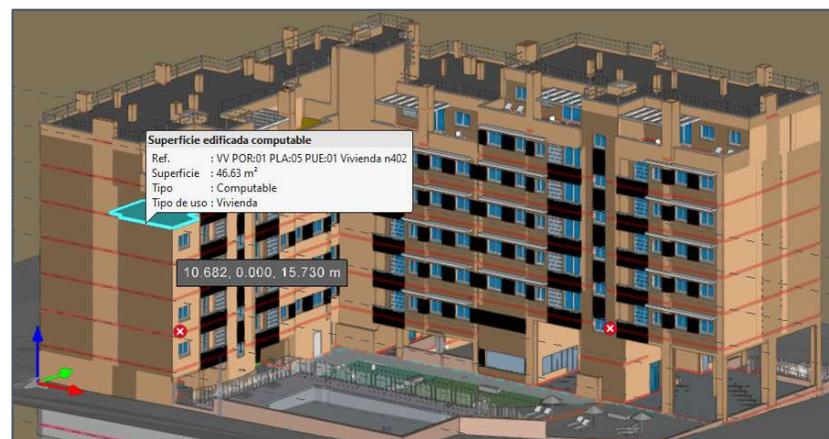
1. Terciario de Proximidad a):

Está constituido por los bajos comerciales, grafiados en los frentes de manzana, en los ejes de actividad del plano de ZONIFICACION. Entendiendo que ésta localización es prioritaria pudiendo sin embargo consumirse la edificabilidad correspondiente en el resto de la planta baja.

2. Terciario de Proximidad variable b):

Está constituido por una superficie edificable de 234,66 m2 , que afecta a la totalidad de las manzanas calificadas como Residencial Colectiva (RC) con localización libre dentro de cada manzana.

PROYECTO



OBSERVACIONES

Comprobaciones:

Hay información de comprobaciones de edificabilidad en el modelo, pero exclusivamente en el uso Vivienda.

La disponibilidad de los datos es poco intuitiva y no se facilita cuadros de superficies totales.

Para el uso Terciario hay información de comprobaciones en el local comercial en planta baja, pero cuesta encontrarlo.

NORMATIVA DEL ÁMBITO

**Art. 3.2.8. Altura de la edificación.**

1. La altura de la edificación en número de plantas queda establecida en el plano del mismo nombre.

La altura máxima de cornisa será la siguiente a excepción de la edificación con altura libre:

Nº de plantas	Altura de cornisa (m)
4	15,00
5	18,50
6	22,00
7	25,50
8	28,00

2. Para agotar la edificabilidad máxima permitida, podrá optarse por alguna o por la combinación de las posibilidades contempladas en el art. 3.4.10 **Altura de la edificación**, epígrafe 2. apartados a y b) de las NNUU del PGOUM.

3. Cuando la altura de la edificación sea libre, y se superen las ocho (8) plantas (28 m) más ático la construcción de cualquier edificio o estructura requerirá autorización favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los Arts. 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

**Art. 3.2.9. Medición de la altura.**

1. La altura de cornisa se medirá a partir de la cota de origen y referencia de la planta baja.

2. La cota de origen y referencia de la planta baja se establece de la siguiente forma:

a) En parcelas con frente a dos viarios enfrentados:

Es la semisuma de las rasantes de la acera en el punto medio de los linderos enfrentados, con una oscilación de, más menos, ciento cincuenta (150) centímetros.

b) En parcelas con frente a un viario o en esquina:

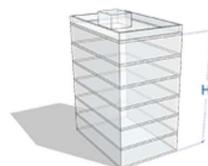
Es la rasante de la acera en el punto medio del lindero o del de mayor longitud, con una oscilación de, más menos, ciento cincuenta (150) centímetros.

