

Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial
Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión Urbanismo de fecha **26 de febrero de 2009**, en el que consta correspondiente diligencia acreditativa de su tramitación en vía municipal. El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.
Fecha de emisión del informe técnico: **16 de febrero de 2009**
El Técnico Informante:



REGISTRO DE ENTRADA

Ref:10/046452.9/09 Fecha:03/02/2009 12:04



Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden.Ter.
Reg. Aux. C. Medio Amb.Viv. y Ord. Terr.
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE LA
CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO DE FECHA 31/1/09
Madrid,

EL SECRETARIO GENERAL
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
(P.D.F. Resolución de 6 de



BD

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DE GRIÑÓN RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL APD 16
"ENCLAVE INDUSTRIAL CASCANTE"
GRIÑÓN. MADRID

JUNIO DE 2008

APROBADO INICIALMENTE POR
PL 176 27.03.07 Y
PROVISIONALMENTE POR
PL 173 07.08.08
LA SECRETARIA,



REGISTRO DE ENTRADA

Ref:10/413309.9/08 Fecha:27/08/2008 09:38



Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden.Ter.
Reg. Aux. C. Medio Amb.Viv. y Ord. Terr.
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial



REGISTRO DE ENTRADA

Ref:10/046452.9/09 Fecha:03/02/2009 12:04



Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden.Ter.
Reg. Aux. C. Medio Amb.Viv. y Ord. Terr.
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DE GRIÑÓN RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL APD 16
"ENCLAVE INDUSTRIAL CASCANTE"
GRIÑÓN. MADRID**

JUNIO DE 2008

Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial
Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo de fecha **26 de febrero de 2009**, en el que consta la correspondiente diligencia acreditativa de su tramitación en vía municipal.
El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, se efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.
Fecha de emisión del informe técnico: **16 de febrero de 2009**
El Técnico Informante:

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE LA
CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO DE FECHA 31/4/08
Madrid, 14/4/08

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN
(P.D.F. Resolución de 6 de febrero de 2008)



REGISTRO DE ENTRADA
Ref: 10/413309.9/08 Fecha: 27/08/2008 09:38
Cons. Medio Amb, Vivienda y Ord. Terr.
Reg. Aux. C. Medio Amb. Viv. y Ord. Terr.
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO 27.03.07 Y
PROVISIONALMENTE POR
PLENO 07.06.08
LA SECRETARIA.



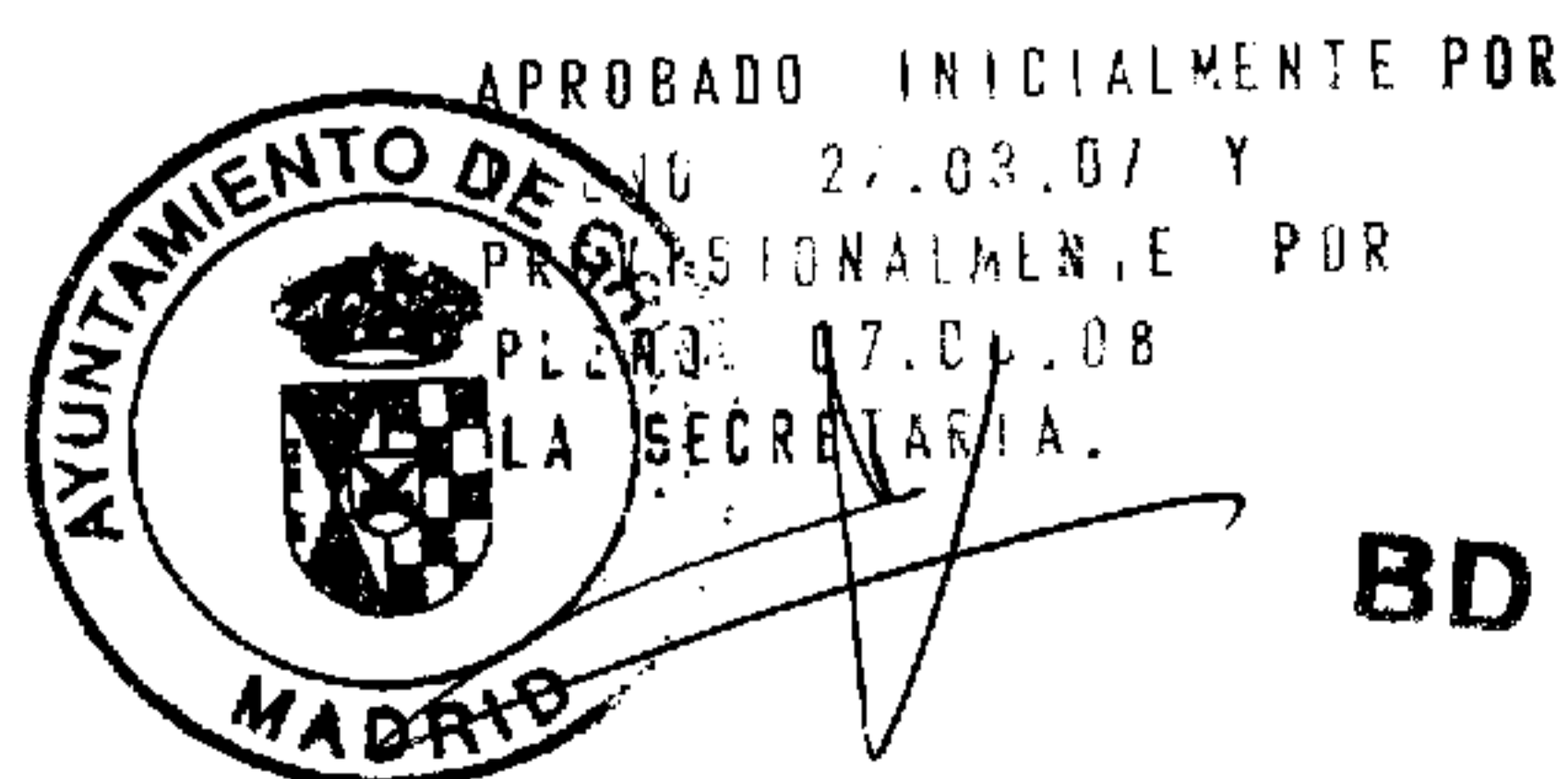
BD

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.

