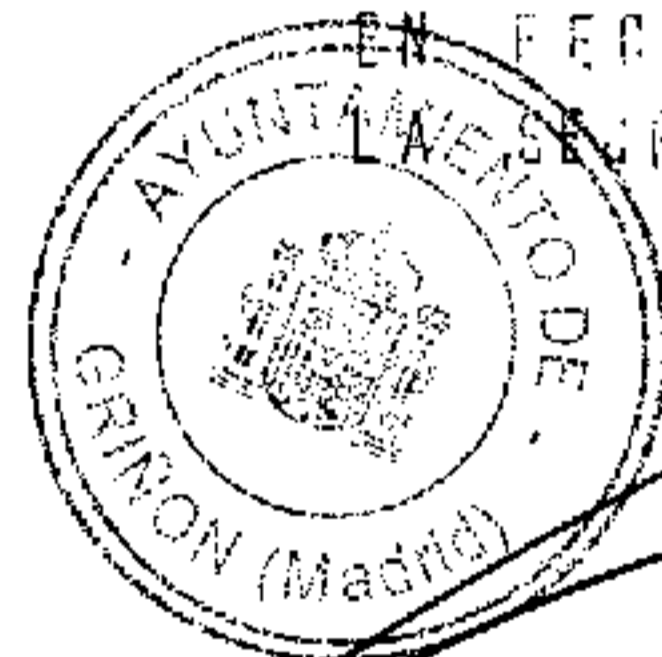


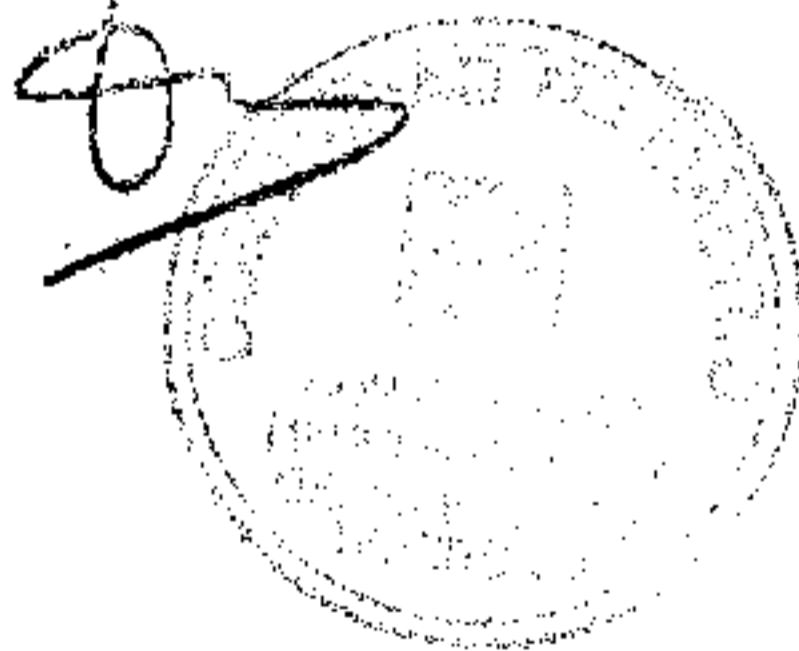
**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DE GRIÑON RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE LA
MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES MAYOR, INMACULADA Y
AVENIDA DE PORTUGAL (PARCELA CATASTRAL 74208/01)**

OCTUBRE 2005

PROBADO INICIALMENTE POR
PLENO DEL AYTO. EN FECHA
17.05.04 Y PROVISIONALMENTE
EN FECHA 17.10.05.
SECRETARIA.



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE
ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE FECHA 29/11/01
Madrid, 29/11/01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN
DE URBANISMO
(P.D.F. Resolución 10.333/05, de 6 de Julio)



COMUNIDAD DE MADRID

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 NOV. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

BD

BE

- FICHA A-6 MODIFICADA DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

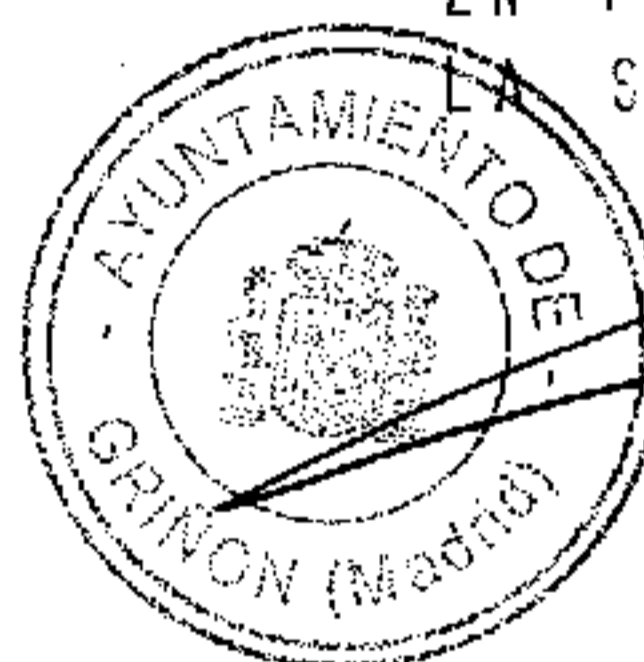
MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

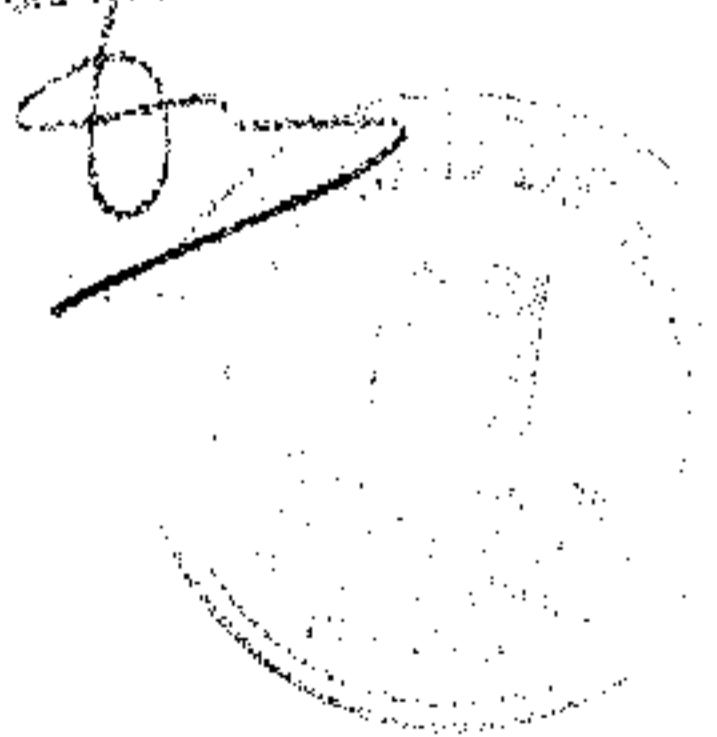
Las Normas Subsidiarias del Municipio de Griñón, actualmente vigentes, se aprobaron definitivamente el 20 de octubre de 1994, fecha de publicación en el BOCM.

