

ESTUDIO DE DETALLE

Esquema general y esquema general desarrollado del contenido mínimo que debe incorporar un Estudio de Detalle.

Al final del documento se incluye información complementaria que puede resultar de utilidad para preparar la documentación.

Esquema general:

- A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.
- B. ESTUDIOS ECONÓMICOS.
- C. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTEGICO.
- D. ESTUDIOS SECTORIALES (*en su caso*) y ANÁLISIS DE MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y CAMBIO CLIMÁTICO.
- E. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS.
- F. ANÁLISIS DE IMPACTOS.
- G. ANEXOS.

Esquema general desarrollado:

- A. **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.**
 - 1. INTRODUCCIÓN.
 - 2. OBJETO y FINALIDAD.
 - 3. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO.
 - 4. ÁMBITO.
 - Descripción y localización del ámbito que deberá incluir la parcela completa, con la descripción real procedente de un levantamiento topográfico georreferenciado.
 - Descripción y estado actual de los edificios situados en la parcela con análisis y evaluación del estado y patología de los edificios, si procede.
 - Análisis histórico del edificio y entorno, si procede.
 - 5. ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN. (Evitando que figuren datos protegidos, las acreditaciones en su caso irán como anexo. Si el promotor del planeamiento no es el propietario deberá incluirse autorización de la propiedad para la tramitación)
 - 6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Datos del registro propiedad, catastro, etc. En este apartado se señalarán los datos, las notas simples registrales o las certificaciones catastrales se incorporarán como anexo.

En el caso de existir discrepancias notables entre la descripción registral y la catastral, deberá incorporarse como anexo comunicación al catastro para la tramitación de procedimiento de resolución de discrepancias.
 - 7. REGULACIÓN URBANÍSTICA.
 - Condiciones urbanísticas.
 - Catalogación (se señalará la catalogación en su caso o que en el ámbito no hay ningún edificio o elemento que sea objeto de protección de patrimonio en el PG97 o en la Comunidad de Madrid).

Información de Firmantes del Documento



- Normativa de aplicación
- Base normativa para la redacción del ED.
- 8. DESCRIPCIÓN ESTADO ACTUAL. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS.
- 9. CONTENIDO DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.
 - Modelo de ordenación y descripción de la propuesta.
 - Cuadro de síntesis de la Ordenación de volúmenes.
 - Cuadro comparativo.
- 10. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS (*en su caso*).
A modo orientativo, en la información complementaria se indica el posible contenido y estructura de este apartado.
- 11. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.
Se señalará si las determinaciones del ED son directamente ejecutivas o es necesario algún trámite de gestión posterior a la aprobación del planeamiento.

B. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO:

- En este tipo de planeamientos por su alcance, sólo sería necesario incorporar: Estudio de viabilidad/ Estudio económico-financiero.

C. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTEGICO:

Deberá cumplir los requisitos señaladas en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, para la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

Debe incluir con el contenido que establece el artículo 29.1 de la Ley 21/2013:

- Objetivos de la planificación.
- Alcance y contenido del plan propuesto y de sus **alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables**.
- Desarrollo previsible del plan o programa.
- Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

D. ESTUDIOS SECTORIALES (*en su caso*) y ANÁLISIS DE MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y CAMBIO CLIMÁTICO.

Estudios sectoriales: En función del ámbito y objeto del planeamiento puede requerirse la inclusión en el expediente de estudios relativos a la movilidad, accesibilidad, tráfico, ruido, soleamiento... etc.

Dependiendo del contenido del ED, puede que alguno de estos estudios vaya incluido en el Documento Ambiental Estratégico.



Análisis de la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de calidad del aire y sostenibilidad y de ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética: en la actualidad es necesario incluir en todos los planeamientos un análisis que justifique que se han tenido en cuenta las determinaciones de esta normativa.

En la información complementaria se indican los preceptos concretos que es necesario tener en cuenta al redactar este apartado.

E. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

A modo orientativo, en la información complementaria se indica la posible estructura de este apartado que deberá contener, como mínimo, los siguientes grupos de planos:

- Planos de información.
- Planos de ordenación.