3. Si como resultado de aplicar la cota de origen y referencia de planta baja, por el método descrito en el apartado anterior, la cara superior del forjado de techo de la planta inferior a la baja se encontrase a una distancia mayor de ciento cincuenta (150) centímetros respecto de

PROYECTO



Altura de cornisa



Referencia	Proyecto	Norma	Cota de referencia	Estado
Altura 1	25,36	≤ 25,50 m	-	✓

Altura máxima definida en Plano OP.05. Áreas de movimiento y alturas 7 plantas

Art. 3.2.8 Altura de Edificación UzPp.02.04  
 La altura máxima de cornisa será la siguiente:  
 Nº de plantas ----- Altura de cornisa (m)  
 4 ----- 15,00  
 5 ----- 18,50  
 6 ----- 22,00  
 7 ----- 25,50  
 8 ----- 28,00

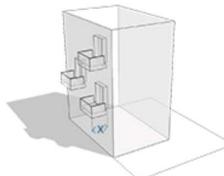
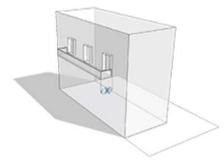
OBSERVACIONES

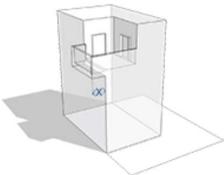
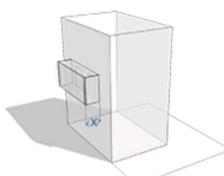
Comprobaciones:

Hay una parte del edificio que tendría 8 plantas si está forjado como se ve en sección.

Visualización:

Aunque no se ve el forjado, sería bueno marcarlo en una sección

NORMATIVA DEL ÁMBITO	PROYECTO	OBSERVACIONES
<p><b>Artículo 6.6.19 Salientes o vuelos en fachadas (NNUU)</b></p> <p>1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, pudiendo ser:</p> <p>a) Balcón: Es el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o que sobresale de la fachada, no más de cuarenta y cinco (45) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del hueco por el que se accede al mismo, siendo el ancho de dicho hueco inferior o igual a ciento cuarenta (140) centímetros.</p> <p>b) Balconada o balconaje: Es el saliente común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cuarenta y cinco (45) centímetros.</p> <p>c) Terrazas: Son salientes cerrados como máximo por dos de sus lados o cuando superan las dimensiones establecidas en los apartados a) y b); como excepción al resto de los elementos regulados en este artículo, las terrazas forman parte de las fachadas.</p> <p>d) Mirador: Es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirve. El vano a través del que se accede al mismo tendrá una anchura inferior o igual a doscientos veinte (220) centímetros. No podrá sobresalir, respecto de la fachada, más de setenta y cinco (75) centímetros. La longitud máxima de su frente será inferior o igual a doscientos ochenta (280) centímetros, y su parte acristalada no rebasará una longitud mayor en treinta (30) centímetros al ancho del vano; no podrá cerrarse con antepechos macizos ni opacos.</p> <p>La distancia mínima entre miradores será igual al mayor saliente de ambos con un mínimo de sesenta (60) centímetros.</p> <p>Se prohíbe la instalación de persianas en los paramentos exteriores del mirador.</p> <p>La suma de las longitudes de todos los miradores, no podrá ser superior al veinticinco por 100 (25 por 100) de la suma de las longitudes de pisos en cada fachada.(+++ No obstante, podrán agruparse miradores sin solución de continuidad en planta, conformando galerías, siempre y cuando el conjunto resultante de miradores más galerías no supere las cuantías que para los primeros se establecen en el párrafo anterior.</p> <p>En cada planta de piso la galería no podrá superar el tercio (1/3) o la mitad (1/2) de su longitud</p>	<p><b>Saliente máximo de balcones</b></p>  <p><b>Comentario</b> La edificación no cuenta con balcones.</p> <p>Art. 6.6.19. NNUU PGOUM. Salientes o vuelos en fachadas. Balcón: es el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o que sobresale de la fachada, no más de 45cm, y cuya longitud no supere en más de 30cm el ancho del hueco por el que se accede al mismo, siendo el ancho de dicho hueco inferior o igual a 140cm.</p> <p><b>Saliente máximo de balconadas</b></p>  <p><b>Comentario</b> La edificación no cuenta con balconadas.</p> <p>Art. 6.6.19. NNUU PGOUM. Salientes o vuelos en fachadas. Balconada o balconaje: Es el saliente común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará 45cm.</p>	<p><b>Comprobaciones:</b></p> <p>En el caso de parámetros urbanísticos a comprobar que no forman parte del proyecto, es conveniente que se aporte justificación y que el sistema lo contemple.</p>

