



DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE LA  
 CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACION  
 DEL TERRITORIO DE FECHA 28/4/09  
 Madrid. 8/1/09  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
 (P.D.F. Resolución de 6 de febrero de 2009)

*[Handwritten signature]*



APROBADO INICIALMENTE  
 POR PLENO 07.08.08

LA SECRETARIA

*[Handwritten signature]*

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
 PLANEAMIENTO DE GRIÑON RELATIVA A LAS CONDICIONES DE  
 PROTECCIÓN DEL ELEMENTO A-4 -EDIFICACIÓN EXENTA EN  
 AVENIDA DE PORTUGAL C/V CALLE INMACULADA- DEL CATÁLOGO DE  
 BIENES PROTEGIDOS.**

**JULIO DE 2008**

APROBADO PROVISIONALMENTE  
 PLENO EN FECHA 04.12.2008

LA SECRETARIA.

*[Handwritten signature]*



REGISTRO DE ENTRADA  
 Ref:10/609048.9/08 Fecha:18/12/2008 11:29



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

**BD**

**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.

Recientemente se ha tramitado y aprobado la "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias relativa a la ordenación de la manzana delimitada por las calles Mayor, Inmaculada y Avenida de Portugal", que establecía, entre otras consideraciones, la conservación del elemento catalogado A-4 objeto del presente documento, incluyéndose en la modificación puntual la ficha actualizada del elemento, con sus condiciones de protección, que se adjunta como anexo a la presente memoria.

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE LA  
CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE FECHA 28/4/09  
Madrid, 8/5/09  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución de 6 de febrero de 2009)

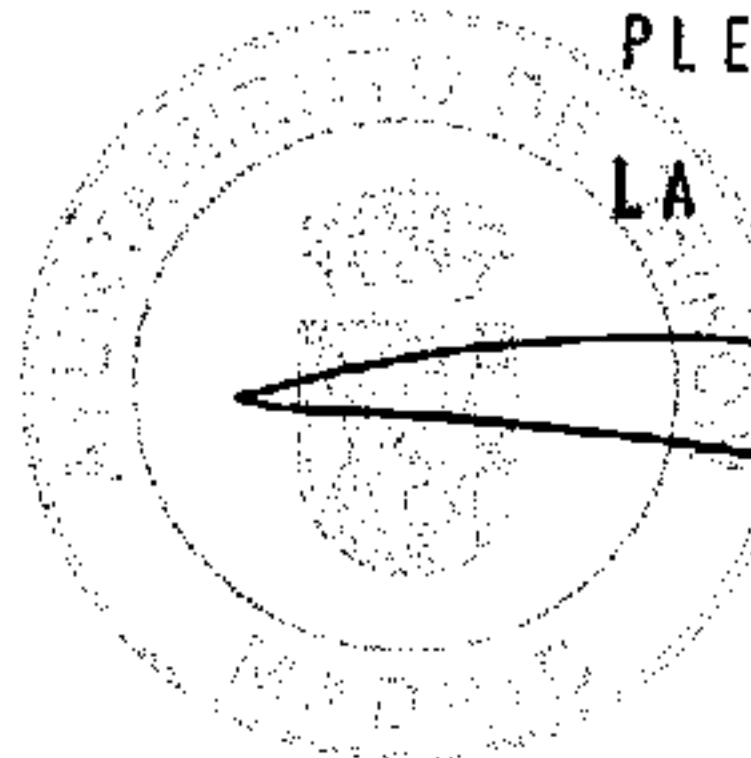


APROBADO INICIALMENTE  
POR PLENO 07.08.08

LA SECRETARÍA

APROBADO PROVISIONALMENTE  
PLENO EN FECHA 04.12.2008

LA SECRETARÍA.



## 2. SITUACION ACTUAL

### 2.1. EMPLAZAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

La edificación objeto de la presente modificación puntual se ubica en la confluencia de la Avenida de Portugal y la calle Inmaculada, en el límite oeste del casco antiguo.

La edificación inicialmente estaba incluida en una parcela perteneciente al colegio La Salle, siendo de titularidad privada. Estaba adherida a una construcción de dos plantas por su fachada este y junto al cerramiento de la parcela por sus fachadas sur y oeste. Sin embargo, tras la actuación urbanística llevada a cabo recientemente la edificación ha pasado a ser de titularidad pública, estando rodeada de espacio libre por todas sus fachadas, enfatizándose así su tipología de elemento aislado que tuvo en su origen. Por tanto, actualmente linda con una zona peatonal y ajardinada por todas sus fachadas.