Actualmente se encuentra en elaboración el Plan General del municipio, estando los trabajos en fase preliminar de redacción del documento de Avance de Planeamiento.

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO DEL AYTO. EN FECHA
17.05.04 Y PROVISIONALMENTE
EN FECHA 17.10.05.
LA SECRETARIA,



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE
ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE FECHA 20/11/05
Madrid, 29/11/05
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DE AREA DE LA COMISION
DE URBANISMO
(P.D.F. Resolución 10.393/05, de 3 de julio)



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 NOV. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE



BD

2. SITUACION ACTUAL

2.1. CARACTERISTICAS Y DESARROLLO DE LA ZONA DE ACTUACION

La parcela de actuación se ubica en el límite oeste del casco urbano, rematando la trama urbana del casco antiguo entre las calles Mayor e Inmaculada. Tiene los siguientes linderos:

Norte: con la calle Mayor.

Sur: con la calle Inmaculada.

Este: con la parcela catastral 74208/02.

Oeste: con la Avenida de Portugal.

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO DEL AYTO. EN FECHA
17.05.04 Y PROVISIONALMENTE
EN FECHA 17.10.05.
LA SECRETARIA.

La parcela tiene una superficie, según el levantamiento realizado recientemente y que se incluye como anexo a la presente documentación, de **5.066,37 m2**.

La parcela pertenece al Colegio privado "La Salle", que se desarrolla de forma discontinua en dos parcelas: la de estudio (parcela B), que constituye una pequeña parte anexa del conjunto, siendo la principal (parcela A), por su extensión, función e instalaciones, la situada frente a la parcela en estudio, que constituye el verdadero centro docente y que queda delimitada por las calles Inmaculada, Hermano Andrés Hibernón, Levante y la Avenida de Portugal. Tiene una superficie aproximada de 31.500 m2.

Las superficies y usos de la edificaciones existentes en la actualidad en ambas parcelas son las siguientes, referidos al levantamiento topográfico:

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE
ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE FECHA 20/11/05
Madrid, 29/11/05
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DE AREA DE LA COMISION
DE URBANISMO
(P.D.F. Resolución 10.333/05, de 6 de julio)

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 NOV. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

BD

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE FECHA 21/XII/01 Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO EL JEFE DEL ÁREA DE LA COMISIÓN (P.D.F. Resolución 10.333/06, de 6 de julio)

PARCELA A. USO GLOBAL: EQUIPAMIENTO DOCENTE PRIVADO

SUPERFICIE: 31.495,95 m²

Nº EDIFICIO	USO DETALLADO	SUPERFICIE COMPUTABLE (m ²)	ALTURA	SUP. CONSTRUIDA COMPUTABLE (m ² c)
1	INVERNADERO	71.29	I	71.29
2	ALMACEN	47.70	I	47.70
3	DOCENTE	310.28	I	310.28
4	GALLINERO	0.00 (11.46)	I	0
5	AVIARIO	0.00 (30.17)	I	0
6	ASEOS	33.48	I	33.48
7	DOCENTE	4420.25	VARIAS	10459.75
8	PORCHE ABIERTO	0.00 (99.56)	-	0
TOTAL		4883.00		10958.50
RESTANTE(*)		17164.00		29986.50

(*) De acuerdo con la edificabilidad y ocupación máximas definidas en la ordenanza correspondiente a Equipamiento y señaladas en el punto 2.2.

INICIALMENTE POR PLENO DEL AYTO. DE FECHA 17.05.01 Y PROVISIONALMENTE

PARCELA B. USO GLOBAL: EQUIPAMIENTO DOCENTE PRIVADO

SUPERFICIE: 5.066,37 m²

Nº EDIFICIO	USO DETALLADO	SUPERFICIE COMPUTABLE (m ²)	ALTURA	SUP. CONSTRUIDA COMPUTABLE (m ² c)
1	ANTIGUA VIVIENDA	164.87	I	164.87
2	COBERTIZO	214.71	II	429.42
3	RUINAS	0.00 (22.14)	I	0
4	PORCHE	274.48	I	0
5	ASEOS	43.00	I	43.00
6	DOCENTE	558.40	VARIAS	1551.83
7	COBERTIZO	101.98	I	101.98
8	VIVENDA SIN USO	120.00	II	240.00
TOTAL		1477.44		2531.10
RESTANTE(*)		2069.02		4055.18

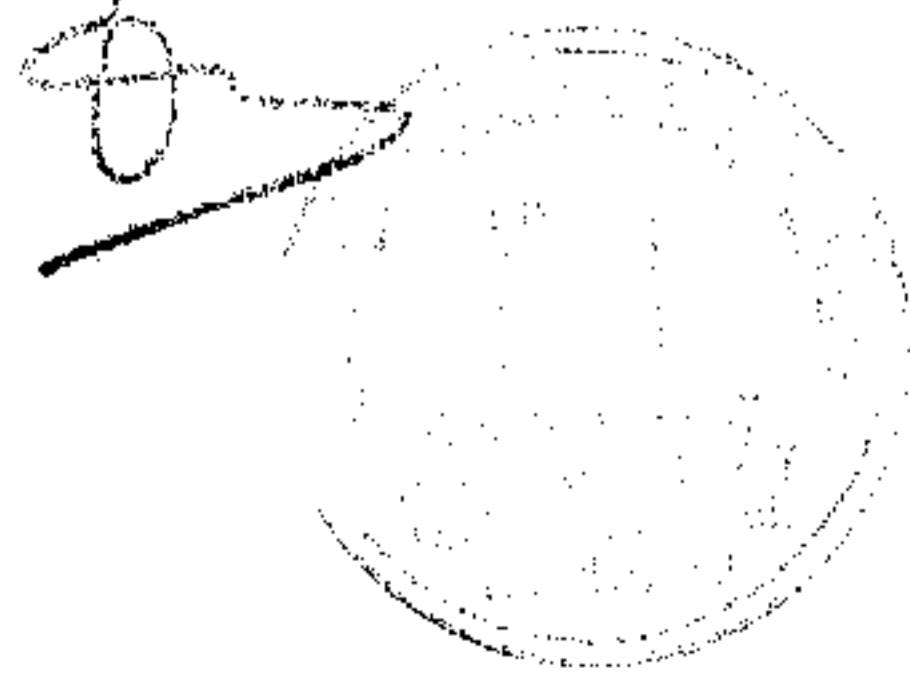
BD

De los cuadros anteriores se deduce el escaso aprovechamiento materializado en ambas parcelas, de aproximadamente un 40% sobre el total permitido por la ordenanza de aplicación en la parcela (Equipamiento).

