

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DE GRIÑÓN RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL APD 16
"ENCLAVE INDUSTRIAL CASCANTE"
GRIÑÓN. MADRID
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
JUNIO DE 2008

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

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE LA
CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO DE FECHA 31/4/09
Madrid, 14/4/09

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN
(P.D.F. Resolución de 8 de febrero de 2009)



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

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO 27.03.07 Y
PROVISIONALMENTE POR
PLENO 07.08.08
SECRETARIA.

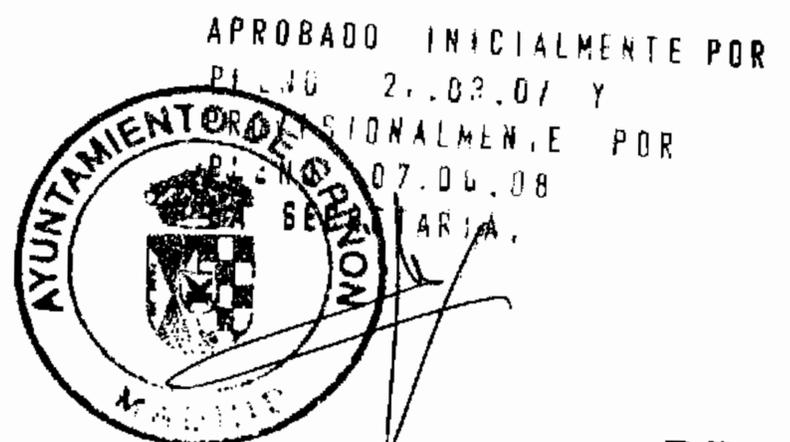


BD

MEMORIA

1. OBJETO

El objeto de la presente documentación es el establecimiento de las determinaciones pormenorizadas del ámbito denominado APD-16 "Enclave Industrial Cascante", dentro del expediente de modificación puntual denominado: MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GRIÑÓN RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL APD 16 "ENCLAVE INDUSTRIAL CASCANTE", del que forma parte integrante.



2. PLANEAMIENTO GENERAL

El Planeamiento General lo constituye las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Griñón (NN.SS.), aprobadas definitivamente en fecha 20 de octubre de 1994 (fecha de publicación en el BOCM) por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

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



3. RÉGIMEN LEGAL APLICABLE

La redacción del presente documento debe ajustar sus determinaciones a lo establecido en la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como a las correspondientes de carácter estructurante que contienen las Normas Subsidiarias vigentes y la modificación puntual que sirve de base al presente proyecto.

APROBADO INICIALMENTE POR
PL. NG 27.03.07 Y
MODIFICACIONALMENTE POR
PL. NG 07.06.08
SECRETARÍA.



4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

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

LINDEROS

El ámbito tiene los siguientes linderos:

Norte: Sector SAU-2 de Suelo Apto para Urbanizar

Sur: Sector SAU-2 de Suelo Apto para Urbanizar

Este: Vereda Toledana

Oeste: Sector SAU-2 de Suelo Apto para Urbanizar

SUPERFICIE

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

ENTORNO

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



TOPOGRAFÍA

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

ARBOLADO

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

USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

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

URBANIZACIÓN

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

ACCESIBILIDAD

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



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los datos y superficies de las fincas privadas pertenecientes al ámbito (fincas aportadas) y las públicas existentes son las siguientes:

	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE TOPOGRÁFICA
A	6617821VK2561N0001GF	2.750 m2	9.102,19 m2
B	6617817VK2561N0001YF	2.549 m2	
C	6617822VK2561N0001QF	2.750 m2	
	TOTAL SUELOS PRIVADOS	8.049 m2	9.102,19 m2

VÍA PECUARIA	415,92 m2
--------------	-----------

TOTAL AMBITO (SUMA DE SUELOS PRIVADOS Y PUBLICOS EXISTENTES)	9.518,11 m2
--	-------------



5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

5.1. ORDENACIÓN. REDES PÚBLICAS

A partir de los objetivos descritos en la memoria de la Modificación Puntual, se distribuyen los distintos usos del suelo de la siguiente forma:

- Suelos lucrativos: se plantean dos manzanas de uso residencial, una para albergar viviendas unifamiliares pareadas o aisladas y otra para este mismo uso y para la implantación de vivienda multifamiliar de protección municipal. Se plantea por tanto como uso predominante el de vivienda unifamiliar.

- Viario: se completa el viario del Plan Parcial del sector 2 colindante, añadiéndose un tramo viario interior para resolver la ordenación propuesta.

Se reservan espacios para aparcamiento en los viarios proyectados, que se detallan en el plano de viales del ámbito.

