

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN RELATIVA A LA ORDENANZA DE SUELO URBANO CLAVE 5 -INDUSTRIA-

FEBRERO DE 2010

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE LA  
CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE FECHA 7/12/2011  
Madrid, 15/2/2011  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución de 6 de febrero de 2009)

BD



REGISTRO DE ENTRADA  
Ref:10/234954.9/10 Fecha:27/05/2010 10:42  
Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden. Ter.  
Reg. Aux. C. Medio Amb. Viv. y Ord. T. (MA)  
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

REGISTRO DE ENTRADA  
Ref:10/430331.9/10 Fecha:14/10/2010 12:56  
Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden. Ter.  
Reg. C. Medio Amb. Viv. y Ord. T. (ALC)  
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo  
y Estrategia Territorial  
17 ENE. 2011  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TÉCNICO INFORMANTE

AYUNTAMIENTO DE GRIÑÓN  
APROBADO POR SIJUNILMENTE EN  
PLENO DE FECHA 17.05.2010  
LA SECRETARIA.

## MEMORIA

### 1. ANTECEDENTES

El planeamiento general vigente en el municipio de Griñón son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente en 1.994, con fecha de publicación en el BOCM el 20 de octubre de 1994.

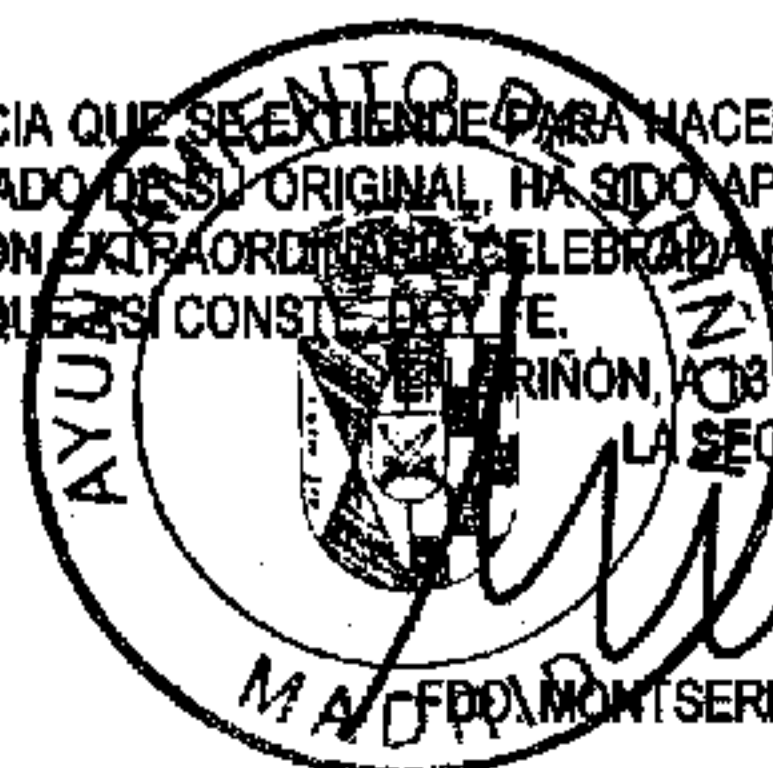
### 2. OBJETO GENERAL

La ordenanza de suelo urbano clave 5 -Industria- se concentra en tres zonas diferenciadas de suelo urbano del municipio, con una superficie total afectada de 746.305 m<sup>2</sup>:

- En la zona norte en torno a la carretera M-405 de Griñón a Humanes, a ambos márgenes de la misma, estando el suelo consolidado por los polígonos industriales Las Naciones, Goñi, UE2 y UE4a, encontrándose en fase de urbanización la UE3 y pendiente de desarrollo la UE4b. Predominan las naves en hilera y pareadas, en parcelas de 750 y 1200 m<sup>2</sup>. Esta zona tiene una superficie aproximada de 283.682 m<sup>2</sup>.
- En la zona sur se ubican el polígono La Estación y Las Cubiertas, estando prácticamente consolidado en su totalidad, no quedando ningún ámbito por desarrollar. Predominan las naves pareadas de tamaño medio si bien se localizan algunas mininaves, naves aisladas y pareadas. Esta zona tiene una superficie aproximada de 298.111 m<sup>2</sup>.
- En la zona este, en torno a la M-404 se localiza una tercera zona industrial, la de menor densidad, predominando las tipologías aisladas y pareadas en parcela mínima de 2.500 y 1.200 m<sup>2</sup>. Esta zona tiene una superficie aproximada de 164.512 m<sup>2</sup>.

**BD**

DILIGENCIA QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO, MODIFICADO DESU ORIGINAL, HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 11.01.2011. Y PARA QUE ASÍ CONSTE SE DICE.



