

# **MODIFICACION PUNTUAL NO SUSTANCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21**

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 "LOS PALOMARES OESTE RESIDENCIAL"  
CUESTA DE LA FRONTERA CV C/GRAMA CV C/LOS ALCÁZARES  
GRIÑÓN - MADRID



## **PROPIEDAD**

D<sup>a</sup>. IRMA CANALES MARTÍNEZ y D. FERNANDO CANALES RUIZ

## **ARQUITECTO**

D. PABLO SÁNCHEZ CASARRUBIOS



## INDICE

INDICE .....	2
<b>BLOQUE 1. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA .....</b>	<b>4</b>
B1_VOL-0. INTRODUCCIÓN.....	5
1.1. Objeto .....	5
1.2. Agentes .....	10
1.3. Antecedentes.....	10
1.4. Estructura de la propiedad.....	11
B1_VOL-1. MEMORIA DE INFORMACIÓN .....	12
B1_VOL-1_C1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO .....	12
1.1. Encuadre municipal y afecciones sectoriales .....	12
1.2. Estudio socio-económico del municipio.....	12
1.3. Estudio del patrimonio histórico-cultural .....	12
1.4. Infraestructuras territoriales.....	12
B1_VOL-1_C2. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA.....	13
2.1 Estructura urbana actual del ámbito .....	13
2.1.1 Emplazamiento y entorno físico.....	13
2.1.2 Topografía. Características físicas .....	14
2.2 Morfología y tejido urbano .....	15
2.3 Análisis de la tipología de la edificación .....	15
2.4 Dotaciones existentes.....	15
2.5 Censo de vivienda y análisis del mercado inmobiliario. Evaluación de necesidades .....	15
B1_VOL-1_C3. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	17
3.1 Determinaciones del Plan General para el ámbito.....	17
3.2 Delimitación del sector.....	19
3.3 Normativa vigente aplicado al ámbito .....	19
B1_VOL-1_C4. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.....	22
4.1 Estudios necesarios para la conexión, ampliación y refuerzo de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.....	22
4.2 Verificación técnica de los órganos competentes para garantizar los servicios urbanos necesarios .....	22
4.3 Estudios relativos a las infraestructuras de la red de saneamiento .....	22
4.4 Análisis de movilidad y transporte sostenibles.....	23
4.4.1 Estudio de tráfico .....	23
4.4.2 Conexión y autonomía del sistema de transporte público .....	23
4.5 Plan de alarma y seguridad civil en supuestos catastróficos .....	23
B1_VOL-2. PLANOS DE INFORMACIÓN .....	24
P-1 Clasificación del suelo. Planeamiento anteriormente vigente .....	24
P-2b Calificación y regulación del suelo. Planeamiento anteriormente vigente .....	24
P-3b Gestión del suelo. Planeamiento anteriormente vigente .....	24
P-4b Alineaciones en suelo urbano y red viaria. Planeamiento anteriormente vigente .....	24
I-1. Situación y emplazamiento.....	24
I-2. Levantamiento topográfico .....	24
I-3. Estructura de la propiedad .....	24
I-4. Infraestructuras y servicios urbanos existentes .....	24
I-5. Edificación, Usos y vegetación existente.....	24
I-6. Redes públicas existentes.....	24
I-7. Ficha actual "UE-21".....	24
I-8. Ficha actual "UE-23".....	24
<b>BLOQUE 2. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL .....</b>	<b>25</b>
B2_VOL-1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA .....	26
B2_VOL-1_C1. Documento Ambiental Estratégico (art. 29.1).....	26
B2_VOL-2. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO .....	26
2.1 Informe Ambiental Estratégico.....	26
2.2 Justificación de su cumplimiento. Indicación expresa de los apartados que recogen sus determinaciones. ....	26
<b>BLOQUE 3. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA .....</b>	<b>27</b>
B3_VOL-1. MEMORIA DE ORDENACIÓN .....	28
1.1. Desarrollo actual del ámbito .....	28
1.2. Justificación, conveniencia y oportunidad.....	30
1.3. Marco normativo.....	34
1.4. Resumen de alternativas planteadas y definición de la escogida.....	37
1.5. Modelo de ordenación propuesto .....	37
1.5.1 En relación con la estructura viaria y accesos.....	37
1.5.2 En relación con la tipología de las parcelas.....	37
1.5.3 En relación con las afecciones .....	37
1.6. Descripción de la Ordenación propuesta.....	37

1.7. Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis de la Modificación Puntual .....	38
1.8. Modelo de Gestión .....	39
B3_VOL-2. NORMATIVA URBANÍSTICA .....	39
B3_VOL-2_C1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL .....	39
1.1. Uso global y usos pormenorizados propuestos .....	40
1.2. Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados .....	41
1.3. Aprovechamiento unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado por usos .....	41
1.4. Coeficiente de edificabilidad del Sector .....	42
1.5. Calificación y Gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas .....	42
1.6. Cumplimiento de las previsiones de reservas de suelo para redes públicas .....	42
1.7. Justificación de la dotación de plazas de aparcamiento .....	43
1.8. Cumplimiento de las previsiones de reserva de viviendas de protección pública .....	43
B3_VOL-2_C2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS .....	43
2.1 Estructura viaria .....	43
2.2 Infraestructuras básicas y servicios urbanos .....	47
2.3 Garantías de sostenibilidad de la propuesta .....	52
2.4 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal .....	54
2.5 Otros .....	54
B3_VOL-2_C3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....	55
3.1 Disposiciones generales .....	55
3.2 Ordenación y regulación de los terrenos que conforman las redes públicas .....	57
3.3 Calificación y Ordenación de los terrenos con aprovechamiento lucrativo .....	58
B3_VOL-2_C4. EJECUCIÓN DE LA MODIFICACION PUNTUAL .....	60
4.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística .....	60
4.2. Obtención y ejecución de redes públicas .....	61
4.3. Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento .....	61
B3_VOL-2_C5. EJECUCIÓN DE LA MODIFICACION PUNTUAL .....	61
5.1 Memoria de sostenibilidad económica .....	61
5.2 Viabilidad económica y financiera .....	61
5.3 Plan de etapas .....	62
B3_VOL-2_C6. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO .....	63
6.1 Impacto por razón de género .....	63
6.2 Impacto por razón de orientación sexual .....	63
6.3 Impacto en la infancia y la adolescencia .....	63
B3_VOL-3. PLANOS DE ORDENACIÓN .....	65
P-2b _ Calificación y regulación del suelo. Planeamiento MODIFICADO .....	65
P-3b _ Gestión del suelo. Planeamiento MODIFICADO .....	65
P-4b _ Alineaciones en suelo urbano y red viaria. Planeamiento MODIFICADO .....	65
O-1. Afecciones legislación ambiental y sectorial .....	65
O-2. Delimitación del Sector .....	65
O-3. Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas .....	65
O-4. Redes públicas .....	65
O-5. Viario, Alineaciones, rasantes y secciones tipo .....	65
O-6. Propuesta. Ficha "UE-21 Bis" .....	65
O-7. Propuesta. Ficha "UE-23 Bis" .....	65
B3_VOL-4. PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS .....	66
INF-1. Esquema de la Red abastecimiento de agua .....	66
INF-2. Esquema de la Red de saneamiento aguas residuales y pluviales .....	66
INF-3. Esquema de la Red de energía eléctrica .....	66
INF-4. Esquema de la Red alumbrado público .....	66
INF-5. Esquema de la Red de Gas .....	66
INF-6. Esquema de la Red de telecomunicaciones .....	66
<b>BLOQUE 4. ANEXOS .....</b>	<b>67</b>
A) NOTA SIMPLE REGISTRO DE LA PROPIEDAD .....	68
B) ESTUDIO AMBIENTAL .....	69
C) ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO .....	70
D) RESUMEN EJECUTIVO .....	71

## BLOQUE 1. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

## B1\_VOL-0. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Objeto

Se recibe por parte de la propiedad el encargo de la redacción de la presente modificación puntual del planeamiento general, en este caso, de las Normas Subsidiarias vigentes del municipio de Griñón, aprobadas definitivamente en 1994.

La unidad de ejecución UE-21 de las NN.SS. de Griñón se sitúa en la zona sureste del Casco Antiguo, en el borde del suelo urbano consolidado, colindante con otras unidades de ejecución ya desarrolladas como la UE-23, UE-20A o UE-20B, entre otras.

Hilando con lo anterior, el ámbito de la UE-21 busca amoldarse a la configuración real actual tanto catastral como física de las parcelas, motivado por un error de grafismo en el planeamiento origen impuesto por la falta de precisión de la escala empleada. Según el grafismo original de la ficha de la NNSS, la esquina sureste que comparte lindero con el ámbito de la UE-23 dispone de un grafismo incoherente que da lugar a una contradicción con las prácticas tradicionales.

Imagen gráfica de la ficha UE-21 de las NNSS

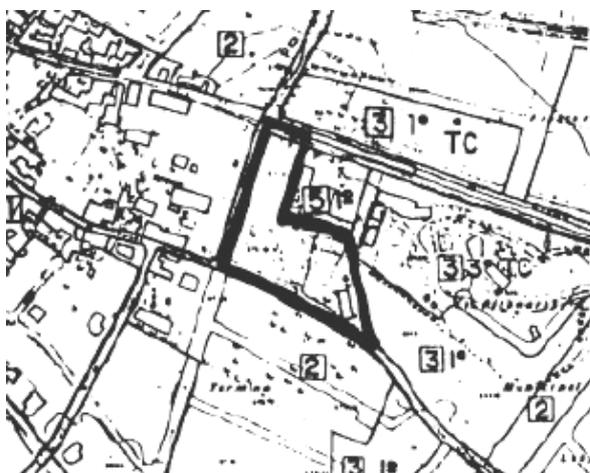


Imagen aérea superponiendo  
límites Unidades Ejecución de las NNSS



**El objeto de la presente MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21, modifica la ficha de la Unidad de ejecución UE-21 en cuanto a las alineaciones y rasantes de los viales públicos definidos por el planeamiento para adaptarlos a la realidad física actual, además de definir los nuevos viales propuestos en el presente proyecto. Para ello, se considera oportuno modificar puntualmente las normas subsidiarias de aplicación en dicho ámbito a través de crear la nueva ordenanza denominada "CLAVE 3B UNIFAMILIAR UE-21"**

**Paralelamente se ve modificada también la ficha de la UE-23, al modificarse el lindero entre ésta y la UE-21.**

Por otra parte, se localizan los suelos de cesión correspondientes a las redes públicas locales para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 11/2022 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Todo ello de acuerdo con las condiciones que establece el planeamiento general (Normas Subsidiarias vigentes, aprobadas definitivamente en 1994).

