

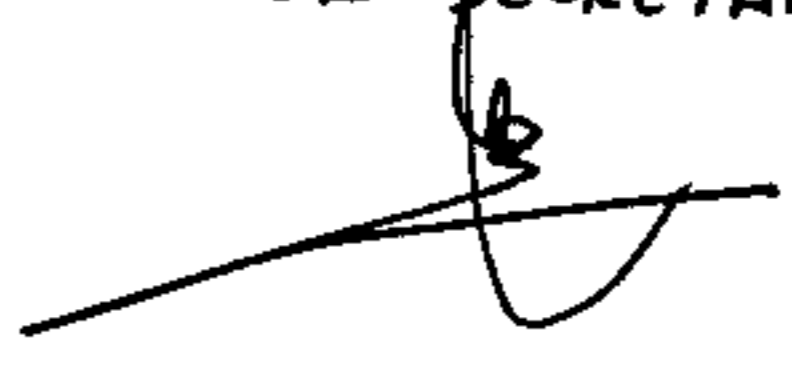
1999 JUN 11 10:00 AM

SECRETARIA

ANTECEDENTES

AYUNTAMIENTO GRIÑÓN (Madrid)
APROBADO
SESION PLENO 11-06-99

LA SECRETARIA,





URBANISMO Y TRANSPORTES

URBANISMO Y TRANSPORTES

PROTOCOLO ENTRE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y EL AYUNTAMIENTO DE GRIÑÓN, POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS BASES PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRIÑÓN.

AYUNTAMIENTO GRIÑÓN (Madrid)
APROBADO
SESION PLENO 11-06-99
LA SECRETARIA,




Comunidad de Madrid

En Madrid, a 4 de diciembre de mil novecientos noventa y ocho.

REUNIDOS

De una parte, EL EXCELENTÍSIMO SEÑOR DON LUIS EDUARDO CORTES MUÑOZ, Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, de conformidad con el artículo 41.a de la Ley 1/1983 de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

Y de la otra, EL ILUSTRÍSIMO SEÑOR DON FRANCISCO GODINO AGUDO Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Griñón, de conformidad con el artículo 21.b de la Ley 7/1985 Reguladora de Bases de Régimen Local.

EXPONEN

1º.- Que la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes ha elaborado el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en su sesión del 20 de junio de 1.996.

La Asamblea de la Comunidad de Madrid, en su sesión de 8 de mayo de 1.997, procedió a aprobar el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial y las diversas proposiciones que lo complementan.

2º.- Que el Ayuntamiento de Griñón, tiene actualmente en vigor las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 26 de septiembre de 1.994, sin adaptar a la legislación estatal vigente, ni a la Ley 9/1995, de 28 de marzo, sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid y Ley 20/1997, de 15 de julio, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid.

3º.- Que actualmente, para posibilitar el desarrollo del municipio de Griñón, corrigiendo sus problemas actuales, y adecuarlo a las directrices del Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial, se hace necesaria la urgente revisión de las Normas Subsidiarias, por parte del Ayuntamiento.

4º.- Que a fin de no impedir la natural gestión de los suelos vacantes que cuentan con iniciativa de consolidación, se hace aconsejable, mientras se desarrolla la Revisión de las Normas Subsidiarias de Griñón, la adopción de medidas urgentes que impida la paralización del proceso urbanístico del municipio.

En virtud de ello, las partes, de conformidad con el artículo 15 c) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, consideran preciso establecer las directrices para la armonización y compatibilización del planeamiento municipal, y los planes programas y actuaciones sectoriales de incidencia territorial; y a tal efecto:

AYUNTAMIENTO DE GRIÑÓN (Madrid)

APROBADO

SESION PLENO 11-06-99

LA SECRETARIA,



ACUERDAN

PRIMERO.- Los principios generales que han de regir la Revisión de las Normas Subsidiarias de Griñón serán los siguientes:

- a) Adecuar y adaptar el planeamiento municipal al modelo territorial.
- b) Proteger el Medio Ambiente, tanto en actuaciones a nivel local como metropolitano, mejorando la calidad medioambiental del municipio en suelo no urbanizable, mediante programas de prevención, reforestación y mejora del medio rural, así como de la obtención pública de suelos para estos fines.
- c) Proteger los valores históricos y monumentales del municipio.
- d) Consolidar el crecimiento de Griñón en su doble vertiente de ciudad residencial con un componente importante de desarrollo industrial y terciario propio, propiciando un parque de suelo, tanto residencial como industrial y comercial, acorde con las características urbanísticas del municipio.
- e) Lograr un equilibrio entre la población y el empleo del municipio acorde con su actividad económica y capacidad territorial, generando suelo productivo e industrial.
- f) La mejora del transporte metropolitano, en particular el ferroviario, con ampliación y conversión de la línea actual de largo recorrido para su utilización simultánea como ferrocarril de cercanías mediante la ampliación de la línea C-5 hasta Griñón con reducción del efecto barrera e impacto ambiental de la misma. Dicha ampliación deberá entrar en servicio antes de la ejecución de las determinaciones del nuevo Plan.
- g) Obtener suelo para la ubicación de nuevos equipamientos e infraestructuras que garanticen unos niveles de calidad adecuados al modelo y a la función territorial del municipio.
- h) Obtener viviendas bajo algún régimen de protección pública.
- i) La participación social de las plusvalías generadas por el planeamiento y la ejecución de infraestructuras, equipamiento y servicios públicos.

SEGUNDO.- De acuerdo con el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial, la revisión de las Normas Subsidiarias prestará atención prioritaria a los siguientes puntos:

- 1.- La incorporación a los trabajos de redacción del Planeamiento Municipal, desde su fase de Avance, de los objetivos, estrategias y directrices previstas para la zona en la que se encuentra el municipio en las bases del Plan Regional de Estrategia Territorial. Orientando la producción de suelo residencial ~~hacia la creación de una~~ Unidad de Desarrollo Equilibrado (UDE), en una programación a largo plazo (año

AYUNTAMIENTO GRINON (Madrid)
APROBADO
SESION PLENO 11-06-99
LA SECRETARIA,



Comunidad de Madrid

2018) con un techo de viviendas que no podrá superar las 5.000 viviendas para suelo urbanizable, del cual el 50% se destinará a viviendas con algún régimen de protección.

- 2.- La revisión del planeamiento incorporará los ámbitos de actuación que se desarrollen mediante las Modificaciones Puntuales que alude el punto cuarto de este Protocolo.
- 3.- La previsión de reservas de suelo para el desarrollo y ejecución de las infraestructuras de transporte, se hará de acuerdo con el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial, así como con los Planes de Carreteras elaborados y aprobados por la Comunidad de Madrid y el Ministerio de Fomento, y se incorporan en este Protocolo mediante el esquema gráfico de ordenación que se adjunta.

A los efectos de este desarrollo se conviene en constituir una Comisión de Seguimiento entre el Ayuntamiento y la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con objeto de fijar los programas de ejecución de la urbanización, infraestructuras y equipamientos que se imputen a cada actuación, y para apoyar la gestión urbanística con las entidades competentes en lo referente a carreteras, agua y saneamiento, transportes, ferrocarril, medio ambiente, vías pecuarias, etc.

- 4.- Igualmente, se tendrán en cuenta las previsiones de reservas de suelo para el desarrollo y ejecución de las infraestructuras urbanas básicas del Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial, así como los Planes sectoriales elaborados y aprobados por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y por el Canal de Isabel II.

TERCERO.- Objetivos y Propuestas de la Estructura Urbana compatibles con el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial que se recogerán en la Revisión de las Normas Subsidiarias.

