

1.3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

1.3.1 Objeto de la Modificación Puntual

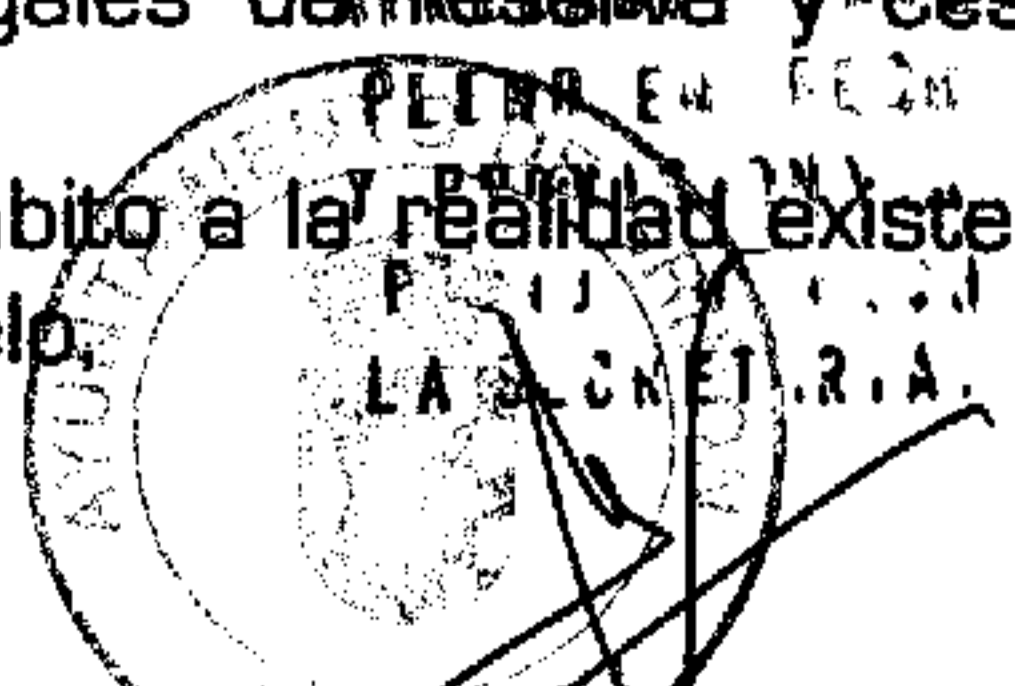
El área de suelo urbano objeto de la Modificación Puntual abarca y engloba tres Unidades de Ejecución, la UE-30a, UE-30b y UE-30c, de las Normas Subsidiarias de Griñón, que establecen para este área una ordenación pormenorizada que comprende suelos destinados a diferentes usos: viario, equipamiento escolar, dotacional de infraestructuras y residencial en Ordenanza U-3.3ª correspondiente a la Ordenanza Colonia Unifamiliar en parcela mínima de 500 m²s.

Del total de la superficie de suelo de 66.267 m²s, es necesario dedicar 22.398 m²s para la construcción de la infraestructura dotacional "Arteria Aductora de Campo de Pozos de Guadarrama y Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) de Griñón", y conviene su incorporación como "Red pública de infraestructuras de abastecimiento de agua", término más preciso que el de "Equipamiento dotacional de infraestructuras" utilizado por las vigentes Normas Subsidiarias, ya que la LSCM 9/01 en su artículo 36.2) incluye a las ETAP como elementos de la red de infraestructuras y no de equipamientos.

Por otro lado, la necesidad de ajustarse a las necesidades sociales actuales y a la demanda actual de viviendas en régimen de protección pública, exige un cambio en la tipología de vivienda así como de algunos de los parámetros urbanísticos que la regulan, aunque éstos se varían sin aumento de la edificabilidad establecida en las vigentes Normas Subsidiarias.

Como consecuencia de lo anteriormente descrito se hace necesaria la formulación de la presente Modificación con el objeto de:

- acondicionar la ordenación de la ETAP a las necesidades actuales del Canal de Isabel II, e incorporar una categoría normativa que contenga el uso correspondiente a la infraestructura de la ETAP incluida en el ámbito,
- posibilitar en los suelos de uso lucrativo residencial la implantación de edificios multifamiliares de baja altura que acojan las viviendas de protección pública,
- establecer los estándares legales de ~~reserva y cesión de~~ ^{reserva y cesión de} suelo para redes públicas,
- adecuar la delimitación del ámbito a la ~~realidad existente y a~~ ^{realidad existente y a} los límites de propiedad del suelo.



BD

- ensanchar la calle Olivar del Patrón prevista en las Normas Subsidiarias para que armonice, se uniformice y sea coherente con la calle existente, de la que es prolongación.

Todo ello mediante la integración del área en la trama urbana de su entorno y el cuidado y tratamiento de las zonas perimetrales del Ámbito como elemento integrador a la realidad edificatoria y tipológica existente.

La Modificación Puntual incluye la nueva Ordenación Pormenorizada del Ámbito para que una vez aprobada se pueda proceder a su desarrollo ejecutivo de forma unitaria.

1.3.2 Delimitación del Ámbito de la Modificación.

El área de suelo urbano objeto de la presente Modificación engloba la superficie de suelo de las Unidades de Ejecución UE-30a, UE-30b y UE-30c, de las Normas Subsidiarias vigentes y configura un Ámbito de ordenación pormenorizada que se ejecuta con una sola Unidad de Ejecución.

El ámbito territorial de la Modificación limita, al Norte con suelo no urbanizable, al Este y Sur con suelo urbano consolidado y, al Oeste, con la calle Olivares del Patrón en suelo urbano consolidado.

La delimitación del Ámbito de ordenación pormenorizada es análoga a la delimitada por las UE-30 a, b y c, pero se ajusta a la realidad parcelatoria existente con el fin de dejar fuera del ámbito establecido en las Normas Subsidiarias a pequeñas partes de parcelas colindantes que forman parte de chalets existentes y que resulta innecesaria su inclusión. La estructura de propiedad resulta así de propietario único: el Canal de Isabel II y con ello se satisface el interés general y su ejecución y no se ven perjudicados los chalets colindantes.

La modificación de la delimitación del Ámbito con respecto a lo establecido en las Normas Urbanísticas vigentes se concreta en las pequeñas áreas siguientes:

- 1.- Se ajusta la delimitación en el borde Norte del Ámbito a la realidad catastral y cartográfica actual.
- 2.- Se ajusta la delimitación en el borde Nordeste del Ámbito al límite de las parcelas de propiedad del Canal de Isabel II (parcelas nº 68, 69 y 70, del Polígono 2 del Catastro Parcelario del municipio de Griñón).
- 3.- Se recoge la totalidad del suelo de la calle Olivar del Patrón a la que da frente el Ámbito de ordenación.

APROBADO INICIALMENTE POR

2008

Y PROVIS. 21/11/08

2009

BD

- 4.- Se realizan pequeños reajustes en todo el perímetro del Ámbito a la cartografía actual, que refleja la propiedad del suelo.

1.3.3 Ordenación Pormenorizada del Ámbito de la Modificación

La presente Modificación propone una nueva ordenación pormenorizada de los usos en el Ámbito que mejora la vigente. Por un lado, amplía la parcela donde se localiza la ETAP y, por otro, redistribuye las parcelas para uso residencial unifamiliar y las convierte en parcelas capaces de acoger pequeños bloques multifamiliares para viviendas protegidas. También ordena y, en su caso crea, las superficies de cesión de equipamientos, zonas verdes y red viaria y por último ensancha la calle Olivar del Patrón en el frente del Ámbito de Ordenación para igualar su ancho con el del resto de la calle existente. Por último reserva suelo específicamente dedicado a un centro de transformación de energía eléctrica necesario en la zona.

1.3.3.1 Calificación pormenorizada del suelo

A) Red viaria

La red viaria se compone de:

- Una superficie de 6.182 m²s correspondiente al tramo de la calle Olivares del Patrón al Oeste del Ámbito y por la cual se accede a la parcela de la ETAP,
- Una superficie de 3.404 m²s correspondiente al viario interior del Ámbito, y prolongación del paseo de la Atalaya que lo estructura y enlaza con la trama urbana existente en su entorno, calles del Tomillar y Amapolas.
- Una superficie de 2.244 m²s correspondiente a tres áreas de estacionamiento público que complementan al resto de superficie de red viaria. Se sitúan, una en la calle Olivar del Patrón en su extremo Norte y las dos restantes a ambos lados del viario interior.

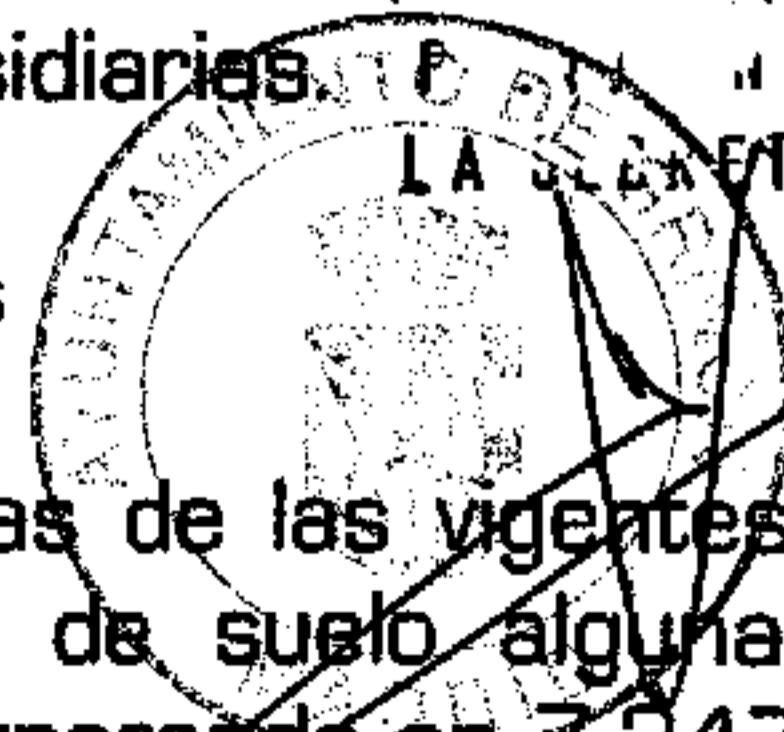
En total la red viaria suma una superficie de 11.830 m²s, igual a la P... que establece las vigentes Normas Subsidiarias.

