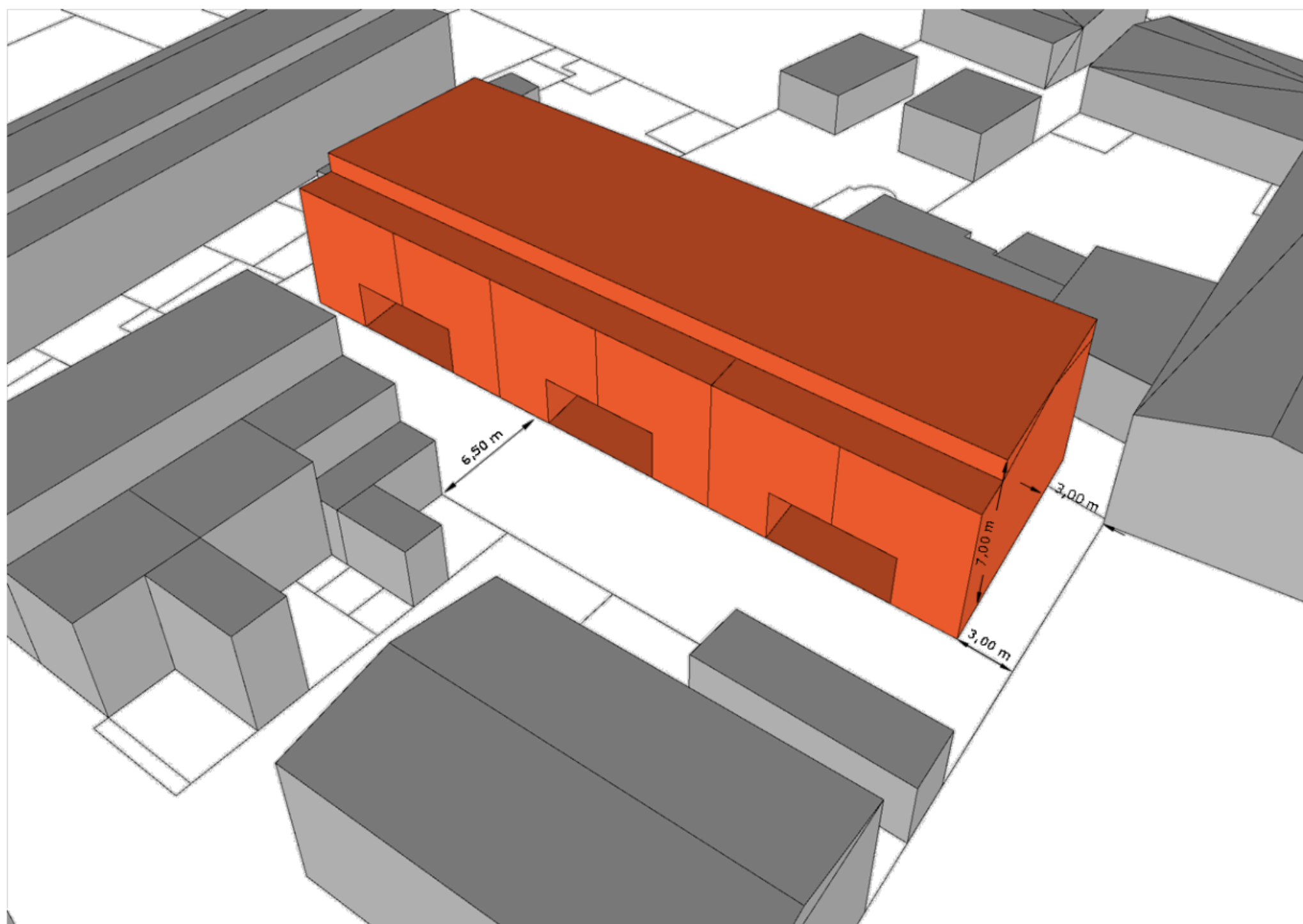


ESTUDIO DE DETALLE  
RVIA-CIEMP102-TerrUC  
**CIEMPOZUELOS**

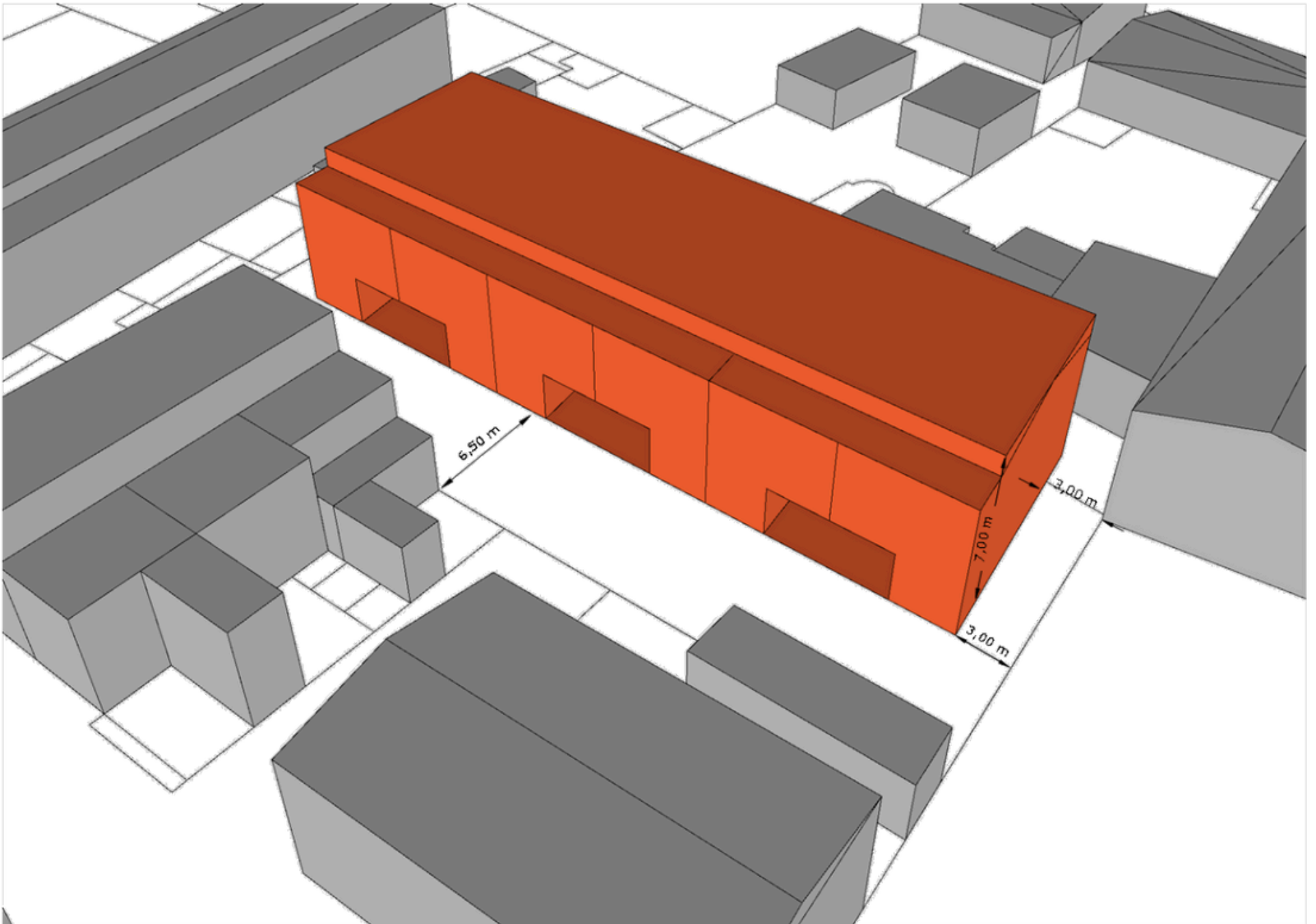


**FEBRERO 2024**

## ÍNDICE

<b>I.</b>	<b>MEMORIA DE INFORMACIÓN.....</b>	<b>2</b>
1.	<b>OBJETO. ....</b>	<b>2</b>
2.	<b>ENTIDAD PROMOTORA Y EQUIPO TÉCNICO. ....</b>	<b>2</b>
3	<b>INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO.....</b>	<b>2</b>
3.1.	3.2. Localización del ámbito .....	2
3.3.	3.4. Estado actual .....	3
3.5.	4 5 Estructura de la propiedad .....	4
	Infraestructuras existentes .....	4
	Marco normativo .....	4
	<b>DETERMINACIÓN DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA. ....</b>	<b>5</b>
	<b>JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL</b>	
	<b>PLANEAMIENTO VIGENTE. ....</b>	<b>6</b>
<b>II.</b>	<b>MEMORIA DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>7</b>
1.	<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN. ....</b>	<b>7</b>
1.1	Justificación de la redacción del Estudio de Detalle .....	7
2.	<b>DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. ....</b>	<b>7</b>
3.	<b>MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO .....</b>	<b>9</b>
	Impacto por razón de género .....	9
	Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género. ....	9
	Impacto sobre la infancia y la adolescencia .....	9
	<b>ANEXO I- CERTIFICADO REGISTRAL .....</b>	<b>10</b>
	<b>PLANOS DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>11</b>