- Zonas verdes: se concentran las zonas verdes de carácter local en la zona este, considerando esta ubicación la más propicia por su mayor cercanía con la zona industrial existente al este (polígono industrial La Estación)

La ordenación propuesta se cuantifica en el siguiente cuadro:

SUPERFICIES DE SUELOS		SUPERFICIE (m2)
SUPERFICIE DEL AMBITO		9.518,11
SUELO LUCRATIVO	COLONIA UNIFAMILIAR 3.1	3.960,00
	BLOQUE (MULTIFAMILIAR) 2	1.254,03
SERVICIOS (CENTRO DE TRANSFORMACION)		35,00
REDES PÚBLICAS LOCALES A OBTENER	ZONA VERDE	590,00
	INFRAESTRUCTURAS	2.067,93
	SERVICIOS URBANOS	787,32



REDES PÚBLICAS GENERALES EXISTENTES	INFRAESTRUCTURAS	407,91
TOTAL SUELO DE CESION		3.853,16
RED SUPRAMUNICIPAL VÍA PECUARIA. USO VÍA PECUARIA. PEC (RED EXISTENTE YA OBTENIDA)		415,92

5.2. APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS.

Vienen definidos por aplicación de las condiciones establecidas en la Modificación Puntual, concretada en la ficha urbanística de la Unidad de Ejecución del ámbito y en los planos P-02 y P-03. Son las siguientes:

APROVECHAMIENTO Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	3.900,63 m2c
M1a	1128,63 m2c
M1b	924 m2c
M2	1848 m2c
NUMERO DE VIVIENDAS	28

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO 21.03.07 Y
PROVISIONALMENTE POR
PLENO 07.06.08
LA SECRETARIA



5.3. ALINEACIONES Y RASANTES

La definición completa del viario se refleja en planos de alineaciones y rasantes y replanteo de viario. Se reservan los aparcamientos en función de las necesidades del ámbito y con independencia de la dotación de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros construidos en el interior de cada parcela.

El viario se adapta al terreno natural, evitando taludes o desmontes relevantes.

APROBADO INICIALMENTE POR
PL. Nº 27.03.07 Y
PREVISIONALMENTE POR
07.06.08
REGISTRARIA.



6. OTRAS DETERMINACIONES

6.1. SERVICIOS URBANOS

La definición de los distintos servicios urbanos que se especifica a continuación queda representada gráficamente en los planos que forman parte de la presente ordenación pormenorizada.

RED VIARIA

La definición completa del viario se refleja en planos de alineaciones y rasantes y replanteo de viario. Se reservan los aparcamientos en función de las necesidades del ámbito y con independencia de la dotación de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros construidos en el interior de cada parcela.

El viario se adapta al terreno natural, evitando taludes o desmontes relevantes.

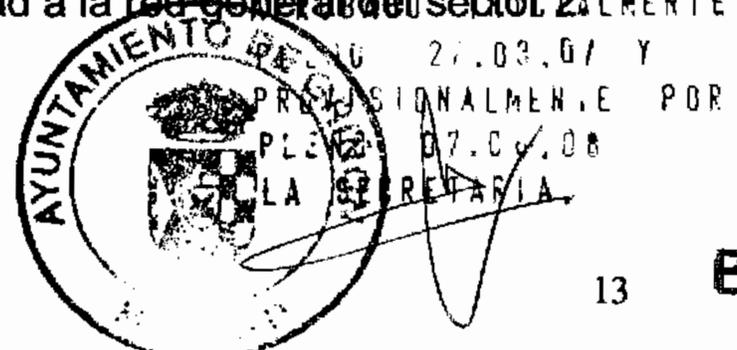
En el proyecto de urbanización se cumplirán las condiciones relativas a supresión de barreras arquitectónicas establecidas en la legislación vigente en el momento de su redacción, reservando plazas para minusválidos en cuantía de al menos un 2% de las totales del ámbito.

RED DE SANEAMIENTO

La red proyectada es de tipo separativo, evacuando la red de pluviales la totalidad de los viarios y las zonas verdes. El resto de las aguas se recoge en la red de fecales. Ambas redes desaguan por gravedad.

La red de pluviales, definida en el correspondiente plano, desagua a la red separativa del sector 2.

La red de fecales desagua en su totalidad a la red general del sector 2. **VALIDAMENTE POR**



La descripción completa de la red, incluyendo materiales de conductos, pozos y arquetas, cotas de fondos de pozo y cotas de rasantes, pendientes de tramos, ubicación de absorbaderos, etc., se definirá en el correspondiente proyecto de urbanización.

RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

El Canal de Isabel II ha emitido, con fecha 14 de abril de 2008, el oportuno informe de viabilidad para la presente Modificación Puntual, en el que se señalan los puntos de conexión exteriores y un esquema de la red interior, ambos a ejecutar por el promotor del sector.

