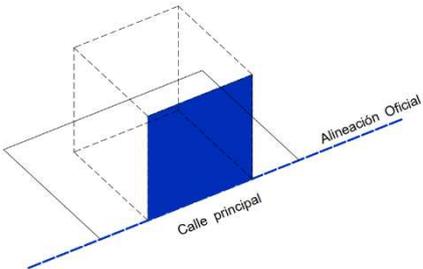
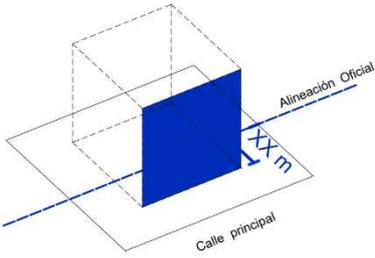
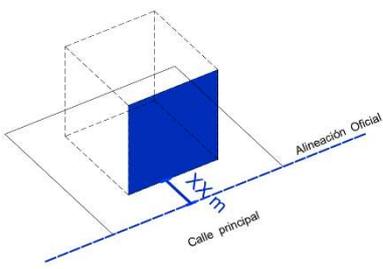
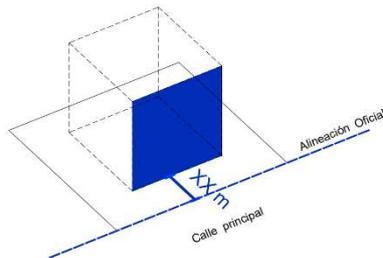


REQUISITOS ESENCIALES INFORME VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

PARCELA EDIFICABLE		
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA		
<p>Artículo 6.2.7 NN.UU.</p>	<p>Es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de una parcela.</p>	
LONGITUD LINDERO FRONTAL		
<p>Artículo 6.2.4 NN.UU.</p>	<p>Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. <i>La longitud del lindero frontal será la longitud del lindero frontal definido en el apartado 2 del artículo 6.2.4.</i></p>	
LONGITUD DEL FONDO		
<p>Artículo 6.3.11 NN.UU.</p>	<p>El fondo edificable es la distancia entre una superficie vertical situada en la alineación oficial y otra paralela a la misma situada al interior de la parcela.</p>	
<p>Artículo 6.2.5 NN.UU.</p>	<p>La alineación oficial es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables o del espacio interpuesto. <i>La longitud del fondo será la longitud del fondo edificable definido en el artículo 6.3.11 de las NN.UU.</i></p>	
PROPORCIÓN FONDO/FRENTE		
<p>Artículos 6.2.4 y 6.3.11 NN.UU.</p>	<p>Define la proporción que existe entre la longitud del fondo edificable (definido en el artículo 6.3.11 de las NN.UU.) y la Longitud del lindero frontal (definida en el artículo 6.2.4 de las NN.UU.)</p>	

REQUISITOS ESENCIALES INFORME VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

<h2 style="margin: 0;">POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA</h2>		
<h3 style="margin: 0;">POSICIÓN DE LA FACHADA RESPECTO A LA ALINEACIÓN OFICIAL</h3>		
<p>Artículo 6.3.6. NN.UU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> · <i>Cerramiento</i>: Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela. · <i>Fachadas</i>: Aquellas superficies que, junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados, salvo terrazas. · <i>Línea de edificación</i>: Es el perímetro exterior de la superficie mínima horizontal que comprende en su interior todas las proyecciones horizontales de las fachadas de la edificación sobre rasante. 	
<p>Artículo 6.3.7. NN.UU.</p>	<p>Existen tres situaciones en las que una fachada o cerramiento de una edificación puede posicionarse respecto a la alineación oficial.</p>	
	<p>▪ Alineada:</p> <p>Cuando la línea de edificación o cerramiento son coincidentes con la alineación oficial</p>	
	<p>▪ Fuera de alineación:</p> <p>Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.</p>	
	<p>▪ Remetida o retranqueada:</p> <p>Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.</p>	
<p>Artículo 6.3.9. NN.UU.</p>	<p>El retranqueo es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, u otro elemento de referencia de las vías o espacios libres de uso público. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. Se mide igual que la separación a linderos (art. 6.3.8 NNUU)</p>	