ESTUDIO DE DETALLE  
RVIA-CIEMP102-TerrUC  
**CIEMPOZUELOS**

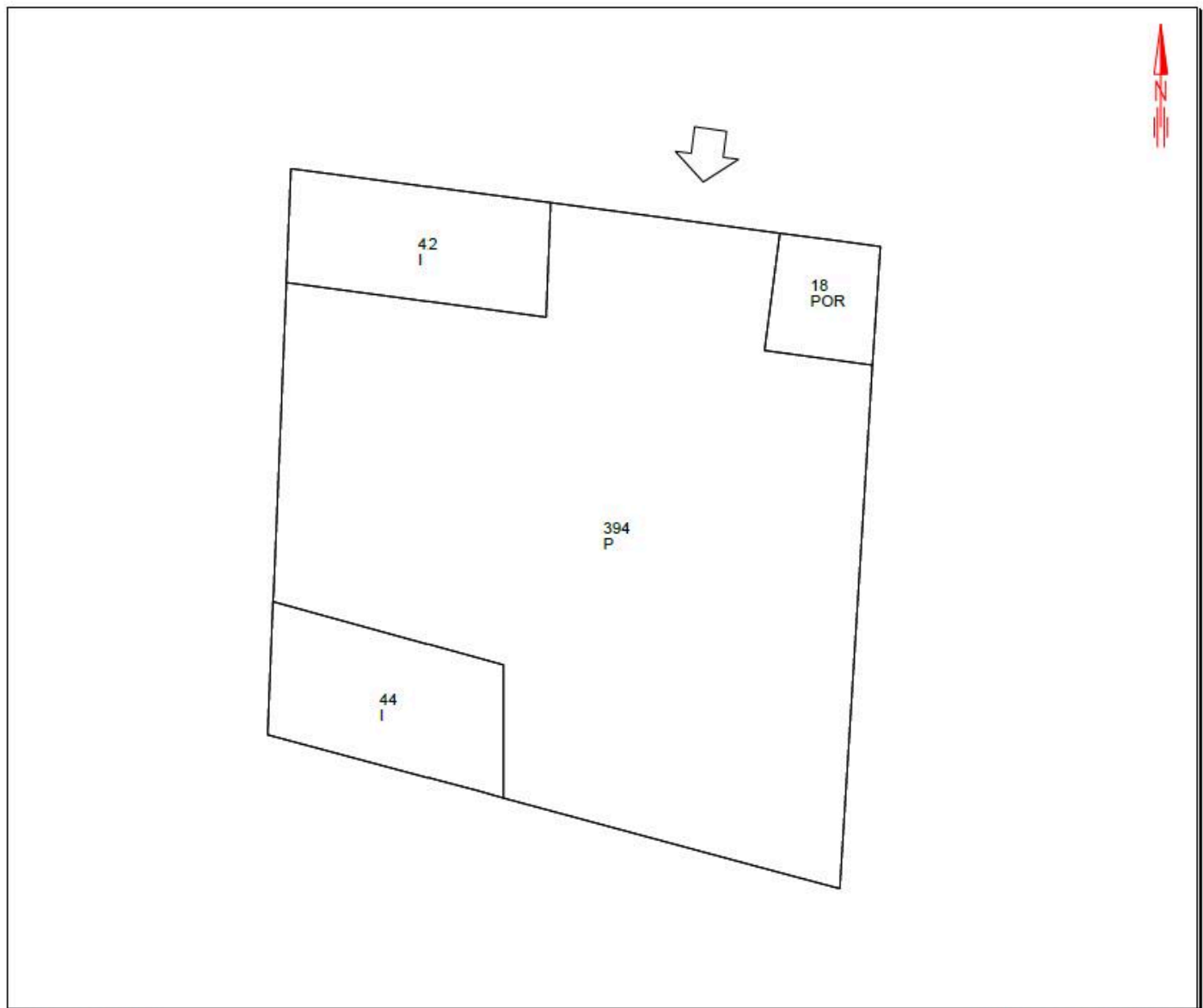


# I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

FEBRERO 2024

# CROQUIS CATASTRAL

21 de febrero de 2024 10:33



SUPERFICIE PARCELA :	497 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
Sobre Rasante :	95 m <sup>2</sup>
Bajo Rasante :	0 m <sup>2</sup>
TOTAL :	95 m <sup>2</sup>

PLANTA GENERAL

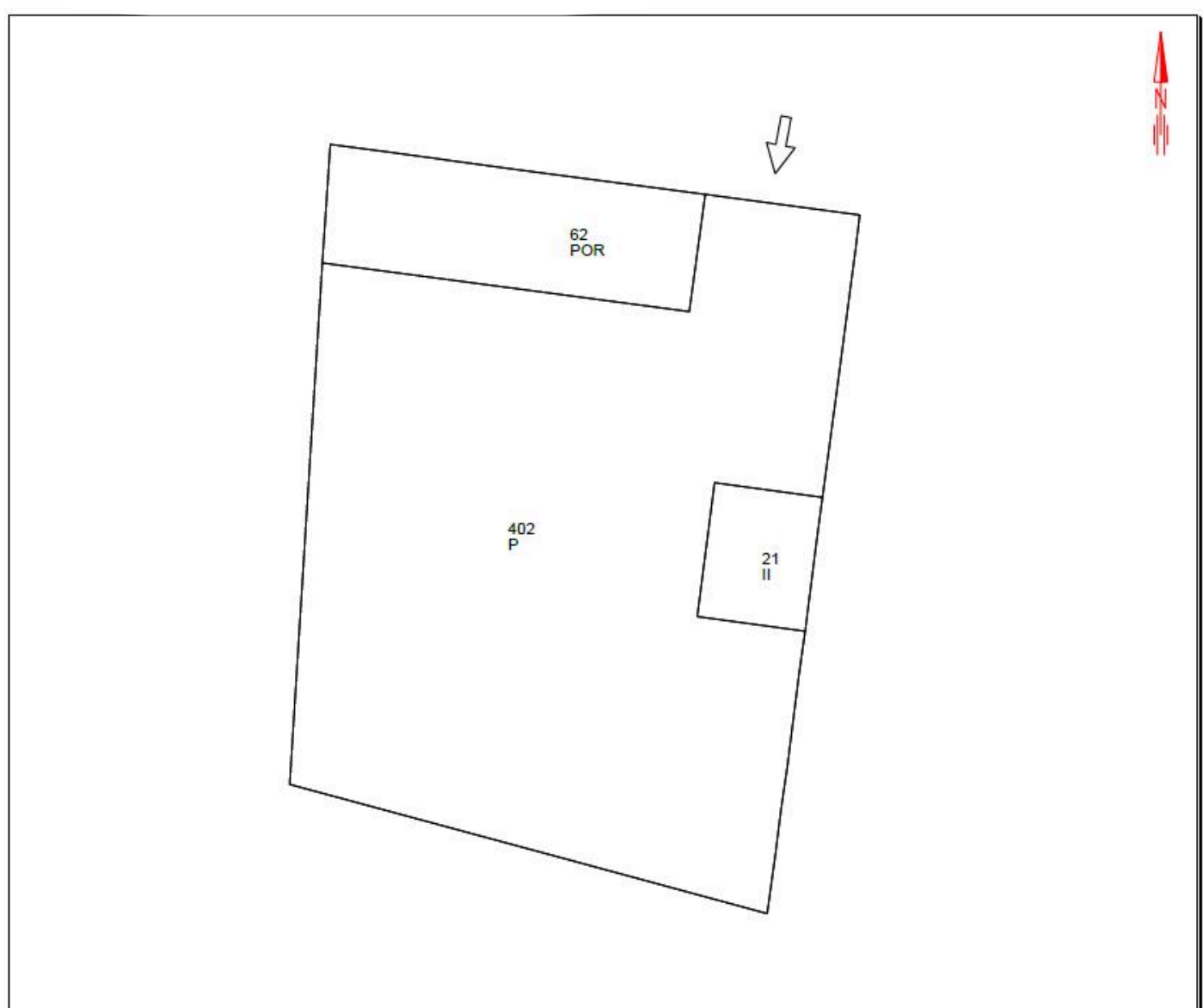
CROQUIS A ESCALA 1:250

FOTOGRAFÍA

Página 1/2

# CROQUIS CATASTRAL

21 de febrero de 2024 10:33



SUPERFICIE PARCELA :	485 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
Sobre Rasante :	74 m <sup>2</sup>
Bajo Rasante :	0 m <sup>2</sup>
TOTAL :	74 m <sup>2</sup>