GRIÑÓN, 13 DE ENERO DE 2011.  
LA SECRETARIA,

M. C. FERRER MONTSERRAT SALINERO CID.

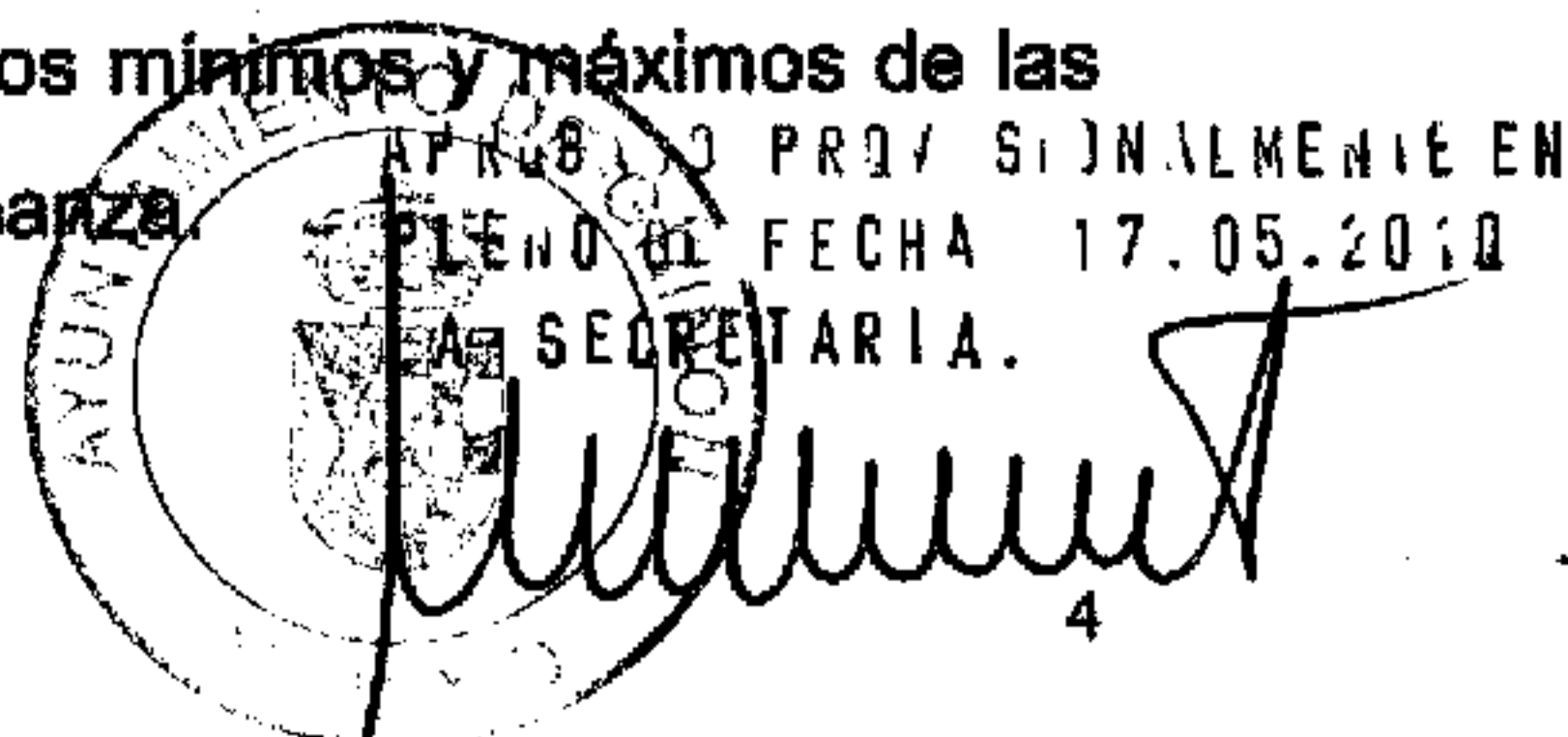
Las zonas de suelo urbano calificadas con ordenanza industrial se encuentran en su gran mayoría edificadas y en funcionamiento, quedando sin desarrollar 2 sectores de suelo apto para urbanizar (SAU11 y SAU12) que como ya se ha señalado cuentan con su propia regulación normativa. Por tanto esta modificación no supone una alteración perceptible de la situación existente.

Durante la vigencia de la ordenanza industrial, en estos últimos 15 años, ha sido necesario establecer ciertas matizaciones y criterios interpretativos a fin de dar respuesta a la variada casuística que ha ido surgiendo y en aras de adaptar la implantación de las diversas actividades industriales y terciarias a las circunstancias de diversa índole que han ido evolucionando a lo largo de todos estos años. Por esta razón parece adecuado plantear ahora esta modificación puntual, que sin pretender alterar ningún parámetro básico, ni el "espíritu" de la ordenanza, sí pretende actualizar la ordenanza al tiempo actual, tras 15 años de vigencia con el texto inicial.