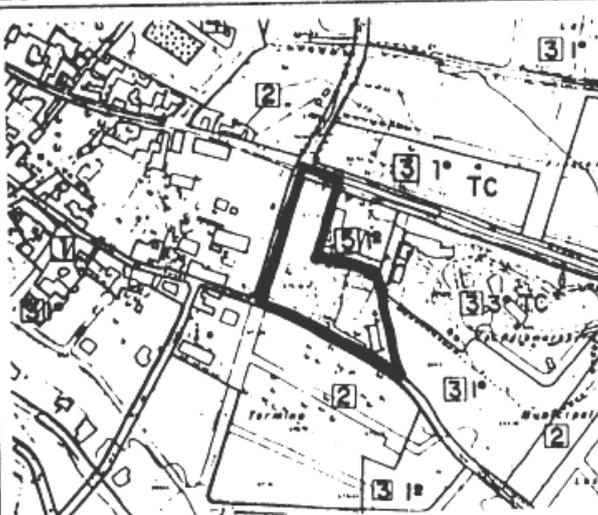
**Se busca flexibilizar el desarrollo de la UE-21 atendiendo a la realidad física existente, pero siempre manteniendo los parámetros lucrativos de la ficha original, incluso se aumentan las redes locales a través de la nueva ficha propuesta que mejora no solamente lo establecido en la actual ficha de las NNSS, sino también a la ley del suelo de la Comunidad de Madrid.**

En resumen, todo lo anterior está motivado por un **interés público y social** donde, además de dar una respuesta frente a la creciente demanda de vivienda en la comunidad de Madrid, se busca la optimización urbanística de la ciudad y de sus espacios públicos, que se consigue en la presente propuesta con el aumento y calidad de estos últimos, además de una menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales del urbanismo.

Por tanto, se modifica la ficha original de la UE-21 por la ficha UE-21bis propuesta, y también la ficha original de la UE-23 por la ficha UE-23 propuesta:

**FICHA ORIGINAL UE-21:**

<b>UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO</b>	Hoja I-26/1
<b>ENCLAVE:</b> Los Palomares Oeste Residencial	Cod. UE-21

<p><b>LOCALIZACION</b></p> 	<p><b>SITUACION Y AMBITO</b></p> <p>Localizada al Sureste del Casco Antiguo, apoyada sobre el Camino de Torrejon de la Calzada, colindante con otras unidades de ejecución.</p> <p>Esta destinado a usos residenciales correspondientes a la ordenanza de colonia unifamiliar.</p>
<p><b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b></p> <p>Edif.bruta 0'6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Superf: 0'90 Ha</p>	

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
Claves de Ordenanza	%	Nºviv
3-1ª Colonia Unif (250 m <sup>2</sup> )	100	22
<b>TOTAL</b>	100	22

CESIONES DE SUELO		
Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%
Zona Verde Publica	-	-
Equipam. Escolar	-	-
Otros Equipamientos	-	-
Viaro	2.160	24
<b>Total Cesiones</b>	2.160	24

GESTION DEL SUELO	
Sistema de Actuación	Compensación
Iniciativa planeamiento	Privada

PROPIEDAD	m <sup>2</sup>	%	Núm.
Publica	540	6	Parc.
Privada	8.500	94	4

PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Estatutos y Bases J.Comp								
Proy.Compensación								
Proy.Urbanización								

**CONDICIONES PARTICULARES:**

23 Abr. 1991

29 JUL 1994

ve

**FICHA UE-21 BIS PROPUESTA**

**UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO**

Hoja **I-26/1Bis**

**ENCLAVE: Los Palomares Oeste Residencial**

Cod. **UE-21Bis**

LOCALIZACIÓN	SITUACIÓN Y ÁMBITO
	<p>Localizada al Sureste del Casco Antiguo, apoyada sobre el Camino de Torrejón de la Calzada, colindante con otras unidades de ejecución, entre ellas la UE-23 colindante ya está ejecutada.</p> <p>La UE-21 está destinada a usos residenciales correspondientes a la "ORDENANZA 3B UNIFAMILIAR UE-21".</p>
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b>	
Edif. Bruta 0'6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie: 9.315 m <sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
Claves de Ordenanza	%	NºViv
Clave 3B Unifamiliar UE-21	100	22
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>22</b>

CESIONES DE SUELO		
Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%
Zona verde pública	766	8,33
Equipam. Escolar	-	-
Otros equipamientos	-	-
Viario	2.206	23,68
<b>TOTAL CESIONES</b>	<b>2.982</b>	<b>32,01</b>

GESTIÓN DEL SUELO	
Sistema de actuación	Compensación
Iniciativa planeamiento	Privada

PROPIEDAD	m <sup>2</sup>	%	Núm. parc.
Pública	2.982	32,01	
Privada	6.333	67,99	1

PROGRAMACIÓN	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Estatutos y Bases J.Compens.	█	█	█	█	█	█	█	█
Proy. Compensación	█	█	█	█	█	█	█	█
Proy. Urbanización	█	█	█	█	█	█	█	█

**CONDICIONES PARTICULARES:**  
 Las cesiones del viario están ya realizadas y ejecutadas en los tramos de la calle Los Alcázares, calle de la Grama y la carretera de La Frontera. Las zonas verdes se rigen por la ordenanza "CLAVE 7B ZONAS VERDES UE-21"

**FICHA ORIGINAL UE-23:**

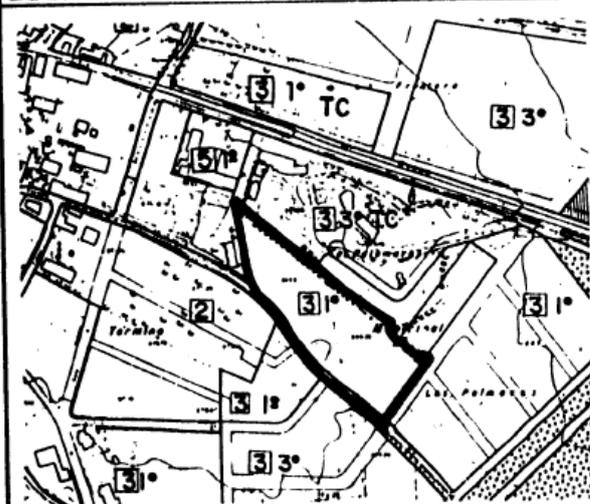
**UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO**

Hoja I-26/3

Cod. UE-23

**ENCLAVE:** Los Palomares Residencial

**LOCALIZACION**



**SITUACION Y AMBITO**

Localizada al Sureste del Casco Antiguo, apoyada sobre el camino de Torrejón de La calzada, linda al Este con area de planeamiento en desarrollo, y a Sur con nueva UE.

Esta destinado a usos residenciales correspondientes con la ordenanza.

**APROVECHAMIENTO GLOBAL**

Edif.bruta 0'7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Superf: 1'08 Ha

**APROVECHAMIENTO LUCRATIVO**

Claves de Ordenanza	%	Nºviv
3-1ª Colonia Unif (250 m <sup>2</sup> )	100	34
TOTAL	100	34

**CESIONES DE SUELO**

Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%
Zona Verde Publica	-	-
Equipam. Escolar	-	-
Otros Equipamientos	-	-
Viarlo	750	7
Total Cesiones	750	7

**GESTION DEL SUELO**

Sistema de Actuación	Compensación
Iniciativa planeamiento	Privada

**PROPIEDAD**

	m <sup>2</sup>	%	Núm. Parc.
Publica	300	3	4
Privada	10.580	97	

**PROGRAMACION**

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Estatutos y Bases J.Comp								
Proy.Compensación								
Proy.Urbanización								

**CONDICIONES PARTICULARES:**

\* La derivada de la modificación de la ordenanza.

29 JUL 1994

3 Ago. 1994

DE 19

**FICHA UE-23 BIS PROPUESTA**

**UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO**

Hoja **I-26/3Bis**

**ENCLAVE: Los Palomares Residencial**

Cod. **UE-23Bis**

<p><b>LOCALIZACIÓN</b> <span style="color: red;">*****</span> Ambito UE-23 bis</p> 	<p><b>SITUACIÓN Y ÁMBITO</b></p> <p>Localizada al Sureste del Casco Antiguo, apoyada sobre el Camino de Torrejón de la Calzada, linda al Este con Área de planeamiento en desarrollo, al oeste con la UE-21 Bis y a Sur con UE-22.</p> <p>Destinado a usos residenciales correspondientes con la ordenanza 3 grado 1º.</p>
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b>	
Edif. Bruta 0'7 m2/m2	Superficie: 1,08 Ha

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
Claves de Ordenanza	%	NºViv
3-1º Colonia Unif. (250 m2)	100	34
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>34</b>

CESIONES DE SUELO		
Usos Públicos	m2	%
Zona verde pública	-	-
Equipam. Escolar	-	-
Otros equipamientos	-	-
Viario	750	7
<b>TOTAL CESIONES</b>	<b>750</b>	<b>7</b>

GESTIÓN DEL SUELO	
Sistema de actuación	Compensación
Iniciativa planeamiento	Privada

PROPIEDAD	m2	%	Núm. parc.
Pública	300	3	4
Privada	10.580	97	

PROGRAMACIÓN	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Estatutos y Bases J.Compens.	█	█	█	█	█	█	█	█
Proy. Compensación	█	█	█	█	█	█	█	█
Proy. Urbanización	█	█	█	█	█	█	█	█

**CONDICIONES PARTICULARES:**  
*La derivada de la aplicación de la ordenanza.*

En conclusión, la presente MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 garantiza una viabilidad que está respaldada por varios puntos clave que justifican la variación/discrepancia de la ficha original con la realidad existente, apoyado por un estudio topográfico que avala la realidad física, prevalece las unidades catastrales completas y no se altera las previsiones de origen. La propuesta incluso resulta de mayores espacios públicos que mejora sustancialmente la estructura urbana del municipio.