- a) Con respecto de la figura de planeamiento:

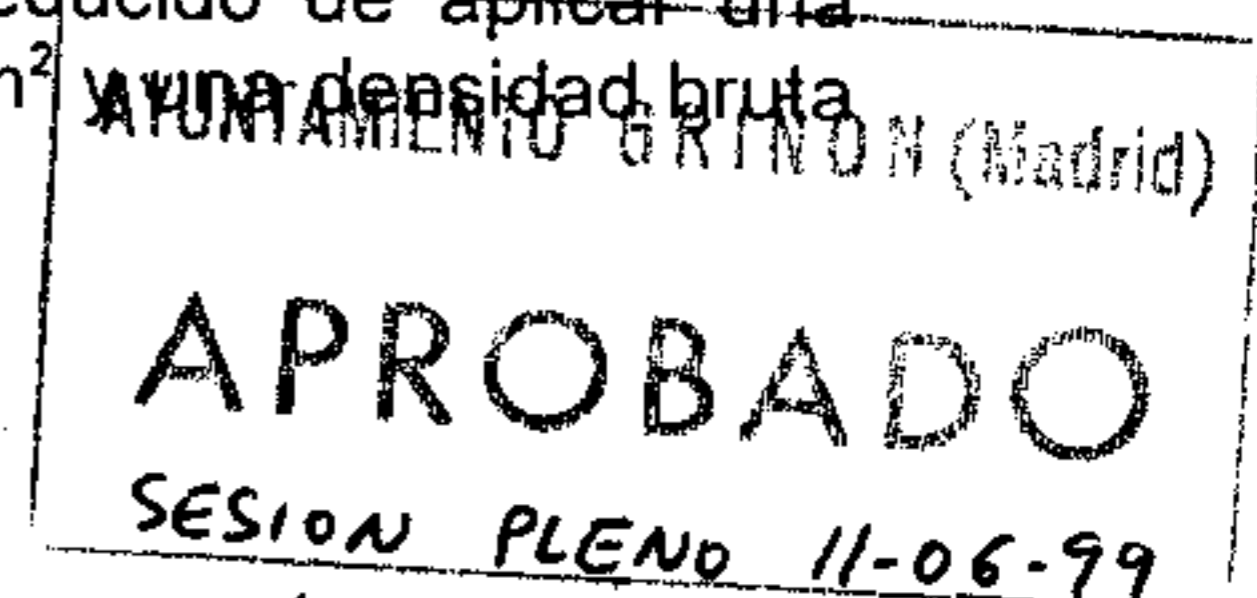
Elegir la figura de Plan General Municipal de Ordenación como la más adecuada para definir la Unidad de Desarrollo Equilibrado.

- b) Con respecto de la compatibilidad territorial.

La ubicación de las conexiones a las infraestructuras de carácter regional y su definición, es una labor esencialmente de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes o, en su caso, del Ministerio de Fomento, de forma que, los requerimientos del modelo regional se compatibilicen con la actual ciudad y los ensanches en proceso de urbanización.

- c) Con respecto del suelo residencial y terciario:

Para dicha zona el aprovechamiento máximo será el deducido de aplicar una edificabilidad bruta de $0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$ con un máximo de $0,39 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y una densidad bruta menor o igual a 30 viviendas por hectárea.



LA SECRETARIA,



Comunidad de Madrid

La parcela mínima residencial será de 300m² de suelo.

d) Con respecto del suelo industrial:

Para dicha zona el aprovechamiento máximo será el deducido de aplicar una edificabilidad bruta de 0,40 m²/m² con un máximo de 0,45 m²/m²

e) Con respecto de las reservas de suelo de las infraestructuras:

La previsión de las infraestructuras territoriales que se recogen en el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial para la Comunidad de Madrid y las afecciones establecidas en la normativa sectorial, concretadas en los siguientes aspectos:

- Reservas de suelo, en una banda de 200 m de ancho, para las previsiones viarias de líneas regionales, correspondientes a los futuros distribuidores.
- Reserva de suelo en una banda de 50 m. en las áreas urbanas y de 100 m. en suelos urbanizables y no urbanizables, para el desarrollo de la futura línea ferroviaria.

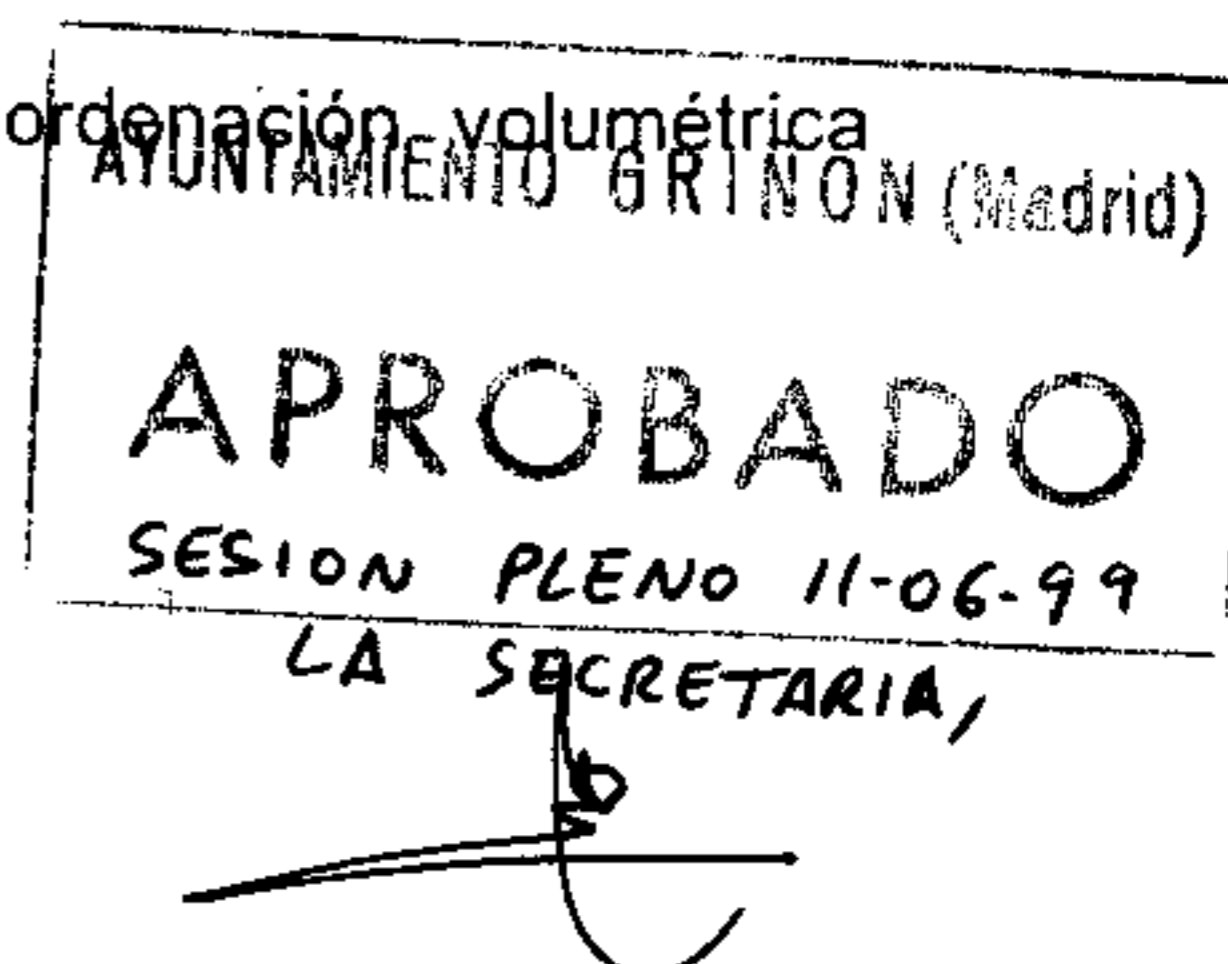
f) Con respecto de los suelos no urbanizables:

Se desarrollarán según los siguientes criterios:

- Adecuación del planeamiento a la Ley 16/1995 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, con delimitación de las áreas esbozadas en dicha Ley, estableciendo una especial protección en las masas arbóreas.
- Adecuación del planeamiento a la Ley 9/1995, especificando los epígrafes contemplados en la misma, calificando el Suelo No Urbanizable y excluyendo los usos que no sean adecuados al modelo de planeamiento propuesto.
- Análisis y adecuación al planeamiento de los ámbitos sujetos a las afecciones establecidas por normativas sectoriales, tales como Carreteras, Cuencas Fluviales, Aeronáuticas, Ferrocarril, Z.E.P.A. y Vías Pecuarias, compatibilizando dichas áreas con la futura red de carreteras y restringiendo los usos autorizados en las distintas zonas.