PLANTA GENERAL

CROQUIS A ESCALA 1:250

FOTOGRAFÍA

Página 1/3

### 3.2. Estado actual

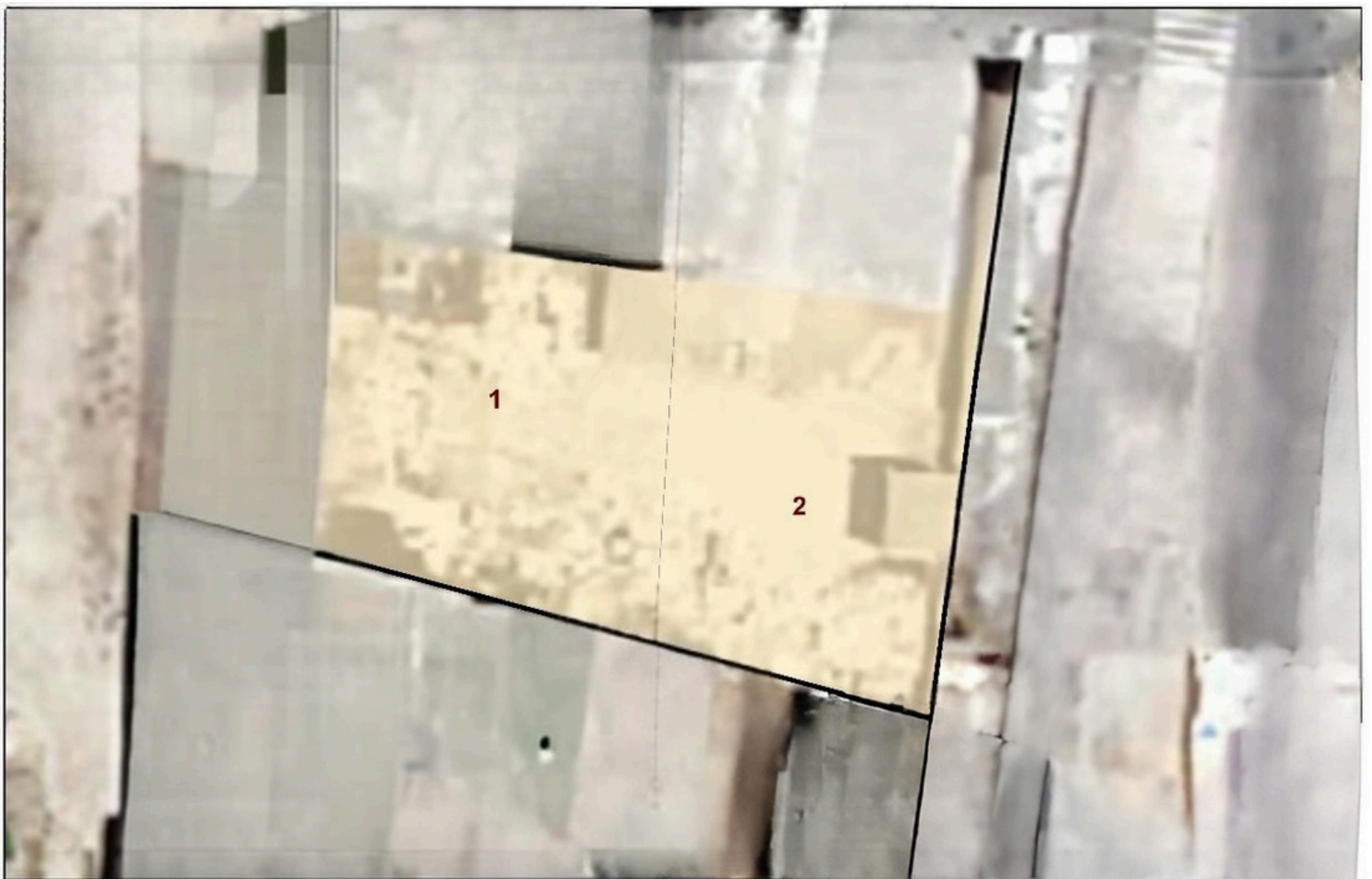
La parcela se encuentra en un suelo urbano consolidado, por la que se accede urbanizada y con todas las infraestructuras ejecutadas. Se halla libre de edificaciones

y de cualquier elemento que impida el desarrollo de las futuras edificaciones.

### 3.3. Estructura de la propiedad

El Estudio de Detalle comprende dos parcelas, perteneciente a los siguientes propietarios, cuyos datos relevantes son los siguientes:

La propiedad del terreno dispone de la titularidad del cien por cien de la superficie y se acredita con el respectivo certificado registral expedido por el Registro de la Propiedad de Ciempozuelos y que quedan unidas a este Proyecto como **Anexo I**.



### 3.4. Infraestructuras existentes

La calle dispone de todos los servicios urbanos: abastecimiento de agua, red de saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, encintado de acera y urbanización de calle.