### 3. SITUACIÓN ACTUAL

La vigente ordenanza (que se adjunta como anexo a la presente memoria) se desarrolla entre los artículos 10.78 y 10.96 de las Normas Urbanísticas, regulándose los siguientes parámetros:

- Definición. Áreas destinadas a crear el empleo industrial del municipio regulándose en los planos de Calificación con la clave 5.
- Grados. Se establecen 5 grados de ordenanza que se diferencian básicamente por la tipología de edificación en función del tamaño de parcela. Así los grados 2º a 4º se destinan a nave adosada, nave pareada y nave aislada, en parcelas mínimas de 750, 1.200 y 2.500 m<sup>2</sup> respectivamente. Con carácter especial y principalmente para regular naves existentes antes de la aprobación de las Normas Subsidiarias se establecen los grados 1º para mininaves y 4º para industrias situadas en zonas residenciales que se admiten en tanto mantengan su actividad. Estos dos últimos grados representan una minoría en la superficie calificada respecto de los grados 2º, 3º y 4º.
- Tamaño de parcela. Se definen los tamaños mínimos y máximos de las parcelas para los distintos grados de ordenanza.



- Frente de parcela. De la misma forma se definen unos frentes mínimos y máximos de las parcelas para los distintos grados de ordenanza.
- Condiciones volumétricas. Se definen las condiciones de retranqueo, ocupación máxima, edificabilidad, altura máxima de la edificación y altura libre de plantas.
- Condiciones de uso. Se definen los siguientes usos:
  - o Usos principales: industrial en todos los grados, residencial como uso excepcional en determinadas condiciones y sólo para el grado 5º, dotacional y espacios libres y zonas verdes.
  - o Usos complementarios: uso residencial para guarda de las instalaciones, uso público comercial tanto en edificio industrial como en edificio exclusivo, uso dotacional y uso zona verde y aparcamiento.
- Condiciones estéticas. Por último se remiten las condiciones estéticas a las de carácter general para el suelo urbano.