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO EN FECHA 4.12.2008

LA SECRETARÍA.
21.09.2009

B) Red de Zonas Verdes y Espacios Libres

Para el uso de Zonas Verdes las Fichas de las vigentes Normas Subsidiarias no contemplan superficie de suelo alguna y en la Modificación se prevén 10.201 m²s, superando en 7.347,75 m²s respecto al estándar de cesión establecido en la LSCM 9/01.



BD

Las Zona Verdes comprenden cuatro parcelas:

- Una de superficie igual a 6.360 m²s, situada en el borde Sureste del Ámbito y que separa el suelo urbano consolidado correspondiente a la Urbanización "Rosales I" y el equipamiento y una parcela de uso residencial, del interior del Ámbito,
- La segunda, de superficie 705 m²s, que remata la manzana de suelo urbano consolidado existente entre la calle Tomillar y la calle Amapolas,
- La tercera, de superficie 1.225 m²s, que completando el borde del Ámbito en contacto con suelo urbano consolidado enlaza con el suelo no urbanizable, y,
- La cuarta, de superficie 1.911 m²s, se localiza al Norte del Ámbito entre la parcela destinada a infraestructuras de abastecimiento donde se ubica la ETAP y una parcela de uso residencial.

C) Red de Equipamientos Sociales

En cuanto a los equipamientos locales la Modificación Puntual mantiene la superficie de suelo destinada a equipamiento escolar definida por las vigentes Normas Subsidiarias y que corresponde a 8.480 m² de suelo, si bien de acuerdo con lo establecido en el artículo 36.2.b) 2º de la LSCM 9/01, se califica de forma genérica como "equipamientos" y será el Ayuntamiento el que asigne el uso específico, en función de las necesidades de la zona, puesto que actualmente no se necesita una escuela.

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO EN SESIÓN 4.12.2008

Se localiza al Sureste del Ámbito, rodeada por la franja perimetral de zona verde que linda con el suelo urbano consolidado.

LA SECRETARÍA
21.09.2009

D) Uso Dotacional para infraestructuras no viaria

Las Normas Subsidiarias califican de forma impropia como equipamiento la existente ETAP, cuando por su finalidad debía haberla calificado como infraestructuras de abastecimiento o depuración, como lo exige ahora la LSCM 9/01 en su artículo 36.2). En la Modificación se recoge bajo la calificación de "infraestructuras" la superficie de suelo ocupada por la ETAP y las infraestructuras que forman parte de la Arteria Aductora de Campo de Pozos de Guadarrama.

BD

La superficie total de la parcela de la ETAP es de 22.398 m²s. Supera en 173 m²s la superficie de suelo destinada a ese uso por las Normas Subsidiarias.

Las Normas Subsidiarias vigentes no prevén ningún centro de transformación de energía eléctrica en el Ámbito, cuando en realidad es necesario, por lo que la Modificación se califica como infraestructura energética el suelo correspondiente para la localización del Centro de transformación de energía eléctrica en una superficie de suelo de 50 m²s.

El total de suelo destinado a la red de infraestructuras no viarias suma una superficie de 22.448 m²s.

E) Residencial. Edificación Multifamiliar de Protección Pública para Arrendamiento con Opción a Compra (VPPA-OC).

La Modificación propone una nueva redistribución de las superficies de suelo destinadas a uso residencial así como un cambio de clave de ordenanza, estableciendo una nueva, "EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA PARA ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA (VPPA-OC)", que adecue su regulación a esta tipología específica de vivienda protegida.

Esta zona se distribuye en cuatro parcelas a lo largo de la red viaria del Ámbito de ordenación.

La primera, de 2.713 m²s, se localiza en el extremo Noroeste del Ámbito lindando con una parcela de zona verde.

Las tres restantes, de superficies 4.007 m²s, 4.373 m²s y 2.215 m²s, se apoyan en el viario local del Ámbito.

La superficie total de la zona de uso residencial es de 13.308 m²s, que supone el 20% de la superficie total.

La superficie edificable adjudicada a esta zona (14.775 m²e) no se altera con respecto a la establecida en las Normas vigentes.

APROBADO INICIALMENTE POR

14.12.2008

PROVINCIA DE MADRID

21.09.2009

LA SOMET, S.A.



BD

1.3.3.2 Cuadro comparativo entre las superficies de suelo y la superficie ocupada establecida en las vigentes Normas Subsidiarias y en la Modificación Puntual.

ZONAS		NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES		MODIFICACIÓN PUNTUAL	
		SUPERFICIE SUELO (m2s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2e)	SUPERFICIE SUELO (m2s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2e)
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA MODIFICACIÓN		65.642	-	66.267	-
SUPERFICIE LUCRATIVA	RESIDENCIAL	23.107 (Ordenanza 3.3º)	14.775 (37 viviendas)	13.308 (Ordenanza 9.VPPA-OC)	14.775 (máximo 130 viviendas)
SUPERFICIE NO LUCRATIVA	INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO (ETAP)	22.225	21.840	22.398	21.840
	INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA (CT)			50	45
	VIARIO	11.830		11.830	-
	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	-	20.310	10.201	-
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES	8.480	-	8.480	-
				22.448	
				30.511	

Del cuadro anterior se desprenden las alteraciones de las superficies de suelo de las diferentes zonas que componen el Ámbito, que propone la Modificación Puntual con respecto a las establecidas en las Normas vigentes.

En cuanto a la superficie de suelo:

- a) La superficie total del Ámbito varía ligeramente debido al reajuste de la delimitación, adaptándose a la realidad de la propiedad del suelo, la cartografía existente, a los datos del Catastro Parcelario de Griñón y a la incorporación de superficie de suelo correspondiente al tramo de la calle Olivar del Patrón incluida en el Ámbito.
- b) Se aumenta la superficie de la red de infraestructuras en la que se localiza la ETAP para adecuarla a las necesidades del Canal de Isabel II, pero se mantiene la superficie edificable máxima correspondiente al uso dotacional de infraestructuras donde se localiza la ETAP que es de 21.840 m2e de carácter no lucrativo.
- c) Se prevén 50 m2e para un transformador de energía eléctrica.

BD

APROBADO POR PLENO
 DE FECHA 30.10.2009
 LA SECRETARIA.

1.3.3.2 Cuadro comparativo entre las superficies de suelo y la superficie ocupada establecida en las vigentes Normas Subsidiarias y en la Modificación Puntual.

ZONAS		NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES		MODIFICACIÓN PUNTUAL	
		SUPERFICIE SUELO (m2s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2e)	SUPERFICIE SUELO (m2s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2e)
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA MODIFICACIÓN		65.642	-	66.267	-
SUPERFICIE LUCRATIVA	RESIDENCIAL	23.107 (Ordenanza 3.3ª)	14.775 [37 viviendas]	13.308 (Ordenanza 9.VPPA-OC)	14.775 [195 viviendas]
SUPERFICIE NO LUCRATIVA	INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO (ETAP)	22.225	21.840	22.398	21.840
	INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA (CT)	-	-	50	45
	VIARIO	11.830	-	11.830	-
	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	-	20.310	10.201	-
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES	8.480	-	8.480	-
				22.448	
				30.511	

Del cuadro anterior se desprenden las alteraciones de las superficies de suelo de las diferentes zonas que componen el Ámbito, que propone la Modificación Puntual con respecto a las establecidas en las Normas vigentes.

En cuanto a la superficie de suelo:

- La superficie total del Ámbito varía ligeramente debido al reajuste de la delimitación, adaptándose a la realidad de la propiedad del suelo, la cartografía existente, a los datos del Catastro Parcelario de Griñón y a la incorporación de superficie de suelo correspondiente al tramo de la calle Olivar del Patrón incluida en el Ámbito.
- Se aumenta la superficie de la red de infraestructuras en la que se localiza la ETAP para adecuarla a las necesidades del Canal de Isabel II, pero se mantiene la superficie edificable máxima correspondiente al uso dotacional de infraestructuras donde se localiza la ETAP que es de 21.840 m²e de carácter no lucrativo.

- Se prevén 50 m²e para un transformador de energía eléctrica.

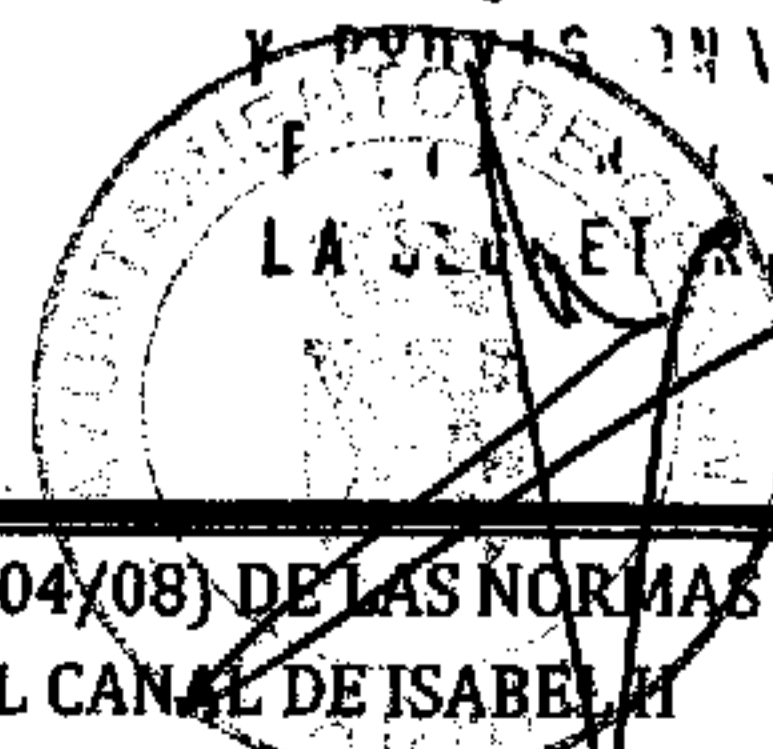
APROBADO INICIALMENTE POR

4.12.2008

Y POR LA COMISIÓN DE P.