APROBADO INICIALMENTE  
POR PLENO 07.08.08

LA SECRETARIA

La edificación, de principios de siglo, se destinó inicialmente a vivienda unifamiliar, perteneciendo a un conjunto de villas de recreo que se ubican en esta zona (avenida de Portugal s/n, calle Mayor 124, avenida de Portugal c/v calle Rincón del Plantío). Se trata de una edificación modesta, de una planta, con tipología de edificación aislada, de traza rectangular y cubierta de teja a cuatro aguas, ejecutada con muros de carga de ladrillo visto, con recercado de huecos en el mismo material y alero, también de ladrillo colocado en diente de sierra. La estructura de cubierta es de vigas de madera. La distribución interior conforma una serie de pequeñas estancias destinadas, en su última utilización, a entrada, confesionario, pasillo, 5 dormitorios, comedor, despensa y cocina.

APROBADO PRVINCIALMENTE  
PLENO EN FECHA 04.12.2008

La edificación exteriormente se encuentra actualmente en estado de abandono, puesto que no se han llevado a cabo desde hace muchos años las oportunas obras de conservación y mantenimiento. Esto ha provocado principalmente el hundimiento de gran parte de la cubierta y la rotura de varios de los cargaderos

de ventanas o puertas. Por otra parte se ha podido comprobar recientemente, durante la ejecución de las obras de urbanización de los terrenos circundantes, que la edificación cuenta con una cimentación prácticamente inexistente. Además la fachada este, al demoler la edificación que tenía adherida, ha dejado a la vista una fachada y cornisa en pésimo estado de conservación y sin posibilidad de recuperación.

El interior de la edificación se encuentra igualmente en estado de total abandono, siendo su excesiva compartimentación completamente inadecuada para el nuevo uso público al que se quiere dotar a la edificación, de tipo museístico.

La parcela y la edificación (ambas coincidentes) tienen forma rectangular y cuentan con una superficie de 175 m<sup>2</sup>.

Se adjunta como anexo el proyecto de demolición que se pretende llevar a cabo sobre la edificación, para su posterior reedificación, redactado por el arquitecto D. Emilio Villegas Fúster, en el que se incluye la documentación descriptiva y gráfica completa de la edificación actual así como fotografías de la misma.



APROBADO INICIALMENTE  
POR PLENO 07.08.08

LA SECRETARIA

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE LA  
CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE FECHA 25/4/09  
Madrid, 25/09

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



APROBADO PROVISIONALMENTE  
PLENO EN FECHA 04.12.2008

LA SECRETARIA.



## 2.2. CONDICIONES ACTUALES DE PLANEAMIENTO

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 Público**.

Por otra parte la edificación pertenece al **Catálogo de Bienes Protegidos** de las Normas Subsidiarias. En dicho documento se recoge la ficha individualizada de esta edificación (recientemente actualizada). La edificación se protege con **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.*

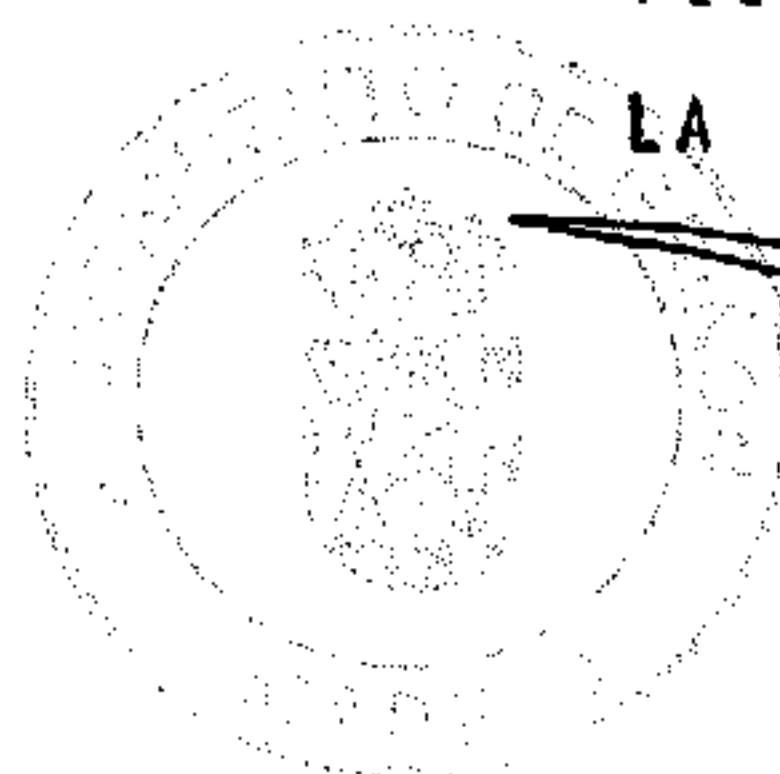
DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE LA  
CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE FECHA 20/11/09  
Madrid, 8/11/09  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución de 3 de febrero de 2009)