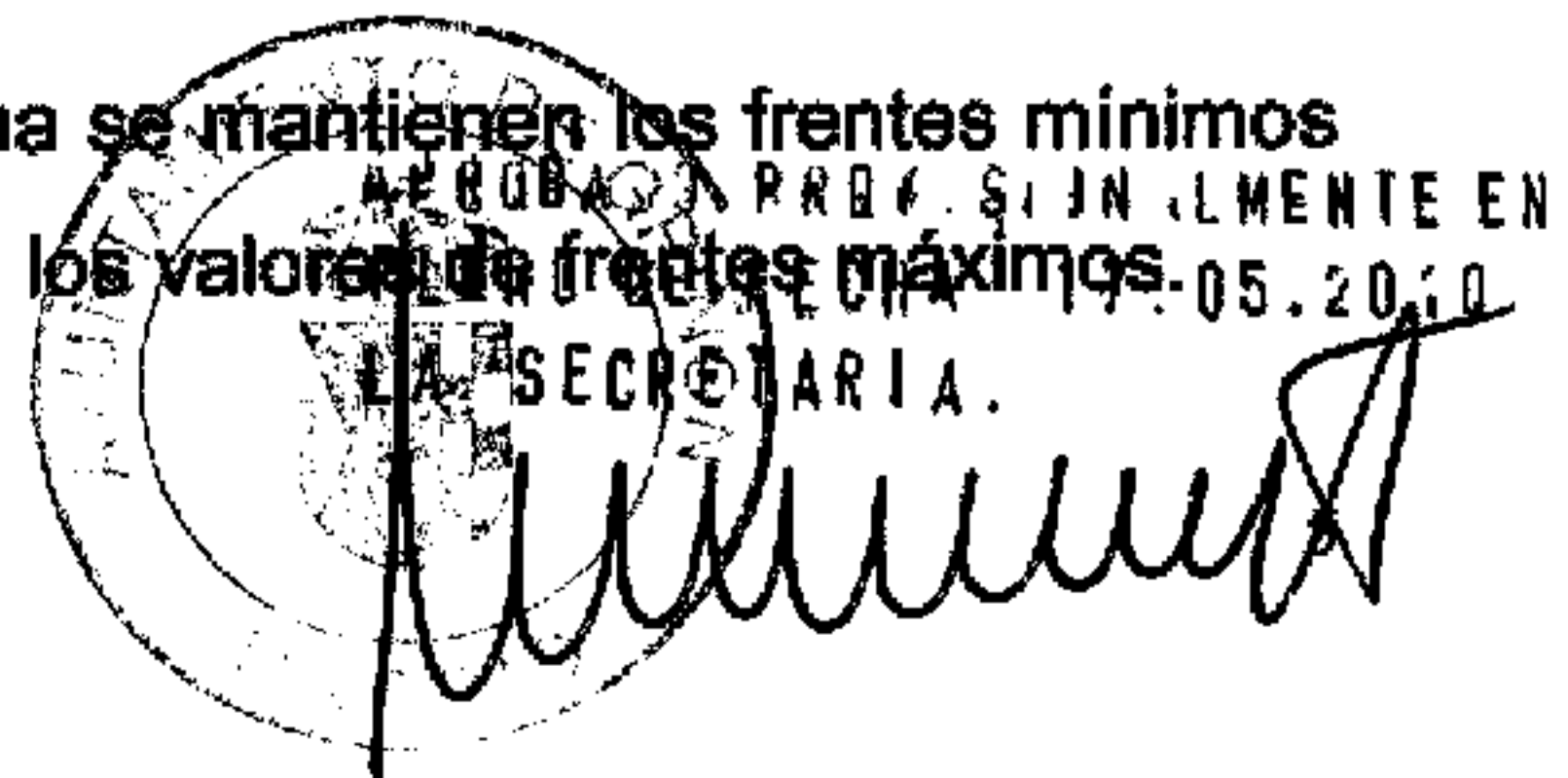
#### 4. PROPUESTA

##### 4.1. DESCRIPCIÓN JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA

La presente modificación de ordenanza (cuyo texto modificado se adjunta íntegramente como anexo a la presente memoria) mantiene la estructura y condiciones básicas de la ordenanza actual matizando únicamente ciertos aspectos de la misma, todo ello de acuerdo con el siguiente detalle justificativo:

- Definición. Se mantiene la definición de las normas actuales, simplificándolo y corrigiendo un error material en la remisión a la serie de planos 3, ya que la calificación del suelo se establece en la serie de planos número 2.
- Grados. Se mantienen los 5 grados de la ordenanza actual.
- Tamaño de parcela. Se mantienen los tamaños mínimos de la ordenanza actual, eliminándose los máximos, por entender que dicha condición no contribuyen a ninguna mejora ambiental ni de ningún otro tipo y por el contrario limita innecesariamente la implantación de determinadas actividades.
- Frente de parcela. De la misma forma se mantienen los frentes mínimos de la ordenanza actual eliminándose los valores de frentes máximos.

**BD**



- Condiciones volumétricas.

- o Alineaciones y rasantes. Se mantiene tal como figura en la ordenanza actual.
- o Retranqueos. Se mantienen tal como figura en la redacción actual corrigiéndose lo que se ha considerado desde la aprobación de las Normas Subsidiarias un error material, que es el retranqueo a linderos en el grado 4º, que se establece actualmente en 15 metros, estableciéndose en la presente modificación en 5,00 metros, tal como se viene aplicando desde entonces en todas las parcelas de este grado. Además como condición particular se permite la consideración de lindero lateral el frente de la parcela a una segunda calle, en caso por ejemplo de parcelas de esquina, a fin de mejorar las condiciones de ocupación de las edificaciones en la parcela.
- o Ocupación máxima de parcela. Se mantienen los coeficientes de todos los grados excepto en el grado 3º, que se incrementa un 10%, pasando del 50% al 60% que se propone, que se considera un valor aún muy contenido, que no supone alteración del modelo urbano.
- o Edificabilidad máxima de parcela. Se mantienen los coeficientes de la ordenanza actual.

Se incorpora una especificación sobre el cómputo de la edificabilidad, señalándose los espacios complementarios del principal que pueden excluirse de dicho cómputo. Se considera adecuada esta precisión en base a las siguientes consideraciones:

**BD**

DILIGENCIA QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO, MODIFICADO DE SU ORIGINAL, HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 7 DE OCTUBRE DE 2010, Y PARA QUE ASÍ CONSTE.



...INÓN, A 7 DE OCTUBRE DE 2010.  
LA SECRETARIA,

Dña. MONTSERRAT SALINERO CID.