### 3.5. Marco normativo

El marco jurídico para establecer los derechos y obligaciones del desarrollo urbanístico y de sus propietarios para el desarrollo de la parcela, se señala con carácter enunciativo y no limitativo:

- Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001. Ley 8/2007 de 28 de mayo, de suelo El Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Ciempozuelos fue aprobado con carácter definitivo por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de fecha del 03 de julio de 2008 y publicado en el B.O.C.M núm. 180 del 30 de Julio de 2008.

#### **4 DETERMINACIÓN DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.**

El Plan General de Ordenación Urbana determina para ámbito de dicho ED la Ordenanza 2 de Transición de Casco Antiguo que le corresponde. Se transcriben a continuación las determinaciones de esta ordenanza.

##### **Condiciones de parcelación**

Se establece la superficie de la parcela mínima en ciento cincuenta metros cuadrados (150m<sup>2</sup>) con frente mínimo de 6 m y fondo mínimo de 10m.

Se exceptúa de esta condición las parcelas que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas con anterioridad a 1994 (fecha de aprobación de las anteriores NNSS).

En este caso, el frente mínimo podrá reducirse a 5 m y el fondo mínimo a 8m y se deberá demostrar el cumplimiento de los requisitos de vivienda mínima.

La ocupación máxima es el resultado de aplicar las condiciones volumétricas que se establecen en la Ordenanza sobre frente y fondo máximo edificable.

No se permiten retranqueos en la edificación principal.

Se permite construir sobre las servidumbres de paso, según las condiciones señaladas en el art. 5.5.8.de las Normas Urbanísticas del PGOU.

El fondo máximo edificable es de 12m.

La edificación auxiliar podrá ocupar, como máximo, el 40% de la superficie principal, o el frente de la parcela con un fondo de 4,8m. En este caso, la planta baja a la que se adosa no tendrá usos residenciales.

La edificación auxiliar deberá retranquearse (si no está adosada a la edificación principal) respecto de la edificación principal 2/3 de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 3m.

##### **Condiciones de volumen y posición.**

La superficie máxima de ocupación es la resultante de aplicar las condiciones de frente y fondo establecidas en la Ordenanza.

Altura máxima será de dos plantas (PB+1) ó 7,00 m de altura de cornisa, medido a la cara inferior al forjado.

El espacio bajo cubierta se podrá destinar a alojamiento, siempre que cumpla con lo indicado en 5.6.5 Normas Urbanísticas del PGOU, y en una sola planta.

La edificación secundaria tendrá una altura máxima de una planta, o 3,5m.

##### **Otras condiciones**

Se reservará como mínimo dentro de la parcela 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados edificados (100m<sup>2</sup>) y al menos 1 plaza por vivienda. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje. Deberá justificarse la imposibilidad de cumplir con este estándar en casos en que la forma o tamaño de la parcela así lo impidan.

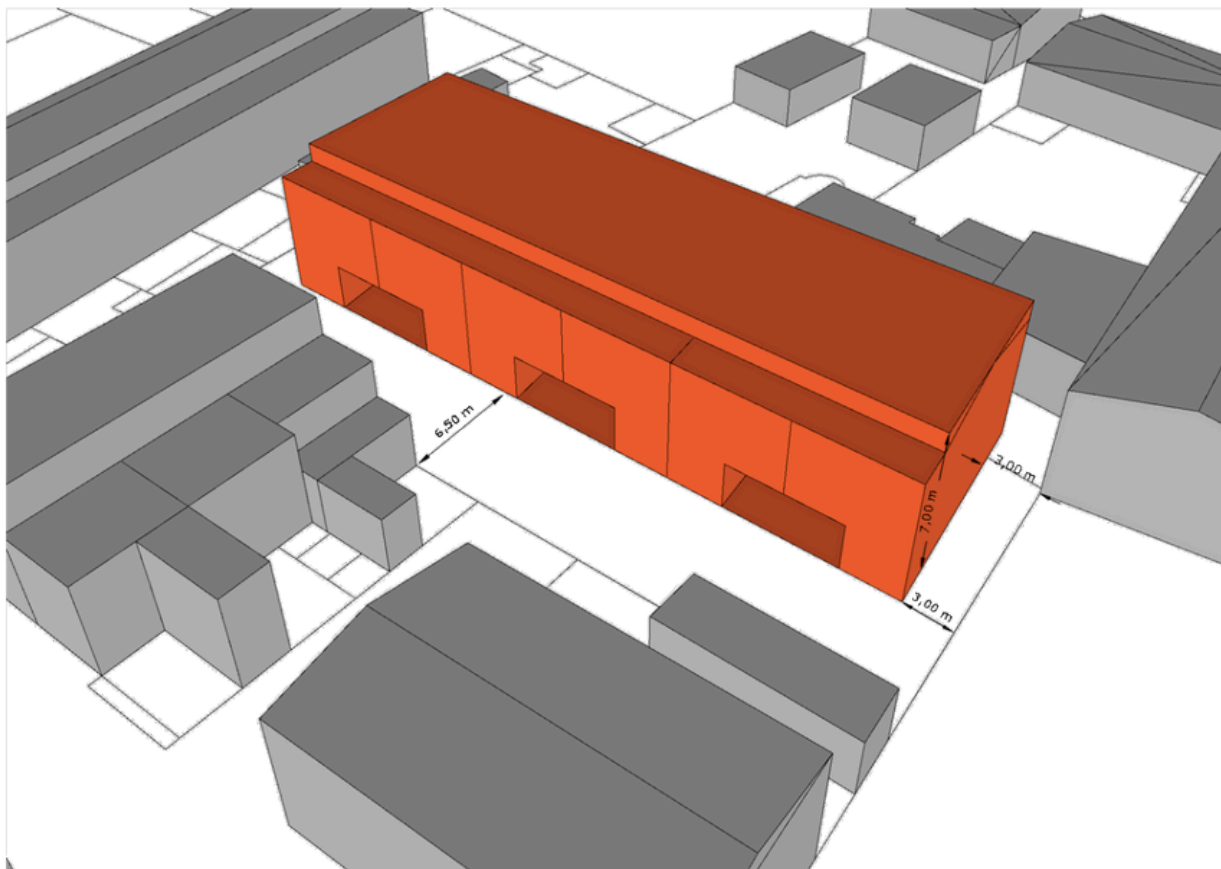
## 5 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Se mantienen, de acuerdo con las determinaciones del Plan General, las condiciones del solar como uso residencial.