CUARTO.- La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y el Ayuntamiento de Griñón acuerdan la tramitación individualizada, previa a la Revisión del planeamiento municipal, de los temas que a continuación se señalan, como modificación puntual de las Normas Subsidiarias vigentes, una vez concretada mediante convenio, la recuperación de las plusvalías generadas:

Modificación nº 1: Alineación del Callejón del Plantío y ordenación volumétrica específica





Comunidad de Madrid

Enclave: Definición de nuevas alineaciones de las calles Ferrocarril, Callejón del Plantío y prolongación de la Calle Mayor.

Se define las alineaciones oficiales de la edificación de la c/ El Plantío en una longitud de 12,50 m.

Se define las alineaciones oficiales de la edificación de la c/ Mayor y Ferrocarril en una longitud de 10,00 m.

La alineación de la calle paralela al oeste de la c/ El Plantío será de 8,6 m.

Situación y ámbito: Está destinada a usos residenciales y usos compatibles con tres plantas computables sobre rasante y una ocupación de 75 % para los 150 primeros metros y el 60 % para el resto del solar.

Figura de desarrollo:

La ordenación se realizará mediante la formulación de un Estudio de Detalle de la manzana completa con los siguientes objetivos:

- Ajustar las alineaciones oficiales tanto interiores como exteriores y la ordenación de volúmenes resultantes.

- Cesión y urbanización de suelo del viario resultante.

Modificación nº 2: Ordenación volumétrica específica del área del Molino.

Enclave: c/ Príncipe Juan Carlos c/c a C/ Rincón del molino c/v a Nuevo callejón del Parque.

Situación y ámbito: Localizado al Norte del casco consolidado en C/ Juan Carlos c/v a C/ Rincón del Molino c/v a Calle del Parque.

Está destinada a usos residenciales y usos compatibles con tres plantas computables sobre rasante y una ocupación de 75 % para los 150 primeros metros y el 60 % para el resto del solar.

Nº viviendas: 36

Cesión de suelo para viario: 320,8 m²

Condiciones particulares: Se creará a la confluencia de la C/ Príncipe Juan Carlos con el nuevo Callejón del Parque que tendrá 10 mts. de ancho una pequeña plaza de 20 x 20 m. según esquema.

Modificación nº 3: Viviendas de protección municipal, U.E. 8b

Enclave: La Sota Sur

Situación y ámbito: Localizado al norte del núcleo urbano, linda con el ferrocarril Madrid-Cáceres, la prolongación de la Avda. de la Paz, el camino de Móstoles y el vial de penetración a la zona de equipamiento situada en la U.E. 8a.

AYUNTAMIENTO GRIÑÓN (Madrid)

APROBADO

SESION PLENO 11-06-99

LA SECRETARIA,



Comunidad de Madrid

Se destinará a vivienda unifamiliar pareada con la ordenanza de ensanche.

Nº viviendas: 163 —

Cesión de suelo para viario: 11.638 m²

Cesión de suelo para zonas verdes: 5.931,69 m²

Condiciones particulares: La superficie mínima de zona verde pública será de 15 m²/vivienda = 2.445 m²

Modificación nº 4: Desarrollo del nuevo sector de iniciativa privada.

Localización: Nuestra actuación se localiza fundamentalmente en el sitio denominado Loma de los Pobos.

Es un terreno natural que se encuentra al este del municipio de Griñón lindando al:

Norte: franja de terrenos conocidos como las Dehesillas, Vadeherrereros y Ctra. de Griñón a Humanes.

Sur: Con terreno urbano conocido como la Vega y la carretera M-404 de Griñón a Torrejón de la Calzada.

Este: Terrenos de la depresión natural limítrofes con la vaguada del cauce del arroyo del Hueso y Cerro El Canto.

Oeste: Suelo urbano conocido como la Frontera, suelo apto para urbanizar Las Charraperas.

Objeto: - Protección de los valores ambientales, potenciando los determinantes naturales del territorio.

- Distribución de las tipologías edificatorias con la máxima adaptación al terreno.
- Diseño de las infraestructuras locales de forma que se minimice el impacto sobre el terreno natural.
- Garantizar la continuidad de las áreas públicas de ocio, así como su adecuación al terreno natural.
- Localización de la reserva de suelo para dotaciones y jardines públicos como parte de una unidad paisajística de máxima protección.

AYUNTAMIENTO GRINON (Madrid)

APROBADO

SESION PLENO 11-06-99

LA SECRETARIA,



Comunidad de Madrid

MAY 1999

FOLIO 11

Parámetros urbanísticos:

Superficie de la actuación:	1.038.975 m ²
Superficie del Área de Reparto:	760.000 m ²
Clasificación:	Suelo apto para urbanizar
Coef. de edificabilidad máxima	0,40 m ² /m ² S/área de reparto
Densidad bruta máxima	25 Viv/ha
Numero máximo de viviendas	1.900 (de las que el 50% tendrán algún tipo de protección pública)
Tipologías edificatorias:	multifamiliar y unifamiliar
Altura máxima:	B.+2 +B.C. en tipología multifamiliar
	B + 1 +B.C. en tipología unifamiliar
Parcela mínima	250 m ² para viviendas de VPO
	* Se admitirá en el 15% de las viv. protegidas la parcela mínima de 200 m ² . siempre que estas viv. sean de VPO

Sistemas generales:

Parque Urbano	25.000 m ² s
Equipamiento deportivo (Campo de Golf)	253.975 m ² s

QUINTO.- El documento del Plan General de Ordenación Urbana revisado, adaptado a la legislación urbanística vigente, y recogiendo los acuerdos anteriores, será presentado a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para su aprobación definitiva en el plazo más breve posible, y a tal efecto, se señala el plazo de 1 año, para su aprobación provisional.

SEXTO.- Los firmantes de este Protocolo establecen expresamente las reservan que procedan en función de las competencias de los órganos colegiados y de decisión, que habrán de intervenir en la formalización del planeamiento urbanístico, según las determinaciones del marco legal vigente, así como del resultado del proceso de información pública establecido para los distintos instrumentos de planeamiento.

Y en prueba de conformidad de cuanto antecede, las partes firman la presente declaración de intenciones, por duplicado y en el lugar y fecha de encabezamiento, al que unen como Anexo un plano que recoge las determinaciones y objetivos planteados.