NORMATIVA DEL ÁMBITO	PROYECTO	OBSERVACIONES
<p><b>Artículo 6.6.19 Salientes o vuelos en fachadas (MODIFICACIÓN NNUU)</b></p> <p>1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, pudiendo ser:</p> <p>a) Balcón: Es el <b>vuelo abierto</b> que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior <b>en un saliente que sobresale de la fachada un máximo de setenta y cinco (75) centímetros, con una longitud máxima de doscientos ochenta (280) centímetros.</b></p> <p>b) Balconada o balconaje: Es el <b>vuelo abierto</b> común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven, <b>prolongándose hacia el exterior en una bandeja que sobresale de la fachada un máximo de setenta y cinco (75) centímetros.</b></p> <p>c) Terrazas: <b>Son vuelos abiertos cuyas dimensiones superan las establecidas para los balcones y balconadas;</b> como excepción al resto de los elementos regulados en este artículo, las terrazas forman parte de las fachadas.</p> <p>d) Mirador: Es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirve.</p> <p><b>No podrá sobresalir respecto de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y la longitud máxima de su frente será de doscientos ochenta (280) centímetros.</b></p> <p><b>Su diseño y materiales contribuirán a mejorar el comportamiento bioclimático del edificio, sin reducir, en ningún caso, los requerimientos normativos de su envolvente térmica. Dispondrán de elementos de protección solar, pero no podrán cerrarse con antepechos macizos ni opacos, salvo que resultase imprescindible para dar cumplimiento a las condiciones de compartimentación exigidas en la normativa de seguridad en caso de incendio.</b></p> <p>La distancia mínima entre miradores será igual al mayor de sus salientes, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.</p> <p>La longitud total de miradores será igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) de la suma de las longitudes de todas las plantas de piso, realizándose la medición independientemente para cada fachada. A estos efectos, los chaflanes de los que pueda disponer la edificación no se considerarán fachadas independientes, pudiendo adscribirse su longitud a cualquiera de las dos fachadas adyacentes.</p> <p><b>Así determinada la longitud máxima de miradores, éstos podrán distribuirse libremente por la fachada.</b></p> <p>Podrán agruparse miradores sin solución de continuidad en planta, conformando galerías, siempre y cuando el conjunto resultante de miradores más galerías no supere las cuantías que para los primeros se establecen en el párrafo anterior.</p> <p><b>En cada planta de piso la galería no podrá superar la mitad de su longitud.</b></p>	<p><b>Saliente máximo de terrazas</b></p> <p>Comentario</p>  <p>Art. 6.6.19. NNUU PGOU.M. Salientes o vuelos en fachadas. Terraza: son salientes cerrados como máximo por dos de sus lados o cuando superan las dimensiones establecidas en los apartados a) y b), como excepción al resto de los elementos regulados en este artículo, las terrazas forman parte de las fachadas.</p> <hr/> <p><b>Saliente máximo de miradores</b></p> <p>Comentario</p> <p>La edificación no cuenta con miradores.</p>  <p>Longitud máxima del cuerpo que sobresale de la fachada del edificio.</p> <p>Art. 6.6.19. NNUU PGOU.M. Salientes o vuelos en fachadas. Mirador: es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirve. El vano a través del que se accede al mismo tendrá una anchura inferior o igual a 220cm. No podrá sobresalir, respecto de la fachada, más de 75cm. La longitud máxima de su frente será inferior o igual a 280cm, y su parte acristalada no rebasará una longitud mayor en 30cm al ancho del vano; no podrá cerrarse con antepechos macizos ni opacos.</p>	<p><b>Comprobaciones:</b></p> <p>En el caso de parámetros urbanísticos a comprobar que no forman parte del proyecto, es conveniente que se aporte justificación y que el sistema lo contemple.</p>

NORMATIVA DEL ÁMBITO

**Artículo 6.6.20 Cornisas y aleros**

El saliente máximo de cornisas y aleros en fachadas situadas sobre la alineación exterior no excederá de ochenta (80) centímetros, salvo mayor limitación en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General. En el resto de las fachadas podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición del edificio y en ningún supuesto, podrá rebasarse la alineación

oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Asimismo, con las limitaciones indicadas, se admiten cornisas y otros elementos de protección solar en todas las plantas del edificio.