En todo caso la red se definirá en el proyecto de urbanización y cumplirá con la normativa del Canal de Isabel II.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Se ha previsto una parcela para la ubicación de un centro de transformación. Desde este punto se distribuirá la red de baja tensión que de servicio a la totalidad de las parcelas.

La red de media tensión se conectará a la red general en el punto que indique la compañía suministradora.

Se soterrarán o eliminarán las líneas aéreas que discurren por el ámbito. La descripción completa de la red se definirá en el proyecto de urbanización.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La descripción completa de la red se definirá en el proyecto de urbanización.

6.2. ESTUDIO RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.

Se presenta como anexo estudio que cumple con el Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid y a partir del cual se han emitido los oportunos informes, por parte de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO 27.03.07 Y
PROVISIONALMENTE POR



Ambiente de la CM y la Confederación Hidrográfica del Tajo, informes respecto de las redes de saneamiento de aguas residuales y pluviales, que dan viabilidad a dichas redes en el sector. En dichos informes se recogen una serie de condiciones que han de cumplir las redes de saneamiento.

6.3. ESTUDIO ACÚSTICO DEL ÁMBITO.

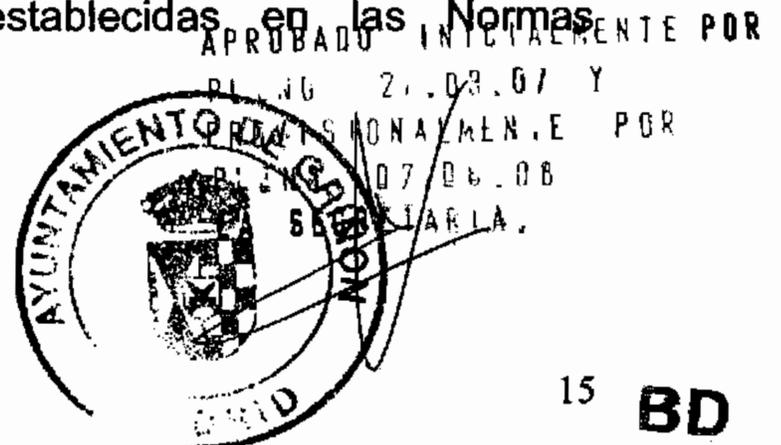
En cumplimiento al Decreto 78/99, de régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, se ha realizado el estudio acústico correspondiente, a partir del cual se ha emitido el oportuno informe por parte de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de la CM, informe respecto de la afección acústica del ámbito.

6.4 ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL

Como parte integrante de la presente ordenación pormenorizada se ha redactado el oportuno estudio de incidencia ambiental, de acuerdo con lo especificado en la LSCM, que ha servido de base para la redacción del oportuno informe vinculante del Servicio de Evaluación Ambiental de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de la CM, en el que se establecen condiciones para las zonas verdes, protección de vías pecuarias, contra la contaminación acústica, sobre las infraestructuras de saneamiento y sobre las infraestructuras eléctricas.

6.5. REGULACIÓN DE OBRAS ADMISIBLES Y CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, DE LAS INSTALACIONES, DE LA URBANIZACIÓN Y DE LOS USOS.

Las condiciones sobre las obras, las edificaciones, las instalaciones, la urbanización y los usos, son las establecidas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.



De forma complementaria a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, la zona calificada como Vía Pecuaria con las siguientes condiciones de aplicación:

Zona PEC. VÍAS PECUARIAS.

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

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

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

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

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

6.6. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Se prevé que el presente desarrollo se realice como una única unidad de ejecución, coincidente con la delimitada por las Normas Subsidiarias de Griñón, que es la señalada en todos y cada uno de los planos de información y proyecto.

6.7. SISTEMA DE EJECUCIÓN.

El sistema de actuación, tal y como indica la ficha de este ámbito es el de Compensación.



6.8. PLAZOS DE EJECUCIÓN.

El presente ámbito prevé una única etapa para la implantación de los servicios urbanos y la ejecución de las obras de urbanización referentes a las distintas redes locales y su conexión con los puntos de acometida ó abastecimiento a las generales del municipio.

En relación con ello es de señalar:

Duración y obras de urbanización a realizar.