Dentro del nivel de protección ambiental, la protección sobre el edificio tiene un grado 1º de protección, diferenciándose del resto de grados principalmente por no admitirse en este grado las obras de ampliación del elemento catalogado ni en altura ni en planta que sean visibles desde la vía pública.

Las Determinaciones a aplicar sobre los elementos protegidos ambientalmente, señaladas en el los grados de protección del Catálogo, son las especificadas con carácter general en las normas vigentes, Anexo 3 Catálogo de Bienes Protegidos, con las prescripciones o condiciones particulares que, de acuerdo con las características del bien concreto, se señalan en la ficha del elemento. En este caso las denominadas prescripciones, condiciones complementarias y/o excepcionales de aplicación son las siguientes:

APROBADO PRINCIPALMENTE  
PLENO EN FECHA 04.12.2008

LA SECRETARIA.



"A fin de preservar en la mayor medida el elemento catalogado, se establece la obligatoriedad de la rehabilitación de la edificación, destinándose a uso dotacional público, manteniendo en todo caso y como mínimo, mediante la oportuna restauración, las fachadas y la volumetría de la edificación. Con objeto de preservar el carácter de edificación exenta del elemento, se establece un entorno de protección en el interior de la parcela resultante, que libere un espacio libre público de dimensiones suficientes para permitir la adecuada percepción del bien a preservar. En este sentido el cerramiento de la parcela resultante estará configurado por elementos diáfanos".



DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE LA  
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACION  
DEL TERRITORIO DE FECHA 8/3/09  
Madrid, 8/3/09  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN URBANÍSTICO  
(P.D.F. Resolución de 6 de febrero de 2009)



APROBADO INICIALMENTE  
POR PLENO 07.08.08

LA SECRETARIA

APROBADO PROVISIONALMENTE  
PLENO EN FECHA 04.12.2008

LA SECRETARIA.

### 3. PROPUESTA

#### 3.1. JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
DIREC. GRAL. DE PLANEAM. Y ORDENACION REGIONAL

10 MAR 2009

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

El objeto de la presente modificación es posibilitar la demolición, para su posterior reedificación del elemento catalogado A-4 sito en la avenida de Portugal c/v a la calle Inmaculada del Catálogo de Bienes Protegidos de las Normas Subsidiarias.

La edificación está incluida en el Catálogo de Bienes Protegidos del municipio, siendo la protección de tipo ambiental, el menor grado de los establecidos en las Normas Subsidiarias. Por supuesto no pertenece ni es equiparable a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la Ley sobre Patrimonio Histórico (protección integral), tampoco es un elemento singular por su valor histórico artístico o su calidad arquitectónica (protección estructural). Se trata, tal como se señala en el Catálogo de las Normas Subsidiarias, de "edificaciones de moderado valor". Dentro de las edificaciones catalogadas con grado ambiental, la que es objeto de la presente modificación se engloba dentro de las edificaciones de tipología de villa urbana, siendo por su sencillez constructiva un elemento de escaso valor arquitectónico, residiendo su interés y siendo la causa de su inclusión en el Catálogo, las características tipológicas de este tipo de viviendas de principios del siglo XX, al margen de la técnica constructiva que no merece especial interés, reduciéndose la misma a un aparejo de ladrillo que se elabora en los recercados de huecos y en la cornisa. Por tanto el moderado interés de esta fachada no se debe, en todo caso, a los elementos que integran la misma o al sistema constructivo empleado sino a la tipología y la composición de sus fachadas que confieren cierto valor al elemento.