POR LA CONSEJERÍA DE OBRAS
PÚBLICAS, URBANISMO Y
TRANSPORTES

D. Luis Eduardo Cortés Muñoz



POR EL AYUNTAMIENTO DE
GRINÓN

Francisco Godino Agudo
AYUNTAMIENTO GRINÓN (Madrid)

APROBADO

SESION PLENO 11-06-99

LA SECRETARIA,

MEMORIA DESCRIPTIVA

AYUNTAMIENTO GRIÑÓN (Madrid)

APROBADO

SESION PLENO 11-06-99

LA SECRETARIA,



MEMORIA DESCRIPTIVA

En fecha 4 de diciembre de 1998 se suscribe entre el Ayuntamiento de Griñón y la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid el documento de Protocolo Notarial para el establecimiento de las Bases para la Revisión de la Norma Urbanística de Ordenación del término municipal de Griñón y redacción del Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

El documento suscrito se acompaña íntegramente a la presenta Modificación Puntual.

La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y el Ayuntamiento de Griñón han acordado la tramitación individualizada, previa a la Revisión del Planeamiento de la Modificación Puntual que, promovida por la Empresa Municipal de la Vivienda de Griñón S.A, se desarrolla en el presente documento.

El objeto de la Modificación Puntual N° 3 de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Griñón es el de cambiar la calificación urbanística de los terrenos integrantes de la Unidad de Ejecución 8b, propiedad de la Empresa Municipal de la Vivienda de Griñón S.A., para que, sobre ellos, pueda desarrollarse la ejecución de 154 viviendas unifamiliares adosadas, en Ordenanza Clave 2 ENSANCHE y 7 viviendas unifamiliares pareadas en Ordenanza Clave 3 **COLONIA UNIFAMILIAR** Grado 1°.

La actuación propuesta puede incardinarse en los documentos de planeamiento y ordenación de suelo obrantes en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes, tanto en cuanto que plantea el cambio de uso de suelo en una zona previamente calificada completando la trama urbana del municipio a partir de la red viaria ya definida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes.

Previa y paralelamente se desarrolla la corrección de la delimitación territorial entre ambas Unidades de Ejecución 8a y 8b debido a que en la documentación gráfica integrante de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal no quedó definida conforme a los linderos reales de las fincas comprendidas en la demarcación territorial de ambas unidades.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
Y PLANIFICACION URBANA

21 JUL. 1999


DOCUMENTO APROBADO
EL TECNICO INFORMANTE

AYUNTAMIENTO GRIÑÓN (Madrid)

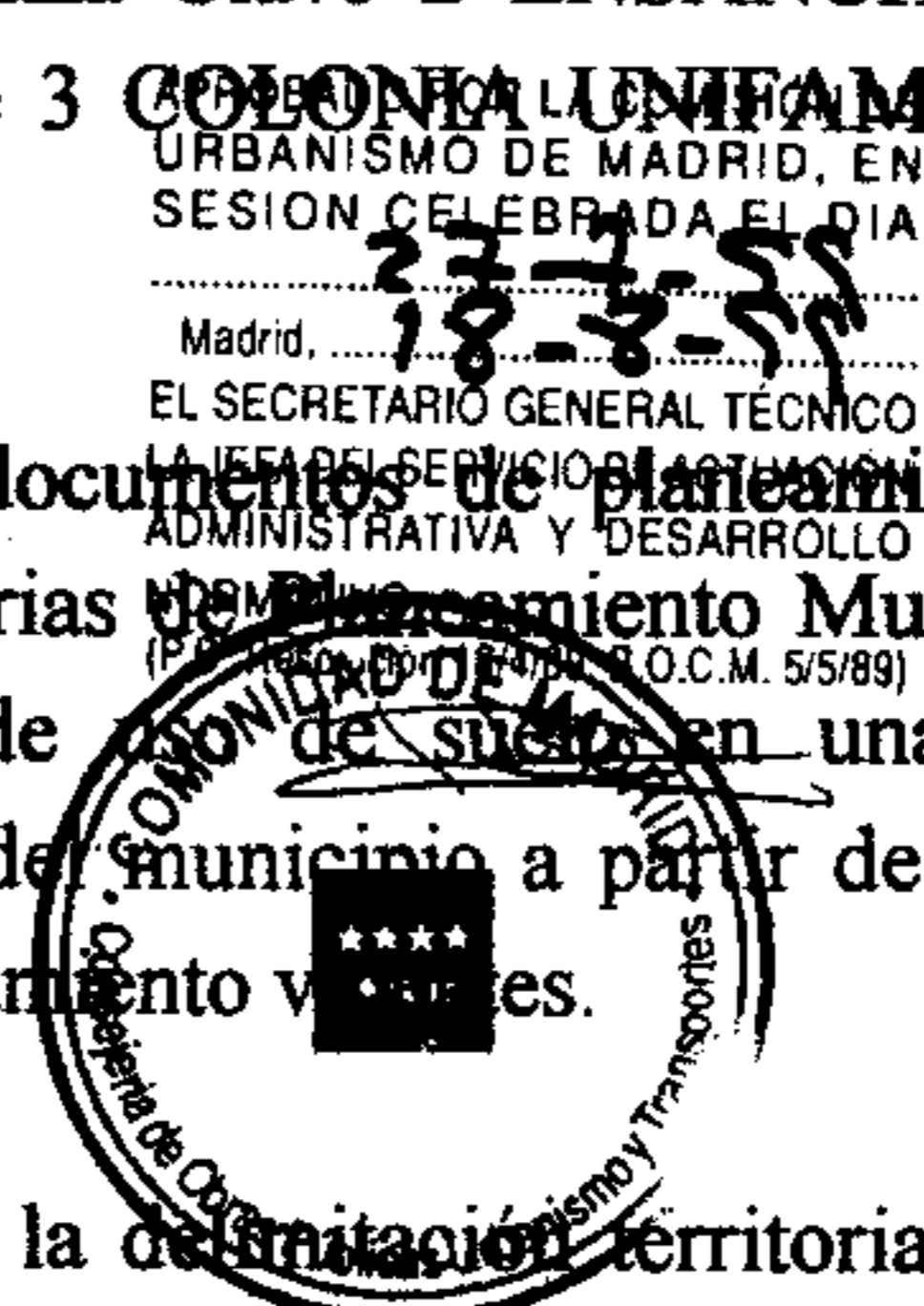
APROBADO

SESION PLENO 11-06-99

LA SECRETARIA,



COMUNIDAD DE MADRID
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA
30-7-99
Madrid, 30-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ASISTENCIA
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO (P.O.C.M. 5/5/89)