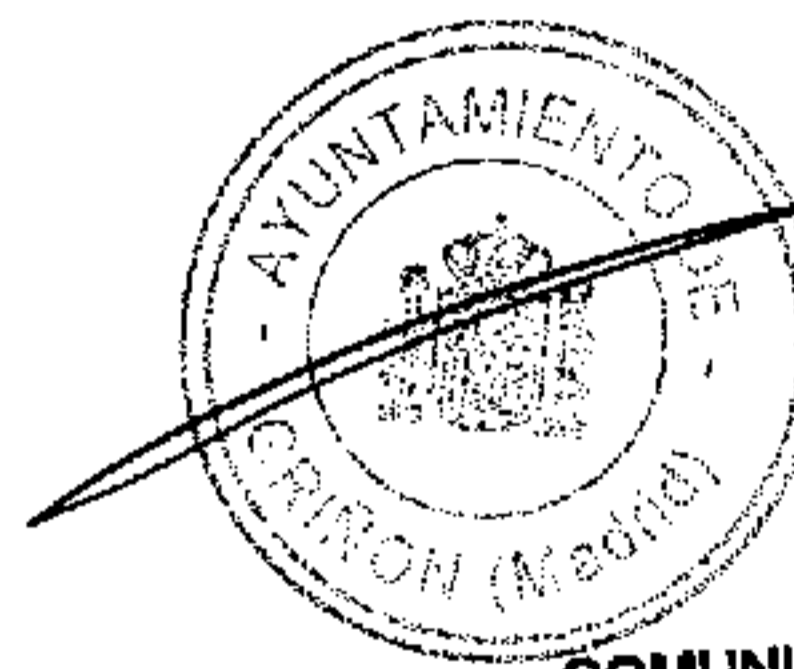
En la actualidad el Colegio La Salle tiene en proyecto la ampliación de las instalaciones para convertir el colegio en un centro de alta categoría, con altas prestaciones en sus usos docente, deportivo y de servicios. Para conseguir la el mejor funcionamiento de conjunto se plantea la unificación de todas las instalaciones en la parcela A, de capacidad suficiente tanto para las edificaciones como para los espacios libres y deportivos al aire libre previstos. De esta forma la parcela B no es necesaria para la concreción de los objetivos que el colegio tiene previstos.

La trama urbana que rodea la parcela de referencia está consolidada, predominando las edificaciones residenciales con tipologías colectivas y unifamiliares.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE FECHA 20/11/05
Madrid, 27/11/05
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DE AREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO
(P.D.F. Resolución 10.333/05, de 6 de julio)



APROBADO INICIALMENTE POR PLENO DEL AYTO. EN FECHA 17.05.04 Y PROVISIONALMENTE EN FECHA 17.10.05.
LA SECRETARIA.



COMUNIDAD DE MADRID

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 NOV. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

BD

28 NOV. 2005

2.2. CONDICIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES DOCUMENTO INFORMADOEL TECNICO
INFORMANTE

La **calificación** de la parcela, de acuerdo con las condiciones detalladas en el Capítulo X de las Normas Urbanísticas vigentes –CLAVES DE ORDENANZA Y APROVECHAMIENTO- y el plano P-2b –CALIFICACION Y REGULACIÓN DEL SUELO- es de Equipamiento Privado, con las siguientes condiciones de aplicación sobre la parcela (artículos 10.120 a 10.132):

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE FECHA 20/11/05 Madrid, 20/11/05 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO EL JEFE DE AREA DE LA COMISION DE URBANISMO (BOE Resolución 10.333/05, de 0 de julio)

" SECCION 9. CLAVE 8. EQUIPAMIENTO.

Art. 10.120. Definición. Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones, públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad y que quedan reflejadas en la serie de planos número 2. Calificación y Regulación del Suelo.

Art. 10.121. Parcela mínima. En el suelo urbano la parcela mínima será:

En dotaciones privadas:

- 2.500 m² en nuevas parcelaciones o la catastral existente si es menor que aquella.

Art. 10.122. Otras condiciones de parcela. No se fijan

Art. 10.122 bis. Retranqueos. En las áreas de ordenanza distintas del casco antiguo y ensanche será superior a la mitad de la altura de la edificación.

Art. 10.123. Fondo edificable máximo. En el área de las claves de ordenanza de casco antiguo será igual al fondo de parcela; en el resto será libre.

Art. 10.124. Ocupación máxima de parcela. En el área de las claves de ordenanza de manzana cerrada y ensanche será del 100% de la superficie de parcela neta; en el resto del suelo y en las unidades de ejecución será del 60% de parcela neta, y en el Suelo Apto para Urbanizar será la que establezca el Plan Parcial correspondiente.

Art. 10.125. Superficie máxima construible. En el suelo urbano será de 1,3 m²/m² y en el Suelo Apto para Urbanizar será de 1m²/m².

Art. 10.126. Altura máxima de la edificación. La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja + 1) con un máximo de 8m. Excepcionalmente para centros de EGB y BUP se permitirán 3 plantas (baja + 2).

APROBADO INICIALMENTE POR PLENO DEL AYTO. DE FECHA 17.05.04 Y PROVISIONALMENTE EN METRO. 17.10.05. LA SECRETARIA.

BD

28 NOV. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

Tolerancia de usos.

Uso principal.

Art. 10.127. Uso dotacional. Permitido en todos sus grados. Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 75 m² construidos.

Art. 10.128. Uso público comercial. Permitido en categorías 3^a y 4^a en edificio exclusivo. Deberá garantizar una plaza de aparcamiento por cada 50m² construidos.

Usos complementarios.

Art. 10.129. Uso residencial. Permitido en la categoría primera con un máximo de una vivienda de 150m² de superficie total por parcela, siempre que se destine a guarda y custodia de las instalaciones.

Como excepción a lo anterior en parcelas de uso escolar y superficie superior a 1Ha se permitirá la construcción de un único bloque de 8 viviendas adosadas al servicio del centro.

Art. 10.130. Uso zona verde. Permitido en todos sus grados.

Art. 10.131. Uso aparcamiento. Permitido en su categoría segunda (colectivo y/o uso público).

Art. 10.132. Uso industrial. Permitido en edificio exclusivo.

Por tanto, el aprovechamiento de la parcela viene determinado por la condición de edificabilidad máxima sobre la misma, siendo el siguiente:

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 5.066,37 m²

SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA: 5.066,37 X 1,3 m²/m² = 6.586,28 m²c

La gestión de la zona de actuación es por actuación directa, al tratarse de suelo urbano consolidado no incluido en ningún ámbito de ejecución o gestión.