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE LA  
CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACION  
DEL TERRITORIO DE FECHA  
Madrid, 28/4/09  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE REGIMEN JURIDICO  
(P.D.F. Resolución de 8 de febrero de 2009)



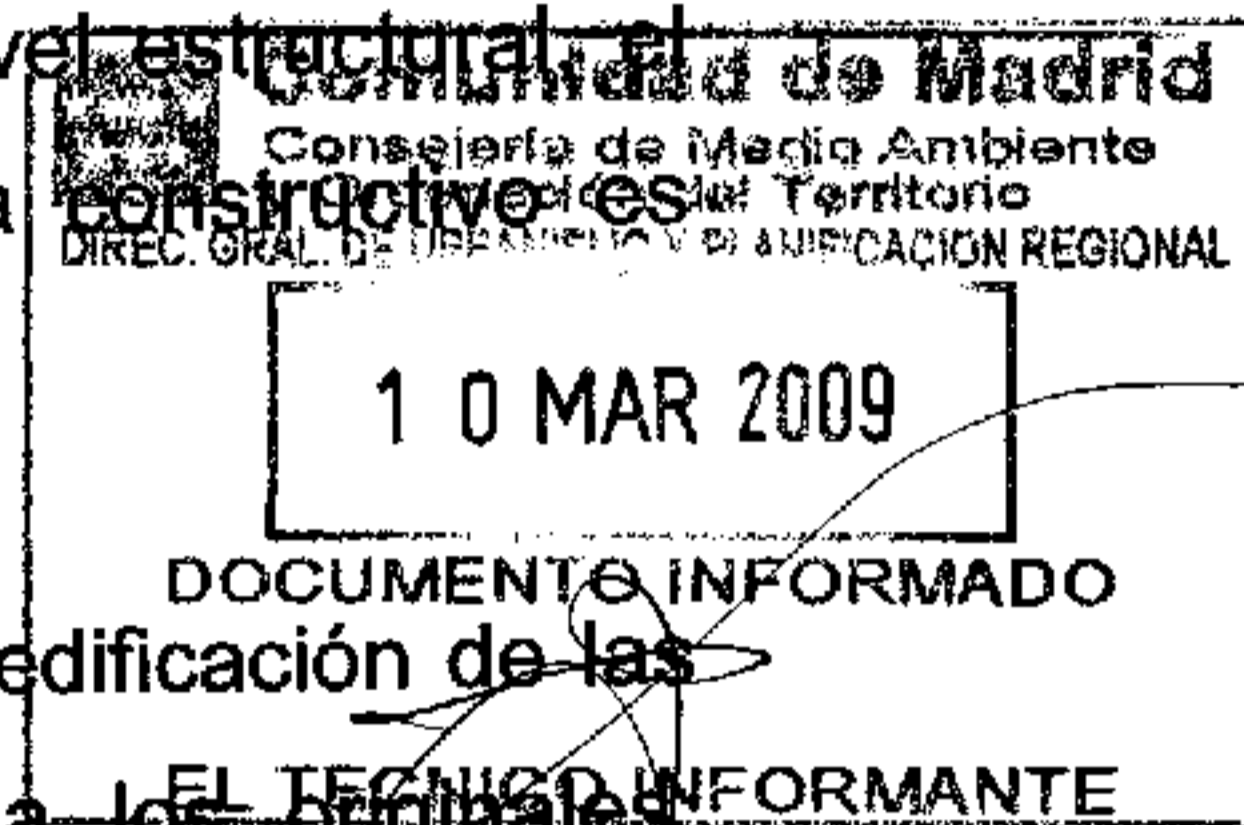
APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR PLENO 07.08.08

LA SECRETARIA

APROBADO PROVISIONALMENTE  
PLENO EN FECHA 04.12.2008

LA SECRETARIA.

Tal como se ha señalado anteriormente, se ha podido comprobar al margen del estado de deterioro importante de las fachadas, en especial de la este, que las mismas tienen unos cimientos tan someros y superficiales que no garantizarían la estabilidad exigible a este tipo de elementos en condiciones normales, una vez sea demolido el resto del edificio, actuación necesaria por el nuevo uso a que se va a destinar y por el estado irrecuperable de la cubierta. Por tanto si bien se consideró como primera opción, en el momento de la redacción de las condiciones de catalogación del elemento, la ejecución de una obra de restauración sobre la fachada, se ha llegado a la conclusión de que esta actuación, además de su desmesurada complejidad y elevado coste, es prácticamente inviable. Por último cabe mencionar que a nivel estructural el sistema constructivo de la fachada por su sencillo sistema constructivo es fácilmente ejecutable con los medios actuales.