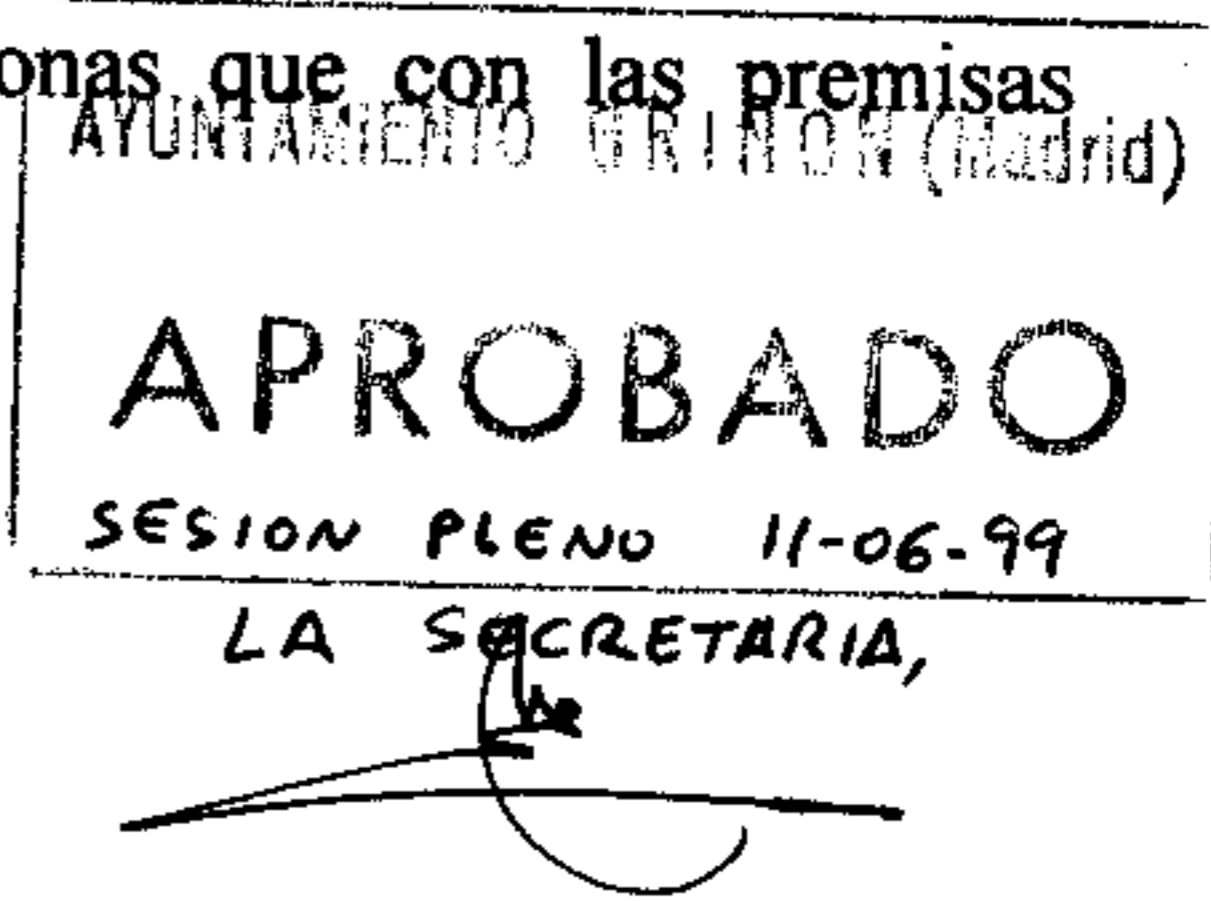
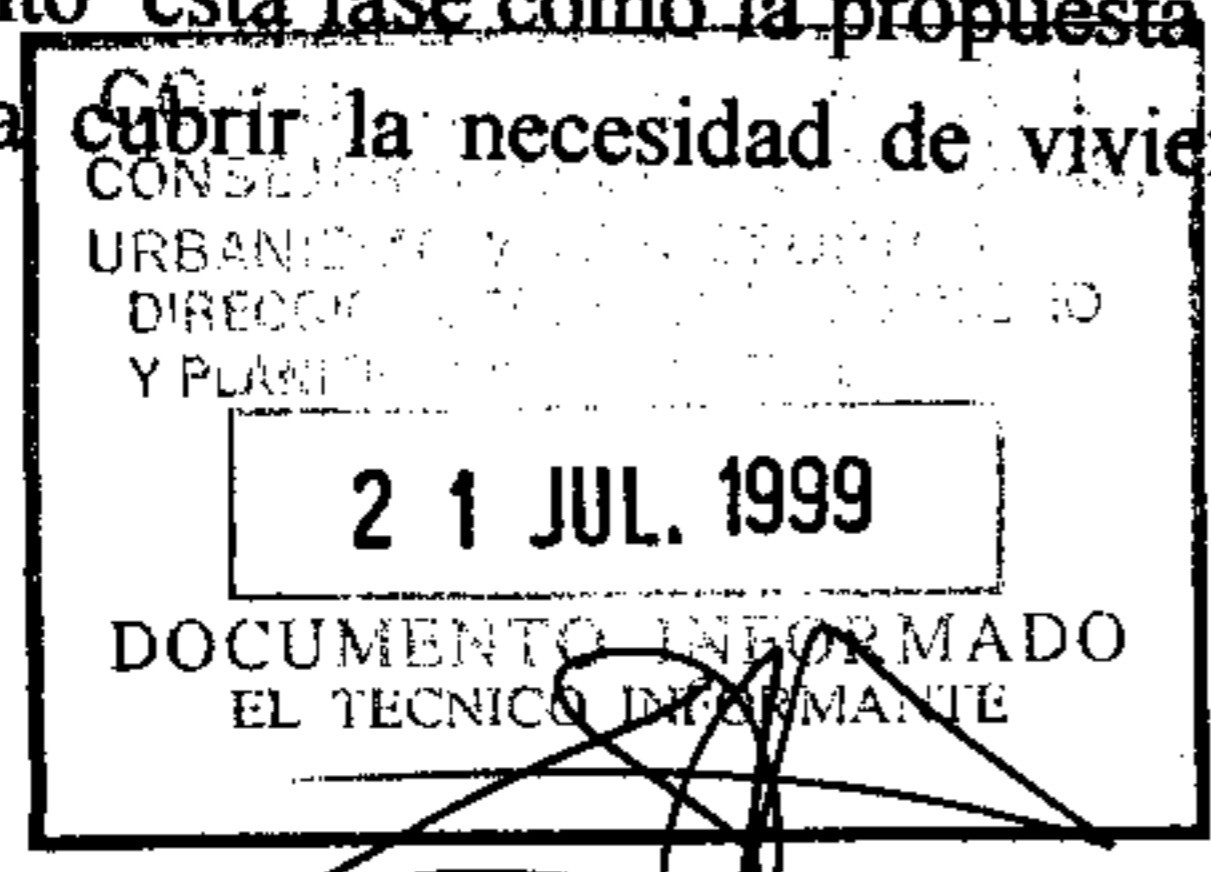


Dicha corrección no modifica los aprovechamientos urbanísticos previamente definidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, porque tan solo supone el movimiento de la linde común a ambas zonas edificadas.

La motivación del cambio de calificación urbanística de los mencionados terrenos con ordenanza actual de Equipamiento Privado E. D. S. (Escolar, Deportivo o Dotacional) a ordenanza de Ensanche Clave 2 y de Colonia Unifamiliar. Clave 3 Grado 1 se fundamenta en la existencia de los terrenos situados al Este y justamente colindantes del Colegio Privado "Villa de Griñón" de reciente ejecución y en funcionamiento con cerca de 1.000 alumnos y con zonas de recreo, juegos, etc., así como en el otro lindero situado al Oeste el Club Real Hípica de Griñón dotado de casa, club, restaurante, zonas de reunión y más de cincuenta boxes para caballos en doma y salto así como las instalaciones necesarias para desarrollar dicho deporte (campo de competición de salto, etc.) por lo que se ha considerado, que ya que el municipio de Griñón cuenta además del mencionado Colegio privado de otros dos, uno público de ámbito comarcal el "Garcilaso de la Vega" y otro privado, el colegio "La Salle" ambos situados en la zona del casco antiguo que era suficiente con la zona que resta en la U.E.-8a para el futuro equipamiento dotacional que se pudiera necesitar, ya que en el ámbito escolar, como deportivo se encuentran suficientemente cubiertas las necesidades municipales, máxime cuando además actualmente se está realizando la construcción de un instituto público en la zona denominada "La Mina" prevista su terminación para el próximo curso escolar.