Estos puntos se resumen en un cuadro a continuación:

			FICHA ACTUAL DE LAS NNSS GRIÑÓN	FICHA PROPUESTA MODIF. PUNTUAL	
1	ÁMBITO	Superficie inicial	9000 M2	9315 M2	CUMPLE SUPERFICIE
		Discrepancia máxima hasta 5%	9450 M2	9315 < 9450 M2	
2	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		6840 M2	6333 M2	CUMPLE APROV. LUCR.
3	Nº VIVIENDAS		22 UD	22 UD	CUMPLE Nº VIVIENDAS
4	CESIONES	VIARIO	2160 M2	2206 M2	CUMPLE Y MEJORA CESIONES
		ZONA VERDE	- M2	776 M2	
		TOTAL CESIONES	2160 M2	2982 M2	
5	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		PROPIETARIO ÚNICO (PROMOTOR DE LA PRESENTE MODIFICACION PUNTUAL DE LA UE-21)		CUMPLE
6	UNIDADES CATASTRALES		LA ACTUACIÓN SE REALIZA MEDIANTE UNIDADES CATASTRALES COMPLETAS (Cumplimiento del Art.1.13 y 1.14 de las NNSS de Griñón)		CUMPLE
7	DETERMINACIONES GRÁFICAS PLANEAMIENTO		LA ACTUACIÓN ESTÁ CONDICIONADA A LA REALIDAD EN CUANTO SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN, QUE QUEDA RESPALDADA TANTO POR EL ESTUDIO TOPOGRÁFICO COMO POR ACTUAR EN UNIDADES CATASTRALES COMPLETAS (ERROR GRAFISMO FICHA), MOTIVADO POR UNA OPTIMIZACIÓN DEL URBANISMO Y AUMENTO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS (Cumplimiento del Art.1.13 y 1.14 de las NNSS de Griñón)		CUMPLE

## 1.2. Agentes

<b>Promotor:</b>	Irma Canales Martínez, con DNI: [REDACTED] Fernando Canales Ruiz, con DNI: [REDACTED]	
<b>Arquitecto:</b>	Pablo Sánchez Casarrubios. Arquitecto. Calle Mayor nº1 1°C - Griñón (Madrid)	Nº colegiado COAM: 15.887 Nº colegiado COACM: 03.648

## 1.3. Antecedentes

En la presente MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21; se destacan los siguientes antecedentes:

- Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Griñón (NN.SS.), aprobadas definitivamente en fecha 28 de octubre de 1994 (fecha de publicación en el BOCM) por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, demarcan varias unidades de ejecución, entre ellas la ficha UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 “LOS PALOMARES OESTE RESIDENCIAL”.
- Acuerdo entre colindantes APROVADO en febrero de 2004 donde se modifica el lindero existente entre la UE-21 y la UE-23, ésta última ya está desarrollada en la actualidad. (Este punto se desarrollará más adelante en la justificación del ámbito)

### 1.4. Estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad viene definida y delimitada más adelante, y también en planimetría, donde el promotor es el único propietario de la zona de actuación de todo el ámbito de la UE-21.

El ámbito viene definido de origen por la FICHA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 “LOS PALOMARES OESTE RESIDENCIAL” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN. MADRID que se muestra en el punto 2.1 Determinaciones del Plan General para el Sector, del B1\_VOL-1\_C2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE, donde se destaca la superficie de 0.90 Ha.

Pero los terrenos objeto de la presente Modificación Puntual que componen en su totalidad la denominada UE 21 de las NN. SS de Griñón, cuentan con una superficie según levantamiento topográfico de 9.315 m.

Esta superficie real extraída del topográfico dista de la marcada por la ficha urbanística de origen de la UE-21, dando lugar a un margen razonable entre ambas superficies.

#### 9.315 metros (Topográfico) ≈ 0,90 Ha (Ficha NNSS)

Por tanto, la variación entre las NNSS y el estudio topográfico es de un incremento de 315m2, suponiendo una variación del 3,5% de la superficie de la Ficha respecto de la realidad existente.

Mencionar que la totalidad de la superficie del ámbito real de 9.315 m2 se corresponden íntegramente a suelos privados propiedad de la familia canales, como se puede comprobar en anexos en la nota simple del registro de la propiedad.

A continuación, se resume la estructura de la propiedad del ámbito de la presente modificación puntual de las normas subsidiarias de Griñón:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD			
Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
1	FAMILIA CANALES	9.315 m2	100%
	<b>TOTAL ÁMBITO UE-21</b>	<b>9.315 m2</b>	<b>100%</b>

Por otro lado, la información de catastro (no coordinada gráficamente con la realidad según se indica en la nota simple del registro) que el ámbito de la UE-21 corresponde a la parcela Cuesta de la Frontera nº2, cuya referencia catastral es 8216405VK2571N00011K, tratándose de un suelo sin edificar de la clase Urbano.



### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8216405VK2571N00011K

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CT FRONTERA DE LA 2 Suelo  
28971 GRIÑÓN (MADRID)

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 7.559 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



## **B1\_VOL-1. MEMORIA DE INFORMACIÓN**

### **B1\_VOL-1\_C1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO**

#### **1.1. Encuadre municipal y afecciones sectoriales**

El municipio de Griñón pertenece a la Comunidad de Madrid, situándose en la zona suroccidental, dentro de la comarca natural denominada La Sagra. Griñón limita al norte con los términos municipales de Moraleja de En medio y Humanes de Madrid, al oeste con el de Serranillos, al sur con el de Cubas de la Sagra y al este con los de Torrejón de la Calzada y Parla. Tiene una superficie aproximada de 17,42 km<sup>2</sup> y una población de 10.087 habitantes, dando una relación de densidad de población baja, concretamente de 577,50 hab./km<sup>2</sup>.

Las zonas industriales se concentran en la periferia de la ciudad, principalmente en tres áreas diferenciadas dentro del suelo urbano del municipio. En la zona cercada donde se ubica el ámbito de actuación, dispone de varias unidades de ejecución, las cuales están desarrolladas prácticamente en su totalidad, no quedando ningún ámbito por desarrollar. En ellos, predominan las viviendas tipo unifamiliar, si bien se localizan algunas mini naves y naves aisladas cercanas. Dichas naves son de pequeña envergadura y escaso carácter industrial que, debido al crecimiento del municipio se han quedado envueltas por el suelo urbano residencial y han quedado integradas casi a modo residual dentro de él, por lo que la cercanía entre ambos usos es viable y compatible.

En cuanto a posibles Afecciones sectoriales y ambientales que pudieran afectar al ámbito de estudio, no se han contemplado ninguna que deba ser objeto de estudio.

#### **1.2. Estudio socio-económico del municipio**

El municipio de Griñón pertenece a una tipología poco específica que si en algo se destaca es precisamente por presentar valores medios cercanos a la media general en la mayoría de los indicadores de las características básicas y tendencias urbanísticas en relación con el conjunto de los municipios de Madrid. Pertenece al grupo de municipios que se sitúan en el sur y suroeste formando una segunda corona que rodea a la corona metropolitana y a los ejes de Andalucía y Extremadura. Se caracterizan, además de por ser zonas bajas en altitud (unos 600 metros sobre el nivel del mar, cuando la media está en 800 metros), por presencia intensiva de estructuras familiares de cierto tamaño, con alto porcentaje de emigrantes de otras regiones.

Previsiblemente en el futuro a corto/medio plazo este grupo se verá afectado de forma muy diversa por la dinámica demográfica y de especialización espacial. Municipios como Brunete, Villaviciosa de Odón e incluso Villanueva del Pardillo parecen seguir las líneas marcadas por los contiguos de Villanueva de la Cañada y Boadilla del Monte, mientras que los sureños Casarrubuelos, Griñón, Cubas, El Álamo y Serranillos del Valle, pueden tener un crecimiento proporcionalmente importante en los próximos años de tipo suburbano en la línea de Batres y Arroyomolinos o, menos probablemente, sufrir un influjo más industrialista y urbano como consecuencia de la ampliación de Fuenlabrada.

Dicho esto, el crecimiento autonómico afectará paralelamente al desarrollo urbanístico del municipio de Griñón y alrededores buscando satisfacer un incremento de la demanda de vivienda y, a su vez, una mejora de los aspectos socio-económicos de la población del municipio.

#### **1.3. Estudio del patrimonio histórico-cultural**

En el ámbito de actuación no se registra ningún estudio sobre patrimonio histórico-cultural de relevancia, por lo que no es aplicación el presente apartado.

#### **1.4. Infraestructuras territoriales**

Todo el casco urbano se ubica en torno a un nudo de carreteras. Al sur se encuentra la carretera comarcal M404, de Navalcarnero a Villarejo de Salvanés y la carretera local M-417, de Griñón a Casarrubuelos, por Cubas de la Sagra; al norte la carretera local M405, de Griñón a Fuenlabrada por Humanes; y al oeste la autovía de Griñón a Fuenlabrada y Leganés, con enlace con la M-50. También pasa por Griñón la autopista de peaje Madrid-Toledo. La carretera M-404 conecta a Griñón con las autovías nacionales A-5 (Extremadura), A-4 (Andalucía) y A-42 (de Madrid a Toledo), por lo que es la principal vía rápida de comunicación con el resto de la provincia.