21.09.2009

LA SECRETARÍA.



BD

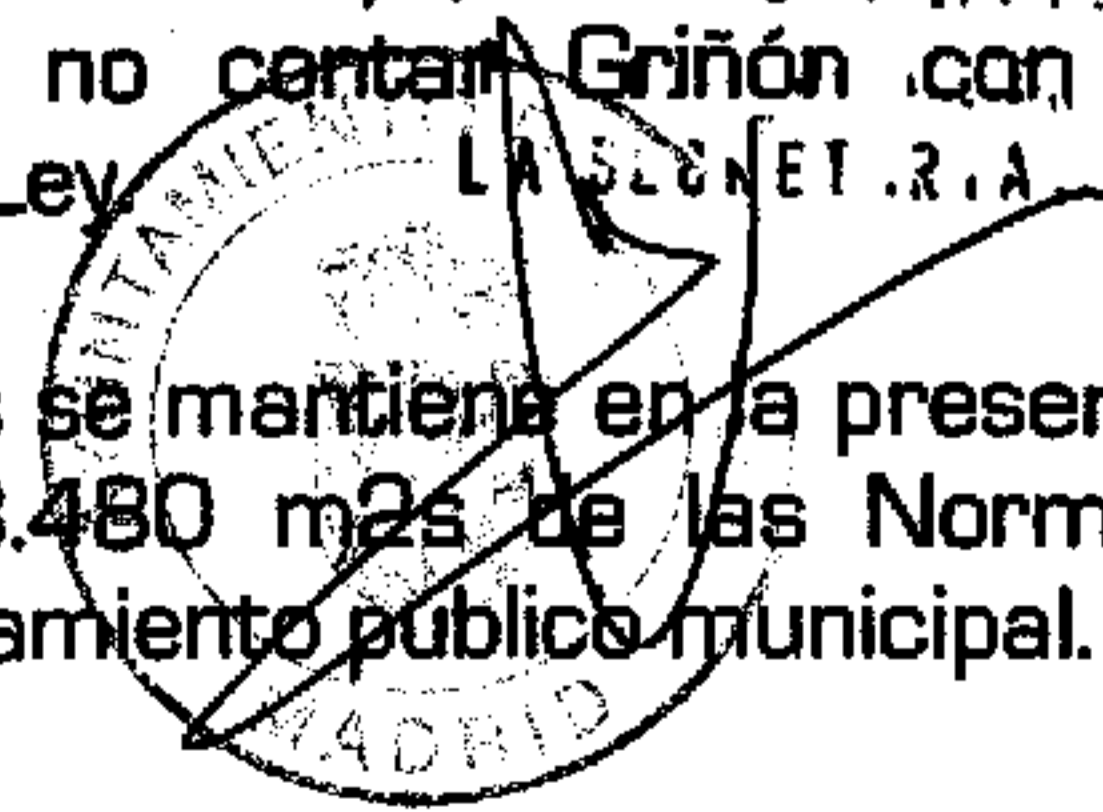
- d) Se reajusta la superficie de suelo neta para uso residencial a la ordenación propuesta en la Modificación Puntual, pero se mantiene la superficie edificable lucrativa en 14.775 m²e para uso residencial.
- e) Se modifica la superficie de suelo destinada a viario con respecto a lo establecido en las Normas vigentes.
- f) Se modifica, en el tramo de la calle Olivar del Patrón, la alineación definida en las Normas Subsidiarias pasando de un ancho de viario de 12,00 m a un ancho de 14,00 m, lo cual permite una correcta conexión con el resto de la calle Olivar del Patrón, que presenta 14 m de ancho.
- g) Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 36.6 de la LSCM 9/01 se debe disponer una superficie de suelo destinada a Red local de zonas verdes y espacios libres y equipamientos sociales en una cuantía de 30 m²s por cada 100 m² edificables,
 $(14.775 \text{ m}^2\text{e} / 100 \text{ m}^2\text{e}) \times 30 \text{ m}^2\text{s} = 4.432,50 \text{ m}^2\text{s}$

Por otro lado, la cuantía de zonas verdes y espacios libres no debe ser inferior a la mitad de la superficie total de esta red local,
 $0,50 \times 4.432,50 \text{ m}^2\text{s} = 2.216,25 \text{ m}^2\text{s}$

Para las zonas verdes y espacios libres no previstos en las fichas vigentes de las Normas Subsidiarias se disponen 10.201 m²s en la Modificación, de los cuales computan 9.564 m²s como zonas verdes y espacios libres de la Red Local, calificándose los 637 m²s restantes como zona verde de transición resultado del estudio de ruido realizado e incluido en el Anexo I de este documento. No obstante, se supera la superficie derivada del cumplimiento del artículo 36.6 de la LSCM 9/01 en la siguiente cuantía:
 $9.564 \text{ m}^2\text{s} - 2.216,25 \text{ m}^2\text{s} = 7.347,75 \text{ m}^2\text{s}$.

Por otra parte, al amparo de lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta, apartado c) de la LSCM 9/01, no se prevén cesiones para redes generales por no contar Grinón con el planeamiento general adaptado a esta Ley.

APROBADO INICIALMENTE POR
 EL AYUNTAMIENTO DE GRINÓN
 EN SU PLAZA DE AYUNTAMIENTO
 EL 12 DE JUNIO DE 2008
 P.º
 EL 09 DE JUNIO DE 2009



- h) En cuanto a los equipamientos sociales se mantiene en la presente Modificación Puntual la cuantía de 8.480 m²s de las Normas Subsidiarias destinadas al uso de equipamiento público municipal.

BD

1.3.3.3 La Modificación que se propone no aumenta la edificabilidad y disminuye el aprovechamiento del Ámbito.

En efecto, la superficie total construible de carácter lucrativo y no lucrativo se mantiene en 36.615 m²e de los que 21.840 m²e corresponden al suelo de infraestructuras, donde se localiza la ETAP, y 14.775 m²e a uso residencial. El aprovechamiento lucrativo disminuye dado que se deriva de la aplicación de los correspondientes coeficientes de homogeneización establecidos en las vigentes Normas Subsidiarias.

En el cuadro siguiente se refleja esta Modificación.

	ORDENANZA	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² e)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN (NNSS)	SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA (m ² eVP)
NNSS	O-3-3ª Colonia unifamiliar (500 m ²)	14.775	1,25	18.468
MODIFICACIÓN PUNTUAL	O-9 Edificación multifamiliar de protección pública para arrendamiento con opción a compra	14.775	1,00	14.775

Como se ve, la Modificación que se propone disminuye la superficie edificable homogeneizada, o aprovechamiento urbanístico lucrativo del Ámbito.

1.3.3.4 La Modificación que se propone presenta especiales razones de interés social.

El interés social de esta Modificación Puntual se centra principalmente en el destino de la superficie edificable de uso residencial que se propone que se corresponde con la vivienda con protección pública para arrendamiento con opción a compra, tal y como lo define el artículo 2.b) del Reglamento de viviendas de protección pública de la Comunidad de Madrid aprobado por el Decreto 11/2005.

Con esta calificación se da respuesta a una demanda de vivienda para un colectivo social que carece de ingresos necesarios para acceder al mercado libre de vivienda, e incluso a la vivienda protegida en régimen general, pues las entidades financieras es difícil que concedan créditos a los jóvenes, por lo que han de satisfacer su derecho constitucional a una vivienda digna, alquilándola, con el pensamiento puesto en que, dentro de unos años, puedan acceder a su compra deduciendo de su valor los alquileres satisfechos durante el tiempo transcurrido.

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO EN SESIÓN 4.12.2008

21.09.2009

BD

También presenta interés social la creación de zonas verdes de más de una hectárea de superficie de suelo, el ensanchamiento de la calle Olivar del Patrón y la creación de tres recintos de aparcamiento.

El Municipio de Griñón no dispone y las vigentes Normas Subsidiarias no prevén de suelo calificado para vivienda sometida a protección pública para jóvenes, a pesar de tener demanda social insatisfecha de jóvenes residentes en el municipio, que se encuentran inscritos en la de Solicitantes de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes (VPPA OC-J).

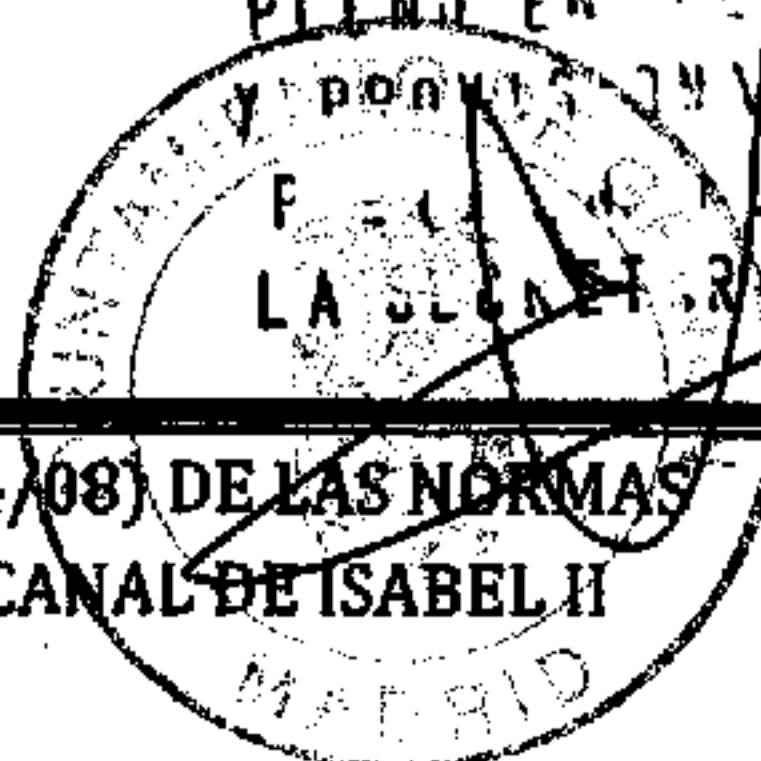
Por otra parte resulta del mandato constitucional (artículo 47 CE) que los poderes públicos han de dictar las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna, el Ayuntamiento de Griñón, tiene motivos de interés público y social suficientes para dar respuesta al mandato, una vez se han dado las condiciones necesarias para la promoción de viviendas de protección pública para jóvenes.