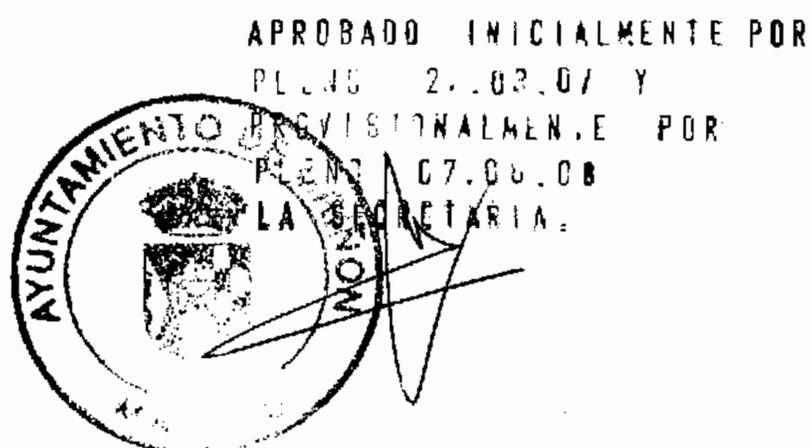
Se prevé un plazo de 10 meses, a contar desde la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, para finalizar las mismas.

Las obras a realizar en desarrollo de la ordenación pormenorizada serán las relativas a los siguientes aspectos:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de distribución de agua e hidrantes contra incendios.
- Red de riego.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de canalizaciones de telecomunicaciones.
- Jardinería y mobiliario urbano.
- Acondicionamiento de vía pecuaria.

Plazos para la edificación.

Se prevé un plazo de 36 meses, a contar desde el inicio de las obras de urbanización, para finalizar la edificación de los solares creados.



6.9. VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Se establece una valoración de 232.050 €, de acuerdo con el proyecto de urbanización del ámbito, para la ejecución de las obras tanto interiores como exteriores de conexión, desglosado en los siguientes capítulos:

	CAPÍTULO	IMPORTE (€)
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	17.289
2	PAVIMETACION	72.296
3	RED DISTRIBUCION AGUA	18.318
4	RED ENERGIA ELECTRICA MEDIA TENSION	10.217
5	RED ENERGIA ELECTRICA BAJA TENSION	16.291
6	ALUMBRADO PUBLICO	11.060
7	RED TELEFONIA Y COMUNICACIONES	9.319
8	MOBILIARIO URBANO	3.615
9	SEÑALIZACION	982
10	JARDINERIA.	9.196
11	RED DE SANEAMIENTO	17.072
12	SEGURIDAD Y SALUD	6.921
13	ACONDICIONAMIENTO DE VÍA PECUARIA	2.424
TOTAL VALORACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN (PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL)		195.000
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA		232.050 €

APROBADO INICIALMENTE POR
PL. JU. 21.03.07 Y
PROVISIONALMENTE POR
07.08.08
SECRETARIA,


7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

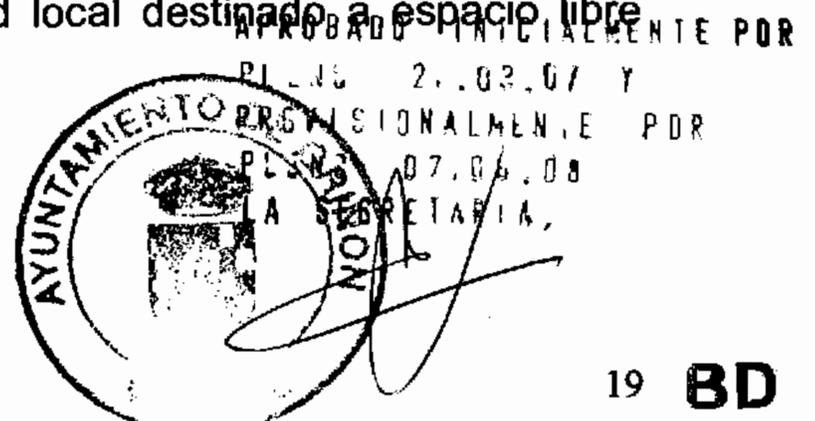
Tal como se puede comprobar en el conjunto de documentos que lo integran, la presente Ordenación Pormenorizada desarrolla pues el planeamiento general estableciendo la ordenación pormenorizada de la totalidad de este ámbito en los términos fijados por la legislación vigente. Para ello, el documento contiene todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística establecidas por la L.S.C.M.

El proyecto, por una parte, asigna los correspondientes usos pormenorizados, delimitando las distintas zonas en que se divide el territorio por razón de aquellos.

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

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

- Superficie edificable máxima: 3.900,63 m²c
- Reserva mínima de suelo mínima para redes locales (30m²s/100m²c): 1.170,19 m²
- Reserva de suelo mínima para red local destinado a espacio libre público (50%): 585,095 m²



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

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

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

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

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

En Griñón a junio de 2008



Fdo: Juan Guzmán Pastor. Arquitecto municipal.

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