Por tanto, para su desarrollo, deberán redactarse únicamente los oportunos proyectos de edificación, que en todo caso deberán contemplar las obras necesarias para completar la urbanización del frente de la parcela a la vía pública.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE FECHA 20/XI/05
Mañá, 20/XI/05
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO
(P.D.F. Resolución 10.333/05, de 6 de julio)

BD

Dentro de la parcela de referencia, dos de las edificaciones existentes (edificaciones 1 y 8 del topográfico adjunto) pertenecen al **Catálogo de Bienes Protegidos** de las Normas Subsidiarias. Asimismo debe mencionarse que se encuentra catalogada, con protección estructural, la edificación principal del Colegio La Salle, situada frente a la parcela de estudio (edificación 7 de la parcela A del topográfico adjunto). En dicho documento se recogen las fichas individualizadas de estos dos edificios, que se adjuntan como anexo de la presente documentación. Se acompañan también fotografías recientes de ambos elementos.

Ambas edificaciones se protegen en **nivel ambiental**, protección aplicada a los siguientes elementos:

- "Edificios o elementos que reúnen constantes tipológicas características de determinadas épocas constructivas o de áreas de la ciudad.
- Edificios situados en áreas de calidad media o escasa, incluso en mal estado de conservación, que reúnan **constantes tipológicas interesantes**.
- Espacios urbanos de calidad destacada."

Dentro del nivel de protección ambiental, la protección sobre ambos edificios tiene diferente grado, siendo el siguiente para cada uno de ellos:

BIEN PROTEGIDO A-4. NIVEL AMBIENTAL. GRADO 1º.

BIEN PROTEGIDO A-6. NIVEL AMBIENTAL. GRADO 4º.

Las Determinaciones a aplicar sobre los elementos protegidos ambientalmente, señaladas en el los grados de protección del Catálogo, son las siguientes:

- Se permitirán obras encaminadas a adecuar las edificaciones a las necesidades de habitabilidad y uso actual que no afecten a la envolvente exterior aunque supongan la reestructuración total interior del elemento.

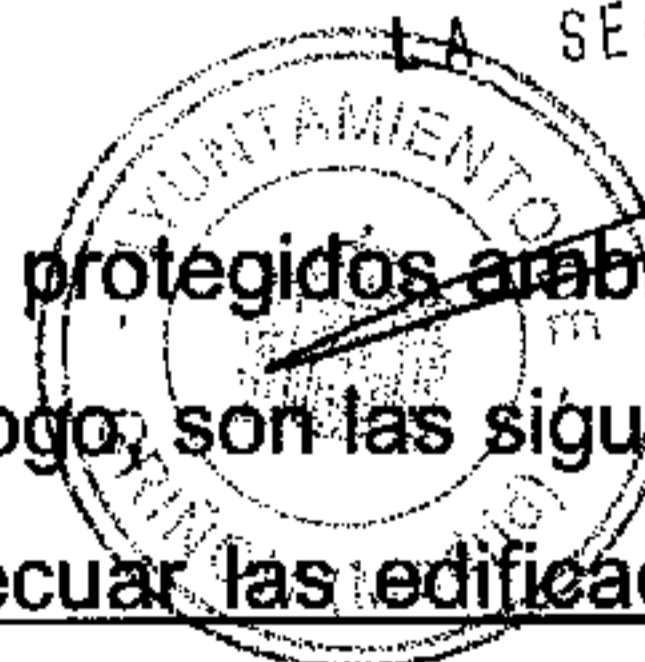
Determinaciones para el grado 1º:

- Se permitirán las obras permitidas en los niveles integral y estructural así como la reestructuración.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE FECHA 20/10/05 Madrid, 24/10/05 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO EL JEFE DE AREA DE LA COMISION DE URBANISMO

(P.D.F. Resolución 10.333/05 de 8 de julio)

APROBADO INICIALMENTE POR PLENO DEL AYTO. EN FECHA 17.05.04 Y PROVI. LOCALMENTE EN FECHA 17.10.05. LA SECRETARIA.



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 NOV. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

BD

- Asimismo se permitirá, previo informe favorable de la Dirección General de Arquitectura, las obras de ampliación que reúnan todas las condiciones:
 - a) No implicar aumento de altura del elemento catalogado.
 - b) No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
 - c) No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.
 - d) No rebasar la edificabilidad asignada por la ordenanza de zona al conjunto de edificaciones finales en la parcela.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE FECHA 20/11/05 Madrid, 20/11/05 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO (P.O.F. Resolución 11/0001/05, de 9 de julio)

Determinaciones para el grado 2º:

- Los bienes catalogados con esta protección podrán ser objeto, además de las obras permitidas para los grados anteriores, de obras de ampliación, previo informe favorable de la Dirección General de Arquitectura, que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde el espacio público, siempre que reúnan el resto de condiciones del grado anterior.

APROBADO EN PLAZA DE AYTO. EN FECHA 17.05.04 Y PROVISIONALMENTE EN FECHA 17.10.06. LA SECRETARIA,

Determinaciones para el grado 3º:

- Los bienes catalogados con esta protección podrán ser objeto, además de las obras permitidas para los grados anteriores, de obras de ampliación, previo informe favorable de la Dirección General de Arquitectura, con aumento de altura pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos; sin rebasar la edificabilidad asignada por la ordenanza de zona al conjunto de edificaciones finales en la parcela y siempre que no exista una protección de la parcela que lo impida.

COMUNIDAD DE MADRID DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 NOV. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

Determinaciones para el grado 4º:

- Los bienes catalogados con esta protección podrán ser objeto, además de las obras permitidas para los grados anteriores, de obras de ampliación, previo informe favorable de la Dirección General de Arquitectura, con aumento de altura y ocupación visible desde espacios

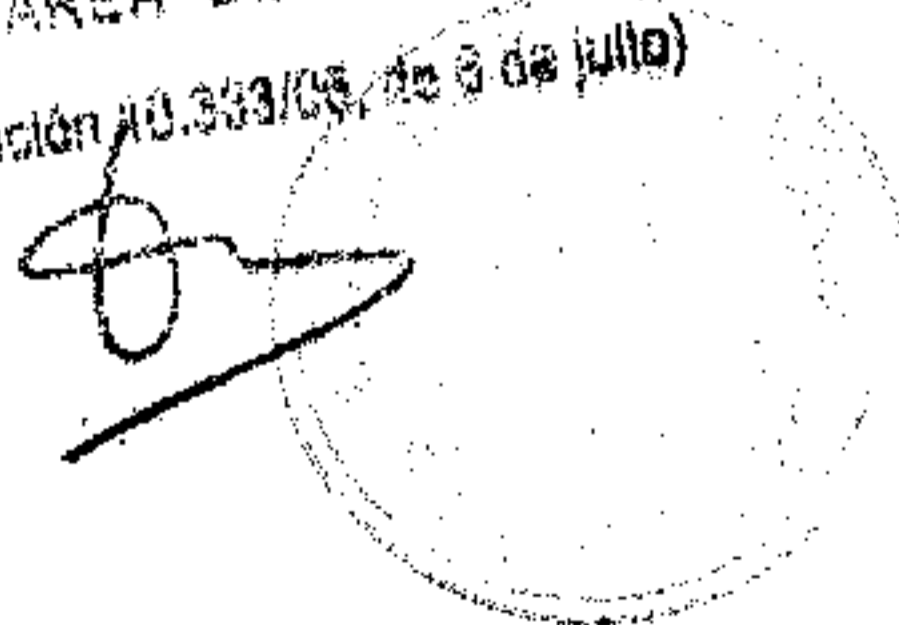
EDIFICIO INFORMANTE

públicos; siempre y cuando concurren las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ocupación de parcela.