POSICIÓN DE LAS FACHADAS RESPECTO A LOS LINDEROS

<p>Artículo 6.3.13. NN.UU.</p> <p>Artículo 6.3.8. NN.UU.</p>	<p>Las fachadas de una edificación pueden posicionarse, respecto a los linderos laterales de una parcela:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Adosándose a los linderos: cuando la línea de edificación o cerramiento son coincidentes con el lindero lateral. ▪ Separadas a los linderos: manteniendo una distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo. Medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero. 	
----------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

POSICIÓN DE LA FACHADA RESPECTO DEL FONDO EDIFICABLE

<p>Artículo 6.3.13. NN.UU.</p> <p>Artículo 6.3.8. NN.UU.</p>	<p>Las fachadas de una edificación pueden posicionarse, respecto al fondo edificable, en su caso:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Adosándose al fondo edificable: cuando la línea de edificación o cerramiento son coincidentes con la línea de fondo edificable de la parcela. ▪ Separadas del fondo edificable: manteniendo una distancia entre cada punto de la fachada del edificio y la línea del fondo edificable. 	
----------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

<p>Artículo 6.3.10 NN.UU.</p>	<p>La separación entre edificios es la dimensión que separa a sus fachadas exteriores, bien estén sobre la misma parcela, en parcela colindante o separadas por un vial o espacio libre de uso público.</p> <p>Se entiende que un edificio cumple una distancia determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra línea de edificación es igual o superior a dicha dimensión.</p>	
------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

CONDICIONES DE APROXIMACIÓN DE VEHÍCULOS DE EMERGENCIA

<p>CTE DB SI 5</p>	<p>Los viales de aproximación de los vehículos de bomberos a los espacios de maniobra deben tener una anchura y alturas mínima libres.</p> <p>Además, los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 metros deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumplan una serie de requisitos.</p>	
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

REQUISITOS ESENCIALES INFORME VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA		
SUPERFICIE OCUPADA		
<p>Artículo 6.4.5 NN.UU.</p>	<p>Sobre rasante: Es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación. Se descontará la superficie de os patios de parcela cerrados siempre que no estén edificados sobre rasante.</p> <p>Bajo rasante: Es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante.</p>	
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA		
<p>Artículo 6.4.6 NN.UU.</p>	<p>Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.</p>	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN		
<p>Artículo 6.4.5 NN.UU.</p>	<p>Relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.</p>	

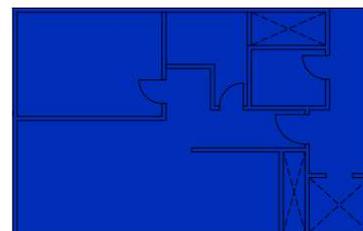
REQUISITOS ESENCIALES INFORME VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE CONSTRUIDA

Artículo
6.5.2. bis
NN.UU.

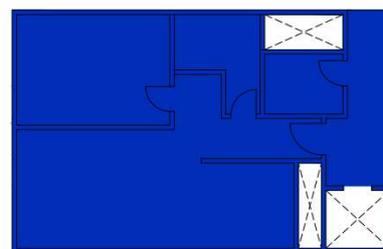
La **superficie construida por planta** es la comprendida dentro del perímetro de la planta considerada.
La **superficie construida total** del edificio es la suma de la superficie construida de todas las plantas que lo constituyen, incluyendo en ésta la superficie de los espacios bajo cubierta cuando tengan posibilidad de utilización.



SUPERFICIE EDIFICADA O COMPUTABLE

Artículo
6.5.3 NN.UU.

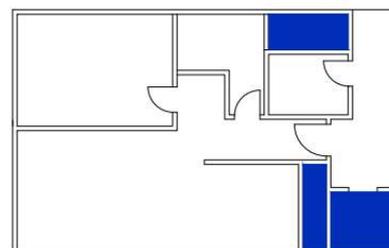
La **superficie edificada por planta** es el resultado de excluir de la superficie construida por planta, las zonas o cuantías tal como se enumeran en el mismo artículo.
La **superficie edificada total** es la suma de superficies edificadas por planta.



SUPERFICIE NO COMPUTABLE

Artículo
6.5.3 NN.UU.