PROYECTO



Saliente máximo de cornisa y/o alero



Referencia	Proyecto	Norma	Estado
Saliente 1	0,79	≤ 3,40 m	✓

Art. 6.6.19. NNUU PGUOM. Salientes o vuelos en fachadas. Apartado 6. La altura mínima libre de los salientes sobre la rasante de la acera será como máximo de 340cm.

Comprobaciones:

Correcta justificación de los aleros.

NORMATIVA DEL ÁMBITO

Artículo 8.4.10 Altura de la edificación

(...)

2. Para agotar la edificabilidad máxima permitida, podrá optarse por alguna o por la combinación de las siguientes posibilidades:

a) Mediante cuerpos de edificación salientes en interior de parcela realizados de acuerdo con el art. 8.4.7, 2-c.

b) Mediante la construcción de ático y/o torreones sujetos a las siguientes condiciones:

i) La fachada exterior del ático se situará respecto al plano general de fachada exterior recayente a la alineación oficial, a una distancia igual o superior a tres (3) metros.

ii) La altura de piso del ático no superará los tres (3) metros.

iii) Los torreones tendrán un frente máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, debiendo quedar separados entre sí una distancia en todos sus puntos superior a tres(3) metros. La suma total de la longitud de fachada de los torreones, será inferior a un cuarto (1/4) de la longitud total de la fachada del edificio sobre la que se sitúen.

PROYECTO

Comprobación	Revisado	Comentario
✓ Superficie mínima de la parcela	<input type="checkbox"/>	
✗ Proporción fondo y frente de parcela	<input type="checkbox"/>	
✓ Diámetro mínimo del círculo inscrito en la parcela	<input type="checkbox"/>	
✓ Frente mínimo	<input type="checkbox"/>	
✓ Superficie ajardinada	<input type="checkbox"/>	
✓ Número máximo de plantas sobre rasante	<input type="checkbox"/>	
✓ Número máximo de plantas bajo rasante	<input type="checkbox"/>	
✓ Altura máxima total	<input type="checkbox"/>	
✓ Altura de cornisa	<input type="checkbox"/>	
✓ Altura de piso mínima de planta baja	<input type="checkbox"/>	
✓ Altura de piso mínima de planta piso	<input type="checkbox"/>	
✓ Altura de planta piso bajo rasante	<input type="checkbox"/>	
✓ Altura máxima de los cerramientos de la parcela	<input type="checkbox"/>	
— Altura libre mínima de ático	<input type="checkbox"/>	
✓ Altura libre mínima de planta piso	<input type="checkbox"/>	
✓ Altura libre mínima de planta baja	<input type="checkbox"/>	
✓ Altura libre mínima de entreplanta	<input type="checkbox"/>	
✓ Altura libre mínima de sótano y semi-sótano	<input type="checkbox"/>	
— Distancia mínima entre edificios de la misma parcela	<input type="checkbox"/>	



Retranqueo mínimo de áticos respecto a la fachada

Comentario



Art. .6.6.15. NNUU PGOUM. Apartado 8.  
 Ático: Sus fachadas estarán retranqueadas de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de 3metros, con las siguientes excepciones:  
 a) Determinaciones en contra de las normas zonas u ordenanza particular.  
 b) En edificios de anchura inferior o igual a 12m, podrá retranquearse únicamente de una de sus fachadas, y en el caso de que el edificio sitúe alguna de sus fachadas sobre la alineación exterior, dicho retranqueo se localizará obligatoriamente en estas fachadas.  
 c) Podrá no retranquearse a los linderos laterales en tipología edificatoria en manzana cerrada entre medianeras.

OBSERVACIONES

Comprobaciones:

MATRICE indica respecto del proyecto que se distribuye en 6 plantas cuando en realidad tiene 7.

Esto es válido salvo en una zona que tiene 8 plantas y la última no puede considerarse planta ático por no estar retranqueado a fachada.

De esa forma, al no cumplir como ático hay una planta más en una de las zonas.

NORMATIVA DEL ÁMBITO

PROYECTO

OBSERVACIONES

la rasante de la acera, en algún punto de los linderos de la manzana, la citada planta inferior a la baja no se considerará planta sobre rasante.

**Art. 3.2.10. Altura libre de piso.**

La altura mínima será la siguiente:

- a) Planta baja : Trescientos diez (310) centímetros.
- b) Plantas de piso: Doscientos setenta (270) centímetros.