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO DEL AYTO. DE FECHA
17.05.04 Y PROVISIONALMENTE
EN FECHA 17.11.05.
LA SECRETARIA.



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE
ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE FECHA 20/XII/01
Madrid, 23/XII/01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DE AREA DE LA COMISION
DE URBANISMO
(P.D.F. Resolución 10.333/03, de 8 de julio)



COMUNIDAD DE MADRID

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 NOV. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

BD

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE FECHA 27.XII/05
 Madrid, 27.XII/05
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 EL JEFE DE AREA DE LA COMISION DE URBANISMO
 (P.D.F. Resolución 10.983/05, de 6 de julio)

DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL

28 NOV. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

3. PROPUESTA

3.1. JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

La conveniencia y justificación de la modificación puntual propuesta, viene determinada por la concurrencia de una serie de factores, como son:

A) El crecimiento del municipio desde la aprobación de las Normas Subsidiarias en 1994 se ha venido desarrollando progresivamente de forma que en la actualidad la capacidad del viario del casco urbano es insuficiente, debido principalmente a que como elemento de centralidad es un lugar de obligada circulación y aparcamiento. Por otra parte la sección de las calles es reducida pues en las Normas Subsidiarias no se planteaba la ampliación de las mismas a fin de no desvirtuar la trama tradicional del Casco Antiguo.

Por otra parte el crecimiento del municipio continúa produciéndose de forma que los problemas de circulación y aparcamiento en el centro urbano se agravan progresivamente.

En relación con el tráfico peatonal es importante señalar que los problemas citados van en detrimento de la adecuada dimensión de aceras y del correcto tratamiento de las mismas, para conseguir los deseables espacios peatonales con calidad ambiental.

Estas circunstancias ha provocado que a día de hoy deban plantearse mecanismos para regular el tráfico y por otra parte para dotar al centro de Griñón de una cantidad suficiente de plazas de aparcamiento público y privado que de cabida a los crecimientos actuales y previstos en el futuro.

Algunas de las actuaciones que se están llevando a cabo en la actualidad son las siguientes:

- Creación de un aparcamiento público con capacidad para aproximadamente 65 vehículos en el denominado Area de Centralidad.
- Obras de renovación y mejora de la pavimentación del casco antiguo.
- Estudio de la circulación del municipio a fin de optimizar su funcionalidad.

BD

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE
ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID, EN SU REUNION DE
MADRID, EL 29/11/05.
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
DE URBANISMO DE MADRID, DA FE DE SU RECEPCION, EN SU OFICINA, EL 29/11/05.

COMUNIDAD DE MADRID

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

- Regulación de los plazos de apertura de zanjas.
- Ejecución de rotondas como mecanismo de regulación del tráfico.

28 NOV. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

La creación de aparcamiento público en zonas estratégicas del casco es una de las medidas que se plantean como necesarias para contribuir a la mejora del funcionamiento del centro urbano, ya que se consigue un doble objetivo: la evidente dotación de plazas de aparcamiento y la consecuente transformación de determinados tramos viarios en los que puede suprimirse el aparcamiento en superficie y por tanto mejorar el tráfico rodado y peatonal.

La parcela de referencia se considera, en relación con la consecución de estos objetivos perseguidos, idónea para la ubicación de una zona de aparcamiento público con las características y capacidad necesarias para resolver adecuadamente la demanda de plazas de aparcamiento señalada anteriormente. Este planteamiento se concreta en la presente propuesta por una parte mediante la imposición, como carga de urbanización para el desarrollo de la parcela, de la ejecución de un aparcamiento subterráneo de 3750 m²c de superficie con capacidad para aproximadamente 150 vehículos. Por otra parte se convenia que del total de estas plazas, una parte se destinará a cubrir la dotación de las viviendas a ejecutar (1 plaza por vivienda según Art. 10.15 de las N.U. y 1,5 plazas por cada 100m²c o fracción según Art. 36.6.c) de la LSCM), siendo el número de plazas que exceda del del número de viviendas resultantes de cesión para el Ayuntamiento, para destinarse a plazas de uso público. En base a lo expuesto se estima el número de plazas de cesión al Ayuntamiento en 90 unidades.

RESOLUCION DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID POR
PLENO DEL AYTO. EN FECHA
17.05.04 Y PROVISIONALMENTE
EN FECHA 17.11.05.

LA SECRETARIA,

B) En segundo lugar, se justifica la propuesta de modificación a fin de mejorar la escena urbana y preservar las edificaciones protegidas de la parcela.

Actualmente las dos edificaciones protegidas se encuentran en estado de abandono y consecuentemente en fase de deterioro progresivo. Esto es debido principalmente a la falta de capacidad financiera de la propiedad para acometer la deseable restauración de dichos elementos. Otro motivo es la compleja adaptación de estas edificaciones a usos docentes en una parcela alejada de las zonas administrativas del centro, cuyo uso podría ser el único posible en las circunstancias actuales.

BD

28 NOV. 2005

La escena urbana actual es diferente en relación con ambos bienes, la edificación situada en la calle Mayor presenta dos fachadas de interés, la norte alineada por su extremo con las que configuran la alineación de esta calle, y la oeste que recae sobre un pequeño espacio libre arbolado situado en el interior de la parcela, que delimita con la calle Mayor con un cerramiento diáfano de cierto interés por contribuir a la visualización adecuada del conjunto. La otra edificación queda en una posición de borde muy cercana a la confluencia de las tres calles a que da frente la parcela, con un retranqueo insuficiente para su correcta implantación como elemento singular de cierto interés tipológico. El cerramiento que presenta es también inadecuado para su correcta visualización, compuesto por un muro de fábrica enfoscado y pintado, ciego en toda su altura, de aproximadamente 2 metros. Esta zona de la parcela resulta por su opacidad, inadecuada desde el punto de vista de la escena urbana.

Con la propuesta se trata de preservar los valores de ambos bienes y mejorar la escena urbana. Se plantea una alineación que libere como espacio libre todo la zona oeste de la parcela, incorporando, como equipamiento público de cesión, la edificación catalogada. Se convenia la obligación de preservar, por parte del Ayuntamiento de Griñón, dicha edificación, que se destinará a algún uso dotacional de carácter público. La protección de la edificación y el entorno se recoge en la ficha modificada del elemento protegido A-4.