En función de lo anterior, es por lo que se propuso en su momento, al redactar el protocolo que regiría el desarrollo tanto del Plan General de Ordenación del Municipio de Griñón la presente propuesta como una **Modificación Puntual** a las Normas Subsidiarias de Planeamiento en vigor, en concreto la 3 del Protocolo, para su tramitación y aprobación previas al desarrollo del Plan General. (Según se comprueba en el documento completo del protocolo que se adjunta)

Siendo factor condicionante y complementario la necesidad planteada por la Empresa Municipal de la Vivienda de Griñón de suelo para efectuar la 4ª promoción de viviendas (el terreno propuesto es contiguo al ocupado por el conjunto de viviendas también promovidas por la Empresa Municipal de la Vivienda de Griñón en su 2ª fase) siendo tanto esta fase como la propuesta de un marcado carácter social y sin ánimo de lucro para cubrir la necesidad de viviendas de las personas que con las premisas



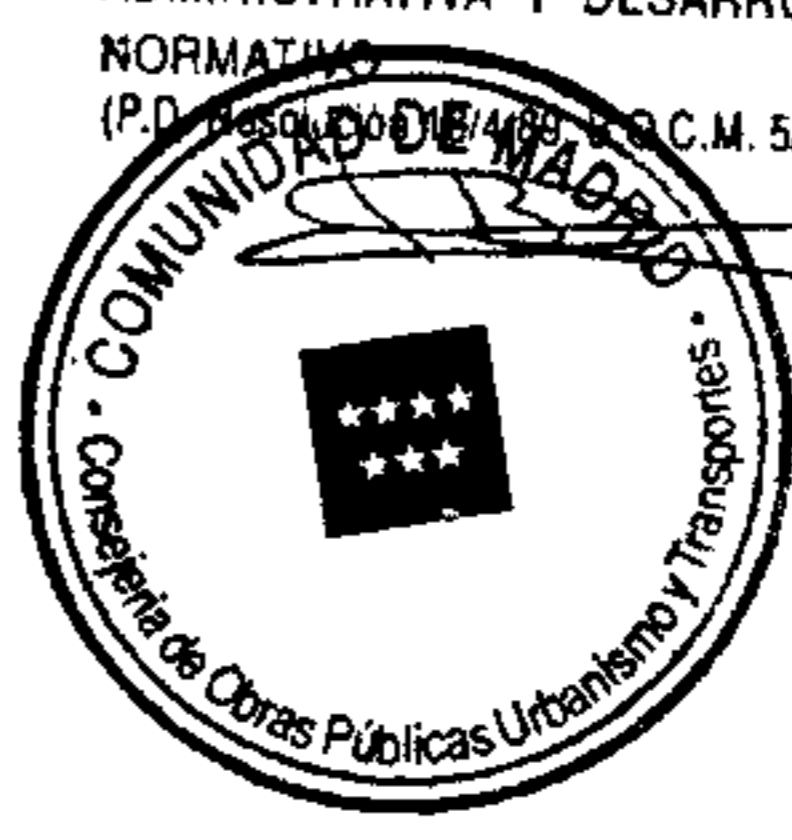
necesarias (baja economía, empadronamiento en Griñón, etc.) no pudieron acceder a las anteriores promociones de dicha E.M.V. de Griñón y que este cambio de calificación urbanística propicia y mediante la acción coordinada con el propio Ayuntamiento de Griñón convertirá en realidad esta necesidad cumpliendo el fin social previsto al plantear esta modificación puntual.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
Y PLANEAMIENTO

21 JUL. 1999

DOCUMENTO APROBADO
EL TÉCNICO INDELMANTE

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA
27-7-99
18-8-99
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. RESOLUCION 18/4/89 y R.C.M. 5/5/89)



AYUNTAMIENTO GRIÑÓN (Madrid)

APROBADO

SESION PLENO 11-06-99
LA SECRETARIA,



MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO GRIÑÓN (Madrid)

APROBADO

SESION PLENO 11-06-99

LA SECRETARIA,



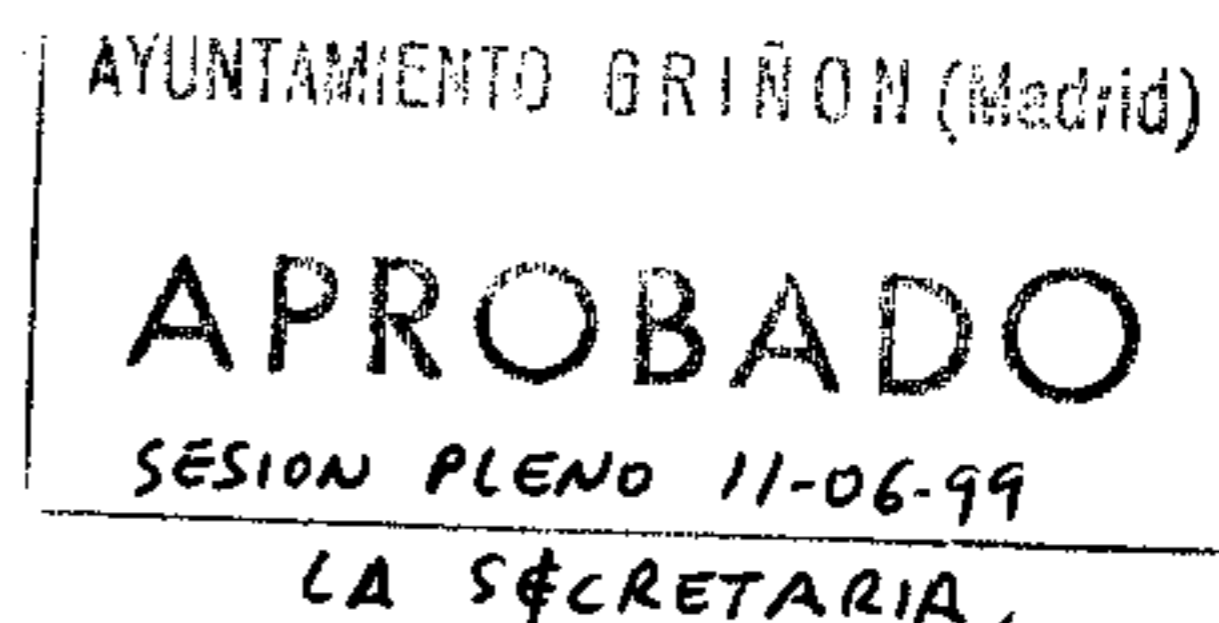
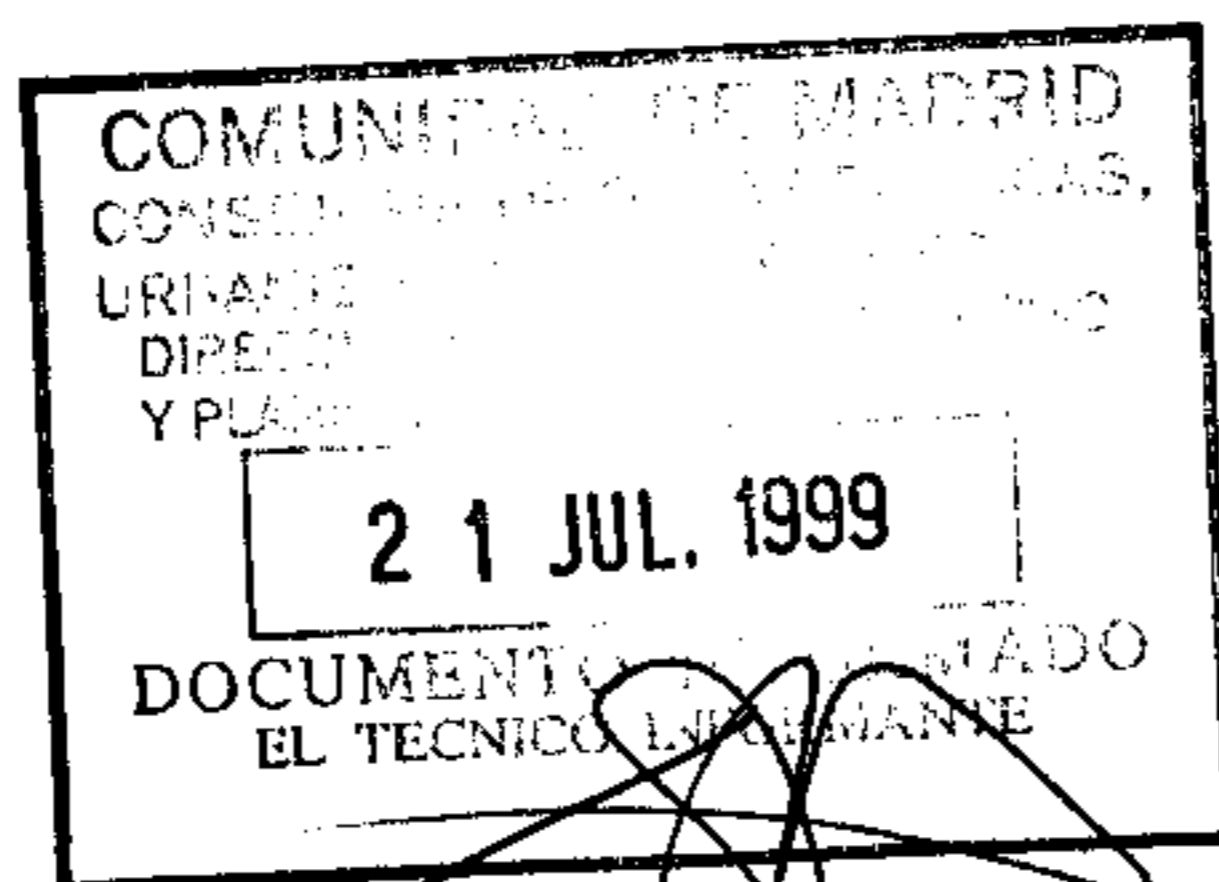
MEMORIA JUSTIFICATIVA