Por el contrario se ha considerado factible la viabilidad de reedificación de las fachadas, con materiales y sistema constructivo iguales a los originales. Mediante esta actuación no se pierde el valor tipológico de la edificación, que es precisamente el motivo de protección de la misma, de acuerdo con el alcance de protección expuesto justificadamente anteriormente.

La reconstrucción que se pretende ejecutar se hace necesaria principalmente para poder devolver las fachadas a su estado original, con los mismos materiales, forma y dimensiones. En todo caso, la obra de recuperación de las fachadas tendrá mejor calidad arquitectónica y constructiva con la reconstrucción propuesta, sin perder los elementos originales.

APROBADO INICIALMENTE  
POR PLENO 07.08.08

LA SECRETARIA

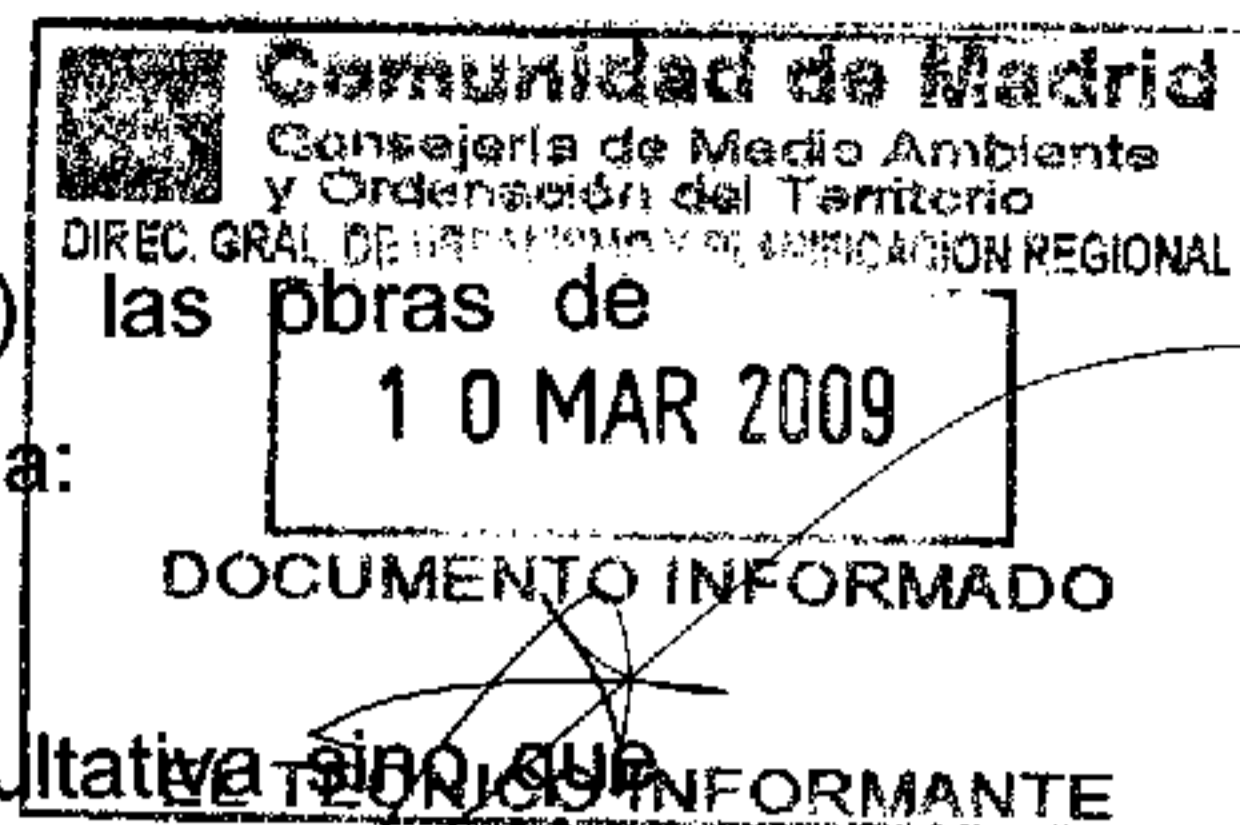
Como referencia para este tipo de actuación que se propone, teniendo en cuenta que en el Catálogo de las Normas Subsidiarias no se contempla su aplicación, salvo que el edificio cuente con declaración de estado de ruina física o económica, se ha consultado el contenido normativo del Plan General de Madrid, que estimamos puede ser un referente para los pequeños municipios de la Región en los que por sus limitados medios no se ha podido elaborar un documento tan completo como en el caso de Madrid. En este