La edificación catalogada que da a la calle Mayor se incluye, en la propuesta, dentro de la zona calificada como residencial de Casco Antiguo, estableciéndose la obligación de su rehabilitación, manteniendo en todo caso y como mínimo, mediante la oportuna restauración, las fachadas norte y oeste. Además, con objeto de preservar el entorno se protege parte de la parcela, recogiendo esta protección en la ficha modificada del elemento protegido A-6.

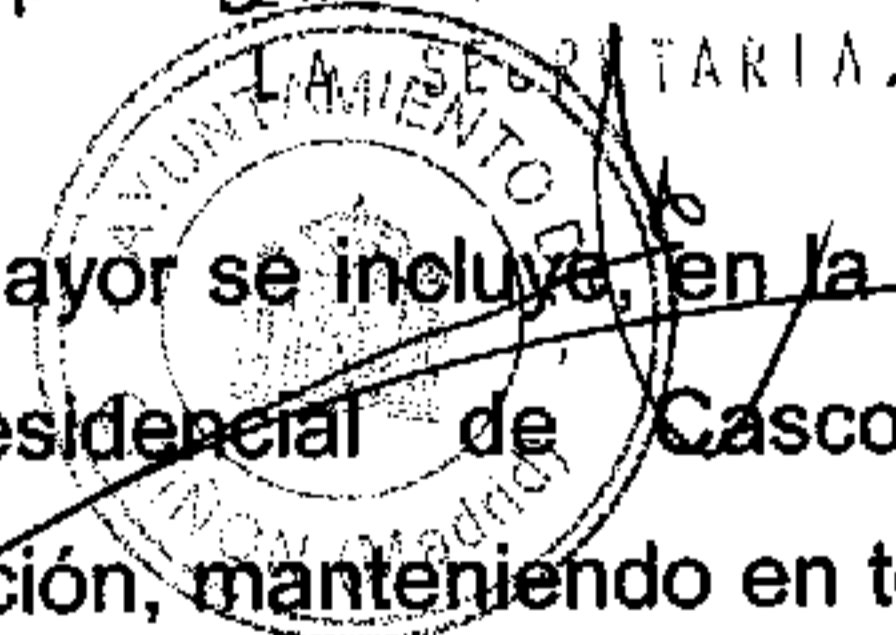
También cabe mencionar que con el planteamiento propuesto, al retrasar la alineación de la parcela por sus fachadas sur y este se mejora la calidad ambiental de la trama urbana, creándose un espacio viario para la ejecución de una rotonda que contribuye a la regulación del tráfico en un punto estratégico del centro urbano y generando un espacio libre adecuado para la zona,

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO
ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN
URBANÍSTICA DE FECHA 20/XII/05
Madrid, 23/XII/05
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DE AREA DE LA COMISIÓN
DE URBANISMO
P. 10.333/05, de 6 de julio

SECRETARÍA
P. 10.333/05, de 6 de julio
SECRETARÍA
P. 10.333/05, de 6 de julio
SECRETARÍA
P. 10.333/05, de 6 de julio



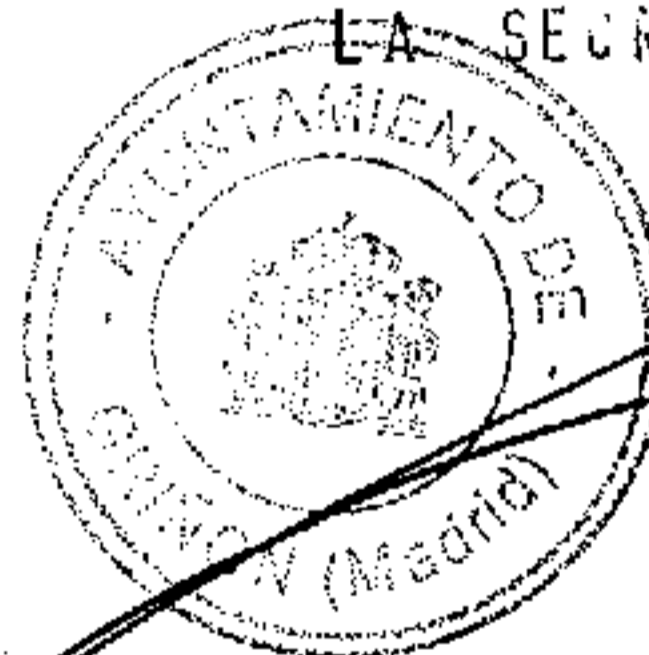
actualmente muy congestionada. Liberando este espacio se incrementa la puesta en valor del edificio principal del colegio, de alto valor arquitectónico.

C) Por último se incluye, como medida de orden social y a pesar de tratarse de una dotación privada, la obligación por parte del Colegio La Salle, de contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones que se suprimen. Esta medida se lleva a cabo mediante el compromiso de ejecución, en los plazos que se señalan en el Convenio Urbanístico de desarrollo de la parcela, de las edificaciones necesarias que suplan las instalaciones con que actualmente cuenta el centro en la parcela de referencia. Estas nuevas instalaciones se van a llevar a cabo en la zona sur de la parcela principal del colegio.

Todos los compromisos expuestos, para el desarrollo de la parcela objeto de modificación, se materializan en el Convenio urbanístico que forma parte inseparable de la presente modificación puntual.

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO DEL AYTO. EN FECHA
17.05.04 Y PROVISIONALMENTE
EN FECHA 17.10.05.
LA SECRETARIA,

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE
ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE FECHA 20/11/05
Madrid, 21/11/05
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN
DE URBANISMO
(P.D.F. Resolución 10.333/05, de 8 de julio)



COMUNIDAD DE MADRID

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 NOV. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

BD

3.2. CONDICIONES URBANISTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MODIFICADAS PUNTUALMENTE

De las condiciones de ordenación que se proponen y que se señalan en los planos que forman parte de la presente modificación, se obtienen las siguientes superficies y usos:

SUPERFICIE DE LA PARCELA		5.066,37 m2	
DESTINO DEL SUELO	ORDENANZA DE APLICACION		COMUNIDAD DE MADRID DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO PLANIFICACIÓN REGIONAL
PUBLICO DE CESION	ESPACIO LIBRE	1.047,61	28 NOV. 2005
PUBLICO DE CESION	EQUIPAMIENTO	174,31	DOCUMENTO INFORMADO
PUBLICO DE CESION	VIARIO	381,91	EL TECNICO INFORMANTE
TOTAL SUELOS DE CESION		1.603,82 m2	
PRIVADO	CASCO ANTIGUO	3.462,55	
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA (*)		4.702,80 m2c	
NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS		BAJA + 1	
NUMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS (**)		61 viviendas	

(*) Se obtiene por aplicación del parámetro de fondo máximo edificable y número máximo de plantas. No se incluye la superficie vidiera del espacio bajo cubierta al no computar, en aplicación de lo establecido en las Normas Urbanísticas.