La edificación se concentra en el centro del solar, respetando los retranqueos establecidos por la Zona de Ordenanza 2 de Transición de Casco Antiguo. Como resultado de la aplicación de los parámetros de las alineaciones y retranqueos, en este caso se plantea un viario interno que permita dar acceso a las edificaciones.

La concreción de los volúmenes que genera el presente Estudio de Detalle permite desarrollar el mismo número de plantas que los establecidos en el planeamiento actual, es decir, planta baja y planta primera.

### ESTUDIO DE DETALLE RVIA-CIEMP102-TerrUC CIEMPOZUELOS



## II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

## II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 1. DETERMINACIONES URBANISTICAS DE LA ORDENACIÓN.

#### 1.1 Justificación de la redacción del Estudio de Detalle

La Ordenación propuesta por el presente Estudio de Detalle parte de la necesidad de ordenar los volúmenes mediante la concreción de las condiciones estipuladas en la zona de ordenanza, señalando los retranqueos, el viario, la alineación de la edificación y delimitando los espacios libres

**2. DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.** La distribución de volúmenes y superficies se cuantifica y resume en los planos de ordenación y cuadros de cuantificación de este documento.

La ordenación propuesta delimita el suelo para el viario de carácter privado, el aparcamiento privado exterior a la edificación (3 plazas), el área ocupada por la edificación y el área libre mancomunada. Se determina un retranqueo mínimo de la edificación de 3m a las parcelas colindantes.

El viario interior, de titularidad privada y 6.50m de ancho, genera un circuito de ingreso y salida al ámbito hacia la calle y ocupa una superficie de 242,67 m<sup>2</sup>.

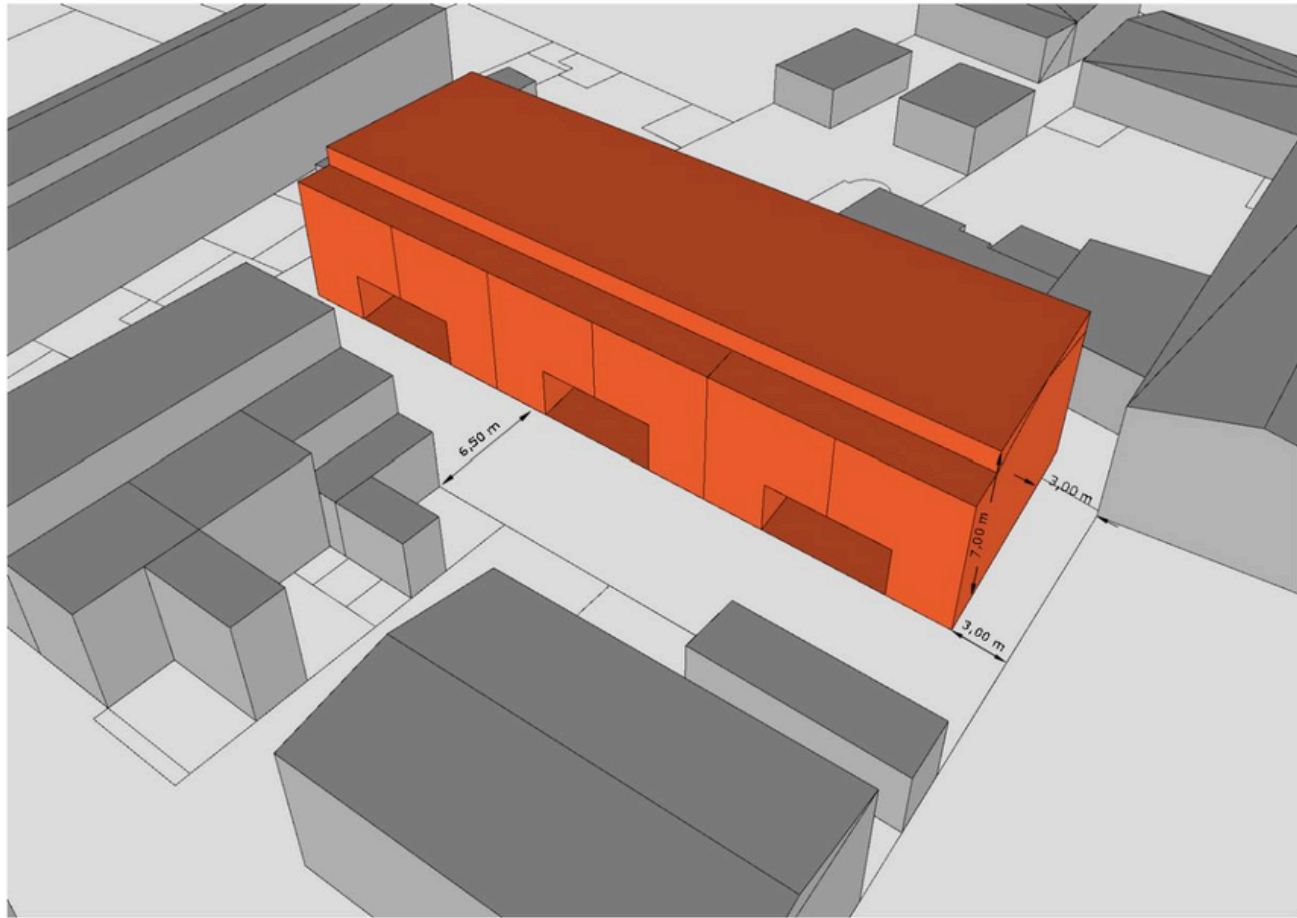
El aparcamiento exterior de carácter privado para las 3 plazas exteriores ocupa una superficie de 43,15 m<sup>2</sup>.