Los terrenos objeto de la modificación están actualmente calificados en gran parte como de uso residencial con destino a vivienda unifamiliar libre, tipológicamente edificación exenta, en parcelas de 500 m²s y de superficie edificada de cerca de 400 m²e cada una, que corresponden a unas viviendas inaccesibles a la mayoría de las familias españolas y que no satisfacen el principio constitucional de accesibilidad a una vivienda digna de las capas de población menos favorecidas como son hoy día los jóvenes, resultando que la calificación de dichos terrenos con destino a vivienda con protección pública para jóvenes- al integrarse en el Plan de Vivienda Joven-, es más acorde al interés general tanto del municipio así como al de la Comunidad de Madrid.

Actualmente, la Vivienda con Protección Pública es una figura plenamente consolidada dentro del sector de la vivienda de nueva construcción que se promueve dentro de la Comunidad de Madrid.

Al interés social inherente a la promoción de vivienda sometida a protección pública - Plan de Vivienda Joven-, se debe añadir la mejora ambiental que supone que las viviendas se acojan a los criterios de sostenibilidad aprobados mediante la Orden 1369/2006, de 21 de abril, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, obteniendo de esta forma la consideración de Vivienda con Protección pública de carácter sostenible.

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO EN FEBRERO 4.12.2008
P. 21.09.2009



BD

El Ayuntamiento de Griñón, a la vista de la necesidad social de promoción de viviendas con protección pública para jóvenes, dictamina, por mayoría absoluta de sus miembros, la existencia de razones de interés social en la calificación de los terrenos con destino a viviendas de protección pública para jóvenes, habiendo quedado acreditados en el expediente las razones de interés social que han llevado a adoptar el acuerdo de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y resulte así de aplicación el Decreto 92/2008, antes citado.

1.3.4 Delimitación de una sola Unidad de Ejecución la UE-30 y fijación del sistema de ejecución por Compensación de propietario único

Para la ejecución del Ámbito de ordenación propuesto en esta Modificación Puntual se delimita una única Unidad de Ejecución UE-30, que sustituye a las Unidades de Ejecución UE-30a, UE-30b y UE-30c, de las Normas Subsidiarias vigentes. Sus límites se hacen coincidir con el Ámbito de ordenación de esta Modificación Puntual.

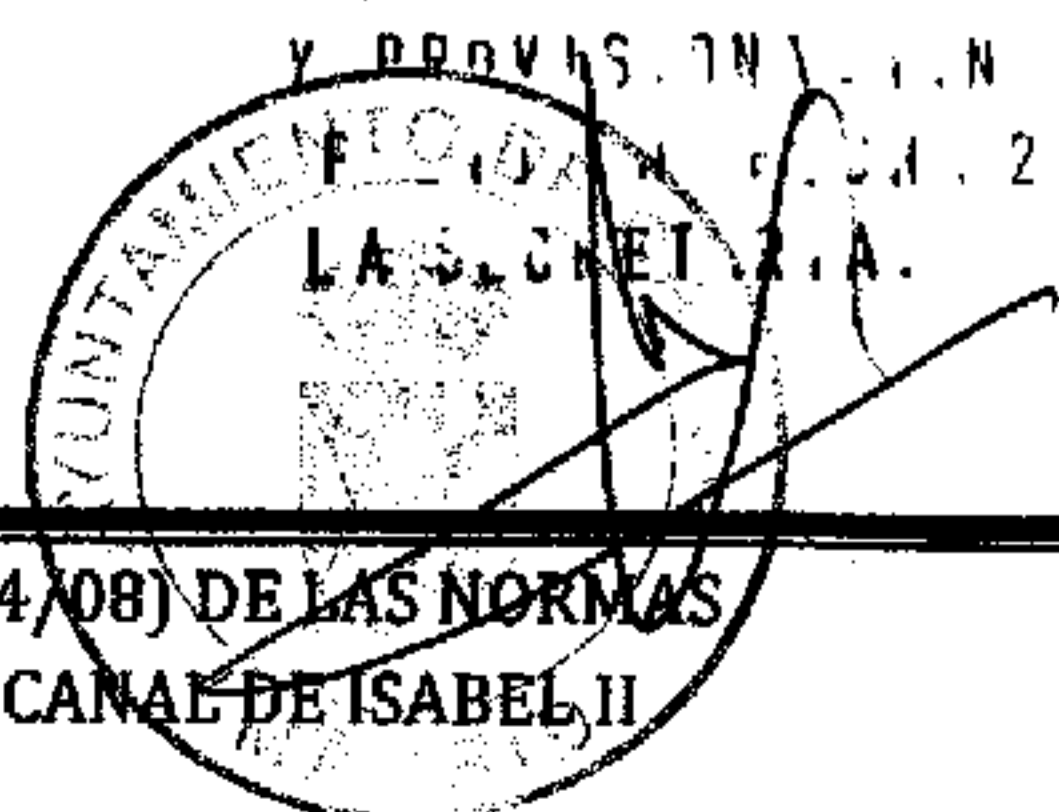
La delimitación de la UE-30 se realiza:

- a) Refundiendo las tres Unidades vigentes en una sola, con lo que se garantiza la ejecución simultánea de la totalidad del Ámbito de ordenación.
- b) Por los límites de propiedad en terrenos del Canal de Isabel II, excepto por la calle Olivar del Patrón que en las vigentes Normas Subsidiarias las Unidades de Ejecución aparecen delimitadas a eje de calle, cuando lo técnicamente correcto es incluir todo el ancho de la calle, pues su ordenación ha de ser unitaria y su urbanización ha de hacerse mediante un sólo Proyecto de Urbanización, que abarque todo el ancho de la calle.
- c) Por ser todos los terrenos de una sola propiedad, el Canal de Isabel II.
- d) Para poder programar la ejecución de forma unitaria, puesto que las fichas vigentes programan la ejecución en los años siguientes:
 - UE-30a : años 94, 95, 96, 97.
 - UE-30b: años 94, 95, 96.
 - UE-30c: años 94, 95.

La programación establecida no se podía cumplir porque se requiere la ejecución sobre una actuación unitaria en el tiempo y en el espacio.

- e) Para poder ejecutar la nueva UE-30 en los años 2009 y 2010.

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO EN SESIÓN DE 4.12.2008
Y PROVISORIAMENTE EN PLENO
DE 21.09.2009

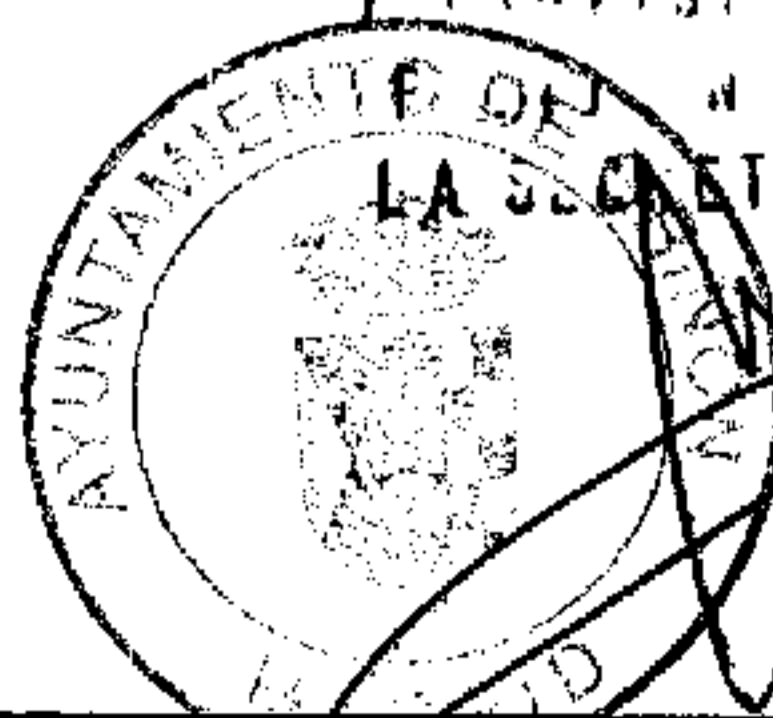


BD

El sistema de ejecución será por compensación tal y como establecían las Normas vigentes para las UE-30a, UE-30b y UE-30c, en la especialidad de propietario único, porque es el sistema que mejor se adapta a las características de la actuación ya que el sistema de expropiación no es idóneo y el de cooperación no se puede aplicar por la falta de medios económicos y humanos funcionariales del Ayuntamiento.

1.3.5 Ficha de los parámetros urbanísticos de la Unidad de Ejecución UE-30.

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO EN FECHA 4.12.2008
Y PROVISIONALMENTE P.
N.º 31. 21.09.2009
LA SECRETARÍA.