Importante: Además de presentar los planos en formato PDF, el plano del ámbito y el de la ordenación propuesta debe presentarse en formato DWG. También debe aportarse un Excel con las superficies. *En la información complementaria explica de forma detallada los requisitos tanto del DWG, como del Excel.*

F. ANÁLISIS DE IMPACTOS.

Deberá analizarse el contenido del ED desde los siguientes puntos de vista:

- Impacto por razón de género de conformidad con lo previsto en la LO 3/2007, de 22 de marzo, de Igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Impacto por razón de infancia, adolescencia y familia de conformidad con lo previsto en la Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.
- Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal de conformidad con lo previsto en la Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

G. ANEXOS:

- Antecedentes (históricos, consultas previas, licencias precedentes, planeamiento previo etc.)
- Documentación fotográfica.
- Fichas Catastro/Nota Simple Registro Propiedad - Certificaciones o notas simples actualizadas de la finca incluida en la actuación.
- Solicitud corrección datos Catastro (en caso de discrepancias entre la información registral y la catastral).
- En caso de que en el ámbito haya bienes de titularidad municipal inscripción en el inventario de patrimonio que corresponda.
- Acreditación de los datos de los promotores.
- En caso de no ser propietarios, conformidad de la propiedad para la tramitación del Plan. Deberá constar el nombre o razón social y dirección de la propiedad a efectos de notificaciones.

Información de Firmantes del Documento



- Relación de propietarios afectados por el Estudio de Detalle, con indicación de domicilio a efectos de notificaciones exigida en el artículo 59.4 de la LSCM. Sólo en planes de iniciativa privada.
- Acreditación de la cualificación profesional de los técnicos redactores del planeamiento.
- Actas e informes Comisiones de patrimonio (CPPHAN, CLPH). En caso de haber realizado consultas previas a las Comisiones, el promotor las incluirá con la documentación del expediente.
- Otros documentos que se considere necesario incluir en función del objeto del planeamiento.



Información de Firmantes del Documento



INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

NORMATIVA:

Regulación de la documentación propia del instrumento de planeamiento: LSCM: Artículo 54 Contenido y documentación:

“El Estudio de Detalle establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste.”

Reglamento de planeamiento 78: Artículo 66.

“Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

- 1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.*
- 2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.*
- 3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.”*

MEMORIA:

- **APARTADO INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS (en su caso).**

Las recomendaciones de la CM del año 2018 señalan como posible contenido de este apartado de la Memoria:

Estructura viaria:

- Alineaciones y rasantes.
- Secciones tipo.

Infraestructuras básicas y servicios urbanos:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de distribución de agua.
- Red de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.

ORDENANZA 4/2021, DE 30 DE MARZO, DE CALIDAD DEL AIRE Y SOSTENIBILIDAD y LEY 7/2021, DE 20 DE MAYO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.

Se señalan los preceptos que obligan a tener en cuenta esta normativa en los planeamientos. El contenido de este apartado del documento de planeamiento dependerá del objeto y contenido del ED.

- **Le y 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética (BOE 21-05-2021):**

Artículo 21. Consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte.

Información de Firmantes del Documento



1. La **planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:**

- a) La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.
- b) La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.
- c) La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.
- d) La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto «isla de calor», evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable.

2. Para garantizar que las nuevas instalaciones de producción energética a partir de las fuentes de energía renovable no producen un impacto severo sobre la biodiversidad y otros valores naturales, **se establecerá una zonificación que identifique zonas de sensibilidad y exclusión por su importancia para la biodiversidad, conectividad y provisión de servicios ecosistémicos, así como sobre otros valores ambientales.** A tal fin el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico elaborará y actualizará periódicamente una herramienta cartográfica que refleje esa zonificación, y velará, en coordinación con las Comunidades Autónomas, para que el despliegue de los proyectos de energías renovables se lleve a cabo, preferentemente, en emplazamientos con menor impacto.

- **Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad (ANM 2021\10)**

Artículo 43. Planeamiento urbanístico.

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que prevean una demanda energética deberán incluir un estudio específico en el que se analice la demanda energética del ámbito y se determinen las medidas necesarias para satisfacer las exigencias de sostenibilidad energética y calidad del aire recogidas en la normativa, considerando:

- a) Los factores bioclimáticos relativos a soleamiento, ventilación y evapotranspiración.
- b) La electrificación de la demanda para reducir las emisiones de gases contaminantes.
- c) El aprovechamiento de energías renovables, mediante la habilitación de espacios para su generación y almacenamiento distribuido.

2. Cuando los planes conlleven la **construcción de aparcamientos en superficie, nuevas edificaciones o intervenciones en los edificios existentes en el ámbito de aplicación del CTE HE0**, el estudio determinará las medidas necesarias para que sean “edificios de consumo de energía casi nulo” conforme a lo establecido en la normativa de eficiencia energética de los edificios en lo referente a la limitación de consumo energético.