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



2. SITUACION ACTUAL

2.1. CARACTERISTICAS DE LA ZONA DE ACTUACION

La zona de actuación objeto de la presente modificación puntual se ubica en la zona sur del área urbana del municipio. El ámbito lo integran las parcelas catastrales urbanas 66178/21, 66178/22 y 66178/17, situadas en el Camino Antiguo de Toledo. Esta insertado dentro del Sector de Suelo Apto para Urbanizar SAU-2 de las Normas Subsidiarias, con el que linda por todos sus frentes salvo por el este, que linda con el Camino Antiguo de Toledo, que es la vía pecuaria denominada Vereda Toledana.

LINDEROS

El ámbito tiene los siguientes linderos:

Norte: Sector SAU-2 de Suelo Apto para Urbanizar

Sur: Sector SAU-2 de Suelo Apto para Urbanizar

Este: Vereda Toledana

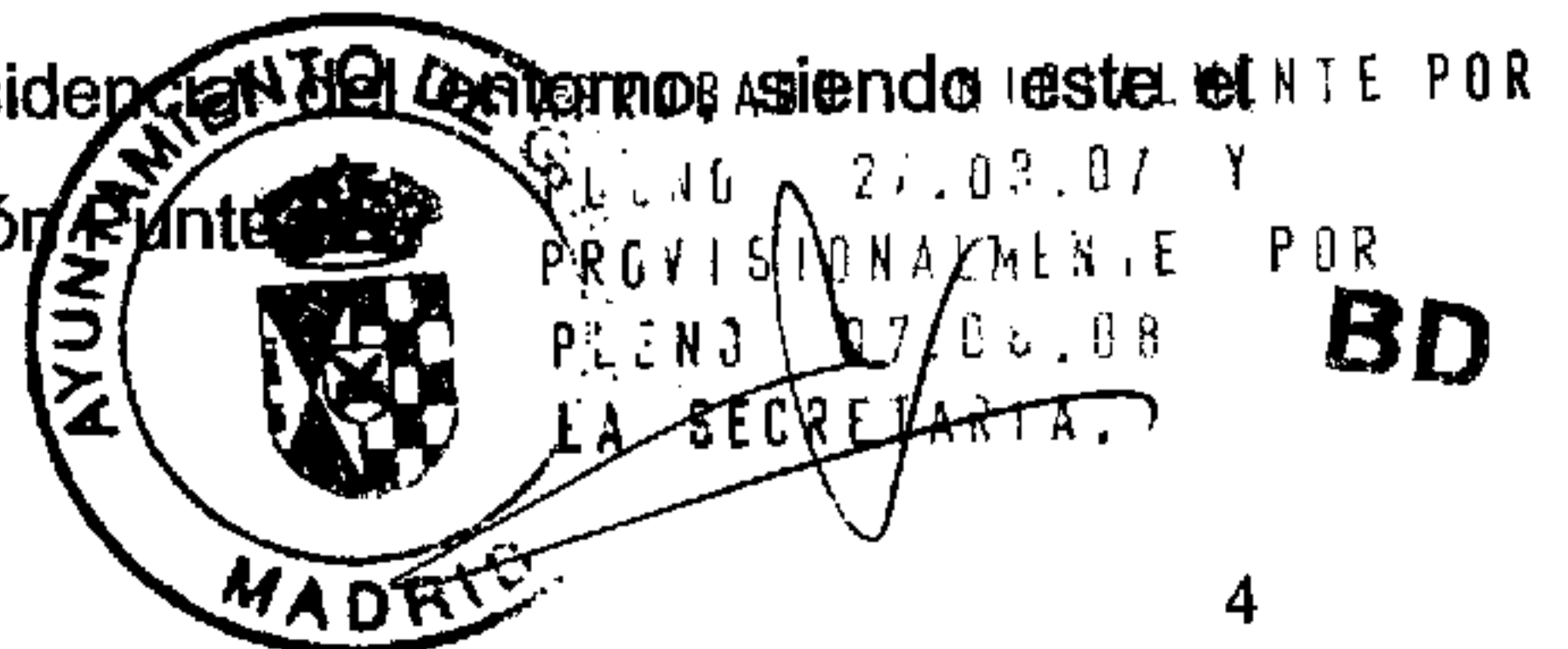
Oeste: Sector SAU-2 de Suelo Apto para Urbanizar

SUPERFICIE

El ámbito tiene una superficie, según el levantamiento topográfico realizado recientemente, de **9.518,11 m²**.

ENTORNO

La parcela se implanta en una trama urbana que se va a consolidar próximamente, una vez que se ha producido la aprobación definitiva de los sectores circundantes, números 1, 2, 3 y 4 de las Normas Subsidiarias. De acuerdo con la ordenación de los mismos, predominan las edificaciones residenciales con tipologías unifamiliares y multifamiliares, además de algunas zonas terciarias como elementos de transición entre la carretera M-404 y los usos residenciales interiores. Por tanto el ámbito de actuación, con su ordenación, va a completar la trama residencial del entorno, siendo este el principal objetivo de la presente Modificación Puntual.