En cuanto a la red ferroviaria, Griñón dispone de una estación, pero en la actualidad las instalaciones se encuentran cerradas al público y no ofrece servicio de viajeros, solamente es de paso. Según Adif, la estación se encuentra en el punto kilométrico 28,6 de la línea férrea 500 de la red ferroviaria española que une Madrid con Valencia de Alcántara,<sup>1</sup> entre las estaciones de Humanes y de Illescas. Este kilometraje se corresponde con el trazado clásico entre Madrid y la frontera portuguesa por Talavera de la Reina y Cáceres.

En cuanto a las infraestructuras de servicio, el municipio resuelve las necesidades de la población, es decir, el municipio cuenta con acceso a redes de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telefonía, etc.

## B1\_VOL-1\_C2. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA

### 2.1 Estructura urbana actual del ámbito

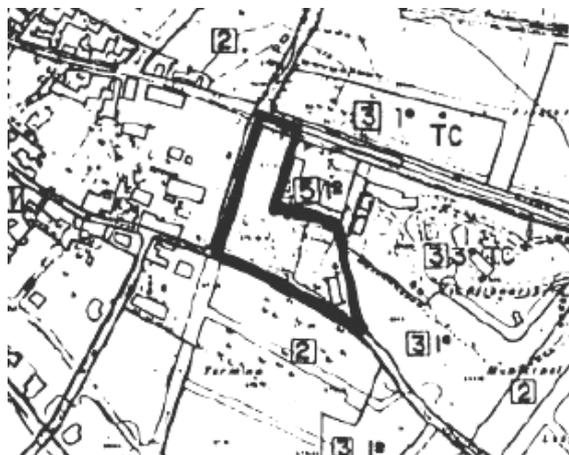
#### 2.1.1 Emplazamiento y entorno físico

La unidad de ejecución UE-21 de las NN.SS. de Griñón se sitúa en la zona sureste del Casco Antiguo, en el borde del suelo urbano consolidado, colindante con otras unidades de ejecución ya desarrolladas.

En concreto colinda con la ue-20a y ue-20b ya ejecutadas en el lindero este, compartiendo a eje la calle de la grama. Por el lindero sur colinda con la ue-23 ya ejecutada también, ajustándose el ámbito de la misma a la aprobación de un acuerdo entre colindantes realizada en febrero de 2004 donde intercambiaban una porción de cada ámbito de 365,72 m<sup>2</sup> con el objetivo de realizar una reparcelación más geométrica CON EL FIN DE MEJORAR LA TRAMA URBANA.

Éste último acontecimiento viene motivado por un error de grafismo en el planeamiento. El principal motivo del urbanismo es optimizar y regular lo mejor posible los espacios urbanos siempre priorizando los intereses públicos. Por ello, según el grafismo original de la ficha de la NNSS, la esquina sureste que comparte lindero con el ámbito de la UE-23 dispone de un grafismo incoherente que da lugar a una contradicción con las prácticas tradicionales.

Imagen gráfica de la ficha UE-21 de las NNSS



Dicho lindero compartido entre la UE-21 y la UE-23 tenía una terminación gráfica según la ficha en ángulo o "a cuchillo" contra la vía pública, posiblemente por un error de grafismo dada la antigüedad de las NNSS y a una escala con insuficiente detalle. Esto dificultaría el aprovechamiento de la ciudad ya que genera espacios residuales desde el punto de vista urbanístico poco óptimos, o incluso inservibles, degradando y gestionando incoherentemente la ciudad.

Imagen aérea superponiendo límites ámbitos de las NNSS



Imagen del acuerdo entre colindantes  
aprobado en febrero de 2004

(Se superpone los ámbitos de la UE-21 y UE-23 y su nueva  
delimitación)

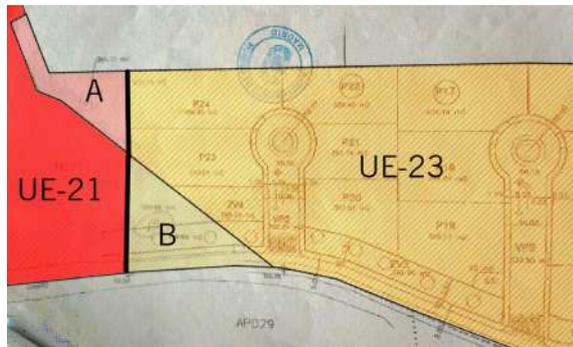


Imagen aérea superponiendo los ámbitos de la UE-21 y  
UE-23 y su delimitación real actual



A continuación, se muestra una imagen aérea actualizada con la delimitación del ámbito de la UE-21:



El ámbito territorial objeto del presente documento se localiza al sureste del término municipal de Griñón. Está delimitado en sus linderos por las siguientes determinaciones:

- Este: por la Calle de la Grama, zona más cercana al núcleo urbano de la ciudad.
- Norte: con la Calle Carretera de la Frontera.
- Sur: con la calle de Los Alcázares
- Oeste tanto con una parcela sin edificar como con una parcela edificada con un edificio de uso terciario.

Ocupa una extensión de terreno formado por un total de 9.315 m<sup>2</sup>, según estudio topográfico de la parcela y ajustando el límite a los ejes de las calles. En la parcela no se encuentra ninguna edificación existente y responde al uso de residencial, en concreto la ordenanza 3-1º de colonia unifamiliar.

### 2.1.2 Topografía. Características físicas

El terreno definido por el Ámbito tiene un desnivel sensiblemente constante de un 0,75% aproximadamente, en dirección Noroeste - Sureste que provoca una diferencia de altura de poco más de un metro entre los puntos más desfavorables.

Por tanto, la topografía del ámbito, por su escasa entidad no condiciona sustancialmente la ordenación general.

El ámbito a pesar de no tener una masa arbórea reseñable, cuenta con algunos ejemplares arbóreos destacables como son los olivos, tal como puede apreciarse en la fotografía aérea del punto 2.1.1.

Por ello, la intencionalidad es de promover su conservación en la propuesta, trasplantándolos en las zonas verdes que se destinan en la presente modificación puntual.

## 2.2 Morfología y tejido urbano

La morfología de las zonas colindantes al ámbito destaca por ser una trama regular estructurada de forma ortogonal, fruto de desarrollos urbanísticos a lo largo del tiempo de promociones residenciales del tipo unifamiliar, según crecía el municipio y satisfacía las necesidades del momento.

En el entorno más inmediato al ámbito se encuentra una trama regular de tipología residencial heterogénea del tipo unifamiliar pareado, en hilera y/o aislado que se adapta a la carretera M-404 y los accesos al casco urbano a través de la carretera de La Frontera.

## 2.3 Análisis de la tipología de la edificación

En cuanto a las tipologías predominantes de las zonas colindantes al ámbito es el de residencial unifamiliar aislada, pareadas o en hilera.

La tipología edificatoria del ámbito de la UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 es el de residencial, en concreto la ordenanza 3-1º de colonia unifamiliar, por lo que mantiene la naturaleza tipológica del entorno.

## 2.4 Dotaciones existentes

La UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 proviene de la aprobación en 1994 de las NNSS de Griñón.

La presente MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 mantiene las dotaciones (viario, zonas verdes, etc.) existentes establecidas por el planeamiento, ya que la nueva ordenanza denominada "CLAVE 3B UNIFAMILIAR UE-21" de aplicación en el ámbito objeto, mantendrá los parámetros lucrativos de la ficha original, incluso se aumentan las redes locales a través de la nueva ficha propuesta que mejora no solamente lo establecido en la actual ficha de las NNSS, sino también a la ley del suelo de la Comunidad de Madrid.

## 2.5 Censo de vivienda y análisis del mercado inmobiliario. Evaluación de necesidades

Para realizar un estudio contextualizado a la actualidad, es necesario analizar no sólo el urbanismo, sino paralelamente cómo se ha ido desarrollando ese crecimiento del municipio desde el punto de vista inmobiliario, como resultado de las necesidades que ha demandado la población.

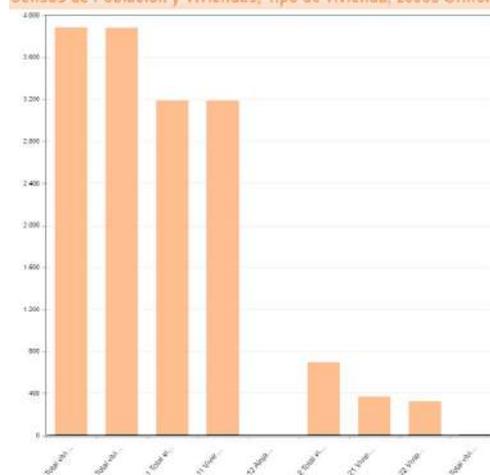
Según el Censos de Población y Viviendas 2011 extraído del Instituto Nacional de Estadística, el municipio de Griñón dispone de los siguientes datos:

### Censos de Población y Viviendas 2011. Viviendas. Resultados Municipales. Principales resultados

Madrid	
28066 Griñón	
<b>1 Total viviendas (2+3)</b>	3.884,16
<b>2 Total viviendas familiares (2.1+2.2)</b>	3.879,00
2.1 Total viviendas principales (2.11+2.12)	3.185,00
2.11 Viviendas principales convencionales	3.185,00
2.12 Alojamientos	0,00
2.2 Total viviendas no principales (2.21+2.22)	694,00
2.21 Viviendas secundarias	371,41
2.22 Viviendas vacías	322,59
<b>3 Total viviendas colectivas</b>	5,16