Con esta finalidad, se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Se planificarán las infraestructuras verdes, las superficies permeables y la red urbana, con el fin de optimizar las condiciones bioclimáticas del ámbito y contribuir a la lucha contra la contaminación por medio de soluciones basadas en la naturaleza.
- b) En terrenos, aparcamientos en superficie y edificios de titularidad pública que ocupen un área total superior a 1.000 m² en los que técnicamente sea posible, se planificará la instalación de cubiertas fotovoltaicas para generación distribuida o autoconsumo compartido e infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos.
- c) En los ámbitos donde se considere oportuno implantar redes urbanas centralizadas de climatización y producción de agua caliente sanitaria, generación o almacenamiento distribuido de energía renovable o gestión de residuos, se deberán prever espacios para albergarlos, así como sus instalaciones auxiliares e interconexiones con los edificios.

Información de Firmantes del Documento



d) Las instalaciones de distribución de energía térmica utilizarán prioritariamente fuentes de energía de origen renovable o energía residual procedente de infraestructuras subterráneas como metro, depuradoras, equipamientos y otras instalaciones. En caso de tener que utilizar combustibles, se priorizarán aquellos que produzcan menos emisiones.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluirán las medidas necesarias para satisfacer las exigencias de sostenibilidad energética y calidad del aire, adaptadas a las necesidades del ámbito, conforme al estudio específico indicado en el apartado 1.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

La siguiente estructura es orientativa. Los planos que deben incluirse dependerán del contenido del ED.

Planos de información:

Escala orientativa, sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada.

- I-1 Situación y emplazamiento sobre el parcelario municipal. Entre 1/2.000 y 1/5.000
- I-2 Levantamiento topográfico georreferenciado de la parcela o ámbito del ED, con coordenadas UTM en sistema de referencia ETRS89. Entre 1/1.000 y 1/500
- I-3 Estructura de la propiedad. Entre 1/1.000 y 1/500
- I-4 Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Entre 1/1.000 y 1/500 (En su caso)
- I-5 Edificación, Usos actuales y vegetación existente. Entre 1/1.000 y 1/500 Otros: alturas, tipologías, elementos catalogados, etc.
- I-6 Planos de información del P.G.O.U.M-97. (Plano de Ordenación, Análisis de la Edificación, Catálogos, Usos y actividades, Condiciones de la Edificación, etc.).
- I-7 Planos de estado actual.

Planos de ordenación:

Escala orientativa, sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada:

- O-1 Delimitación del ámbito. Escala mínima Entre 1/1.000 y 1/500
- O-2 Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas. Entre 1/1.000 y 1/500
- O-3 Viario, Alineaciones y rasantes. Entre 1/1.000 en su caso
- O-4 Actuaciones específicas en el Casco Histórico (en su caso). Entre 1/1.000 y 1/500
- O-5 Elementos catalogados (en su caso) Entre 1/1.000 y 1/500
- O-6 Ordenación propuesta con un cuadro comparativo. (Áreas de movimiento de la edificación, secciones longitudinales y transversales, afección del arbolado, etc.)

Importante: Indicaciones sobre el plano en formato DWG y Excel con las superficies.

El DWG estará georreferenciado y contendrá únicamente tres capas:

- Capa ámbito con el polígono del ámbito de actuación.
- Capa ordenación con los polígonos con las geometrías de las parcelas urbanísticas resultantes incluida la vía pública.
- Capa etiquetas con las etiquetas de cada uno de los polígonos.

Información de Firmantes del Documento



El fichero Excel incluirá las siguientes columnas:

- Etiqueta de la parcela urbanística (*es la identificación de cada parcela en el plano, por ejemplo, ZV.1*).
- Superficie en m².
- Uso (si hay varios usos cualificados en una misma parcela, se añadirán las columnas necesarias denominándose Uso1, Uso2...).
- Observaciones al uso en su caso (si hay varios usos cualificados en una misma parcela, se añadirán las columnas necesarias denominándose Observaciones1, Observaciones2...).
- Edificabilidad en m² o coeficiente en m²/m² (*si hay varios usos cualificados en una misma parcela, se añadirán las columnas necesarias denominándose Edificabilidad1, Edificabilidad2...*).
- Código de la normativa (*es cómo se denomina la norma zonal en las Ordenanzas, por ejemplo, TE para el terciario*).
- Red pública a la que pertenece en su caso (*conforme al PG97/Ley del Suelo, por ejemplo, Red de equipamientos sociales*).



Información de Firmantes del Documento