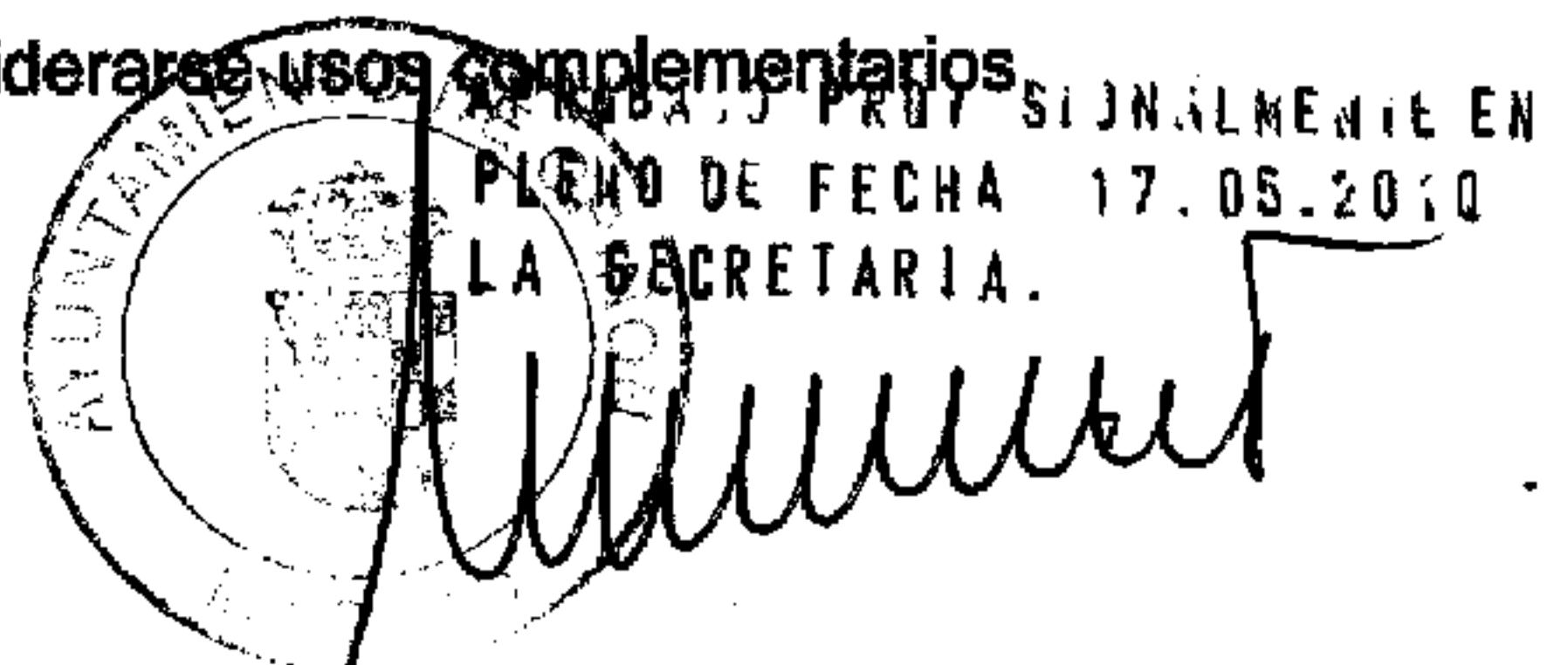


- Desde que se crearon las actuales ordenanzas hasta la actualidad se han incrementado notablemente las exigencias sobre instalaciones (energía eléctrica y solar, telecomunicaciones, gas, ventilación, prevención y extinción de incendios, etc.), así como sobre espacios para almacenamiento de residuos y combustibles, sobre condiciones higiénicas y laborales, etc. El cumplimiento de estas exigencias, que suponen una notable modernización y mejora de las edificaciones y actividades actuales, requiere de una gran superficie para su implantación en la edificación con las dimensiones adecuadas, haciendo que la superficie del uso principal se vea mermada considerablemente. A fin de dar cabida a estos usos complementarios, incluso a fin de potenciar su implantación, entendiéndose que supondrán una clara mejora en la calidad de las actividades que se implanten en el municipio, se plantea la exclusión de su superficie en el cómputo de la edificabilidad. Por otra parte casi la totalidad de las edificaciones de esta ordenanza se ejecutan sin planta sótano, lo que supone que estos usos accesorios no puedan implantarse bajo rasante, al margen de que las distintas normativas lo permitan.

- Esta condición se considera compatible con las Normas Generales de la Edificación de las Normas Subsidiarias sin contravenir ninguna de sus determinaciones. Por el contrario ya existe, para el uso residencial una condición similar, al excluirse del cómputo de la edificabilidad la totalidad de la planta bajo cubierta.

- Respecto del cumplimiento de otras normativas de carácter supramunicipal cabe mencionar la Orden de 27 de septiembre de 2001, en la que se establecen criterios de medición de edificabilidad en centros comerciales y/o de ocio, al amparo del artículo 31.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. En dicha orden se establece que determinados espacios de estas edificaciones, por considerarse usos complementarios,

**BD**



tales como accesos, pasillos, galerías, rampas, escaleras, porches o aseos, podrán no computarse a efectos de la edificabilidad máxima permitida, con una limitación de hasta el 40% de la superficie construida total.