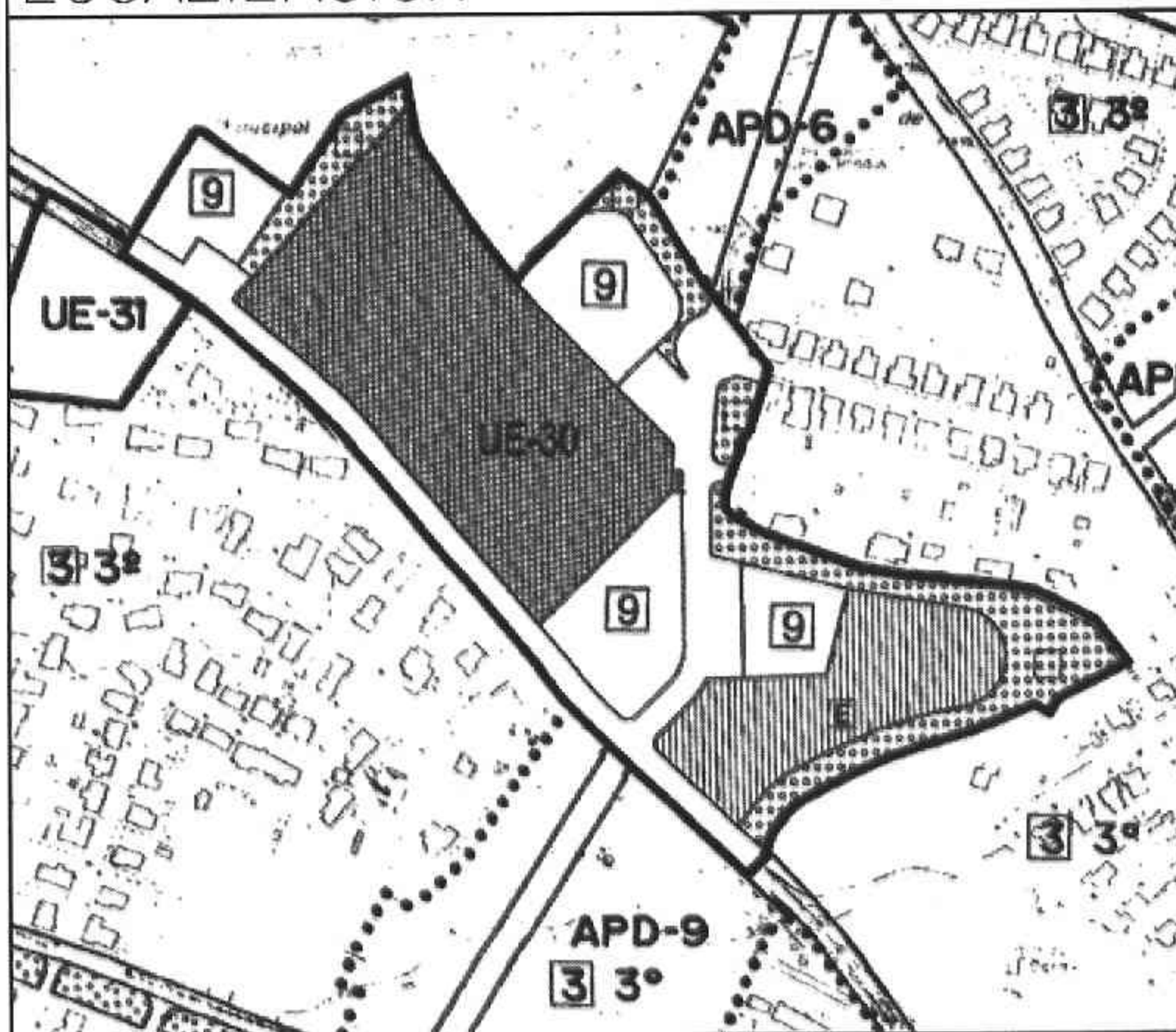
UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO

Hoja

ENCLAVE: CANAL

Cod. UE-30

LOCALIZACION



SITUACION Y AMBITO

Localizado al noroeste del núcleo urbano y colindante a él. Linda al norte con suelo no urbanizable. Está destinado a uso residencial, correspondiente a la ordenanza de Edificación Multifamiliar de Protección Pública para Arrendamiento con Opción a Compra (VPPA-OC), y a uso dotacional de infraestructuras y equipamiento público.

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

Edif.bruta: 0.22 m²e/m²s Superf(ha): 6,6267

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Claves de Ordenanza	m ² s	m ² e/N°viv
0-9. (VPPA-OC)	13.308	14.775/130

APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO

	m ² s	m ² e
infraest.abastecimiento ETAP	22.398	21.840
infraest.eléctrica CT	50	45

CESIONES DE SUELO

Usos Públicos	m ² s	%
Zonas Verde Pública	10.201	15.37
Equipamiento social	8.480	12.80
Otros Equipamientos	-	-
Viaro	11.830	17.87
Total Cesiones	30.511	46.04

GESTION DEL SUELO

Sistema de Ejecución	compensación
Iniciativa	privada

PROPIEDAD	m ² s	%	Núm. Parc.
Publica	3.419	5,16	-
Privada	62.848	94,84	-

PROGRAMACION

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Iniciativa								
Proyecto de reparcelación								
Proyecto de Urbanización								

CONDICIONES PARTICULARES

- Las licencias de edificación estarán condicionadas al inicio de las obras de ampliación de la EDAR de El Guatén.
- Las licencias de primera ocupación o primera actividad estarán condicionadas a la puesta en servicio de la EDAR de El Guatén.
- Se tomarán las medidas necesarias para el cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Se estará a lo dispuesto en el artículo 3.4. del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, en relación a actividades potencialmente contaminantes del suelo tanto en la implantación de nuevos establecimientos como su clausura.
- Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 7) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

APROBADO POR PLENO DE FECHA 30.10.2009 LA SECRETARÍA

BD

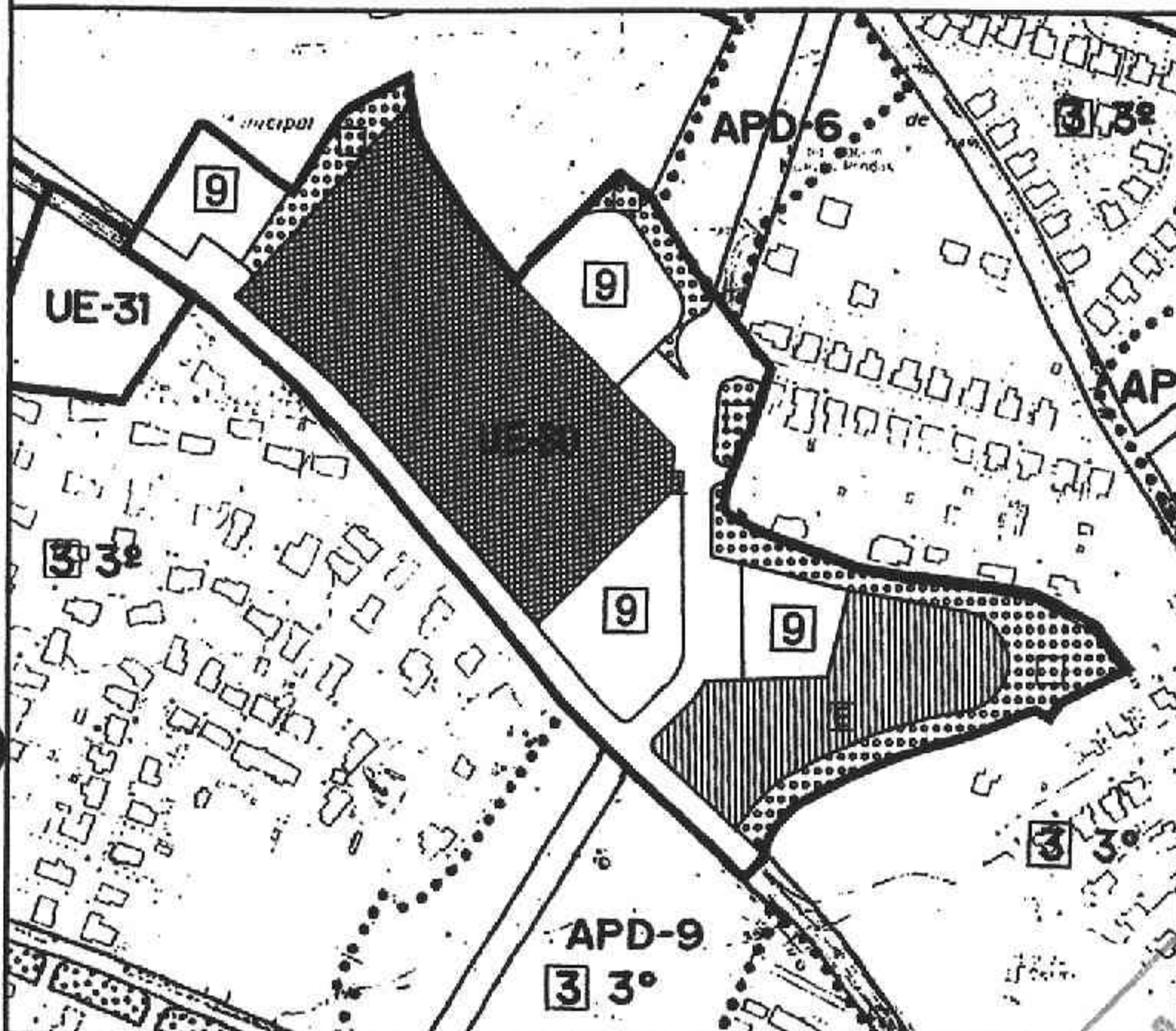
UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO

Hoja

ENCLAVE: CANAL

Cod. UE-30

LOCALIZACION



SITUACION Y AMBITO

Localizado al noroeste del núcleo urbano y colindante a él. Linda al norte con suelo no urbanizable. Está destinado a uso residencial, correspondiente a la ordenanza de Edificación Multifamiliar de Protección Pública para Arrendamiento con Opción a Compra (VPPA-OC), y a uso dotacional de infraestructuras y equipamiento público.