**Fuente:**  
Instituto Nacional de Estadística

Censos de Población y Viviendas, Tipo de vivienda, 28066 Griñón



Según la población, se obtiene los siguientes datos:

Población	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Población censada	10.599	156.963	6.871.903	2023
Hombres	5.268	78.288	3.288.197	2023
Mujeres	5.331	78.675	3.583.706	2023
Crecimiento relativo de la población	0,89	2,36	1,91	2023
Grado de juventud	15,72	19,16	14,08	2023
Grado de envejecimiento	16,31	12,50	18,43	2023

Movimiento Natural de la Población	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Crecimiento vegetativo	-19	415	-193	2022
Defunciones	82	916	51.154	2022
Nacimientos	63	1.331	50.961	2022
Matrimonios	30	628	27.437	2022
Muertes fetales tardía	0	1	104	2022

Afiliados a la Seguridad Social	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
<b>Por municipio de residencia</b>				
<b>Por sexo (%)</b>				
Hombres	52,89	52,40	51,57	2024
Mujeres	47,11	47,60	48,43	2024
<b>Por nacionalidad (%)</b>				
Espanoles	92,17	90,30	84,13	2024
Extranjeros	7,83	9,70	15,87	2024
<b>Por estrato de edad (%)</b>				
Menos de 30 años	16,39	15,02	17,28	2024
De 30 a 49 años	48,38	51,76	50,68	2024
De 50 años y más	35,23	33,22	32,04	2024

Dicho lo anterior, Griñón tiene un elevado grado de envejecimiento de la población que da como resultado que la tendencia a futuro será que el bloque de mayores de 65 años sea cada vez mayor y, con ello, el aumento de personas dependientes y/o fallecimientos. Esto generará, sumado al crecimiento relativo de la población en los alrededores y un grado de juventud mucho más favorable que la media provincial, una zona de oportunidades y atracción de población que favorecerá al crecimiento comedido y sostenible de los municipios periféricos a las grandes ciudades de Madrid.

Analizando los aspectos económicos, se obtiene:

Macromagnitudes económicas	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Producto Interior Bruto Municipal	342.991	2.683.362	219.567.632	2020
Per cápita (euros)	32.869	18.295	32.385	2020

La población de Griñón dispone de una Renta Per Cápita superior a la comunidad de Madrid y, casi duplica el valor de la zona. Esto refuerza la necesidad de crear nueva vivienda para satisfacer la actual demanda en la zona, y favorecerá en:

- Griñón tiene una tendencia de población envejecida que favorecería al aumento de la oferta de vivienda y, con ello, ralentizar la actual inflación económica en el sector.
- La población de Griñón tiene un cierto poder adquisitivo superior a la media, lo que permitiría satisfacer un aumento de vivienda nueva en la zona.
- Tanto Griñón como municipios limítrofes están sufriendo un crecimiento de la población en los últimos años, donde actualmente hay escasez de vivienda. Hay que tener en cuenta que los municipios limítrofes disponen de una renta per cápita reducida muy inferior a Griñón, por lo que esta ampliación de viviendas ayudaría a paliar la ley de oferta y demanda.

Por todo ello, se considera oportuno la presente MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 desde el punto del mercado inmobiliario y la evaluación de sus necesidades actuales.

## B1\_VOL-1\_C3. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

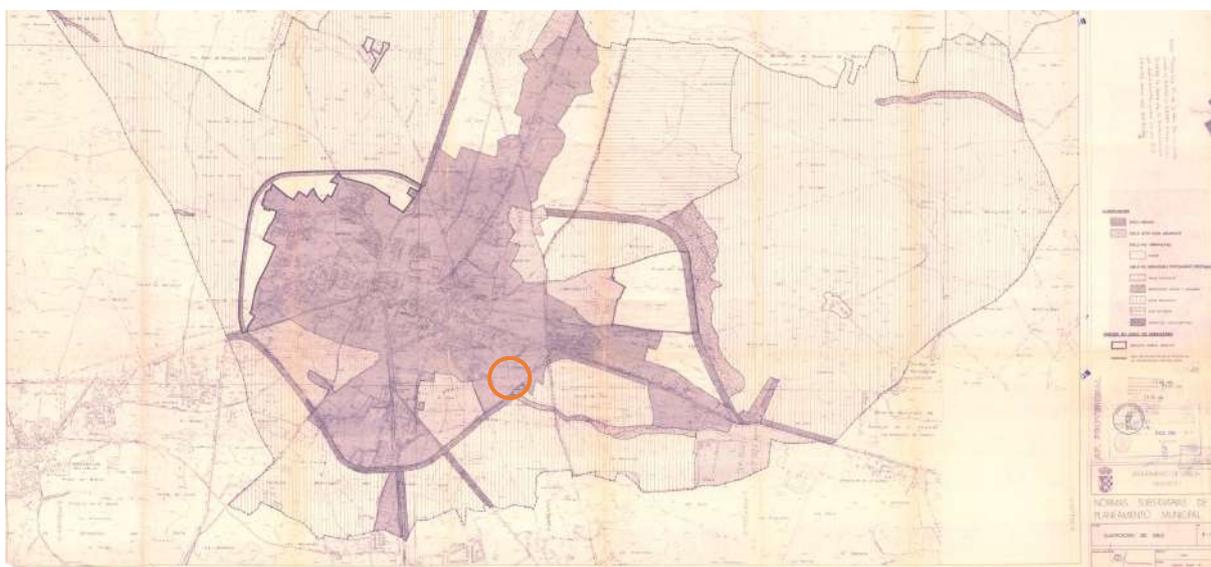
### 3.1 Determinaciones del Plan General para el ámbito

Previamente mencionar que la presente MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 cumple con las determinaciones de la Sección 2ª Procedimientos de aprobación de los planes de la Ley de suelo de la comunidad de Madrid, destacando los artículos 57 f) y el 69.2, es decir, en lo referente a su función, límites y contenido de las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico.

Dicho Planeamiento General que da soporte legal al planeamiento de desarrollo que nos ocupa y también expone el orden urbanístico por el que se rige, lo constituye las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Griñón (NN.SS.) cuya aprobación definitiva fue por acuerdo del Consejo de Gobierno el 26 de septiembre de 1994, publicado en el B.O.C.M. el 28 de octubre de 1994 por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

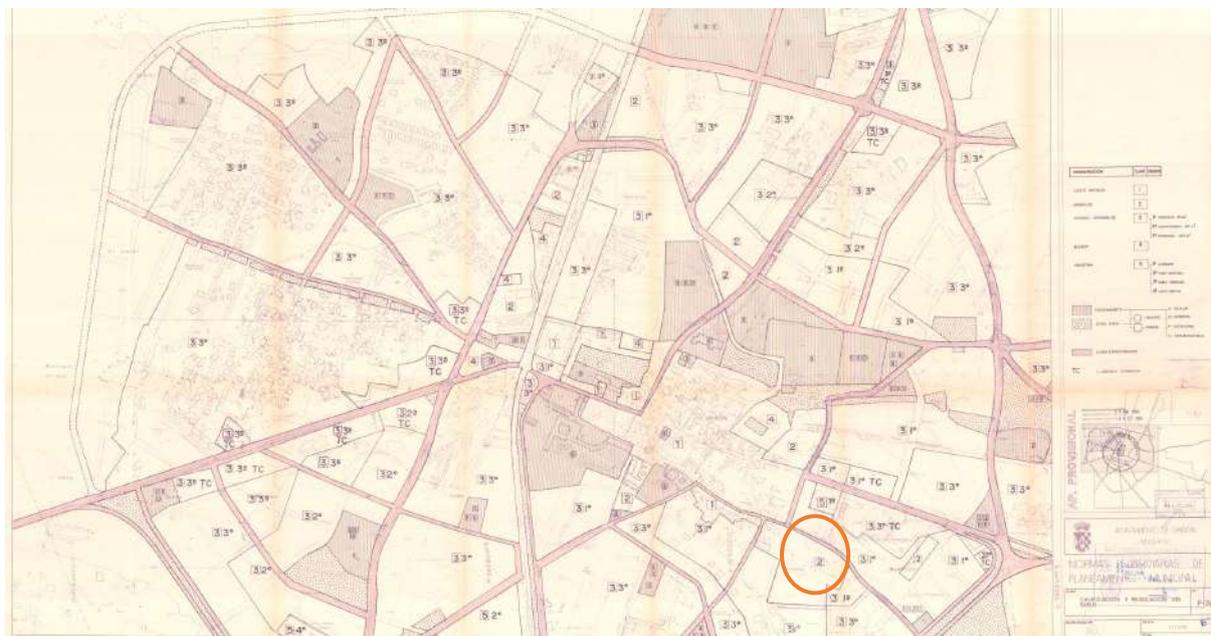
Si atendemos al ámbito de aplicación de la presente MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 se destaca que el ámbito está clasificado como suelo urbano.

Plano de clasificación del suelo denominado "P-1":



Además, realizando un acercamiento al ámbito, éste pertenece a la ordenanza denominada "Clave 3 grado 1", correspondiente a la tipología unifamiliar intensiva.