Tal como se proyecta en los Planos de Ordenación el área ocupada por la edificación, será de 422.12 (42,98%), como concreción de las condiciones de retranqueo, frente y fondos establecidos en la ordenanza.

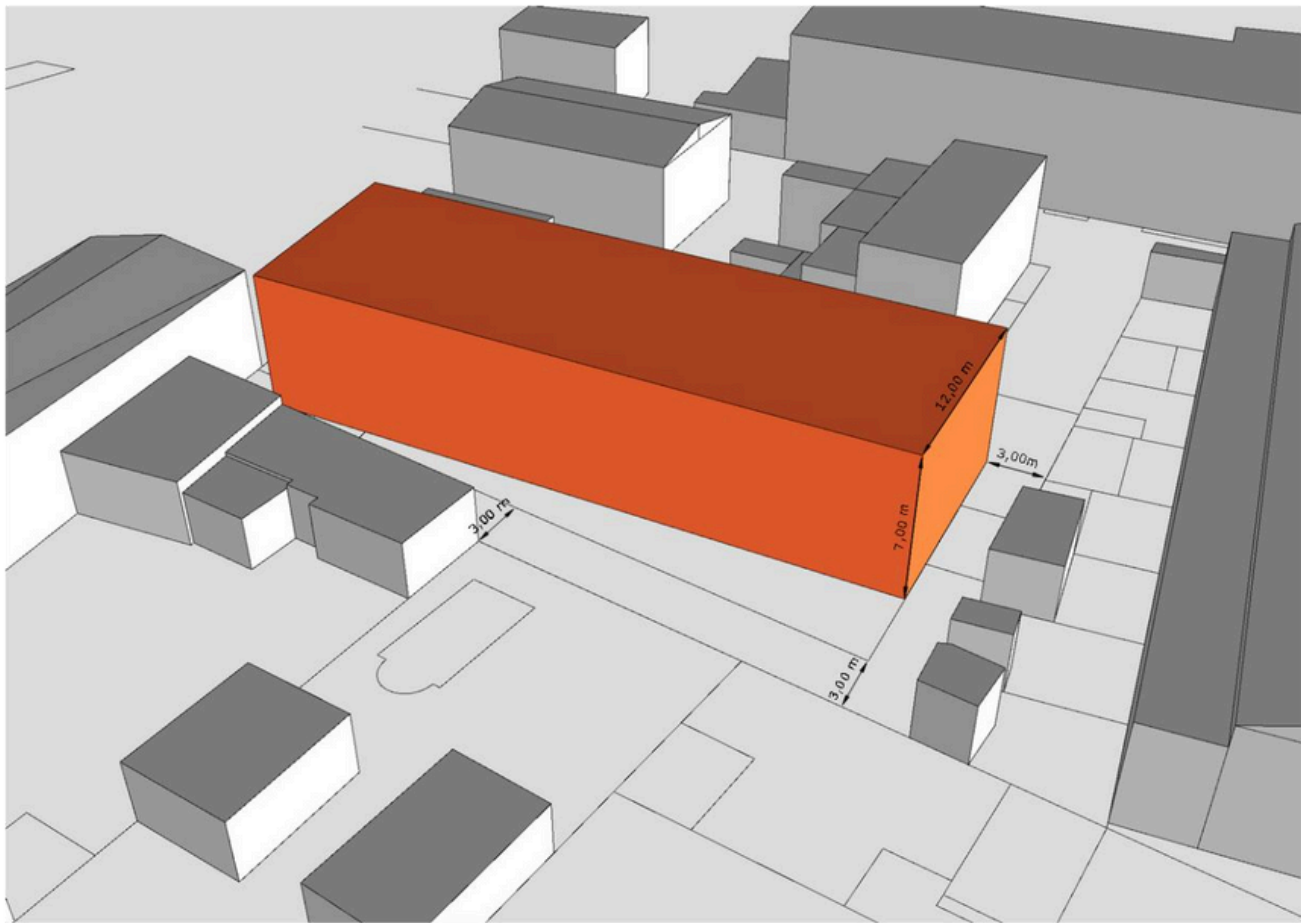
El espacio libre mancomunada, con una superficie de 273,72 m<sup>2</sup>, se constituye por el suelo de los retranqueos laterales hasta el fondo máximo de la edificación.

La edificabilidad máxima se calcula atendiendo a la superficie ocupada por la edificación y por el número de plantas, que en este caso con una altura máxima dos plantas (PB+1) o 7.00 m. Como resultado se determina una edificabilidad máxima de 844,24 m<sup>2</sup>c.