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

Edif.bruta: 0.22 m2e/m2s Superf(ha): 6,6267

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Claves de Ordenanza	m2s	m2e/N°viv
0-9. (VPPA-OC)	13.308	14.775/195

APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO

	m2s	m2e
infraest.abastecimiento ETAP	22.398	21.840
infraest.eléctrica CT	50	45

CESIONES DE SUELO

Usos Públicos	m2s	%
Zonas Verde Pública	10.201	15.37
Equipamiento social	8.480	12.80
Otros Equipamientos	-	-
Viario	11.830	17.87
Total Cesiones	30.511	46.04

GESTION DEL SUELO

Sistema de Ejecución	compensación
Iniciativa	privada

PROPIEDAD	m2s	%	Núm. Parc.
Publica	3.419	5,16	-
Privada	62.848	94,84	-

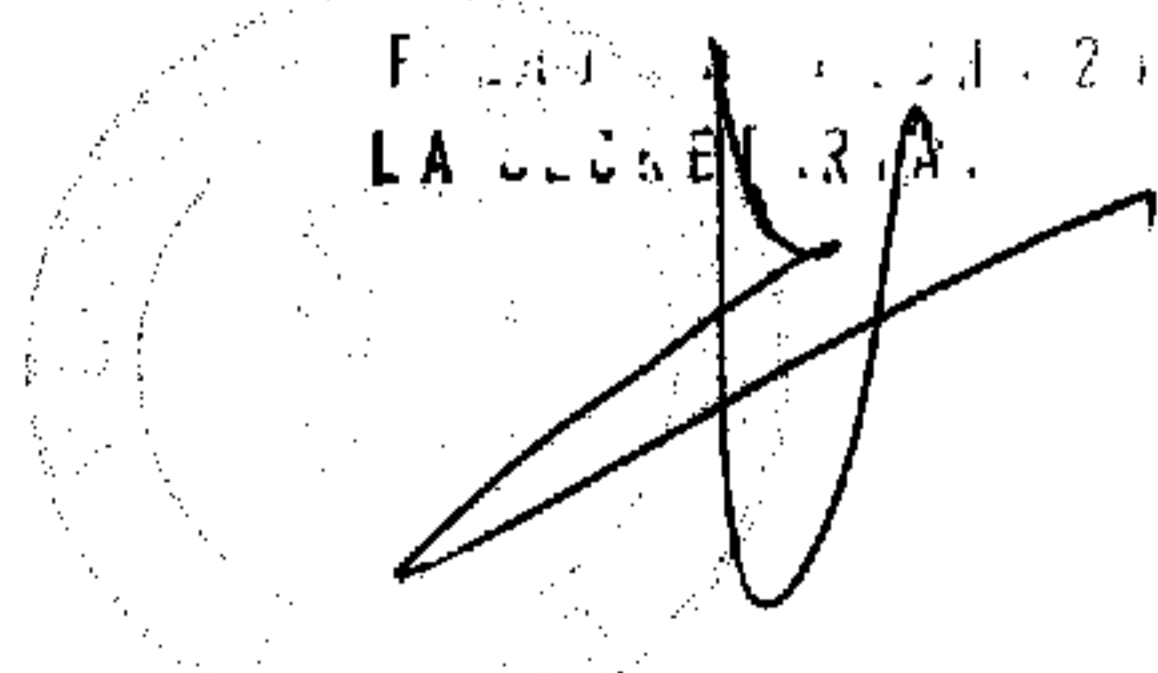
PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Iniciativa	■	■	■					
Proyecto de reparcelación								
Proyecto de Urbanización								

CONDICIONES PARTICULARES

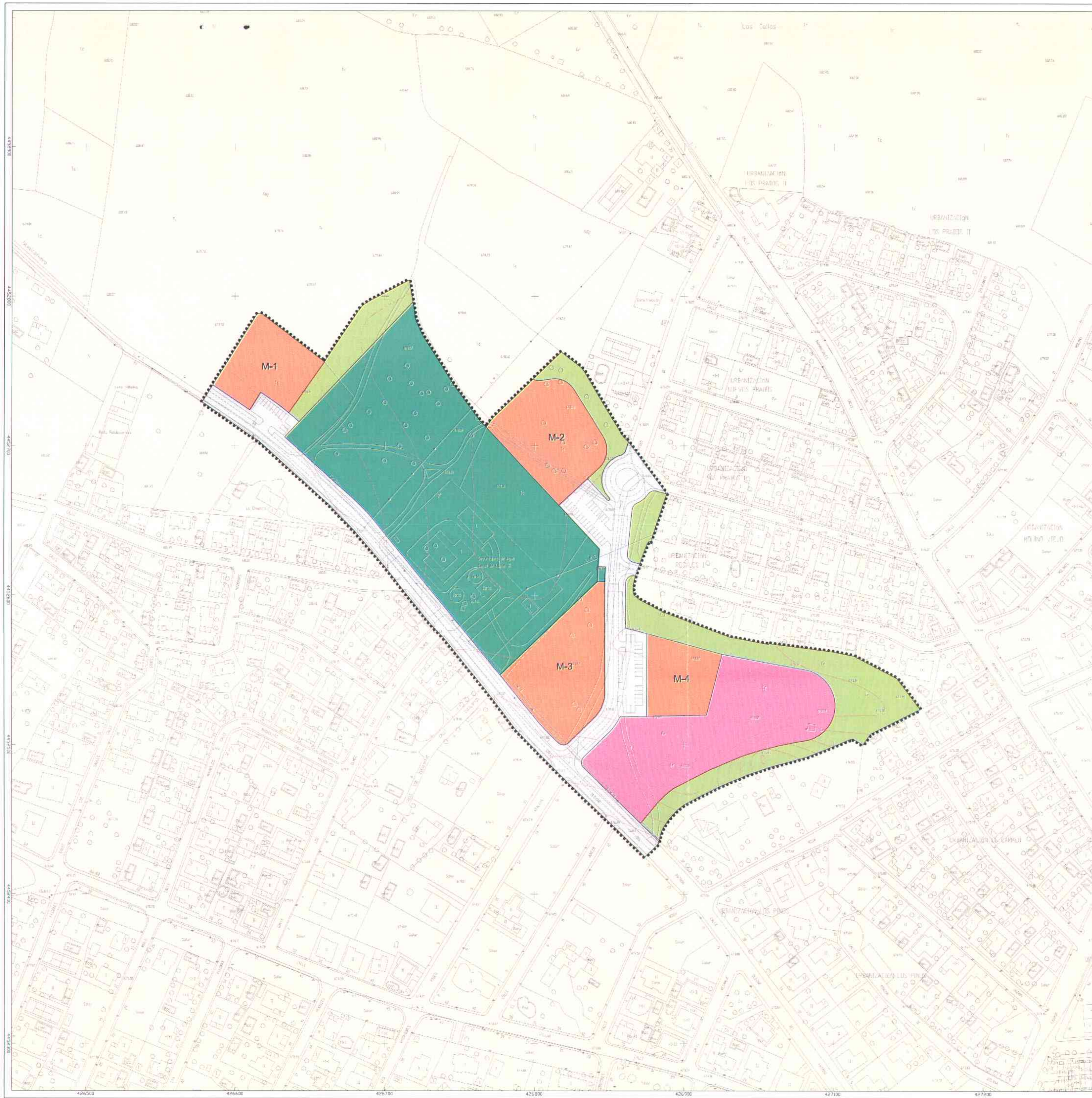
- Las licencias de edificación estarán condicionadas al inicio de las obras de ampliación de la EDAR de El Guatén.
- Las licencias de primera ocupación o primera actividad estarán condicionadas a la puesta en servicio de la EDAR de El Guatén.
- Se tomarán las medidas necesarias para el cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Se estará a lo dispuesto en el artículo 3.4. del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, en relación a actividades potencialmente contaminantes del suelo tanto en la implantación de nuevos establecimientos como su clausura.
- Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 7) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

1.3.6 Plano de calificación pormenorizada del suelo.

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO EN FECHAS 4.12.2008
Y PROVISORIAMENTE POR
FECHA 21.09.2009
LA SECRETARÍA.



50



SIGNOS CONVENCIONALES

----- LIMITE DEL AMBITO DE LA MODIFICACION
S=66.220 m²

CALIFICACION PORMENORIZADA DE LOS USOS DEL SUELO

USOS NO LUCRATIVOS

- RED VIARIA
S=11.630 m²
- ZONAS VERDES Y ESPADOS LIBRES
S=10.201 m²
- EQUIPAMIENTOS SOCIALES
S=8.490 m²
- INFRAESTRUCTURAS (ETAP Y CT)
S=27.448 m²