La Modificación Puntual nº 3 que hoy se presenta consiste en la transformación de la Unidad de Equipamiento en Suelo Urbano U.E.-8b que en las Normas Subsidiarias de Griñón tiene la calificación de Suelo Urbano de Equipamiento en el 98% de su superficie y de Colonia Unifamiliar Clave 3, Grado 3º (con parcela mínima de 500 m²) en el 2% restante, según ficha urbanística en otra calificación con Ordenanza de Suelo Urbano de Ensanche, en el 98% de la superficie y con Ordenanza de Colonia Unifamiliar Clave 3, Grado 1º (con parcela mínima de 250 m²) en el 2% restante.

Para ello se ha levantado un plano topográfico del estado actual real ~~donde se observa que~~ estaban mal definidos los linderos de la Unidad U.E.-8b en las Normas Subsidiarias en vigor, pues no recogen, de una manera exacta la linde correspondiente a la zona ~~en donde se encuentra un vial ya realizado, así como en el Club Real Hípico de Griñón, también se encuentran pequeñas diferencias en su linde de la zona sur, donde se~~ en Normas Subsidiarias el único vial vinculante de la unidad de actuación.

Para la ejecución de la propuesta Modificación Puntual de la U.E.-8b establezcamos previamente el cumplimiento de los parámetros urbanísticos, características y superficies de cesiones marcadas en el Protocolo, así como el número de viviendas y comprobando que la Modificación Puntual que proponemos cumple con dichos parámetros y así mismo con los definidos en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias hoy en vigor.

Como expresamos en el punto anterior la Modificación Puntual de la U.E.-8b propuesta tiene los siguientes parámetros correspondientes a parcela mínima, frente mínimo de parcela, longitud máxima del frente de edificación, alineaciones, retranqueos, fondo máximo de edificación, ocupación máxima, edificabilidad máxima, altura máxima de la edificación, altura libre mínima de plantas, tolerancia de usos permitidos y ~~usos complementarios~~ permitidos.



APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid, 11-06-99

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



	Normas en vigor	Protocolo aprobado	Propuesta de Modificación Puntual
	Ordenanza de equipamiento el 98% Ordenanza 3-3º. Colonia Unifamiliar 2% restante	Ordenanza de Ensanche	Ordenanza de ensanche en el 98% de Colonia Unifamiliar Clave 3, Grado 1º en el 2% restante
Parcela mínima	En dotaciones privadas 2.500 m ²	125 m ² Se admite cercar parcelas de superficie superior a 100 m ² de fondo el resto del terreno entre la superficie cercada y el resto de la finca mínima destinada a espacios libres privados con escritura proindivisa	Ordenanza de ensanche Parcela cercada 118,30 m ² Parcela mancomunada De espacio libre privado 33,43 m ² 151,73 m ² Ordenanza 3-1º Parcela 250 m ²
Frente mínimo	No se define 7 mts.	6 mts.	Ordenanza de ensanche 8 mts. Ordenanza 3-1º 12 mts.
Longitud máxima de edificación	No se fija	Ordenanza de ensanche 90 mts. Ordenanza 3-1º 70 mts.	Ordenanza de ensanche 70 mts. Ordenanza 3-1º Menor de 70 mts.
Alineación	La Municipal	La Municipal	La Municipal
Retranqueos	Superior a la mitad de la altura de edificación	Iguals condiciones que el Casco Antiguo no se fijan retranqueos Ordenanza 3-1º 3 mts.	Ordenanza de ensanche 5 mts. Ordenanza 3-1º 3 mts.
Fondo máximo edificación	Libre	Máximo 14 mts.	Ordenanza de ensanche 9,5 mts. Ordenanza 3-1º No se define
Ocupación máxima	60% sobre parcela neta	60% sobre parcela neta	Ordenanza de ensanche 52,8% s/ parcela neta Ordenanza 3-1º 45% s/ parcela neta
Edificabilidad máxima	1,3 m ² /m ² APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 18-7-99 Madrid	La resultante de aplicar parámetros de fondo máximo edificable, ocupación máxima de parcela y altura máxima de edificación	Ordenanza de ensanche 120,49 m ² = 11,01 m ² /m ² sobre parcela neta Ordenanza 3-1º 0,8 m ² /m ²
Altura máxima de edificación	2 plantas B+1 = 8 mts. NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89) B.O.C.M. 5/5/89	2 plantas B+1 = 6,40 mts. al alero	Ordenanza de ensanche 2 plantas B+i = 6,40 mts. Ordenanza 3-1º B+1 = 6,40 mts.
Altura libre mínima de Plantas	No se fija	Baja: 2,75 Alta: 2,50	Baja: 2,75 Alta: 2,60
Tolerancia de usos permitidos	Dotacional -Público comercial categoría 3ª y 4ª	-Residencial en todas las categorías -Público comercial -Comercial, Oficinas y -Hostelería	Ordenanza de ensanche Residencial Ordenanza 3-1º Residencial
Usos complementarios permitidos	-Residencial en categoría 1ª -Borde permitido en todos sus grados -Aparcamiento, categoría 2ª -Industrial en edificio exclusivo	-Dotacional en todas las categorías -Verde permitido en todas las clases de usos -Aparcamiento en categoría 1ª y 2ª	Ordenanza de ensanche Ordenanza 3-1º Verde público y privado -Aparcamiento en categoría 1ª y 2ª