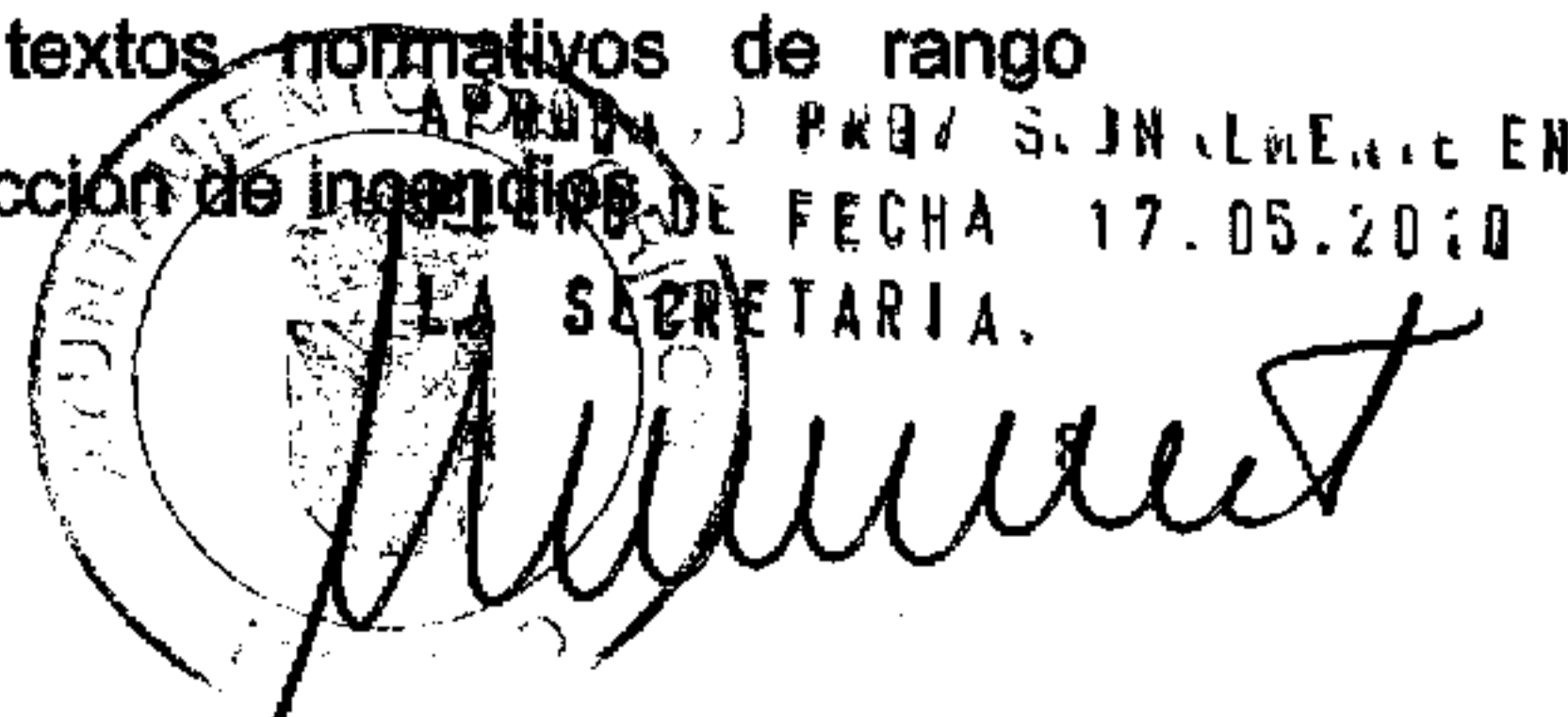
- En planeamientos generales de municipios representativos de la Comunidad de Madrid, tales como Madrid o Pozuelo de Alarcón, se establecen igualmente criterios sobre medición de edificabilidad, excluyéndose del cómputo ciertos usos complementarios en plantas sobre rasante tales como cuartos de instalaciones, almacenes o trasteros, cuartos de comunidad, aparcamiento, ciertas instalaciones auxiliares, cuartos de basuras, espacios de carga y descarga, centros de transformación, cuartos de ventilación, rampas, trasteros, tendederos, etc.

- Por otra parte se garantiza la viabilidad de esta condición principalmente porque no se modifican el resto de parámetros que configuran el volumen de la edificación, salvo en el grado 3º que se incrementa un 10%, pasando del 50% al 60%, que sigue siendo un valor muy contenido. Por tanto no se ve afectado el aspecto exterior de las edificaciones, por lo que se garantiza que se mantiene la calidad de las edificaciones y de la escena urbana.

Por todo lo expuesto se considera justificada convenientemente la inclusión en la ordenanza de esta precisión sobre el cómputo de la edificabilidad máxima.

- o Altura máxima de la edificación. Se mantiene el contenido de la ordenanza actual eliminando el último párrafo sobre la distribución de usos en las distintas plantas de la edificación. Durante la aplicación de las normas se ha comprobado que esta condición limita innecesariamente las condiciones específicas de funcionamiento de determinadas actividades. Se considera suficientemente regulado este aspecto con el cumplimiento de las condiciones reguladoras de los textos normativos de rango superior, principalmente el de protección de incendios.