"Plano de calificación y regulación del suelo denominado "P-2B":

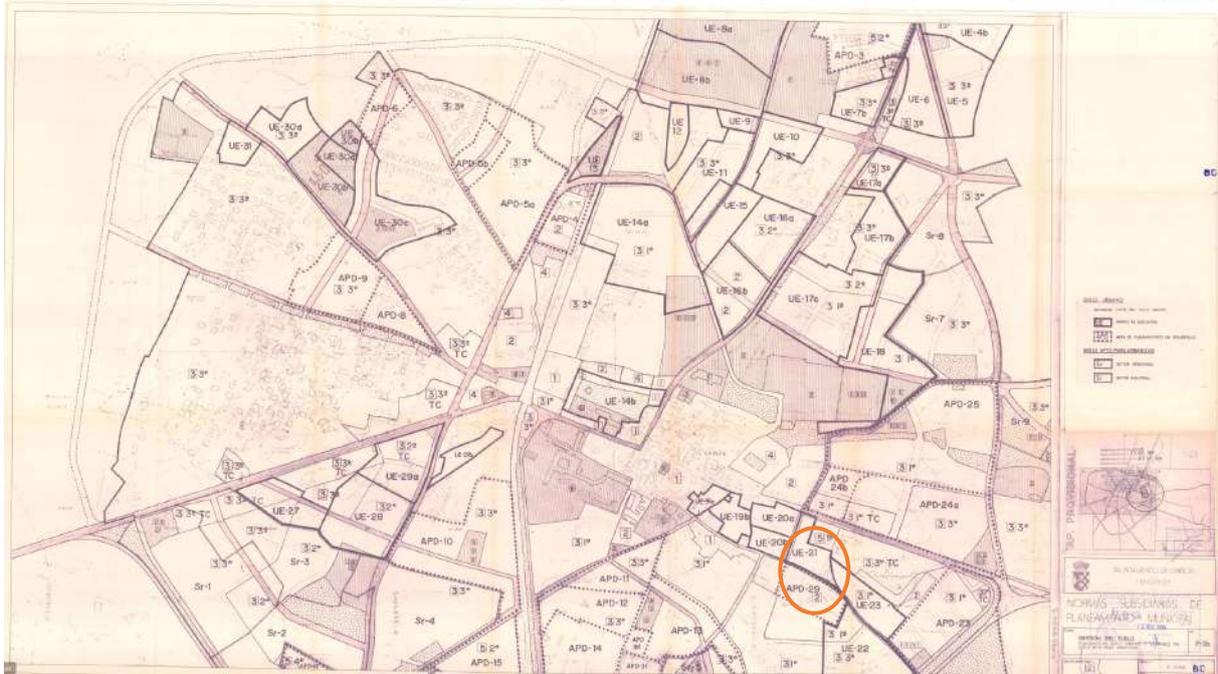


**Pablo Sánchez Casarrubios. Arquitecto.**

Calle Mayor nº1 1C - Griñón (Madrid). Tlfs: 607633612 / 91-8141287

Y atendiendo a la gestión del suelo, la normativa contempla polígonos en suelo urbano, unidades de ejecución y sectores en suelo apto para urbanizar que, como hemos mencionado ya, el ámbito objeto corresponde a la UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 "LOS PALOMARES OESTE RESIDENCIAL".

Plano de Gestión del suelo "P-2C":



Asimismo, el planeamiento vigente actual recoge en el anexo normativo 1 una recopilación de los polígonos de gestión en el suelo urbano, mediante fichas que definen las distintas unidades de ejecución en suelo urbano. Se trata de recoger de manera pormenorizada las condiciones que definen el aprovechamiento de cada uno de los ámbitos de gestión singulares que se definieron en el suelo urbano.

La ficha actual de la Unidad de ejecución UE-21 marca las alineaciones, cesiones, dotaciones o red viaria, entre otros. Se muestra a continuación:

<b>UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO</b>		Hoja	I-26/1
ENCLAVE: Los Palomares Oeste Residencial		Cod.	UE-21
<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACION Y AMBITO</b>		
	Localizada al Sureste del Casco Antiguo, apoyada sobre el Camino de Torrejon de la Calzada, colindante con otras unidades de ejecución.		
	Esta destinado a usos residenciales correspondientes a la ordenanza de colonia unifamiliar.		
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b>			
Edif.bruta 0'6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Superf: 0'90 Ha			
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>		<b>CESIONES DE SUELO</b>	
Claves de Ordenanza	%	Nºviv	Usos Públicos
3-1*Colonia Unif(250 m <sup>2</sup> )	100	22	Zona Verde Publica
			Equipam. Escolar
			Otros Equipamientos
			Viario
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>22</b>	<b>Total Cesiones</b>
			2.160 24
			2.160 24
<b>GESTION DEL SUELO</b>		<b>PROPIEDAD</b>	
Sistema de Actuación	Compensación	m <sup>2</sup>	%
Iniciativa planeamiento	Privada	540	6
		8.500	94
			Núm. Parc.
			4
<b>PROGRAMACION</b>			
	Año 1	Año 2	Año 3
Estatutos y Bases J.Comp			
Proy.Compensación			
Proy.Urbanización			
CONDICIONES PARTICULARES:			

En ella se establece como uso destinado el residencial, en concreto se corresponde con la ordenanza 3-1º de colonia unifamiliar.

El número máximo de viviendas señalado en la ficha urbanística es de 22 viviendas.

Se establece como condición vinculante para el aprovechamiento máximo asignado al ámbito en la ficha urbanística, que denomina Edificabilidad Bruta de 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>c sobre la superficie total del ámbito (9.315 m<sup>2</sup>).

Por otro lado, si atendemos a la ordenanza unifamiliar que se asigna en la ficha es en colonia unifamiliar 3 grado 1º, correspondientes a las promociones de edificación intensiva. Aquí nos marca la superficie máxima edificable de 0,80 m<sup>2</sup>/m, sobre la parcela neta (la suma total de las parcelas netas es de 6.333 m<sup>2</sup>).

Teniendo en cuenta los parámetros anteriores, se obtiene la siguiente tabla:

<b>TOTAL SUPERFICIE DEL AMBITO UE-21</b>	<b>9.315 m<sup>2</sup></b>
<b>SUELO PRIVADO</b>	<b>6.333 m<sup>2</sup></b>
<b>APROVECHAMIENTO SEGÚN ORDENANZA 3.1 COLONIA UNIFAMILIAR</b>	<b>5.042 m<sup>2</sup></b>
<b>APROVECHAMIENTO SEGÚN FICHA</b>	<b>5.589 m<sup>2</sup></b>

### 3.2 Delimitación del sector

El ámbito corresponde a la unidad de ejecución UE-21 de las NN.SS. de Griñón y se sitúa en la zona sureste del Casco Antiguo, colindante con otras unidades de ejecución ya desarrolladas que forman la trama urbana de esta zona.

El ámbito tiene los siguientes linderos:

- Este: por la Calle de la Grama, zona más cercana al núcleo urbano de la ciudad.
- Norte: con la Calle Carretera de la Frontera.
- Sur: con la calle de Los Alcázares
- Oeste tanto con una parcela sin edificar como con una parcela edificada con un edificio de uso terciario.

### 3.3 Normativa vigente aplicado al ámbito

Dicho Planeamiento General que da soporte legal al planeamiento de desarrollo que nos ocupa y también expone el orden urbanístico por el que se rige, lo constituye las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Griñón (NN.SS.) cuya aprobación definitiva fue por acuerdo del Consejo de Gobierno el 26 de septiembre de 1994, publicado en el B.O.C.M. el 28 de octubre de 1994 por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Teniendo en cuenta tanto la normativa de aplicación de las NNSS de Griñón relativa a la ordenanza de suelo urbano CLAVE 3 Colonia unifamiliar, donde aplicado al ámbito de la presente modificación puntual se destacan los siguientes artículos del TÍTULO X sobre Claves de Ordenanza y Aprovechamiento, en concreto los de la ordenanza Clave 3 en su grado 1º, para tenerlos en cuenta a la hora de desarrollar la nueva ordenanza "CLAVE 3B UNIFAMILIAR UE-21", aplicado solamente al ámbito objeto.

## **SECCIÓN 4. CLAVE 3. COLONIA UNIFAMILIAR**

### **Epígrafe 1. Definiciones.**

#### **Art.10.43 Ámbito**

Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar pareada o en hilera sobre parcela de tamaño medio o pequeño localizada tanto en promociones recientes como en el nuevo suelo clasificado, incluyendo unifamiliares aisladas con semejante localización.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie Planos P.2.Calificación y Regulación del suelo con Clave 3.

#### **Art.10.44 Grados**

A efectos de su posterior regulación se establecen tres grados dentro de la presente clave:

Grado 1º	Correspondiente a las promociones de edificación intensiva
Grado 2º	Correspondiente a promociones de edificaciones semi intensivas
Grado 3º	Correspondiente a promociones de edificación extensiva

#### **Art.10.45 Parcela mínima**

En nuevas parcelaciones o segregaciones la superficie de parcela mínima edificable será para cada grado:

SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA	
Grado 1º	250 m2 superf. neta
Grado 2º	350 m2 superf. neta
Grado 3º	500 m2 superf. neta

No se consideran parcelas inedicables las ya existentes, con anterioridad a la aprobación definitiva de estas normas, dentro de cada grado, que permitan el desarrollo de una vivienda con el programa mínimo de vivienda social.

En todos los grados se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio común proindiviso destinado a jardines, piscinas, etc. sin que en ningún caso la parcela destinada a cada vivienda sea inferior a 150m2.

#### **Art.10.46 Frente mínimo**

El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones será:

FRENTE DE PARCELA MÍNIMA	
Grado 1º	7 m
Grado 2º	7 m
Grado 3º	12 m

No se consideran inedicables las parcelas con frente inferior a los valores anteriores, que estuvieran recogidas en el catastro existente con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de demanda social.

### **Epígrafe 2. Condiciones Volumétricas**

#### **Art.10.48 Alineaciones y rasantes**

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela excepto que éstas sean definidas como alineación fija de fachada en los documentos (Planes Parciales) que desarrollan los sectores del Suelo Urbanizable.

#### **Art.10.49 Retranqueos**

En obras de rehabilitación y reforma no se fijan retranqueos mínimos. En obras de nueva planta los retranqueos mínimos a linderos serán:

RETRANQUEO MÍNIMO		
Grado	Frente	Resto
1º	3,00 m	3,00 m*
2º	3,00 m	3,00 m*
3º	3,00 m	3,00 m**

\*Se permite adosamiento a uno o ambos linderos en promoción conjunta o con acuerdo a tres partes.