21 JUL. 1999

DOCUMENTO APROBADO
EL TECNICO INFORMANTE

APROBADO

SESION PLENO 11-06-99

LA SECRETARIA,

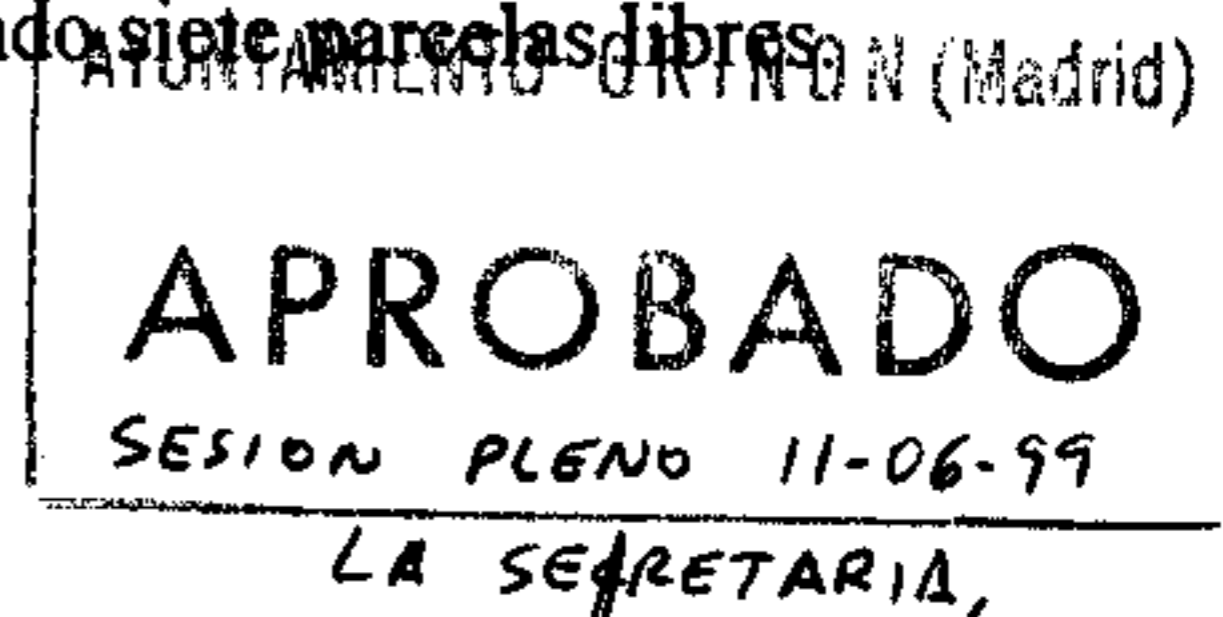
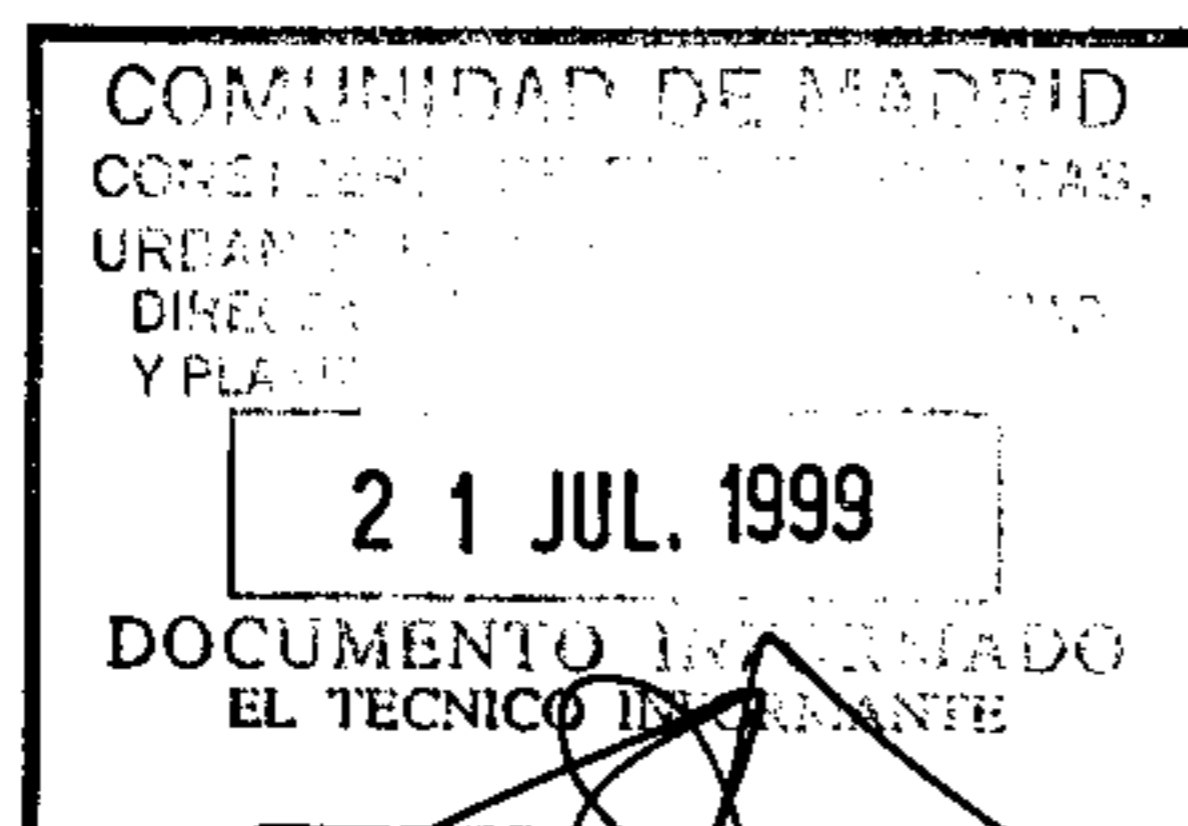
En función de los anteriores parámetros, comprobamos que la modificación solicitada no presenta cambios sustantivos de los parámetros constructivos que supongan un considerable aumento de la edificabilidad de la normativa en vigor e inferior claramente a la que se define en el Protocolo, por lo que el cambio de calificación urbanística propuesta, siendo como es de un gran interés social para el estrato más joven y modesto de los habitantes del municipio al que va dirigida, plantear la realización de la infraestructura y la ejecución de las 154 viviendas previstas a través de la Empresa Municipal de la Vivienda de Griñón S.A., empresa que funciona según sus propios estatutos sin ámbito de lucro alguno, lo que hace posible a través de este hecho la accesibilidad a las futuras viviendas este grupo social del Municipio de Griñón, que de otro modo no podría conseguir las.

En función de lo expuesto, la propuesta expuesta en la presente Modificación Puntual plantea:

- 1º. La redefinición del límite territorial entre las Unidades de Ejecución U.E.-8a y U.E.-8b, para ajustarlo a la realidad física de los terrenos y de las propiedades, linderos y viales existentes de acuerdo con los Proyectos de Parcelación y de Urbanización que se están preparando para su tramitación reglamentaria ante el Ayuntamiento de Griñón.
- 2º. El cambio de calificación de los terrenos comprendidos en el ámbito territorial de la actual Unidad de Ejecución 8b, hoy propiedad de la Empresa Municipal de la Vivienda de Griñón S.A., que pasan de ser Suelo Urbano con uso de Equipamiento Privado a Suelo Urbano con Uso Residencial con dos Claves de Ordenanza.

- 2 a) Ordenanza 2 Ensanche
- 2 b) Ordenanza 3 Grado 1º. Vivienda unifamiliar

El cambio de calificación viene apoyado en el hecho de que como expresábamos anteriormente sobre dichos terrenos la Empresa Municipal de la Vivienda de Griñón S.A. quiere desarrollar la construcción de 154 viviendas unifamiliares sometidas al régimen de Precio Tasado que define la C.A.M. para facilitar acceso a la primera vivienda a la población más joven y de menores ingresos del municipio de Griñón, dejando siete parcelas libres.



APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 22-8-99
Madrid, 22-8-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION URBANÍSTICA Y DESARROLLO URBANÍSTICO
COMUNIDAD DE MADRID
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.M. 5/5/89)