TOPOGRAFÍA

El terreno definido por el APD tiene un desnivel sensiblemente constante de un 2% aproximadamente, en dirección suroeste-noreste, que provoca una diferencia de altura de cinco metros entre los puntos extremos, siendo el punto más elevado el correspondiente al suroeste del ámbito y el más bajo el del noreste. La topografía del ámbito, por su escasa entidad no condiciona sustancialmente la ordenación general.

ARBOLADO

La parcela presenta varios ejemplares de arbolado que se concentran en la zona oeste del ámbito. Se trata de 6 pinos de porte medio en buen estado de conservación. Todos ellos se van a mantener en su estado original, habiéndose incluido en la parcela de cesión municipal en la zona de retranqueo. Esta condición se establece en la ficha urbanística del ámbito.

USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

En cuanto a usos, existen una serie de edificaciones de uso de almacén y una antigua fábrica de muebles en desuso. Ocupan una superficie aproximada de 1.800 metros cuadrados. Se plantea la demolición de todas las edificaciones.

URBANIZACIÓN

El ámbito no se encuentra urbanizado, accediéndose actualmente a la parcela por la vereda toledana, camino que no cuenta con encintado de aceras, calzada ni servicios urbanos. Por tanto la urbanización a ejecutar incluirá la urbanización de las calles interiores del ámbito y el mantenimiento de la vía pecuaria con su carácter, siguiendo el tratamiento de este elemento en los sectores colindantes.

ACCESIBILIDAD

El acceso al ámbito se produce desde el viario interior del S-U-2, actualmente en fase de urbanización.



BD

2.2. CONDICIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES

La **clasificación** de la parcela objeto de la presente modificación puntual es de Suelo Urbano, estando denominado el ámbito como APD-16. Se trata de Áreas de Planeamiento en Desarrollo, estableciéndose las condiciones de estos ámbitos de forma genérica en la primera hoja del Anexo 5 de las Normas Subsidiarias, como *áreas en cuyos parámetros fundamentales ya fueron definidos en las NN.SS. de 1986 y los cuales sirvieron de base para la elaboración de los distintos documentos de desarrollo (estudios de detalle, proyectos de urbanización y planes parciales). Dichos instrumentos conservan la vigencia de sus determinaciones y a ellos habrá de acudirse cuando sea preciso establecer grados de detalle y precisión mayores que la establecida por la documentación gráfica y escrita de las presentes NN.SS.*

En el caso concreto del APD-16 no se ha elaborado ningún documento de desarrollo, o al menos ningún documento que se hay llegado a materializar mediante urbanización, pues como puede apreciarse en la situación actual las parcelas no cuentan con urbanización.

En el citado Anexo 5 de las NN.SS. figura la ficha urbanística conjunta de los ámbitos APD16 y APD17, este último completamente urbanizado y edificado dentro del Polígono Industrial de la Estación, al este del ámbito. En esta ficha se señalan las siguientes condiciones aplicables al APD16 (además de las superficies de suelo que no se transcriben por corresponder a los dos ámbitos):

- *Clase de suelo: urbano.*
- *Calificación del suelo privado lucrativo: Industrial. Tipos I-1, I-3*
- *Cesiones públicas:*
 - *Viario.*
 - *10% suelo sobre parcela neta*

- *Condiciones de planeamiento y sistema de actuación: no se requiere ninguna figura de planeamiento. El sistema de actuación, es el de compensación.*



APROBADO INICIALMENTE POR
PROVISIONALMENTE POR
07.06.08
SECRETARÍA.

BD

- *Condiciones de urbanización: Será necesaria la redacción del proyecto de urbanización o los proyectos de obras correspondientes en cada caso.*

De estas condiciones son de aplicación las que, de acuerdo con lo señalado en la definición de los APD, las que no establezca las vigentes Normas. Estas fijan la ordenanza de aplicación, ordenanza clave 5 Industrial, grado 4º, con el contenido de los artículos 10.78 a 10.96 de las Normas Urbanísticas. Se trata de suelos industriales capaces de alojar naves exentas en las categorías 1ª, 2ª y 3ª, correspondientes a todas las actividades salvo las de explotación de recursos naturales o formas de energía y las clasificadas como peligrosas.

El aprovechamiento del ámbito viene determinado por la condición de edificabilidad máxima sobre la parcela neta, descontando las superficies de cesión para viales y zonas verdes. Se señala en el artículo 10.85, asignándole al grado 4º una superficie máxima construible de 0,55 m2/m2, sobre parcela neta. Por tanto en este caso es la siguiente:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 9.518,11 m2

RED VIARIA DE CESIÓN: 348,45 m2

VIA PECUARIA: 415,92 m2

PARCELA NETA: 8.753,74 m2

SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA: 8.753,74 m2 X 0,55 m2/m2 = 4.814,55 m2c

Se adjunta plano en el que se ha calculado la parcela neta resultante a partir de las alineaciones fijadas en los planos de las Normas Subsidiarias.