APROBADO INICIALMENTE  
POR PLENO EN FECHA 04.12.2008

LA SECRETARIA



planeamiento general se recogen, en el artículo 3.9.7 c) las obras de reconstrucción sobre edificios catalogados, de la siguiente forma:



"a) La ejecución de las obras de reconstrucción no será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar aquellos elementos originales que por una u otra razón hayan desaparecido.

b) *La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del edificio a reconstruir.*

c) *Cuando en algún edificio con protección en los grados volumétrico o parcial no sea técnicamente posible la ejecución de las obras permitidas manteniendo un elemento catalogado, se podrá solicitar su desmontaje y posterior reconstrucción con los mismos materiales, formas y dimensiones que tenían en origen.*

*Este tipo de obra tendrá siempre un carácter excepcional, por lo que deberá solicitarse debidamente avalada por los informes periciales que los servicios técnicos municipales consideren oportunos y siempre quedará sujeta a que se cumplan las garantías que el Ayuntamiento considere conveniente pedir para asegurar el cumplimiento de las condiciones que sean impuestas.*

*No se concederá licencia para este tipo de obra cuando se considere imposible realizar la reconstrucción por la clase de materiales o técnicas constructivas con las que el elemento catalogado esté realizado, pudiendo en este caso quedar limitado el régimen de las obras autorizable en el edificio al que no ponga en peligro la conservación del elemento catalogado.*

APROBADO INICIALMENTE  
POR PLENO 07.08.08

#### Condiciones particulares

1. *El régimen de obras autorizable en un edificio o en cualquiera de sus elementos, queda limitado en función de su catalogación y tiene por objeto la preservación y puesta en valor de las características que singularizan o hacen digno de conservación el edificio o elemento en cuestión.*

LA SECRETARIA

Esta normativa haría posible, justificadamente y con carácter excepcional, la propuesta de reconstrucción que se plantea en el presente documento.

APROBADO INICIALMENTE  
PLENO EN FECHA 04.12.2008

Por los motivos expuestos y entendiéndose que se preserva el valor ambiental de la fachada, se ha propuesto la reedificación de la misma, teniendo en cuenta

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACION  
DEL TERRITORIO DE FECHA 2014/03/27  
Madrid, 8/3/09  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE REGIMEN JURIDICO  
(P.D.F. Resolución de 6 de febrero de 2009)



que existen datos suficientes para garantizar su fiel reconstrucción, respetando su carácter actual y manteniendo en todo caso su geometría, materiales y sistema constructivo.

La conveniencia y justificación de la modificación puntual propuesta, viene determinada por las razones expuestas.



DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE LA  
CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE FECHA 20/11/09  
Madrid, 01/11/09  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución de 8 de febrero de 2009)