(**) Se obtiene considerando viviendas de 100 m2c y un aprovechamiento (no computable a efectos de edificabilidad) del espacio bajo cubierta de un 50% del de la planta inferior.

Las condiciones de aplicación de las distintas claves de ordenanza de suelo urbano para los distintos usos públicos y privados resultantes de la modificación propuesta, se establecen en el Capítulo X de las Normas Urbanísticas vigentes –CLAVES DE ORDENANZA Y APROVECHAMIENTO– que se concretan en las siguientes secciones y artículos:

APROBADO INICIALMENTE POR PLENO DEL AYTO. EN FECHA 05.04 Y PROVISIONALMENTE EN FECHA 17.10.05.
SECRETARIA,
BD
16

Sección 2. Clave 1. Casco Antiquo.

Se regula por lo establecido en los artículos 10.4 a 10.24 de las Normas Urbanísticas con la precisión en el artículo 10.12 referente a altura máxima que será de dos plantas (baja + 1) más aprovechamiento bajo cubierta.

Sección 8. Clave 7. Parques y zonas verdes.

Se regula por lo establecido en los artículos 10.107 a 10.119 de las Normas Urbanísticas.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 NOV. 2005

Sección 9. Clave 8. Equipamiento.

Se regula por lo establecido en los artículos 10.120 a 10.132 de las Normas Urbanísticas.

DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

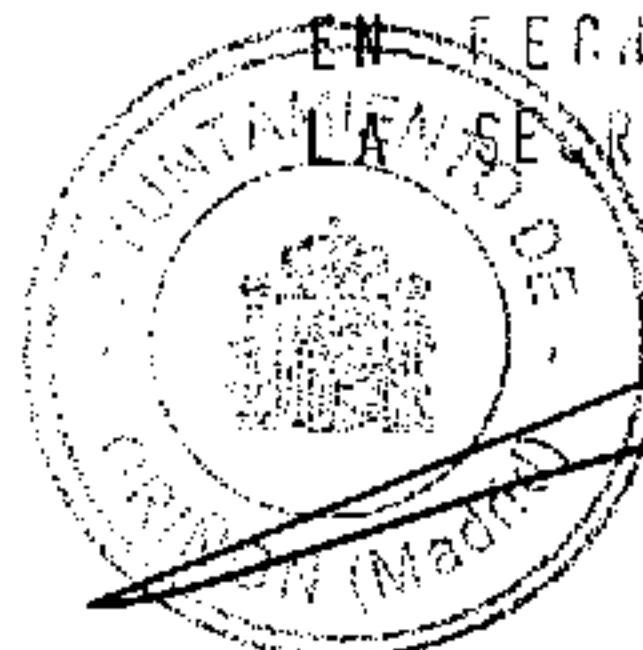
La **gestión** de la parcela de actuación se realizará, por tratarse de un suelo urbano consolidado no incluido en ningún ámbito de ejecución, redactando los siguientes instrumentos de desarrollo, al margen del Convenio Urbanístico que se tramita conjuntamente con la modificación puntual de las Normas:

Proyecto de Reparcelación: a efecto de establecer el reparto de beneficios y cargas de la ordenación resultante así como la materialización de las cesiones de suelo para equipamiento, espacios libres y viario, todos ellos de destino público.

Proyecto de Urbanización: donde se concretarán las obras necesarias para dotar a las parcelas resultantes de todos los servicios urbanos, incluyendo el tratamiento adecuado de los espacios libres públicos.

Proyecto de obras de edificación, que defina las obras de la edificación sobre y bajo rasante así como las de actuación sobre los edificios a preservar.

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO DEL AYTO. EN FECHA
17.05.04 Y PROVISIONALMENTE
EN FECHA 17.10.05.



BD

28 NOV. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

3.3. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

EL TÉCNICO
INFORMANTE

La modificación propuesta, en la medida que sustituye un suelo de equipamiento privado por otro de uso característico residencial, y en relación con el Art. 29 d) y 25.1 c) del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley del Suelo y Ordenación urbana, RD 2159/1978, debe contemplar el incremento de espacios libres requerido por el aumento de población, a razón de, al menos, 5 m² por habitante.

En la modificación propuesta se da cumplimiento al citado requerimiento con la obtención de un espacio libre público de 1.047,61 m² (mayor que 61 viviendas x 5m²/hab x 3,25 hab/vivienda = 991,25m²).

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE
ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DEL
URBANISMO DE FECHA 20/XII/01
Madrid, 22/XII/01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN
DE URBANISMO
(p. 11 del expediente, de 3 de julio)

Por otra parte, en relación con las determinaciones sobre las redes públicas generales de la LSCM 9/2001, debe señalarse que la modificación propuesta supone, tal como se ha señalado en los puntos anteriores, una disminución de la superficie construida de la parcela respecto de la que le corresponde actualmente, por lo que no conlleva, (en caso de considerarse de aplicación los estándares mínimos para redes generales en el planeamiento general vigente no adaptado a dicha ley en este supuesto) incremento en la superficie de suelo para redes generales, ya que éste se determina únicamente en función de los metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso.

APROBADO INSTANTANEAMENTE POR
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO
17.05.04 Y PROVISORIAMENTE
EN FECHA 17.10.05.
LA SECRETARIA,

Respecto del sistema de redes locales que establece la LSCM 9/2001, este se ha de reservar únicamente en los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable sectorizado. No obstante se ha considerado para la zona de actuación, en la medida que se cambia la calificación de la misma, el cumplimiento de la reserva de suelo para redes locales, que es, según el artículo 36 de al menos 30 m² de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables de cualquier uso. En la presente propuesta se cumple esta reserva según los siguientes cálculos:

- Superficie edificable máxima: 4.702,80 m²c
- Reserva de suelo mínima para redes locales (30m²s/100m²c):
1.410,84 m²

BU

- Reserva de suelo mínima para red local destinado a espacio libre público (50%): 705,42 m²
- Superficies de cesión de suelo para redes en la propuesta de modificación puntual:
 - Red local de espacios libres: 1.047,61 m² > 731,50 m²
 - Red local de infraestructuras (viario público): 381,90 m²
 - Red local de equipamiento: 174,31 m²
 - Total redes locales: 1.603,82 m² > 1.410,84 m²

COMUNIDAD DE MADRID

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 NOV. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