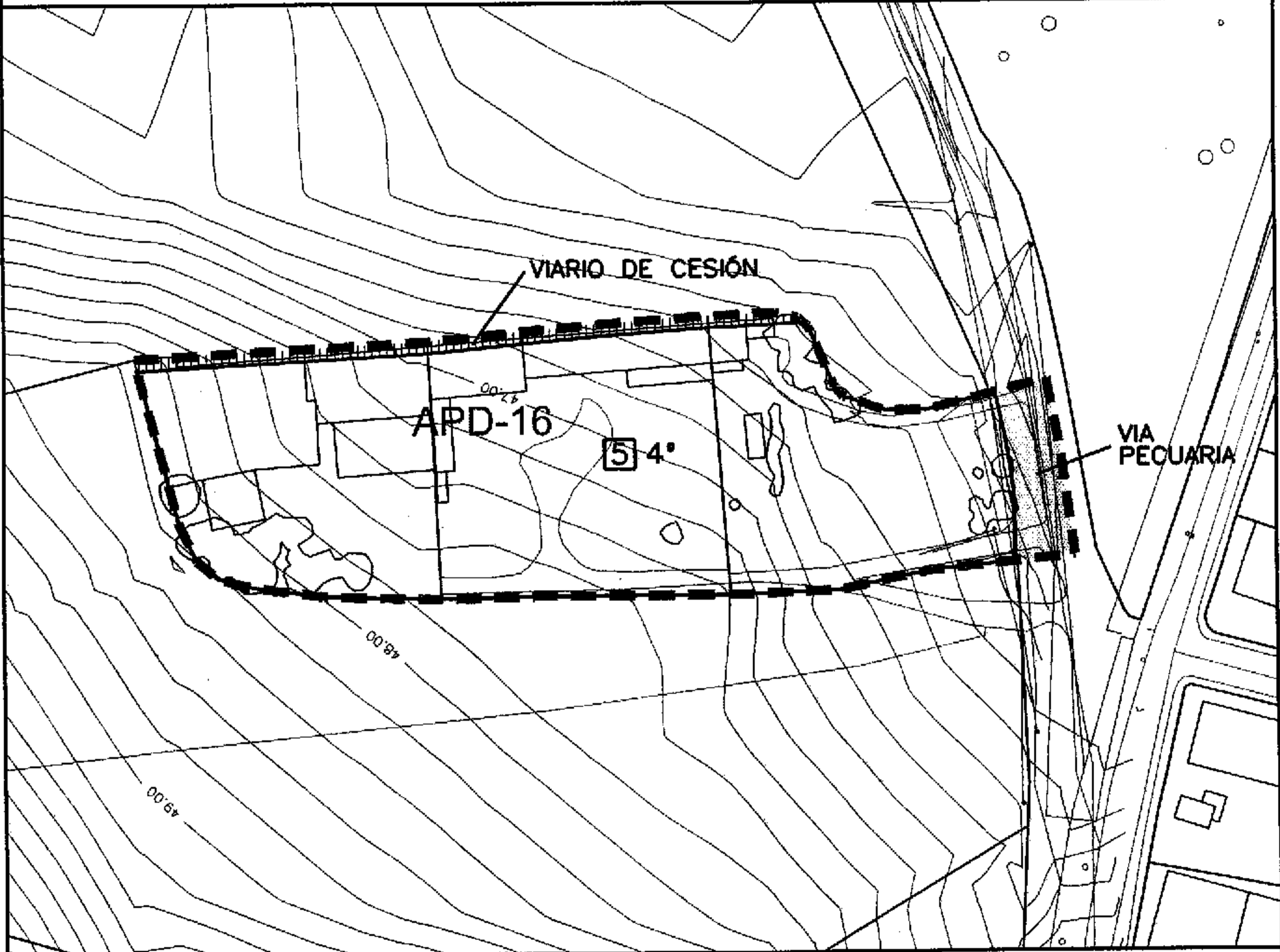


APROBADO INICIALMENTE POR
PL. NG. 27.08.07 Y
REVISORIALMENTE POR
PL. NG. 07.08.08
LA SECRETARÍA.