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE
Ámbito del Estudio de Detalle	982,0 m <sup>2</sup>
Superficie ocupada por la edificación	422.12 m <sup>2</sup> s
Superficie construida	844,24 m <sup>2</sup> c
Espacio libre mancomunado	273,72 m <sup>2</sup> s
Viario privado mancomunado	242,67 m <sup>2</sup> s
Superficie aparcamiento exterior	43,15
No. De Plazas de aparcamiento	9



Vista frontal



Vista posterior

**3. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO** El contenido del presente Estudio de Detalle, cuyo único objeto es concreción de la definición y ordenación de los volúmenes edificables, no afecta a la ordenación urbanística vigente, y se proyecta sobre el solar de un espacio urbano que da a una calle completamente urbanizadas. El estudio de detalle proyectado no tiene impacto, como señalamos a continuación en los aspectos de género.

Impacto por razón de género

Una vez evaluado el presente Estudio de Detalle, se identifica que no existiendo desigualdades previas ni factores que puedan dificultar la equilibrada aplicación del presente Estudio de Detalles a hombres y mujeres, la norma proyectada no tendrá repercusión de género alguna, teniendo por tanto un impacto **NULO**.

Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

El presente Estudio de Detalle no contiene disposiciones que puedan producir situaciones de discriminación referidas a la población LGTBI, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidos en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 3/2016 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIFobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid. Por consiguiente, la norma proyectada no tendrá repercusión alguna sobre la población LGTBI, teniendo, por tanto, un impacto **NULO**.

Impacto sobre la infancia y la adolescencia

No contenido en el presente Estudio de Detalle disposiciones referidas a la infancia y a la adolescencia, no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas en materia de infancia y adolescencias, contenidas en la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor. Por consiguiente, la norma proyectada no tendrá repercusión alguna sobre la infancia y la adolescencia, teniendo, por lo tanto, un impacto **NULO**.

Madrid, 29 de febrero de 2024.

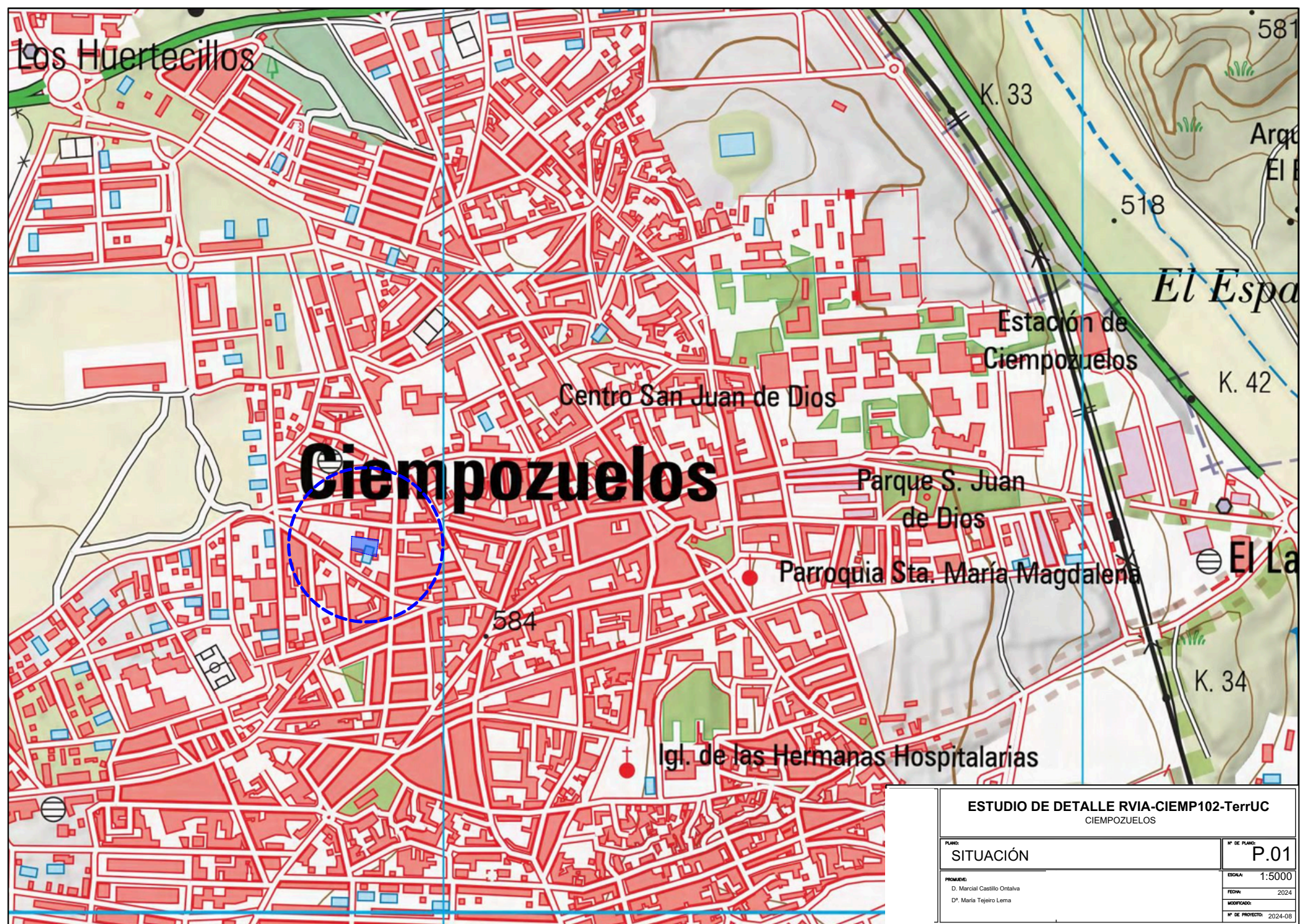
## PLANOS DE ORDENACIÓN

PI-1 Situación

PI-2 Parcelas Catastrales

PI-3 Planeamiento Vigente

PO-4 Ordenación





**ESTUDIO DE DETALLE RVIA-CIEMP102-TerrUC**  
 CIEMPOZUELOS