**Art. 3.2.11. Condiciones higiénicas.**

Se permiten los patios de parcela regulados en los artículos **6.7.15. 2 y 6.7.19 de las NNUU** del PGOUM.

**Art. 3.2.12. Condiciones de estética**

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento del diseño son libres en el ámbito de esta zona.

**Art. 3.2.13. Acondicionamiento de los espacios libres privados.**

Los espacios ~~libres privados no ocupados por edificación~~ sobre rasante cumplirán con lo establecido en el **Art. 6.10.20. de las NNUU del PGOUM.**

**Art. 3.2.14. Acceso de tráfico rodado.**

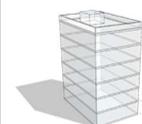
El acceso rodado a las parcelas podrá realizarse desde la red viaria perimetral a excepción del viario peatonal de seis (6) metros de sección tipo.



Comprobaciones:

No se observan las alturas libres en el modelo, solo en información de comprobaciones

**Altura de piso mínima de planta baja**



Referencia	Proyecto		Norma		Estado
Planta 00	3.33	≥	3.10	m	✓

Distancia vertical mínima entre las caras superiores del forjado de planta baja y el forjado de planta primera.  
Art. 3.2.10. UZPp.02.04. La altura mínima será la siguiente: Planta baja: 310cm.

**Altura de piso mínima de planta piso**



Referencia	Proyecto		Norma		Estado
Planta Cubierta	3.10	≥	2.70	m	✓
Planta 06	3.10	≥	2.70	m	✓
Planta 05	3.10	≥	2.70	m	✓
Planta 04	3.10	≥	2.70	m	✓
Planta 03	3.10	≥	2.70	m	✓
Planta 02	3.10	≥	2.70	m	✓
Planta 01	3.10	≥	2.70	m	✓

Distancia vertical mínima entre las caras superiores de los forjados de dos plantas piso consecutivas.  
Art. 3.2.10. UZPp.02.04. La altura mínima será la siguiente: Plantas de piso: 270cm.

**NORMATIVA DEL ÁMBITO**

**Artículo 6.7.15 Dimensión de los patios de parcela cerrados (NNUU)**

2. Patios en edificios destinados a usos distintos del de vivienda unifamiliar.

a) La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, medido en la forma citada en el art. 6.7.14.

b) Dimensiones de los patios de parcela cerrados:

Dimensión de los patios			
Tipo	Uso del local	Anchura	Mínimo
A	Piezas habitables (excepto cocinas)	H/3	3,00
B	Cocinas	H/4	3,00
C	Piezas no habitables, escaleras, pasillos, vestíbulos y paramentos ciegos	H/5	3,00

c) Las dimensiones de los patios cerrados podrán reducirse: las correspondientes a un tercio de H (H/3), hasta un cuarto de H (H/4) y las de un cuarto de H (H/4) hasta un quinto de H (H/5), siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas.

d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos,

cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el de la linde aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el art. 6.7.12, apartado 2,d).

**PROYECTO**



Estado	Referencia	Proyecto	Norma	
✓	Superficie de patio 1	16,94	≥	9,00 m <sup>2</sup>

**Superficie mínima de patios**

Referencia	Proyecto	Norma	Estado
Superficie de patio 1	16,94	≥ 9,00 m <sup>2</sup>	✓

Menor superficie admisible por la ordenación que debe tener un patio.

H=21,96  
H/5= 4,39m  
NO CUMPLE PORQUE NO SE PUEDE REDUCIR DE H/5 Y UNO DE LOS LADOS ES INFERIOR (HAY HUECO A LA ESCALERA).

**OBSERVACIONES**

Comprobaciones:

Indica dimensiones de longitudes y altura, pero no calcula H/5, solo el mínimo de 3x3=9m2

NO CUMPLE

NORMATIVA DEL ÁMBITO

Artículo 6.10.20 Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados

1. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinen, o en las normas zonales, u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado o Específico, los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por 100 (50 por 100) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de los espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de sesenta (60) centímetros, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los ciento cincuenta (150) centímetros señalado para las plantas bajo rasante.

2. El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente al retranqueo o separación mínima a linderos, donde no se superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener una mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.