BD

TOTAL DELIMITACIÓN ÁMBITO	SUPERFICIE SUELO m2
	9518.11

VIARIO DE CESIÓN		348.45
VIA PECUARIA. VEREDA TOLEDANA. USO VIA PECUARIA	PEC	415.92
PARCELA NETA		8753.74



APROBADO INICIALMENTE POR
 PL. NG 27.09.07 Y
 PROVISIONALMENTE POR
 PL. NG 07.06.08
 SECRETARIA



CÁLCULO DE PARCELA NETA EN EL ANO 16
 ESTADO ACTUAL. NORMAS SUBSIDIARIAS

ESCALA: 1:1500

BD

3. PROPUESTA

3.1. JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

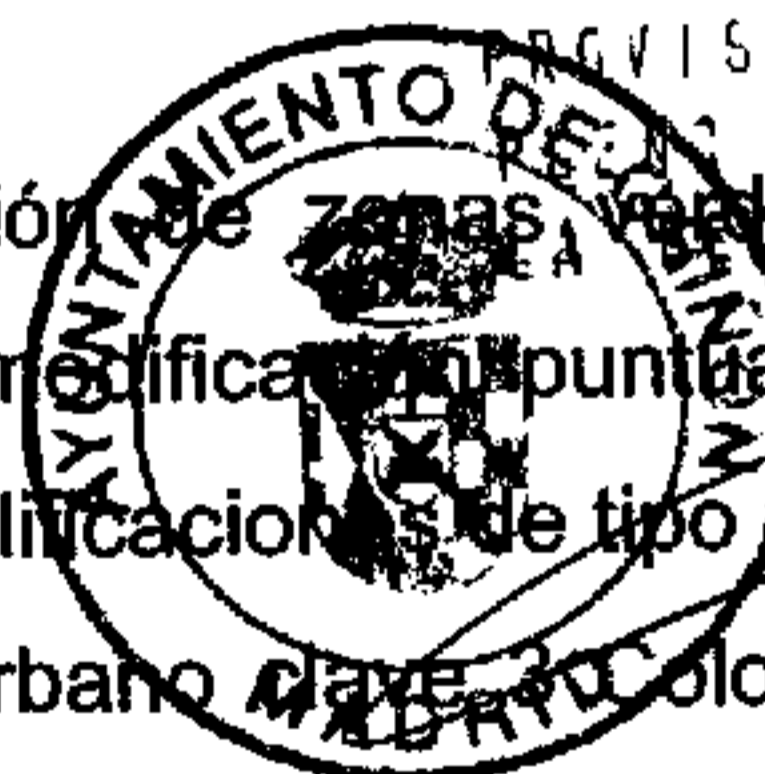
La calificación de la parcela como industrial de las Normas Subsidiarias de 1986 y asumida por las vigentes, obedecía a la existencia de una actividad industrial que ya aparece en el año 1972, tal como puede observarse en el reportaje fotográfico histórico contenido en el estudio de caracterización de suelos. Por tanto se ha venido calificando la parcela con esta ordenanza para posibilitar la permanencia de un uso concreto que ya existía con anterioridad a la redacción de las sucesivas Normas, si bien el uso industrial es claramente incompatible con el residencial colindante de los sectores de suelo Apto para Urbanizar. Una vez que ha sido aprobado definitivamente el planeamiento del Sector 2 se hace necesario promover la presente modificación puntual, a fin de evitar el impacto ambiental que supone la colindancia de dos usos claramente incompatibles. Por esta razón, principalmente, se hace necesario dotar a la parcela de una calificación de tipo residencial, acorde con al carácter de la trama urbana circundante.

Las superficies de aprovechamiento y cesión de zonas verdes y viales se incrementan notablemente en la presente modificación puntual, proponiendo para el antiguo suelo de uso industrial dos calificaciones de tipo residencial:

- Unifamiliar, ordenanza de suelo urbano clave 30 Colonia Unifamiliar, para la implantación de viviendas pareadas o aisladas, en parcela media de 330 m², para un número máximo de viviendas de 12 unidades.
- Multifamiliar de baja densidad, en dos alturas, ordenanza de suelo urbano clave 4 Bloque, para la implantación de aproximadamente 16 viviendas de protección municipal (precio de venta limitado).

Se ha realizado una ficha urbanística para el ámbito, en la que se fijan las determinaciones estructurantes, definidas en el documento de modificación puntual, y las determinaciones pormenorizadas, definidas en el documento de Ordenación Pormenorizada. Se propone mantener el sistema de

APROBADO INICIALMENTE POR
PL 116 27.03.07 Y
PROVISIONALMENTE POR
07.04.08



BD

Compensación para su desarrollo. En las condiciones particulares se establecen algunas condiciones urbanísticas más restrictivas que las de las ordenanzas de suelo urbano de aplicación. Así se limita la tipología de las viviendas unifamiliares a asilada y pareada, prohibiéndose la tipología en hilera.

La nueva ordenación propuesta, de carácter residencial, supone un incremento del valor de los terrenos respecto del valor inicial de acuerdo con la ordenación de las Normas Subsidiarias. Esta circunstancia se ha tenido en cuenta, procediendo al justo reparto de plusvalías entre la propiedad y el ayuntamiento, que se materializará mediante la suscripción del correspondiente convenio de gestión.



APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO 27.03.07 Y
PROVISIONALMENTE POR
PL. 07.04.08
LA SECRETARÍA.

BD

3.2. CONDICIONES URBANISTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MODIFICADAS PUNTUALMENTE

De las condiciones de ordenación que se proponen, se obtienen las siguientes superficies y usos:

SUPERFICIES DE SUELOS		SUPERFICIE (m2)
SUPERFICIE DEL AMBITO		9.518,11
SUELO LUCRATIVO	COLONIA UNIFAMILIAR 3.1	1.254,03
	BLOQUE (MULTIFAMILIAR) 2	3.960,00
SERVICIOS (CENTRO DE TRANSFORMACION)		35,00
REDES PÚBLICAS LOCALES A OBTENER	ZONA VERDE	590,00
	INFRAESTRUCTURAS	2.067,93
	SRVICIOS URBANOS	787,32
REDES PÚBLICAS GENERALES EXISTENTES	INFRAESTRUCTURAS	407,91
TOTAL SUELO DE CESION		3.853,16
RED SUPRAMUNICIPAL VÍA PECUARIA. USO VÍA PECUARIA. PEC (RED EXISTENTE YA OBTENIDA)		415,92

APROVECHAMIENTO Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	3.900,63 m2c
NUMERO DE VIVIENDAS	28



APROBADO INICIALMENTE POR
 PL. 27.03.07 Y
 PROVISIONALMENTE POR
 PL. 07.04.08
 LA SECRETARÍA.

BD

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:

Sección 4. Clave 3. Colonia unifamiliar.

Se regula por lo establecido en los artículos 10.43 a 10.60 de las Normas Urbanísticas con las precisiones sobre la tipología edificatoria y la edificabilidad máxima señaladas en las condiciones de ordenación de la ficha urbanística.

Sección 5. Clave 4. Bloque.

Se regula por lo establecido en los artículos 10.61 a 10.77 de las Normas Urbanísticas con la precisión sobre la edificabilidad máxima señalada en las condiciones de ordenación de la ficha urbanística.

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.