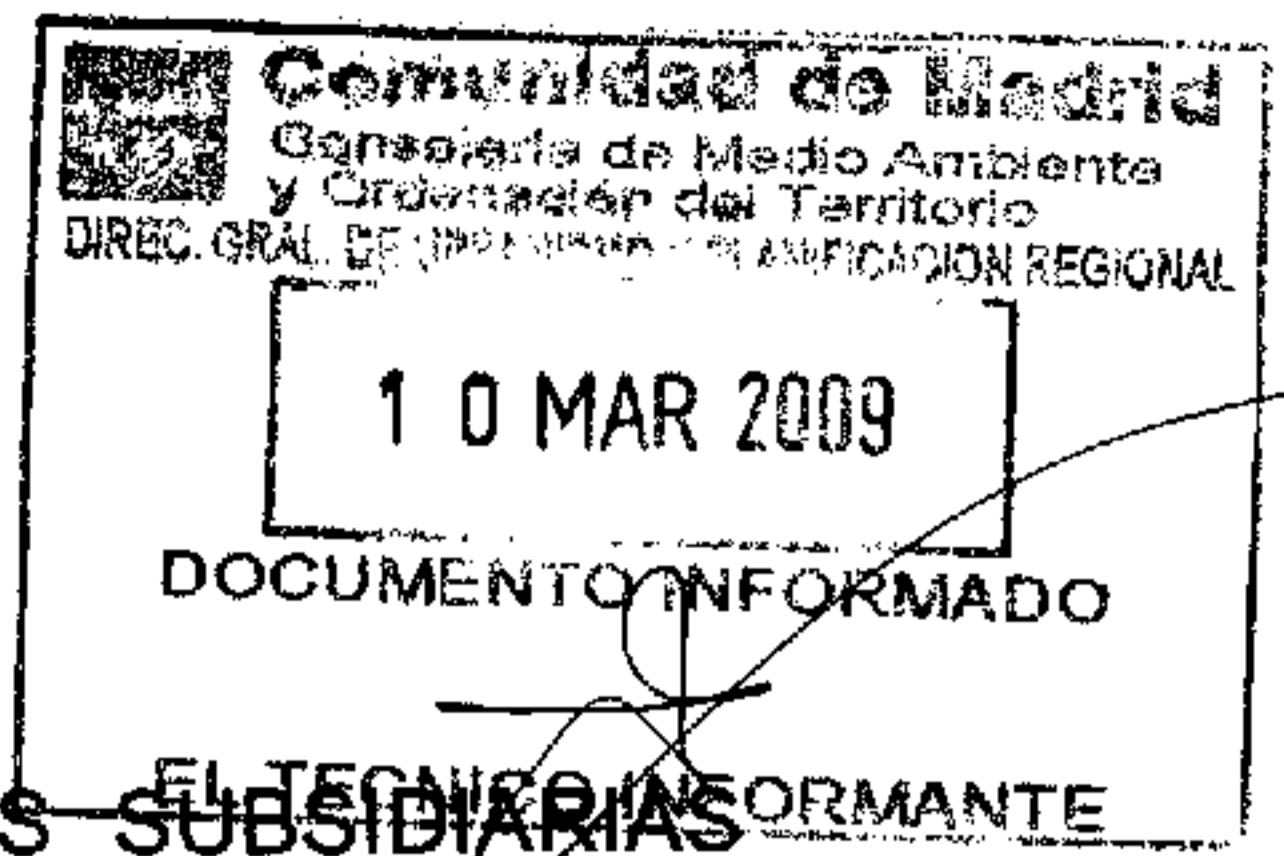


APROBADO INICIALMENTE  
POR PLENO 07.08.08

LA SECRETARIA

APROBADO PROVISIONALMENTE  
PLENO EN FECHA 04.12.2008

LA SECRETARIA.



### 3.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MODIFICADAS PUNTUALMENTE

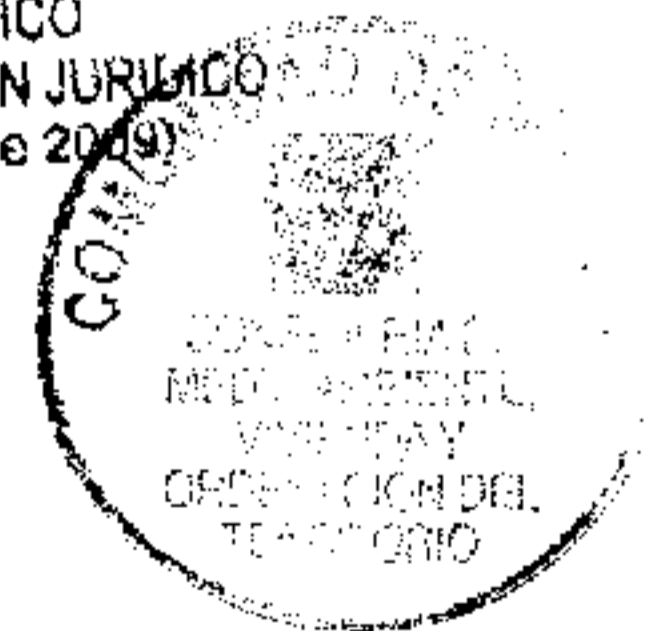
Las condiciones urbanísticas de la parcela no se alteran con la modificación puntual, que sigue siendo por tanto la siguiente: Suelo Urbano Consolidado, con ordenanza de **Equipamiento Público** de las Normas urbanísticas.