3. Con carácter excepcional, salvo en edificación unifamiliar, cuando no exista otra opción

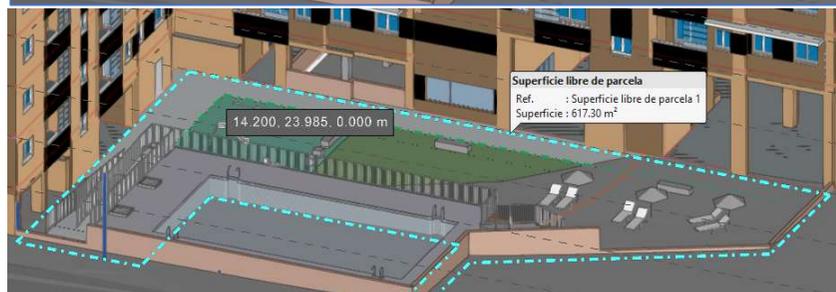
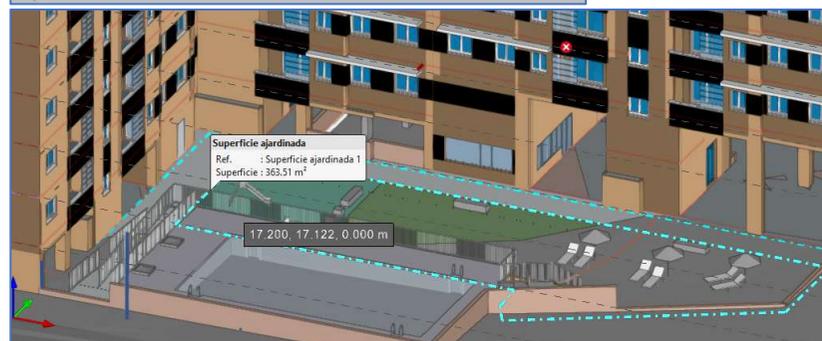
técnicamente viable, en obras de rehabilitación de edificios se permiten construcciones auxiliares en los espacios libres de parcela, para la instalación de sistemas centralizados de climatización.

La construcción auxiliar para estos sistemas centralizados tendrá unas dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se separarán de los linderos de las parcelas al menos la mitad de su altura de coronación.

El proyecto de obras rehabilitación deberá justificar la mejor solución en cuanto a su posición e integración en la parcela y a su armonización con las edificaciones y su entorno.

4. No obstante, cuando, justificadamente, por las condiciones dimensionales de la parcela, para poder resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio bajo rasante, sea necesario ocupar los espacios libres para resolver su accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

PROYECTO



Comprobaciones:

El parámetro urbanístico de superficie ajardinada incluye parte no ajardinada y el espacio libre sobre el que se calcula no está bien delimitado porque no incluye la piscina.

Por lo tanto el dato extraído no es correcto.