APROBADO INICIALMENTE POR
PL. NG. 21.02.07 Y
REVISIONALMENTE POR
PL. NG. 07.06.08
LA SECRETARÍA.

BD

Zona PEC. VÍAS PECUARIAS.

Le será de aplicación la Ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con el informe emitido de fecha 25 de junio de 2007 se cumplirán las siguientes condiciones:

El tratamiento urbanístico será de paseo de 1,5 m de ancho estabilizado con materiales naturales (piedra, zahorra, adoquín) colindando a la zona urbanizada y el resto, 10 m, arbolado con dos hileras de árboles distantes entre sí 6 m.

Las especies a plantar serán autóctonas, preferentemente olivos y almendros, de 1,5 m de altura como mínimo.

El proyecto de urbanización será remitido a la D. G. de Agricultura y Desarrollo Rural para su informe en materia de vías pecuarias.

El desarrollo de la actuación, al tratarse de un suelo urbano no consolidado a ejecutar por el sistema de Compensación, se realizará mediante la tramitación de la oportuna iniciativa de desarrollo que se formalizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 106 de la LS 9/2001 de la Comunidad de Madrid, con la particularidad de la no necesidad de realizar Plan Parcial.

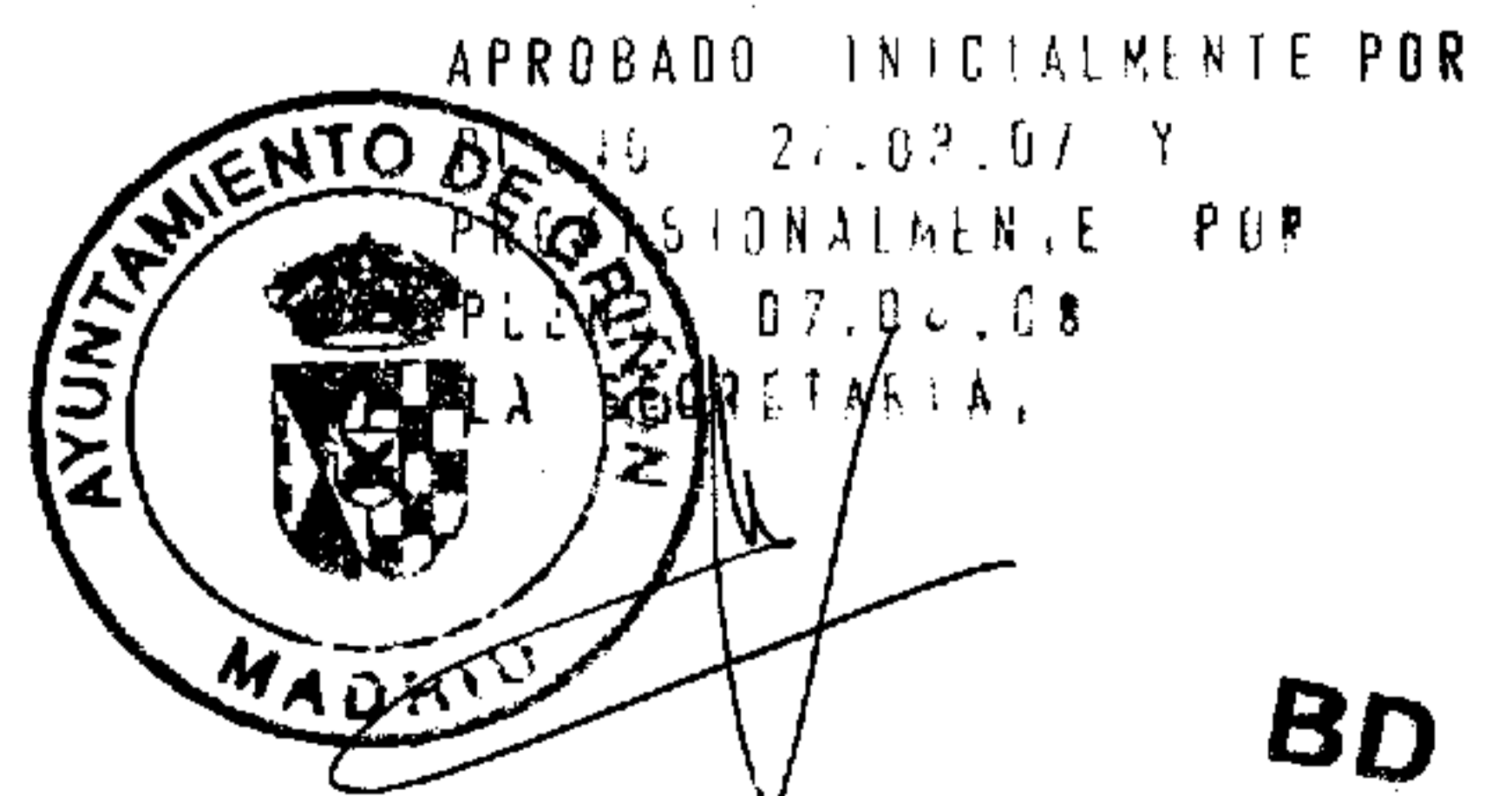
Por otra parte se redactarán los siguientes proyectos:
Proyecto de Reparcelación a efectos de establecer el reparto de beneficios y cargas de la ordenación resultante así como la materialización de las cesiones de suelo para equipamiento, espacios libres y viario, todos ellos de destino público.



BD

Proyecto de Urbanización (en caso de haberse presentado anteproyecto en la formalización de la iniciativa): 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.

Proyectos de obras de edificación.