Zonas o cuantías enumeradas expresamente en el artículo 6.5.3 (*se incluye un cuadro resumen al final del documento*)



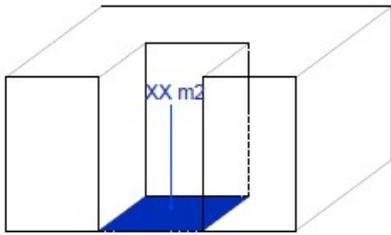
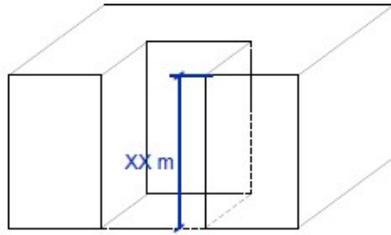
REQUISITOS ESENCIALES INFORME VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

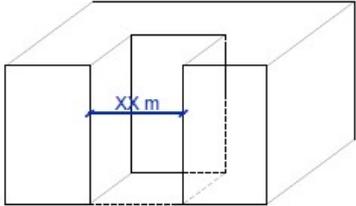
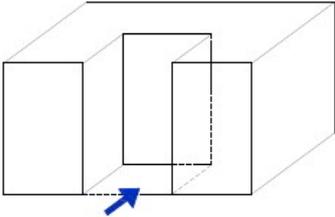
VOLUMEN Y FORMA		
TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN		
Artículo 6.6.17 NN.UU.	<p>Edificación aislada o en bloques abiertos:</p> <p>La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.</p>	
	<p>Edificación en manzana cerrada o entre medianeras:</p> <p>La que tiene líneas de edificación coincidentes, con los linderos laterales.</p>	
	<p>Edificación agrupada en hilera o adosada:</p> <p>Es la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.</p>	
	<p>Edificación en parque industrial:</p> <p>Aquella organización urbana que posibilita la implantación de actividades productivas avanzadas, o de alta tecnología.</p>	
	<p>Edificación en industria tradicional:</p> <p>Aquellas actividades productivas insertas en espacios urbanos cuyo conjunto no reúne las condiciones características de los parques industriales. Su uso cualificado es el industrial.</p>	

ALTURA DE CORNISA		
<p>Artículo 6.6.5.1 NN.UU.</p>	<p>La altura de cornisa de una edificación es la dimensión medida desde su cota de origen y referencia a la intersección de la cara inferior del formado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio.</p>	
ALTURA DE CORONACIÓN		
<p>Artículo 6.6.5.2 NN.UU.</p>	<p>La altura de coronación de una edificación es la dimensión medida desde su cota de origen y referencia al plano superior de los petos de protección de cubierta si existieren, o en su defecto, el de la cara superior del remate de forjado de la última planta.</p>	
ALTURA MÁXIMA		
<p>Artículo 6.6.9. NN.UU.</p>	<p>Es la señalada por el planeamiento o por la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, como el valor límite en el que puede situarse el nivel de cornisa o de coronación o la altura total del edificio correspondiente.</p> <p>Cuando se establezca la altura por número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse como máximos admisibles.</p>	
ALTURA DE PLANTA BAJA		
<p>Artículo 6.6.12 NN.UU.</p>	<p>Se entiende por altura de planta baja, la distancia en vertical entre la cara superior del forjado de esa planta y de la consecutiva superior.</p> <p>La definición de planta baja está en el apartado a) del artículo 6.6.15 de las NN.UU.</p>	

ALTURA DE PISOS		
Artículo 6.6.12 NN.UU.	Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.	
Artículo 6.6.13 NN.UU.	La altura libre de piso es 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. La altura libre mínima de pisos será de 250 cm para piezas habitables.	
NÚMERO DE PLANTAS		
Artículo 6.6.7. NN.UU.	Corresponde al número de plantas por encima de la cota de origen y referencia incluida la planta baja.	
PLANTAS POR ENCIMA DE LA ÚLTIMA		
Artículo 6.6.11. NN.UU.	<ul style="list-style-type: none"> Por encima de la altura máxima de coronación, con carácter general, se pueden admitir vertientes de cubierta y remates de cajas de escaleras, casetas de ascensores entre otras instalaciones, cumpliendo unas condiciones. Por encima de la altura máxima de cornisa, con carácter general, se pueden admitir la construcción de antepechos, barandillas o remates ornamentales, o construcciones deportivas al aire libre cumpliendo unas condiciones. Por encima de la última planta permitida, se pueden admitir los áticos y torreones, cumpliendo unas condiciones. Por encima de la altura máxima, se pueden admitir conductos y chimeneas, antenas de telecomunicación y paneles de captación de energía solar y anuncios publicitarios en coronación de los edificios, cumpliendo una serie de condiciones. 	