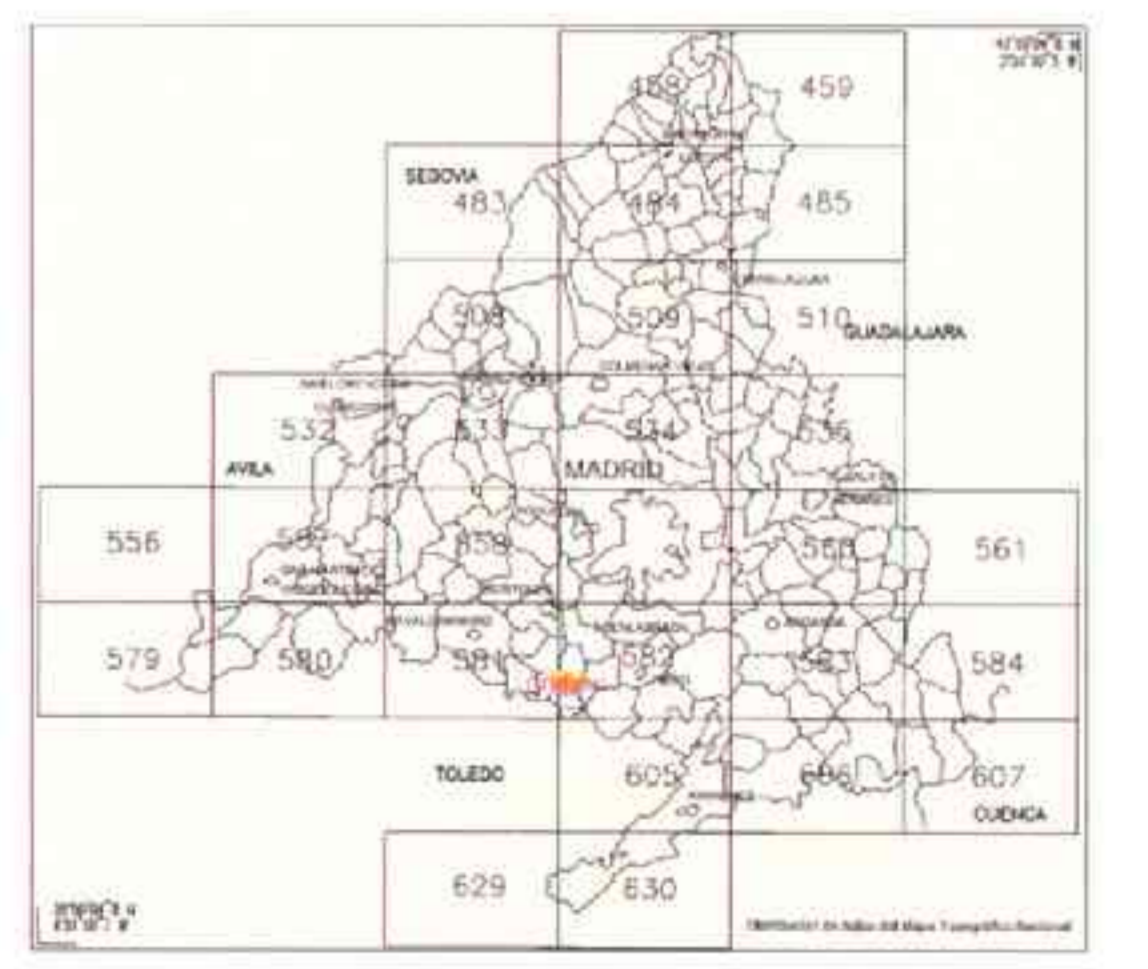
USOS LUCRATIVOS

- RESIDENCIAL (VPM-OC)
S=13.308 m²

ASIGNACION DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Nº MANZANA	SUP. SUELO -m ² -	SUP. EDIFICABLE -m ² -	Nº VIVIENDAS
M-1	2.713	3.800	30
M-2	4.907	3.824	40
M-3	4.373	4.298	46
M-4	2.215	2.893	20
TOTAL	13.308	14.775	136

APROBADO POR PLENO
DE FECHA 30.10.20⁰⁹
LA SECRETARIA.



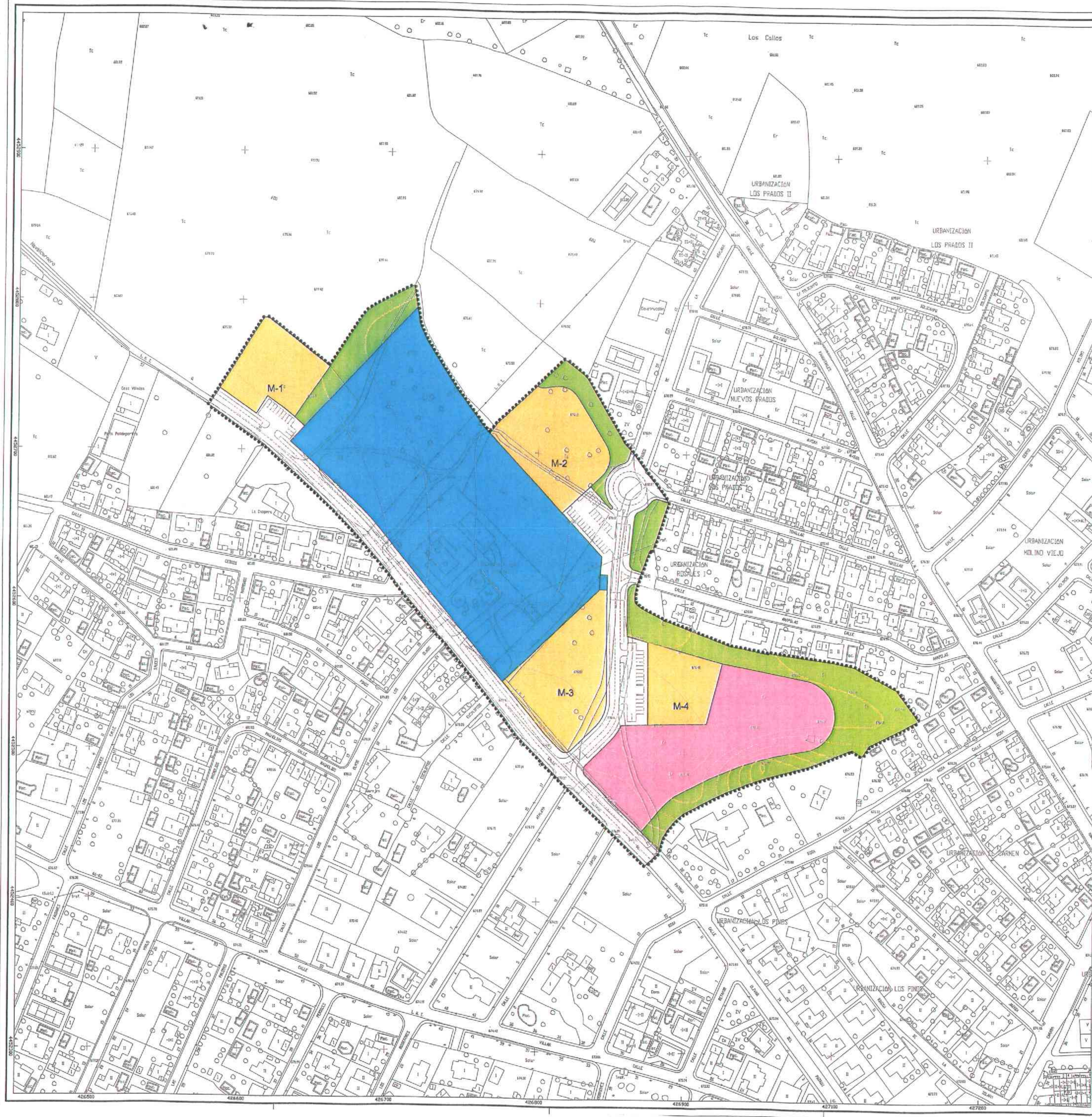
PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL
(MP-004/08) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
GRINÓN EN TERRENOS DEL CANAL DE ISABEL II

TITULO DEL PLANO:
CALIFICACION PORMENORIZADA DE LOS USOS DEL SUELO

FECHA: NOVIEMBRE 2008
ESCALA: 1/1.000
ESCALA GRAFICA:
0 10 20 30 40
MODIFICACION
FECHA:

PLANO Nº:
-5-
Ordenación
0-2

BD



SIGNOS CONVENCIONALES

----- LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
S=66.267m²

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LOS USOS DEL SUELO

USOS NO LUCRATIVOS

- RED VIARIA
S=11.830 m²
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
S=10.521 m²
- EQUIPAMIENTOS SOCIALES
S=4.459 m²
- INFRAESTRUCTURAS (ETAP Y CT)
S=22.448 m²

USOS LUCRATIVOS

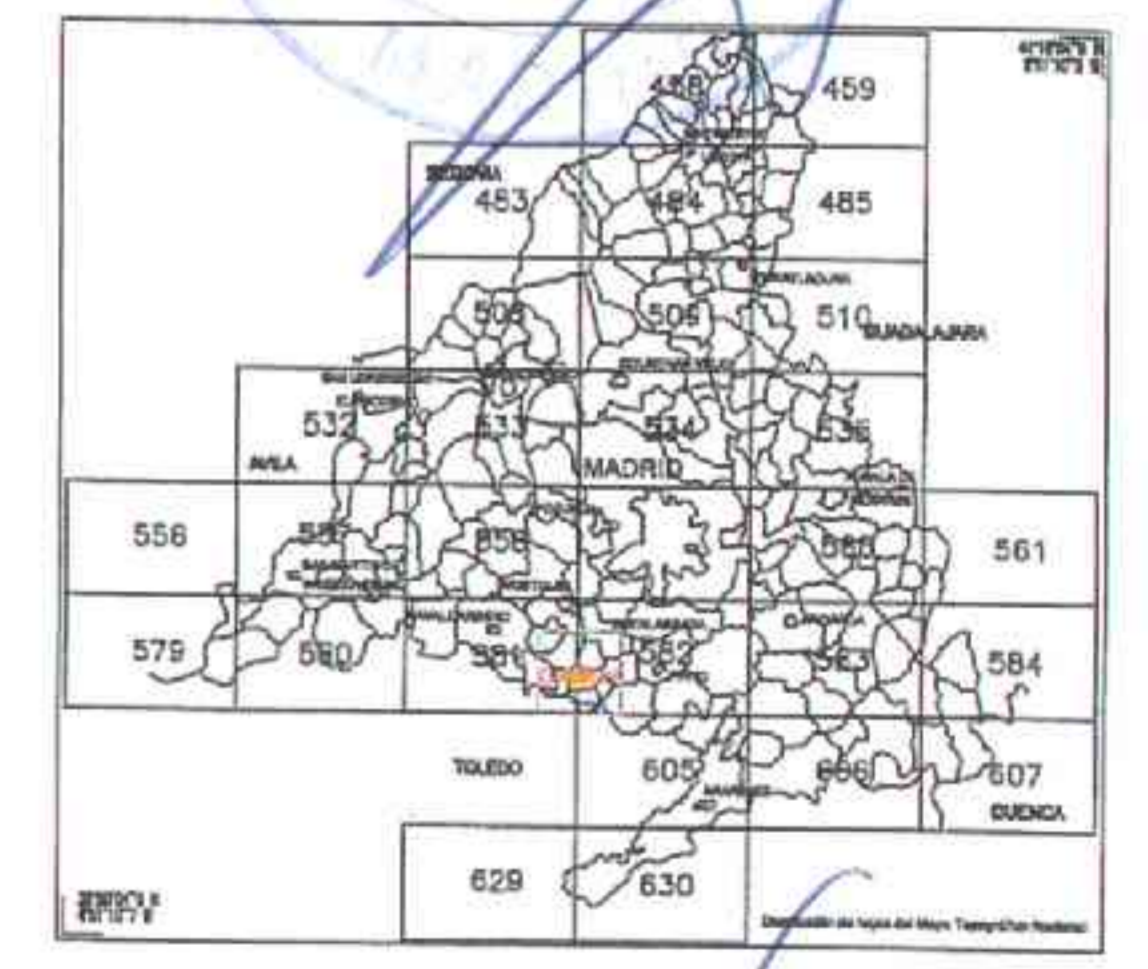
- RESIDENCIAL (MPRA-DC)
S=13.336 m²

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Nº MANZANA	SUP. SUELO -m ² -	SUP. EDIFICABLE -m ² -	Nº VIVIENDAS
M-1	2.713	3.900	50
M-2	4.007	3.824	50
M-3	4.273	4.298	57
M-4	2.515	2.893	36
TOTAL	13.308	14.725	193