BD

3.3. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

En relación con las determinaciones sobre las redes públicas generales de la LSCM 9/2001, debe señalarse que la modificación propuesta, al no superar la superficie construida de la parcela respecto de la que le corresponde actualmente, no conlleva incremento en la superficie de suelo para cesión de redes generales, ya que ésta se determina en función de los metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso.

Respecto del sistema de redes públicas locales que establece la LSCM 9/2001, este se ha de reservar en los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable sectorizado. Por tanto ha de justificarse 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: 3.900,63 m²c
- Reserva mínima de suelo mínima para redes locales (30m²s/100m²c): 1.170,19 m²
- Reserva de suelo mínima para red local destinado a espacio libre público (50%): 585,095 m²

- Superficies de cesión de suelo para redes en la propuesta de modificación puntual:
 - Red local de espacios libres: 590 m² > 585,095 m²
 - Total redes locales (zonas verdes más servicios urbanos):
1.377,32 m² > 1.170,19 m²

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



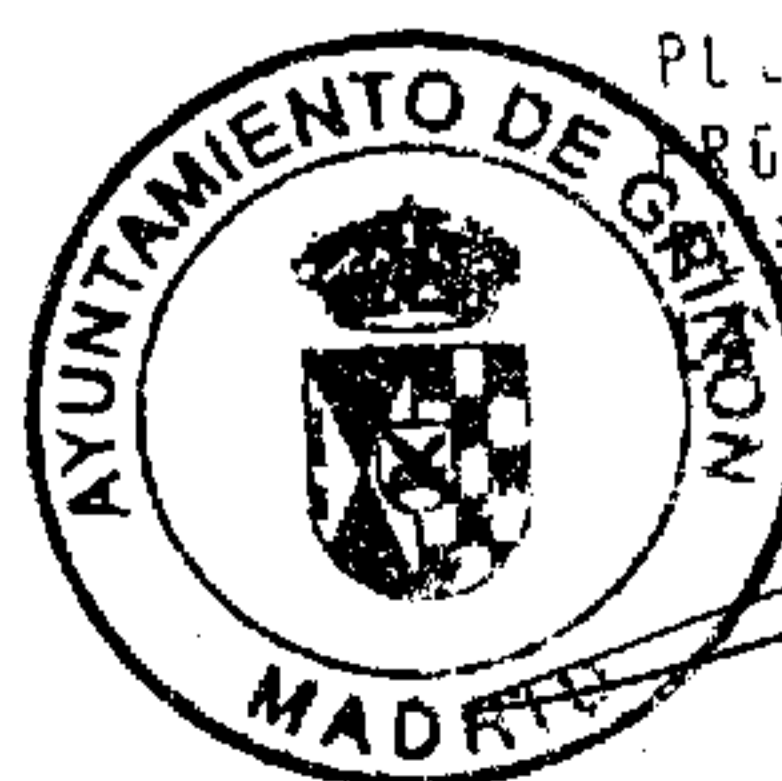
APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO 27.03.07 Y
PROVISIONALMENTE POR
PLENO 07.06.08
LA SECRETARÍA.

BD

El cumplimiento de las condiciones urbanísticas de aprovechamiento y cesiones del planeamiento vigente se justifica en el siguiente cuadro comparativo:

	NORMAS SUBSIDIARIAS	MODIFICACIÓN PUNTUAL
APROVECHAMIENTO	4.814,55 m ² c	3.900,63 m ² c
SUELOS DE CESIÓN.		
ZONA VERDE:	0	590 m ²
VIARIO:	764,37 m ²	3.263,16 m ²

Por último, cabe señalar que se cumple lo establecido en los artículos 67 y 69 de la LS 9/2001 en todos sus extremos.