**BD**



- o Altura libre de plantas. Se disminuyen en las industriales y en las zonas administrativos y de servicios, garantizando en todo caso unos mínimos que se consideran suficientes.
- Condiciones de uso. Se definen los mismos usos que en la ordenanza actual con las siguientes matizaciones:
  - o Usos principales:
    - Industrial. Se incluye como condición particular la posibilidad de implantar contenedores industriales en la edificación dentro de determinadas parcelas, con la limitación de 1 contenedor por cada unidad de superficie de parcela mínima o parcela teórica, de forma que en una parcela del doble de la superficie mínima puedan implantarse como máximo 2 contenedores industriales. Esta condición ya se viene aplicando como criterio interpretativo al no estar regulado expresamente en las normas actuales.
    - Uso público comercial. Se modifican las condiciones para la implantación de usos comerciales en edificio exclusivo, ya que una vez se han consolidado la mayor parte de las parcelas con uso industrial y estando el uso comercial actualmente por debajo del 20% que admite la actual ordenanza, no se observa ningún impedimento para la implantación de usos terciarios o comerciales, si bien como medida cautelar se ajusta su limitación al 30% de superficie en cada una de las zonas industriales del municipio. En todo caso se limita la superficie de los locales comerciales a 100 m2 construidos y a un número máximo de locales que resulte de dividir la superficie total construida entre una superficie de 150m2 construidos, ya que actualmente no existía limitación de superficie mínima ni de número de locales para su implantación. Además se mantiene la obligatoriedad de dotar a la parcela con 1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 50 m2 construidos de uso comercial,

**BD**

DILIGENCIA QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO, MODIFICADO DE SU ORIGINAL, HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 7 DE OCTUBRE DE 2010. Y PARA QUE ASÍ CONSTE POR FE.



EN CIUDAD DE MADRID, A 09 DE OCTUBRE DE 2010.  
LA SECRETARIA, 9

MONTserrat SALINERO CID.



actualizando las dimensiones mínimas por encima de las de las normas actuales.

- o Usos complementarios: se mantiene el contenido de este capítulo tal como figura en la ordenanza actual

A fin de que la nueva ordenanza se ajuste a la normativa urbanística actual, se incorpora la obligatoriedad de dotación de plazas de aparcamiento exigida por la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>c de cualquier uso.

- Condiciones estéticas. Al igual que en la ordenanza actual se remiten las condiciones estéticas a las de carácter general para el suelo urbano.

#### 4.2. AFECCIÓN MEDIOAMBIENTAL


La presente modificación tiene por objeto el establecimiento de determinadas precisiones sobre algunos de los parámetros de la ordenanza industrial del suelo urbano de la localidad, afectando a parcelas ya urbanizadas y con todos los servicios, que además en su inmensa mayoría están ya edificadas, por lo que las posibles alteraciones van a ser de muy escasa entidad sobre la trama urbana y aún en menor medida sobre el medio ambiente. Tampoco se verán afectadas las actuales condiciones de saneamiento de las edificaciones, tras la aprobación de la presente modificación puntual.

Por otra parte, las zonas afectadas de suelo urbano no se incluyen en ningún área de especial protección ambiental (ZEPA, LIC, Hábitat, etc.).

Por último, tal como ya se ha señalado, la presente modificación no afecta a los sectores de suelo apto para urbanizar (SAU11 y SAU12), ya que cuentan con su propia normativa, contando además actualmente estos ámbitos con el oportuno informe medioambiental favorable emitido durante la tramitación de los planes parciales correspondientes.

**BD**

DILIGENCIA QUE SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO, MODIFICADO DE SECCIONAL, HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 7 DE OCTUBRE DE 2010. Y PARA QUE ASÍ CONSTE SE DICE Y FE. EN MADRID, A LOS 13 DE OCTUBRE DE 2010. LA SECRETARIA, 10



AYUNTAMIENTO DE MADRID

DO. MONTSERRAT SALINERO CID.

### **4.3. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA EN LA MODIFICACIÓN**

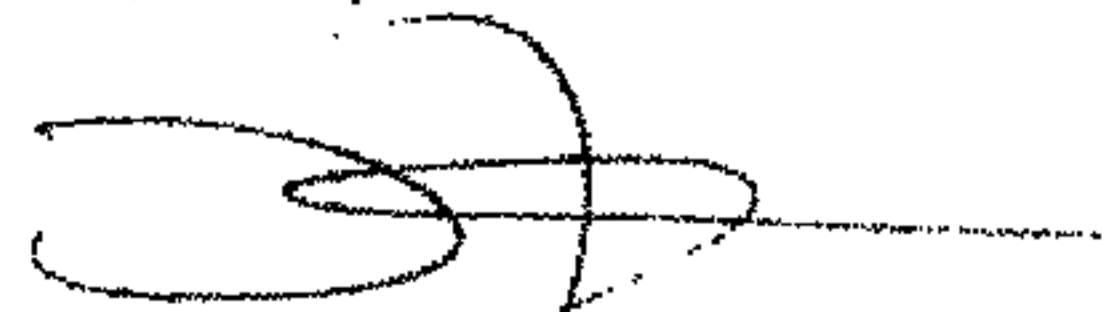
Respecto del cumplimiento del artículo 67 de la Ley 9/2001 debe señalarse lo siguiente:

- La presente modificación no supone aumento de edificabilidad, ni descalifica suelo público ni suelo destinado a viviendas de protección. Tampoco supone la recalificación de ningún suelo.
- No se afecta a la clasificación ni al destino del suelo.
- La única documentación que se ve afectada por la presente modificación es la ordenanza clave 5 –Industria- de Suelo Urbano del documento de Normas Urbanísticas, artículos 10.78 a 10.96, que se reproduce íntegramente en su estado modificado, como anexo a la presente memoria.