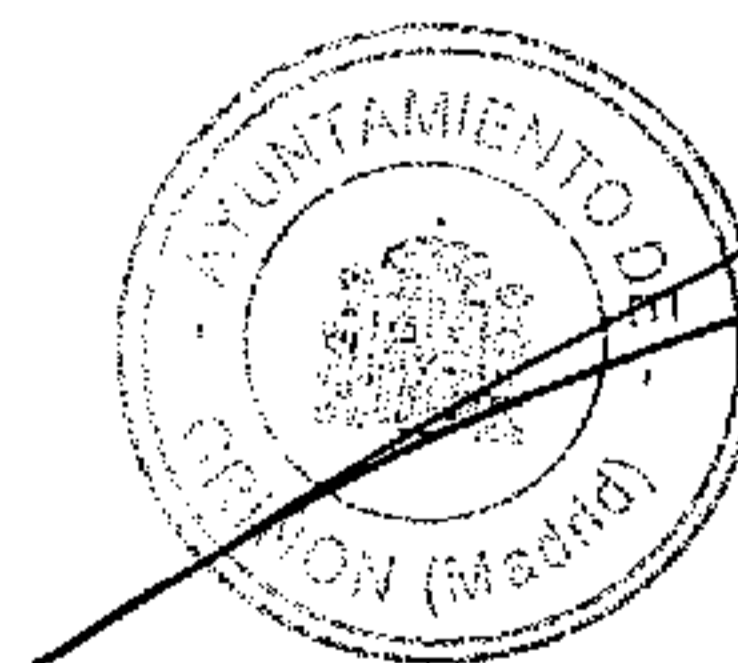
EL TÉCNICO INFORMANTE

Por tanto se cumple la dotación de redes locales en la modificación propuesta.

Por último cabe señalar que en la memoria justificativa de las Normas Subsidiarias actuales, Título III.29 punto 5.2.3., se hace referencia al sistema de equipamientos de forma genérica, sin establecerse ningún cálculo de estándares mínimos para el municipio. Únicamente se mencionan las zonas de equipamiento público reservado en el suelo urbano y urbanizable sin concretar su uso específico ni su superficie concreta, señalándose la previsión de las Normas de salvaguarda y mantenimiento del uso público actual, posibilitando el cambio de un tipo de equipamiento a otro, manteniéndose la compatibilidad de los equipamientos públicos y privados.

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO DEL AYTO. EN FECHA
17.05.04 Y PROVISIONALMENTE
EN FECHA 17.10.05.
LA SECRETARIA.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE
ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE FECHA 20/11/05
Madrid, 25/11/05
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN
DE URBANISMO
(P.D.F. Resolución 10.333/05, de 3 de julio)



BD

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE
ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE FECHA 201.XII.01
27.XI.05
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DE AREA DE LA COMISION
DE URBANISMO
(P.D.F. Resolución 10.333/05, de 6 de julio)

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 NOV. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

3.4. TRAMITACION

Para la tramitación del expediente de modificación puntual (incluyendo el Convenio Urbanístico adjunto) se estará a lo indicado en los artículos 57 y 67 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid. De forma resumida se procederá como se indica a continuación:

- Aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento. Publicación en BOCM y periódico de máxima difusión.
- Información pública (mínimo un mes desde publicación). Periodo de alegaciones. Simultáneamente deben solicitarse los informes de organismos que por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados se consideren necesarios.
- Aprobación Provisional municipal con las modificaciones que procedieran en su caso. Si dichas modificaciones significasen un cambio sustancial en el documento aprobado, se abriría un nuevo periodo de información pública y requerimiento de informes.
- Remisión del expediente completo incluyendo los informes favorables emitidos por los organismos sectoriales, a la Consejería de Urbanismo de la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva.

3.5. CONDICIONES AMBIENTALES

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO DEL AYTO. EN FECHA
17.05.04 Y PROVISIONALMENTE
EN FECHA 17.10.05.
LA SECRETARIA.

En el desarrollo de la parcela objeto de la presente modificación puntual, tendrá en cuenta todas las condiciones recogidas en el estudio acústico de fecha mayo de 2005 denominado "ESTUDIO ACÚSTICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA PARCELA DELIMITADA POR LAS CALLES MAYOR, INMACULADA Y AVENIDA DE PORTUGAL. GRIÑÓN. MADRID." Así como en el informe emitido sobre el mismo por el Servicio de Calidad Atmosférica de la D.G. de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid. Particularmente se tendrán en cuenta las siguientes medidas correctoras:

BD

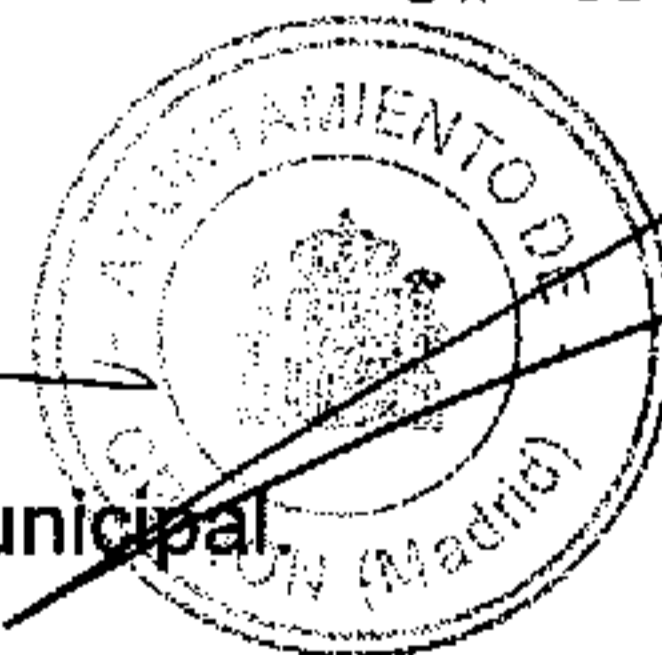
- La fachada oeste de la futura edificación residencial dispondrá de cerramientos cuyas características constructivas garanticen un aislamiento bruto a ruido aéreo de al menos 17 dBA, de forma que en el interior no se superen los niveles sonoros establecidos en los criterios de calidad acústica interior (Art. 13 del Decreto 78/99) fijados en 35 dBA durante el periodo Día y en 30 dBA durante el periodo Noche.
- El uso final a que se destine la edificación protegida situada al oeste del ámbito deberá ser compatible con un área tolerablemente ruidosa (Tipo III).
- En el plano de zonificación acústica se ha asignado una sensibilidad Tipo II a la mayor parte de los espacios libres, salvo los primeros 7 m hacia la Avenida de Portugal, calificados como área de Tipo III. Se deberá tener en cuenta esta delimitación a la hora del diseño final de estas zonas verdes.

Asimismo se tendrán en cuenta las recomendaciones adicionales de carácter general recogidas en el punto XII del Estudio Acústico.

En Griñón a 5 de octubre de 2005

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO DEL AYTO. DE FECHA
17.05.04 Y PROVISIONALMENTE
EN FECHA 17.10.05.
LA SECRETARIA,

Fdo: Juan Guzmán Pastor. Arquitecto municipal.



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 NOV. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE
ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE FECHA 20/XII/05
Madrid 24/XII/05
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DE AREA DE LA COMISION
DE URBANISMO
(P.D.F. Resolución 10.333/05, de 8 de julio)



BD