DOCUMENTO ANULADO

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENARIO SESIÓN Nº 12, 2008
Y MODIFICADO POR
PLENARIO SESIÓN Nº 21, 2009



PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL (MP-004/08) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIRÓN EN TERRENOS DEL CANAL DE ISABEL II

TÍTULO DEL PLANO:
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LOS USOS DEL SUELO



FECHA:
MAYO 2009
ESCALA:
1/1.000
ESCALA GRÁFICA:
0 10 20 30 40
MODIFICACIÓN:
FECHA:

PLANO Nº:
-5-
Ordenación
0-2

BD

1.4 PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La tramitación de las modificaciones del planeamiento urbanístico se desarrollará conforme a lo establecido en el artículo 57 de la LSCM 9/01.

- Aprobación inicial por el Pleno

Tras la propuesta del Alcalde, el Pleno ha de acordar la aprobación inicial y el sometimiento a información pública de la Modificación por tiempo mínimo de un mes, con los requisitos establecidos en el artículo 56.bis.

Pese a que la LSCM 9/01 no establece de forma explícita que ha de ser el Pleno el que apruebe inicialmente el expediente de la Modificación Puntual, se ha de tener en cuenta que el artículo 22.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local en su redacción establecida en la Disposición Adicional novena de la LSO8 establece que "Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos ... c) la aprobación inicial del planeamiento general ...", y ésta Modificación constituye planeamiento general al igual que lo es el instrumento que modifica las Normas Subsidiarias.

Por consiguiente, es el Pleno de la Corporación el competente para acordar la aprobación inicial.

- Difusión:

- Publicación de la aprobación inicial y sometimiento a información pública en el BOCM y en un periódico de gran circulación en Griñón.
- Publicación telemática en la página web municipal (artículo 70 ter de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción dada por la Disposición Adicional novena del Texto refundido de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio) y difusión entre los vecinos.

- Inclusión de un resumen ejecutivo que:

- Delimite el ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente.
- Plano de situación.
- Alcance de la alteración.
- Identidad de los propietarios habidos en los últimos cinco años de los terrenos afectados por la Modificación (artículo 70 ter de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local).

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO EN SESIÓN DE 4.12.2008
P. 11.11.2009 21.09.2009
LA SECRETARÍA.

Simultáneamente al sometimiento a información pública del expediente de la Modificación puntual se solicitarán los informes sectoriales necesarios siguientes:

- Dirección General de Evaluación Ambiental (Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio).
 - Informe sobre la innecesidad de que la Modificación Puntual deba ser objeto de Evaluación Ambiental de acuerdo con la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
 - Decreto 78/1999, de 17 de mayo, por el que se regula la protección contra la contaminación acústica.
 - Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de Infraestructuras de aguas residuales.
 - Ley 57/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
 - Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.
 - Orden 2690/2006, de 28 de julio, informe sobre la gestión de residuos de construcción.

- Dirección General de Patrimonio Histórico (Consejería de Cultura y Turismo).

En el supuesto de que no se soliciten con anterioridad al sometimiento a información pública, también se ha de solicitar su viabilidad de suministro a:

- Canal de Isabel II,
- Servicio de Saneamiento del Ayuntamiento de Griñón,
- Iberdrola,
- Iberdrola Gas
- Telefónica de España,

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO EN FECHA 4.12.2008
FOLIO N.º 131.2009
LA SECRETARÍA.

A la vista de las alegaciones e informes sectoriales recibidos, el Pleno del Ayuntamiento, en su caso, aprobará provisionalmente la propuesta de modificación y acordará la remisión del expediente completo a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

El órgano competente de la Comunidad de Madrid resolverá sobre la modificación propuesta en el plazo máximo de cuatro meses, contados desde la entrada del expediente completo en el Registro de la Consejería, transcurrido el cual sin que la Administración se hubiera pronunciado se

entenderá aprobada la modificación por silencio administrativo positivo, en los mismos términos de la aprobación provisional municipal.

1.5 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ORDENANZA "EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA PARA ARRENDAMIENTO O CON OPCIÓN A COMPRA (VPPA-OC)".

Derivada de la necesidad de una regulación específica de los parámetros urbanísticos y edificatorios de la zona de uso residencial propuesta por la presente Modificación Puntual, se crea una Ordenanza para edificación multifamiliar de protección pública para arrendamiento con opción a compra (VPPA-OC), puesto que en las vigentes Normas Subsidiarias no se contiene.

En cuanto a las condiciones sobre ordenación, la nueva Ordenanza no establece superficie mínima para las parcelas resultantes a los efectos de flexibilizar el diseño y localización de la edificación, fijándose únicamente el frente mínimo igual a 20 metros.

En cuanto a las condiciones sobre el volumen de la edificación se recogen en la nueva Ordenanza los de la Ordenanza de Bloque de las vigentes Normas Subsidiarias salvo en lo que respecta a la longitud máxima de fachada que se fija en 50 m, a la superficie máxima construible y el número máximo de viviendas.

Así, la superficie máxima construible para el total del suelo correspondiente a esta Ordenanza O-9 es de 14.775 m²e, manteniéndose la cuantía fijada en las Normas Subsidiarias vigentes para el uso residencial en la Ordenanza O-3.3^a de vivienda unifamiliar en colonia con parcela mínima de 500 m²s.

BD

El número máximo de viviendas en el Ámbito objeto de la presente Modificación es de 130, con una superficie construida máxima por vivienda de 70 m²e.

Se establece como uso complementario el de uso residencial en su categoría 1^a, vivienda unifamiliar.

Se establece en el uso de espacios libres y zonas verdes privadas la obligación de ajardinar como mínimo el 15% de la superficie.

Se establece como condición estética particular la obligación de instalación o preinstalación de climatización en las edificaciones.

APROBADO POR PLENO
DE FECHA 30.10.2019
LA SECRETARIA.

entenderá aprobada la modificación por silencio administrativo positivo, en los mismos términos de la aprobación provisional municipal.

1.5 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ORDENANZA "EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA PARA ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA (VPPA-OC)".

Derivada de la necesidad de una regulación específica de los parámetros urbanísticos y edificatorios de la zona de uso residencial propuesta por la presente Modificación Puntual, se crea una Ordenanza para edificación multifamiliar de protección pública para arrendamiento con opción a compra (VPPA-OC), puesto que en las vigentes Normas Subsidiarias no se contiene.

En cuanto a las condiciones sobre ordenación, la nueva Ordenanza no establece superficie mínima para las parcelas resultantes a los efectos de flexibilizar el diseño y localización de la edificación, fijándose únicamente el frente mínimo igual a 20 metros.

En cuanto a las condiciones sobre el volumen de la edificación se recogen en la nueva Ordenanza los de la Ordenanza de Bloque de las vigentes Normas Subsidiarias salvo en lo que respecta a la longitud máxima de fachada que se fija en 50 m, a la superficie máxima construible y el número máximo de viviendas.

Así, la superficie máxima construible para el total del suelo correspondiente a esta Ordenanza es de 14.775 m²e, manteniéndose la cuantía fijada en las Normas Subsidiarias vigentes para el uso residencial en la Ordenanza O-3.3^a de vivienda unifamiliar en colonia con parcela mínima de 500 m²s.

El número máximo de viviendas en el Ambito objeto de la presente Modificación es de 195, con una superficie construida máxima por vivienda de 70 m²e.

Se establece como uso complementario el de uso residencial en su categoría 1^a, vivienda unifamiliar.

Se establece en el uso de espacios libres y zonas verdes privadas la obligación de ajardinar como mínimo el 15% de la superficie.

Se establece como condición estética particular la obligación de instalación o preinstalación de climatización en las edificaciones.


APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO EN SESIÓN DEL 4.12.2008
FOLIO N.º 11.219.2009
LA SECRETARÍA

En cuanto al resto de parámetros se ha considerado conveniente mantener los establecidos en la Ordenanza de bloque de las Normas vigentes ajustando sus parámetros volumétricos a fin de conseguir la mayor integración posible de las edificaciones en la zona en que se ubica.

Así se regulan aspectos como el tamaño máximo de cada edificación, la distancia mínima entre las mismas, las condiciones de retranqueo de la 3ª planta y el número máximo de viviendas por cada unidad edificatoria. El espíritu de la ordenanza es conseguir una tipología edificatoria de baja densidad a modo de "grandes villas" con espacios libres ajardinados intermedios.

BD

APROBADO POR PLENO
DE FECHA 30.10.2019
LA SECRETARIA.



En cuanto al resto de parámetros se ha considerado conveniente mantener los establecidos en la Ordenanza de bloque de las Normas vigentes con la excepción de la altura máxima de la edificación que será de 9,50 m a los efectos de poder separar el forjado del suelo de la planta baja, del terreno, con el fin de crear una cámara bufa que aisle las viviendas de la planta baja, del suelo natural.

DOCUMENTO
ANULADO

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO EN FEBRERO 4.12.2008
Y PROVISORIAMENTE POR
PLENO EN JUNIO 2.09.2009
LA SECRETARÍA



50