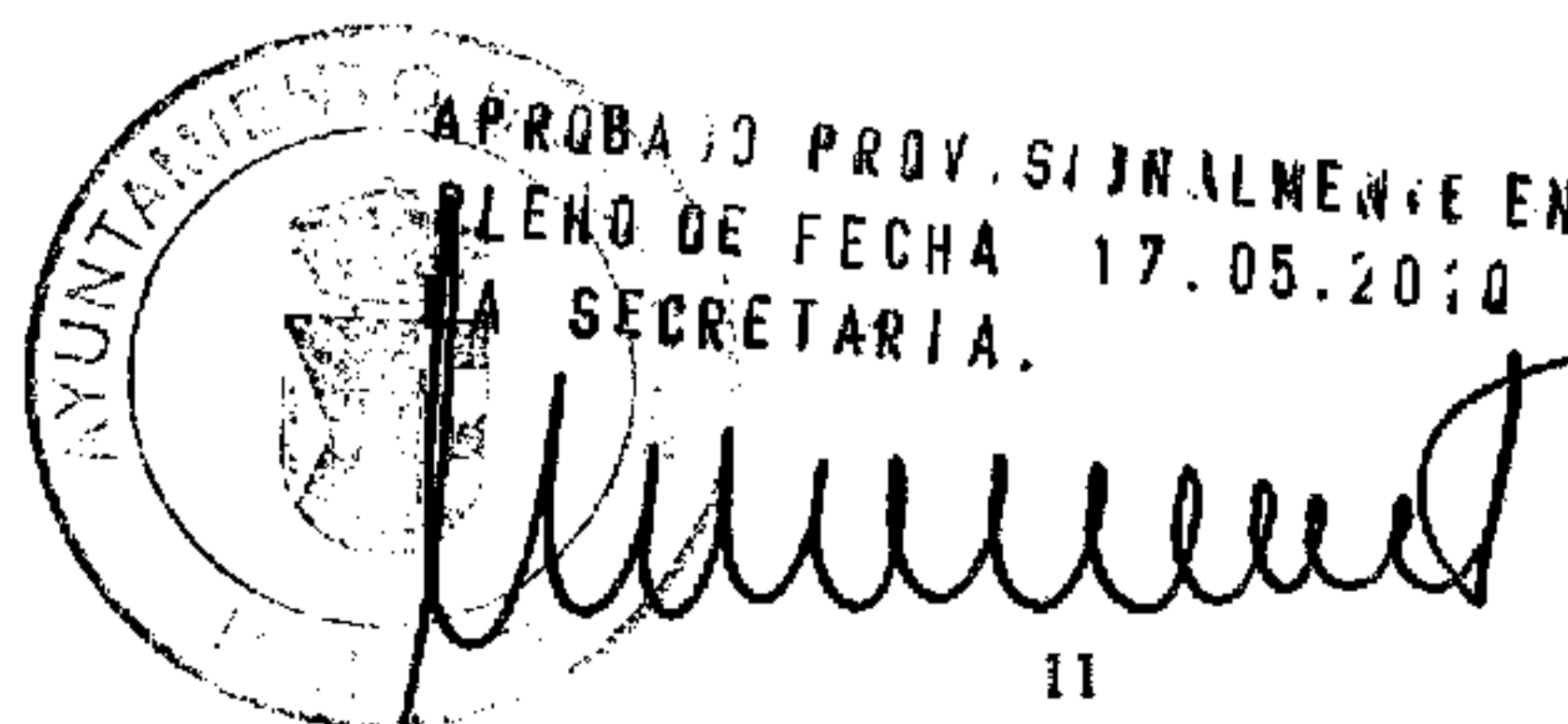
Respecto del cumplimiento del artículo 69 de la Ley 9/2001 sobre Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística, la presente modificación no afecta a la clasificación del suelo ni supone la disminución de superficie de zonas verdes o espacios libres, habiendo transcurrido más de 1 año desde la aprobación del planeamiento general hasta la tramitación de la presente modificación.

Por tanto la presente modificación se ajusta a lo establecido para esta figura de planeamiento en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Además la presente modificación no supone alteración de ninguna de las determinaciones estructurantes ni del modelo de desarrollo previsto por las Normas Subsidiarias.

En Griñón, febrero de 2010



Fdo: Juan Guzmán Pastor  
Arquitecto municipal.



**BD**