De acuerdo con lo expuesto en el punto anterior, la modificación propuesta se puede materializar mediante la modificación de las prescripciones, condiciones complementarias y/o excepcionales de aplicación que se señalan en la ficha del elemento catalogado A-4, que pasarían a tener el siguiente contenido:

*A fin de preservar el elemento catalogado, se establece la obligatoriedad de conservación de la volumetría de la edificación, destinándose a uso dotacional público, admitiéndose excepcionalmente la reconstrucción de las fachadas con los mismos materiales, formas y dimensiones que los originales. Con objeto de preservar el entorno se protege la parte de la parcela delimitada en el plano de localización. Se protege el arbolado existente en la delimitación. Se transplantará el existente en la zona limitrofe que pase a ser viario.*

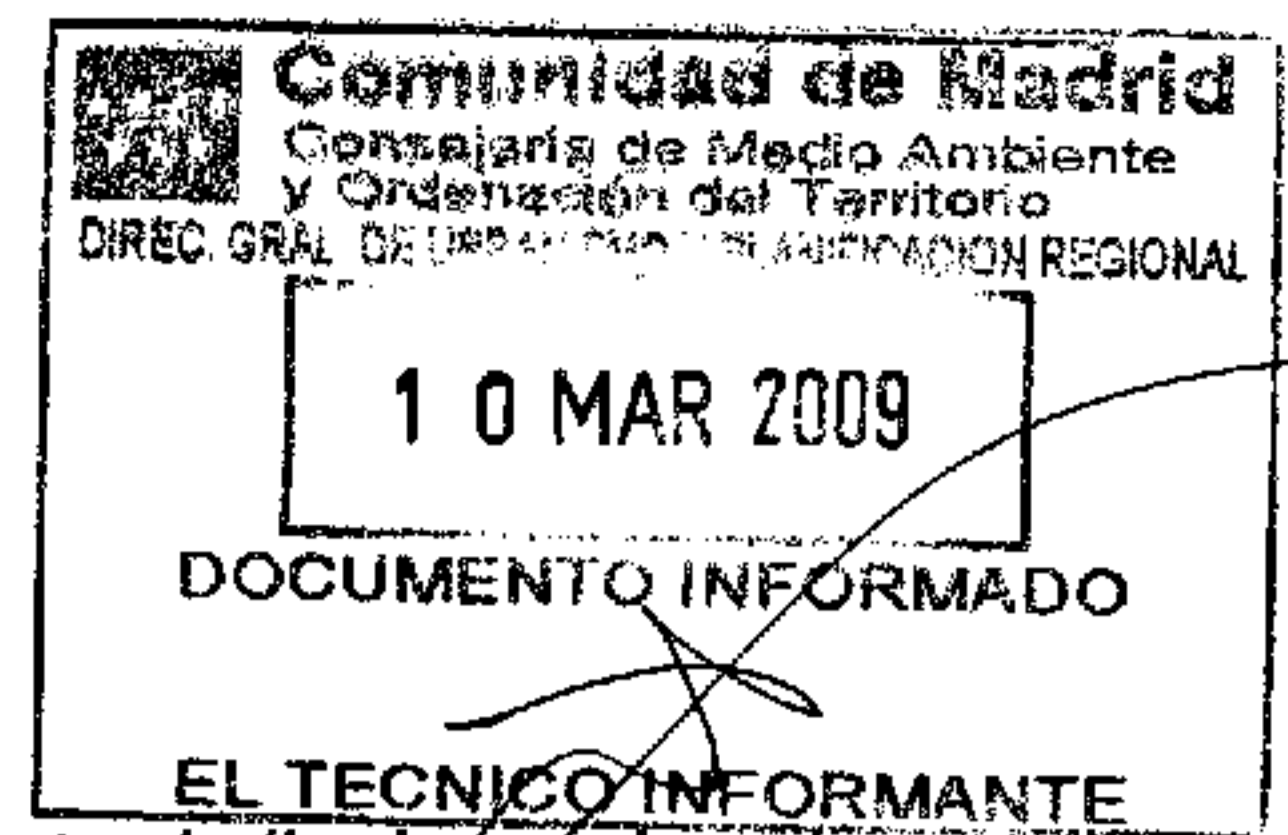
DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE LA  
CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE FECHA 26/4/09  
Madrid, 8/5/09

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución de 6 de febrero de 2009)



APROBADO PROVISIONALMENTE  
PLENO EN FECHA 04.12.2008  
LA SECRETARIA.

### 3.3. 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 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.

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE LA  
CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE FECHA 28/4/09  
Madrid, 01/5/09  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL DIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D. Resolución de 8 de febrero de 2009)

En Griñón a 18 de julio de 2008



Fdo: Juan Guzmán Pastor. Arquitecto municipal.

APROBADO INICIALMENTE  
POR PLENO 07.08.08

LA SECRETARIA

APROBADO PROVISIONALMENTE  
PLENO EN FECHA 04.12.2008  
LA SECRETARIA.