\*\*Se permite adosamiento a un solo lindero.

Como excepción a lo anterior en obras de nueva planta en parcelaciones aprobadas con anterioridad a las presentes normas se admitirá un retranqueo mínimo de 1 metro cuando justificadamente ello sea necesario para un aprovechamiento más racional de parcela.

Los sótanos y semisótanos deberán cumplir la dimensión de retranqueos establecida cuando no sean de carácter comunal para toda una promoción unitaria.

En todos los casos/tipos de obras y grados se admitirá el adosamiento de garajes con una longitud máxima de 5 metros sobre el lindero de calle y, el adosamiento de toda la edificación a uno de los linderos laterales, con acuerdo notarial con el colindante en ambos casos y con tratamiento de la medianería como una fachada más de la edificación. En el adosamiento de garaje a lindero de calle o espacio público en las parcelas de esquina sólo se permitirá el adosamiento por una de las fachadas (nunca por las dos)

#### **Art.10.50 Fondo edificable máximo.**

No se fija fondo edificable máximo.

**Art. 10.51 Ocupación máxima de parcela**

La superficie ocupable máxima de parcela neta en obras de nueva planta o ampliación será:

OCUPACIÓN MÁXIMA	
Grado 1º	50%
Grado 2º	50%
Grado 3º	45%

En Obras de Rehabilitación y Reforma la ocupación máxima será en todos los grados la existente si es superior a la establecida para obras de Nueva Planta.

El garaje sobre rasante, esté adosado o no a cualquier lindero, computará a efectos del porcentaje de ocupación de parcela.

**Art.10.52 Superficie máxima edificable**

En obras de nueva planta la edificabilidad máxima sobre parcela neta será:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
Grado 1º	0,80 m2/m2
Grado 2º	0,80 m2/m2
Grado 3º	0,60 m2/m2

En Obras de Rehabilitación y Reforma la edificabilidad máxima para cada grado será la existente si es superior a la establecida para las obras de Nueva Planta.

En todos los casos se admite el aprovechamiento bajo cubierta siempre que la altura libre en el 70% de la superficie sea superior a 2'20 metros y la altura mínima en cualquier punto sea superior a 1,50 metros; las ventanas se ejecutarán sobre el plano de cubierta.

**Art.10.53 Altura máxima de la edificación**

Para todos los grados de ordenanza la altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja+1) con una altura total desde el suelo del terreno hasta la arista de coronación de 6' 40 m. medidos en el punto medio de la fachada.

En la presente clave de ordenanza se permiten sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en los art. 7.35 y 7.36.

Los espacios habitables bajo cubierta tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

**Art.10.54 Altura libre de plantas**

La altura libre de plantas para obras de ampliación o de nueva planta será para todos los grados de ordenanza:

	Máxima	Mínima
PLANTA BAJA	3,50 m	2,60 m
OTRAS	3,00 m	2,60 m

En Obras de Rehabilitación y Reforma será el existente si es mayor que estas.

**Epígrafe 3. Tolerancia de Usos**

**Uso principal**

**Art.10.55 Uso residencial**

Permitido en la categoría 1º (vivienda unifamiliar) debiendo garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

**Art.10.56 Uso público comercial:**

Comercial, oficinas y hostelero permitido:

- Categoría 1º y 2º cuando no este grafiado con el código TC sin limitación para usos de oficina cuando se localice en edificio exclusivo, debiendo cumplir una reserva de aparcamiento de al menos una plaza por cada 25 m2 construidos destinado al uso público.

- Categoría 3º en todos sus usos en aquellas parcelas señaladas con el código TC y siempre que la superficie de parcela sea superior a 500 metros, la ocupación de la misma por la edificación no rebase el 40% de ella y se guarden unos retranqueos mínimos de 4 metros a cualquier lindero y se resuelvan dentro de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 25 m2 construidos.

#### **Usos complementarios**

##### **Art.10.57 Uso dotacional**

Permitido en categoría 5º. Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50m2 construidos.

##### **Art.10.58 Uso industrial**

Prohibido en todos sus grados.

##### **Art.10.59 Uso zona verde y aparcamiento**

Permitido en todos sus grados.

#### **Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares**

##### **Art.10.60 Condiciones generales**

En el Suelo Urbano serán las establecidas en la Sección 8 del título VII de las presentes normas.

En el suelo urbanizable serán las que establezcan los planes parciales que desarrollen el sector.

En obras de nueva planta tanto en el suelo urbano como apto para urbanizar se prohíben las mansardas, permitiéndose las buhardillas con una longitud máxima de fachada de 1,20 m lineales a razón de 1 hueco por cada 3 metros lineales del frente de alero de cubierta.

## **B1\_VOL-1\_C4. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

### **4.1 Estudios necesarios para la conexión, ampliación y refuerzo de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos**

El principal objetivo es asegurar la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

Para salvaguardar todo lo anterior, se realizará los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.

### **4.2 Verificación técnica de los órganos competentes para garantizar los servicios urbanos necesarios**

Se realizará verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostos públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio.

### **4.3 Estudios relativos a las infraestructuras de la red de saneamiento**

Se analizará con el organismo competente la viabilidad técnica y, por consiguiente, adoptar las medidas necesarias para garantizar el correcto funcionamiento de la red de saneamiento.

Se presenta como anexo a la presente modificación puntual el plano de la propuesta de saneamiento del ámbito de la UE-21, con el objetivo de que se pueda realizar el informe previo sobre la acometida al saneamiento. Para la elaboración de este informe interno, es necesario que, dentro del proyecto en cuestión presentado por la persona interesada, se defina el saneamiento, tanto recogida de aguas pluviales como residuales domésticas, desde dentro de la finca hasta la conexión a la red municipal.

Pablo Sánchez Casarrubios. Arquitecto.

Calle Mayor nº1 1C - Griñón (Madrid).Tlfs: 607633612 / 91-8141287

Por ello, teniendo en cuenta el trazado de la red municipal señalada en el esquema de la red de saneamiento de la hoja P-7b de las NNS de Griñón adjuntada en anexos, se ha realizado en el presente documento en planos de infraestructuras propuestas el esquema de la red interna del ámbito hasta conectarse con la red municipal. La descripción completa de la red se definirá en el proyecto de urbanización.

Por consiguiente, el órgano que tramite esta licencia urbanística será quien solicite el informe a la S. G. de Gestión del Agua, y tendrá carácter vinculante, es decir, no se concederá la licencia urbanística sin este informe favorable.

#### **4.4 Análisis de movilidad y transporte sostenibles**

##### **4.4.1 Estudio de tráfico**

La principal vía que recoge la mayor afluencia de tráfico rodado es el la Calle de la Carretera de la Frontera, puesto que es la vía que conecta el núcleo urbano con la carretera M-404. Las otras dos calles implicadas dentro del ámbito de la UE-21 son la Calle de la Grama y la calle de Los Alcázares, donde ambas son carreteras con un carácter secundario.

Aun así, el tráfico rodado tanto de la vía principal como de las secundarias son vías de carácter urbano y albergan poca densidad de tráfico diario concentrándose en las horas punta, no siendo de gran relevancia. Por ello, no se verá comprometido tras la actuación de la presente modificación puntual, dada la envergadura y características del ámbito, por lo que no se considera relevante este punto.

##### **4.4.2 Conexión y autonomía del sistema de transporte público.**

Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobre congestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga.

Dada la envergadura y características del ámbito no se considera relevante este punto.

#### **4.5 Plan de alarma y seguridad civil en supuestos catastróficos**

Dada la envergadura y características del ámbito no se considera relevante este punto.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 cumple tanto con las "Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección de la Comunidad de Madrid" elaboradas por la entonces Dirección General de Urbanismo; como con las determinaciones de la Sección 2ª Procedimientos de aprobación de los planes de la Ley de suelo de la comunidad de Madrid, destacando los artículos 57 f) y el 69.2, es decir, en lo referente a su función, límites y contenido de las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico; como también con lo dispuesto en el artículo 1º A). Uno, del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, sirviendo como bases para la redacción del presente proyecto atendiendo a las normas vigentes aplicables sobre construcción.