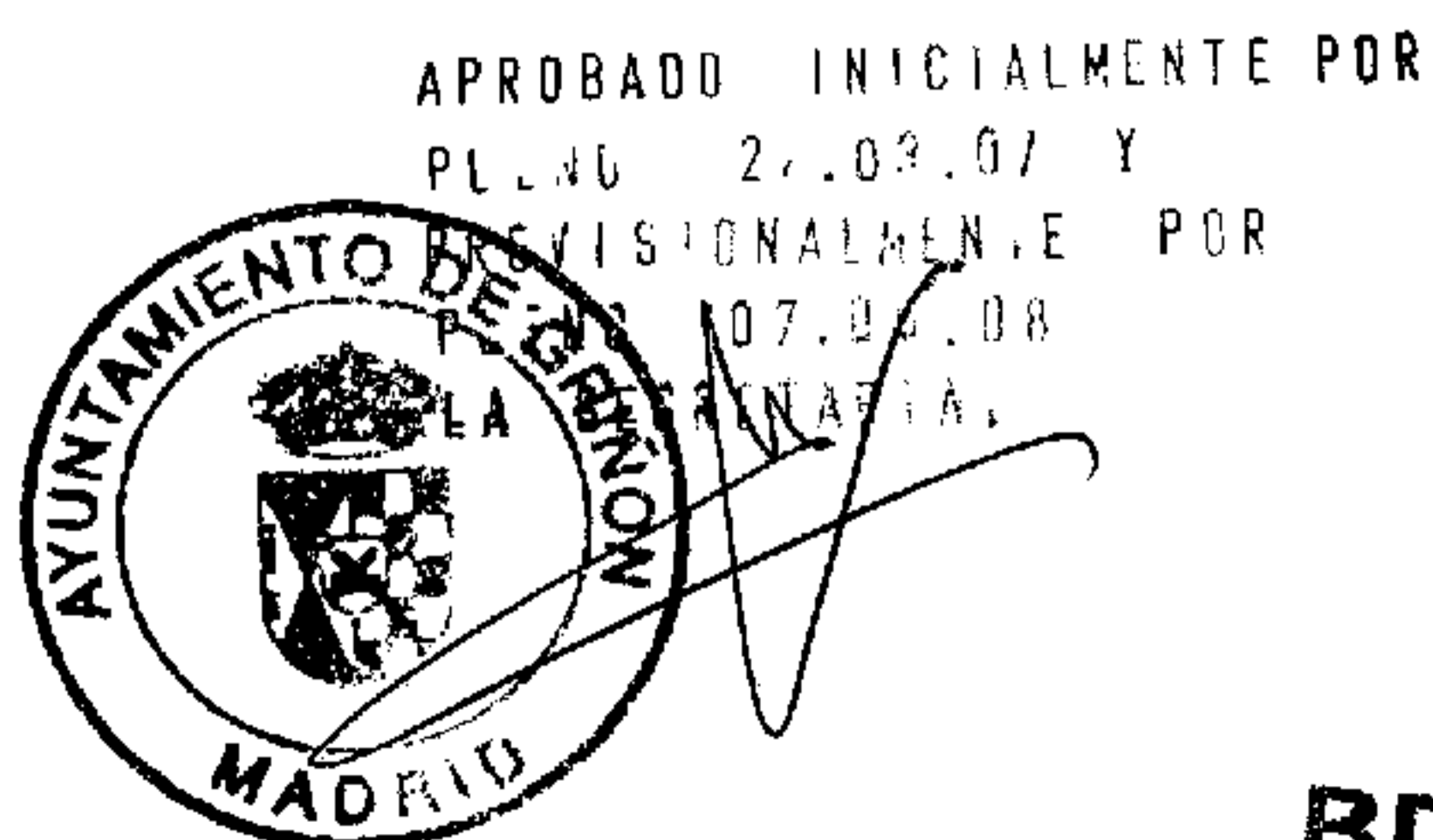
APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO 27.03.07 Y
PREVISIONALMENTE POR
PLENO 07.06.08
SECRETARIA.

BD

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 adoptada 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 afectación de los intereses públicos por ellos gestionados se consideren necesarios, en especial el informe vinculante de la Dirección General Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y el del Servicio de Vías Pecuarias de la D.G. de Agricultura.
- 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

En el desarrollo de la parcela objeto de la presente modificación puntual, tendrá en cuenta todas las condiciones recogidas en el estudio de incidencia ambiental, estudio acústico, estudio hidrológico y estudio de caracterización de suelos, así como en el oportuno informe vinculante que ha emitido sobre los mismos la D.G. de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

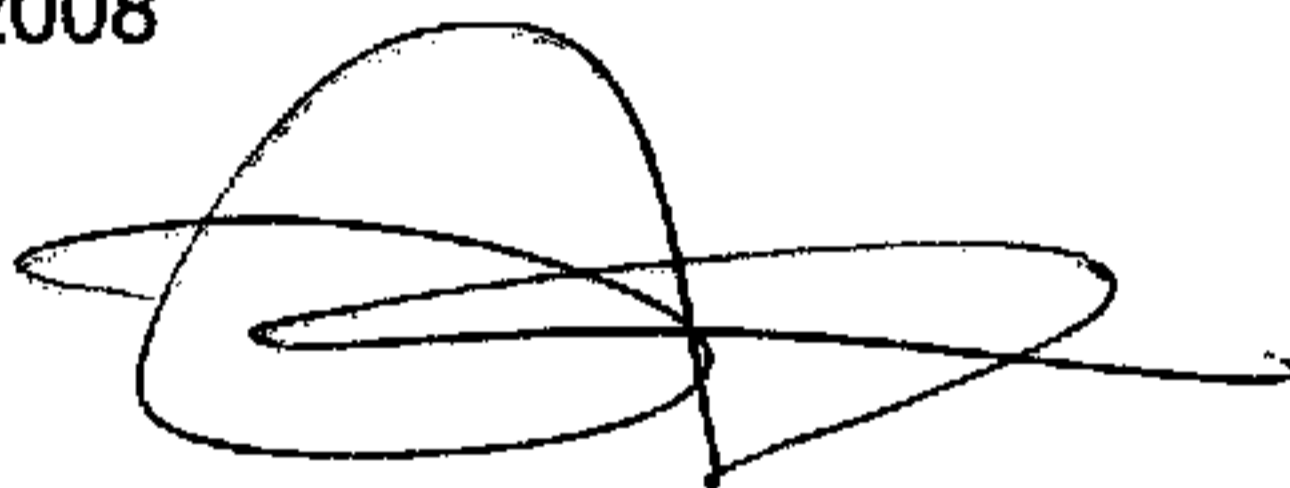


APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO 27.03.07 Y
PROVISIONALMENTE POR
PLENO 07.06.08
SECRETARIA.

3.6. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

De acuerdo con el artículo 42.6. e) de la LS 9/2001 de la Comunidad de Madrid se establecen todas las determinaciones pormenorizadas para la modificación puntual, concretándose las mismas en el documento adjunto, denominado "ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL APD-16 "ENCLAVE INDUSTRIAL CASCANTE" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN", que forma parte integrante de la presente modificación puntual.

En Griñón a junio de 2008



Fdo: Juan Guzmán Pastor. Arquitecto municipal.



APROBADO INICIALMENTE POR
PL. 16 2.02.07 Y
PROVISIONALMENTE POR
PL. 16 07.06.08
SECRETARÍA.

BD