ANEXO VIII Requisitos esenciales para la viabilidad urbanística

EDIFICACIÓN				
CONDICIONES GENERALES	REQUISITOS ESENCIALES	NORMATIVA	PROYECTO	CUMPLIMIENTO
Parcela edificable	Superficie mínima de la parcela.	plano de ALINEACIONES Y RASANTES OP.04		NECESITA AGRUPACIÓN DE PARCELAS
	Longitud lindero frontal.	plano de ALINEACIONES Y RASANTES OP.04		AGRUPACIÓN PREVIA
	Longitud del fondo.	plano de ALINEACIONES Y RASANTES OP.04		AGRUPACIÓN PREVIA
	Proporción fondo / frente.	plano de ALINEACIONES Y RASANTES OP.04		NO PERMITE COMPROBACION, PERO COINCIDE CON LA PARCELACIÓN
Posición del edificio en la parcela	Posición de la fachada respecto a la alineación oficial.	FACHADAS ALINEADAS A VIARIO SALVO UNA A 3,75 POR SER TIPO A/1	NO INDICA LA COMPROBACIÓN	PENDIENTE
	Posición de las fachadas respecto a los linderos.	ADOSADAS CON FONDO 11m (posibles variaciones art.6.3.13)	NO INDICA QUE NECESITA ACUERDO ADOSAMIENTO AL ADOSARSE >11m	PENDIENTE
	Posición de la fachada respecto del fondo edificable.	QUEDA EXPRESAMENTE PROHIBIDO QUE CUALQUIER TIPO DE VUELO SOBREPASE EL FONDO MÁXIMO EDIFICABLE EN EL INTERIOR DE LA PARCELA	CORNISAS EN EL FONDO PERO <15m	OK
	Separación entre edificios.	EN CASO DE HACER APERTURAS, SEPARACIÓN mayor H, mín.6m	No aplica	OK
	Condiciones de aproximación de vehículos de emergencia.	CTE DB SI 5	NO INDICA LA COMPROBACIÓN	PENDIENTE
Ocupación del edificio en la parcela	Superficie ocupada.	S/R SEGÚN PLANO Y B/R 100%	NO INDICA LA COMPROBACIÓN	PENDIENTE
	Superficie libre de parcela.	SEGÚN PLANO Y AJARDINAMIENTO 50%	SE INDICA COMO AJARDINADA PARTE SOLADA Y EL ESPACIO LIBRE EXCLUYE LA PISCINA	
	Coeficiente de ocupación.	SEGÚN PLANO	NO INDICA LA COMPROBACIÓN	PENDIENTE
Condiciones de edificabilidad	Superficie construida.	MARCAR		
	Superficie edificada o computable	EDIFICABILIDAD MÁXIMA Residencial: 5.660,69m2 Terciario TPa: 317,51m2 Terciario TPb: 76,65m2	NO HAY COMPROBACIONES TOTALES	PENDIENTE
Volumen y forma	Superficie no computable.	EXCENCIONES S/ART.6.53	SUPERFICIES DE DIFÍCIL COMPROBACIÓN	PENDIENTE
	Tipología de edificación.	MANZANA CERRADA O SEMICERRADA CON FACHADAS ALINEADAS A VIARIO	OK	OK
	Altura de cornisa.	25,50m	25,36 < 25,50	OK
	Altura de coronación.	-	No aplica	
	Altura máxima.	-	No aplica	
	Altura de planta baja.	3,10m	3,33 < 3,10	CUMPLE
	Altura de pisos.	2,70m	3,10< 2,70	CUMPLE
Número de plantas.	7 PLANTAS	ESCALONAMIENTO NO INDICADO. HAY UNA PARTE DEL EDIFICIO CON UNA PLANTA MÁS	FALTARÍA COMPROBACIÓN IMPLANTACIÓN P.BAJA, (Parece que cumple). PERO HAY 8 PLANTAS EN UNA ZONA..	
Plantas por encima de la última.	POSIB. ÁTICO Y/O TORREÓN	ÁTICO No cumple como ático por el retranqueo pero dice que es una planta, no es un ático	OK	
Patios	Superficie.	Art. 6.7.15.2 Y 6.7.19	SE DIMENSIONA PERO NO JUSTIFICA, SOLO EL PATIO MÍNIMO	NO CUMPLE H/5
	Altura.	Art.6.7.15.2 Y 6.7.19	SE INDICA	OK
	Separación mínima fachadas del patio.	Art.6.7.15.2 Y 6.7.19	SE JUSTIFICA SOLO EL MÍNIMO, NO H/3	PENDIENTE
	Condiciones de acceso.	Art. 6.7.15.2 Y 6.7.19		

**ANEXO VIII Requisitos esenciales para la viabilidad urbanística**

USO				
CONDICIONES GENERALES	REQUISITOS ESENCIALES	NORMATIVA	PROYECTO	CUMPLIMIENTO
Régimen de implantación e interrelación	Implantación directa según el planeamiento. (Cualificados, alternativos, y régimen de compatibilidad según el PGOUM – 97, y también según otro planeamiento como PE Hospedaje o sectorial como el RD Gasolineras)			
	Autorizables. (Por ejemplo, los establecidos por la norma zonal y también aumento de superficie para dotaciones)			
Destino urbanístico o función intrínseca del uso:	Superficies y situación en el edificio.			
	Cumplimiento del tipo.			
Residencial Industrial Garaje Terciario Dotacional	Número de unidades. (viviendas, plazas de aparcamiento, locales)			
	Condiciones de acceso y accesibilidad para personas con movilidad reducida. (Número de accesos para personas y vehículos, y núcleos de comunicación vertical necesarios)			
	Condiciones higiénicas.			
	Dotaciones obligatorias. (Servicios higiénicos, cuartos de basura y aparcamiento)			