REQUISITOS ESENCIALES INFORME VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

PATIOS		
SUPERFICIE		
<p>Artículo 6.7.15 NN.UU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a un tercio de la altura (H/3) con mínimo 250cm. ▪ En el resto de los edificios, 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 del patio. <ul style="list-style-type: none"> · Piezas habitables- H/3, mínimo 3,00m · Cocinas- H/4, mínimo 3,00m · Piezas no habitables (escaleras, pasillos, vestíbulos y paramentos ciegos) H/5 mínimo 3,00m <p>Estas dimensiones pueden reducirse (de H/3 a H/4, y de H/4 a 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 obtiene como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. Siempre cómo mínimo tendrán 3m.</p>	
ALTURA		
<p>Artículo 6.7.14 NN.UU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local o vivienda que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro. ▪ En los patios configurados escalonadamente que aumentan de dimensión con la altura, su altura se medirá según lo indicado en el apartado anterior, sin considerar las alturas parciales que puedan tener los distintos escalonamientos. 	

	<ul style="list-style-type: none"> En los casos en los que se disponga una planta de ático y sus fachadas se encuentren separadas de las fachadas del patio una dimensión igual o superior a tres (3) metros, esta planta no intervendrá en la medición de la altura del patio. 	
<h3>SEPARACIÓN MÍNIMA FACHADAS DEL PATIO</h3>		
<p>Artículo 6.7.13 NN.UU.</p>	<p>Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos. La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes. <i>(para conocer la separación mínima en cada caso acudir al artículo 6.7.15)</i></p>	
<h3>CONDICIONES DE ACCESO</h3>		
<p>Artículo 6.7.17 NN.UU.</p>	<p>Salvo en vivienda unifamiliar, cualquier tipo de patio tendrá acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario o privativo que posibilite la obligada limpieza y policía del mismo.</p>	

EXCLUSIONES EN EL CÁLCULO DEL CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD

art.6.5.3 (se indican aquellos que afectan a las obras de nueva planta)

A	▪ Espacios diáfanos de planta baja carentes de cerramiento (soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, plantas bajas porticadas)
B	▪ Entrepisos ▪ Patios de parcela cubiertos
C	▪ Espacios bajo cubierta destinados a depósitos y otras instalaciones generales al servicio del edificio
D	▪ Construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera y elementos desmontables, cuya función es accesoria al servicio del edificio sin utilización privativa ni uso lucrativo y cuyo acceso se realiza desde zonas comunes del edificio.
E	▪ Garaje aparcamiento: · en plantas inferiores a la baja · en planta baja (con un límite de 25m ² útiles por plaza salvo en vivienda unifamiliar cuyo límite es 15m ²) · en plantas de piso en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio.
F	▪ Locales destinados a alojar las instalaciones del edificio (en cualquier situación salvo en vivienda unifamiliar que deberá situarse en plantas bajo rasante)
G	▪ Espacios destinados a carga y descarga
H	▪ Centros de transformación
I	▪ Chimeneas, conductos o conjuntos de conductos de ventilación (superiores a 25 dm ²)
J	▪ Huecos de aparatos elevadores.
K	▪ Balcones, balconadas, miradores y jardineras.
L	▪ Terrazas descubiertas
M	▪ Los tres primeros m ² del tendedero de cada vivienda (o 4m ² en caso de contar con preinstalación o instalación de equipos de climatización)
N	▪ Los trasteros en vivienda colectiva.
O	▪ Las zonas comunitarias en vivienda colectiva.
P	▪ El espesor de los muros de cerramiento que exceda de 25cm.
Q	▪ Las galerías acristaladas bioclimáticas
R	▪ Locales destinados a la guarda de bicicletas u otros vehículos de movilidad personas situados en planta baja o inferiores a la baja.
S	▪ La superficie ocupada por escaleras adicionales de evacuación cuando se exija más de una escalera.
T	▪ La superficie de sobredimensionado respecto del mínimo exigido de las escaleras, pasillos, distribuidores y portales.
U	▪ Almacenes, vestuarios, aseos, cuartos de lavandería y similares situados en plantas inferiores a la baja, en uso dotacional de servicios colectivos.
V	▪ Pasillos y escaleras que sirvan a zonas excluidas del cómputo de edificabilidad.