Madrid, 25 de noviembre de 2024

**LA PROPIEDAD:**

**LOS ARQUITECTOS:**

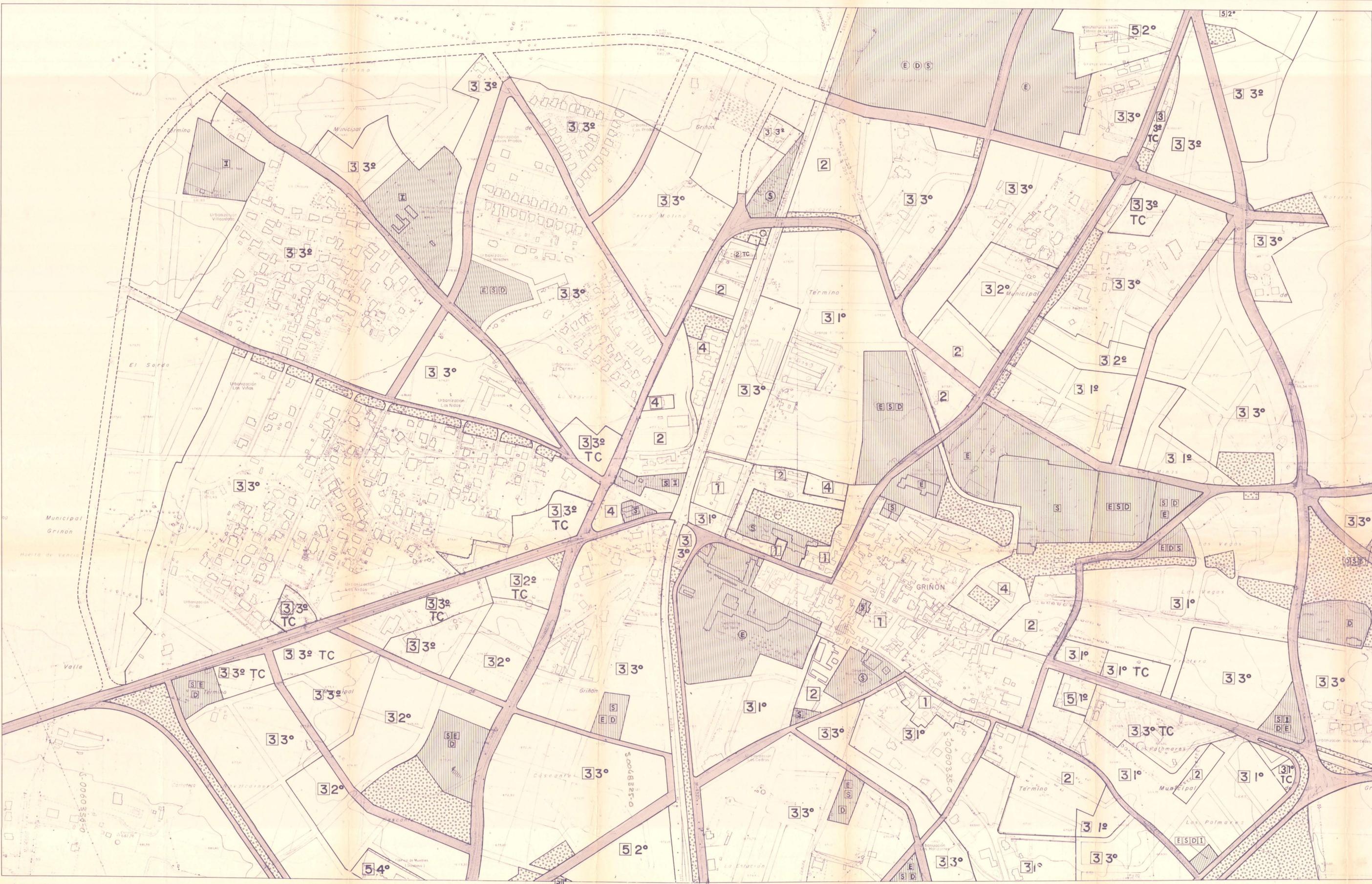
Dª. IRMA CANALES MARTÍNEZ y  
D. FERNANDO CANALES RUIZ.

D. PABLO SÁNCHEZ CASARRUBIOS

## **B1\_VOL-2. PLANOS DE INFORMACIÓN**

- P-1 \_Clasificación del suelo. Planeamiento anteriormente vigente**
- P-2b \_ Calificación y regulación del suelo. Planeamiento anteriormente vigente**
- P-3b \_ Gestión del suelo. Planeamiento anteriormente vigente**
- P-4b\_ Alineaciones en suelo urbano y red viaria. Planeamiento anteriormente vigente**

- I-1. Situación y emplazamiento**
- I-2. Levantamiento topográfico**
- I-3. Estructura de la propiedad**
- I-4. Infraestructuras y servicios urbanos existentes**
- I-5. Edificación, Usos y vegetación existente**
- I-6. Redes públicas existentes**
- I-7. Ficha actual "UE-21"**
- I-8. Ficha actual "UE-23"**



DENOMINACION	CLAVE	GRADO
CASCO ANTIGUO	1	
ENSANCHE	2	
COLONIA UNIFAMILIAR	3	1º INTENSIVO - 250 m <sup>2</sup> 2º SEMINTENSIVO - 350 m <sup>2</sup> 3º EXTENSIVO - 500 m <sup>2</sup>
BLOQUE	4	
INDUSTRIA	5	1º MININAVE 2º NAVE ADOSADA 3º NAVE PAREADA 4º NAVE EXENTA
EQUIPAMIENTO		E- ESCOLAR D- DEPORTIVO
ZONA VERDE		S- PRIVADO P- PUBLICO 5- DOTACIONAL I- INFRAESTRUCTURAS
VIARIO ESTRUCTURANTE		
TC		COMERCIAL

AP. PROVISIONAL

DOCOMENTACION SE IMPRIME EL 11 DE ABR. 1994  
 CONSEJO REGULADOR DE PLANEAMIENTO URBANO DE MADRID  
 COMISION CONSULTIVA DE PLANEAMIENTO URBANO DE MADRID  
 REVISIONES DE PLANO  
 1. 26 JUN 1994  
 2. 28 JUN 1994  
 3. 1 JUL 1994

AYUNTAMIENTO DE GRINÓN (MADRID)

AYUNTAMIENTO DE GRINÓN (MADRID)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

PLANO CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO

FECHA: 28 JUN 1994

ESCALA: E/1:2000

FECHA: JULIO - 1994/5

NO. PLANO: P-26



**SUELO URBANO**

--- LIMITE DEL SUELO URBANO

**UE** UNIDAD DE EJECUCION

**APD** AREA DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO

**SUELO APTO PARA URBANIZAR**

**Sr** SECTOR RESIDENCIAL

**Si** SECTOR INDUSTRIAL

**MAP. PROVISIONAL**

DOCUMENTACION DE REFERENCIA:  
 ORDENAMIENTOS DE 17 ABRIL 1954  
 CAMBIO DE DENOMINACION DE CALLES DE 26 SET. 1954  
 PLANOS DEL I.S.T.E. DE 1954

GOBIERNO DE MADRID  
 D. I. G. U. R. B. N. O.  
 0 5 1954

**AYUNTAMIENTO DE GRINON (MADRID)**

**AYUNTAMIENTO DE GRINON (MADRID)**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL**

PLANO: **GESTION DEL SUELO POLIGONOS EN SUELO URBANO Y SECTORES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR**

La Secretaría,  
 DE 19

Equipo Redactor: *[Signature]*

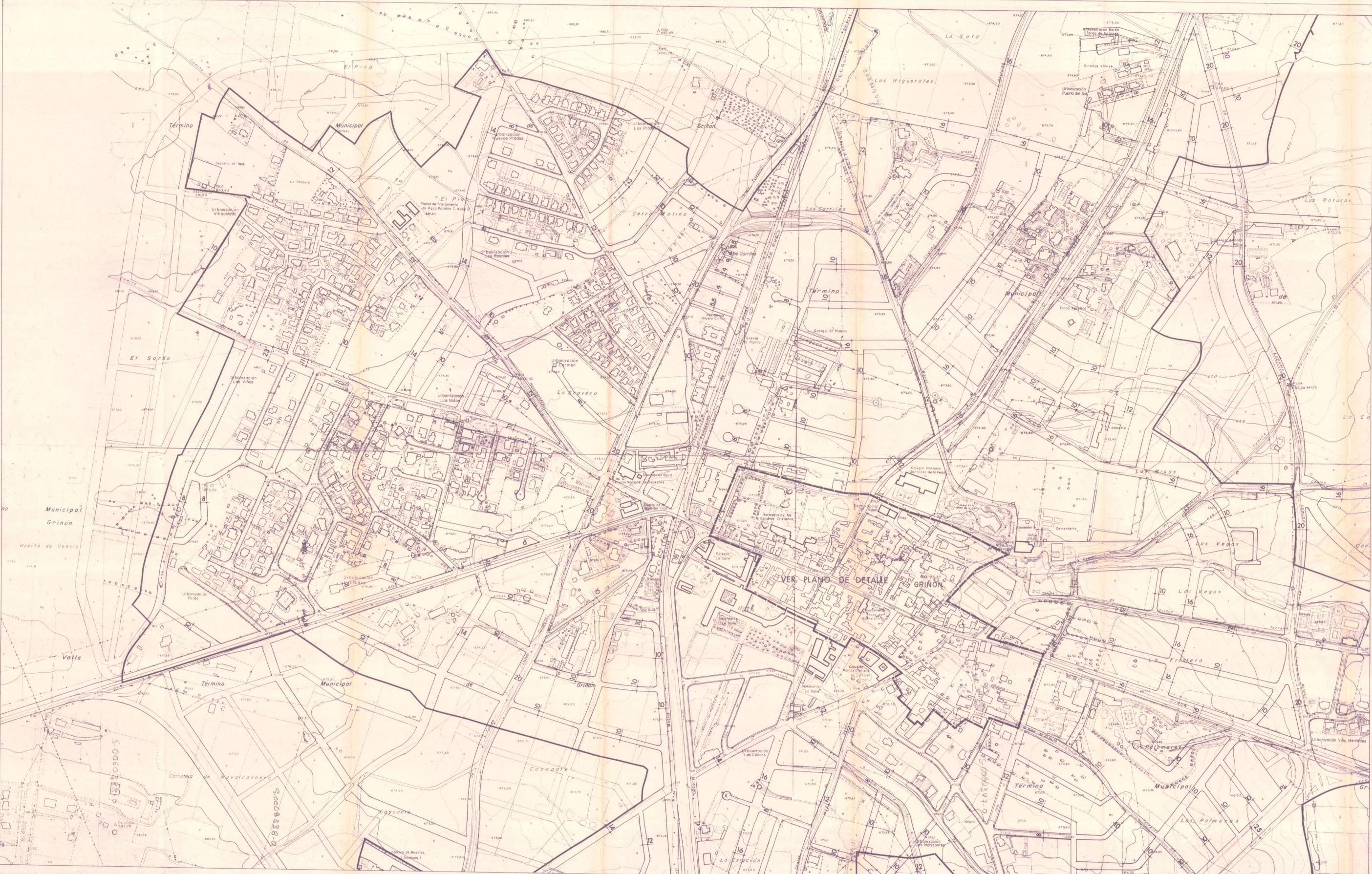
ESCALA: E / 1:2.000

FECHA: *[Date]*

P-3b

BC

BD



- AMBITO DE ALINEACIONES
- AMBITO DE MODIFICACION DE ALINEACION
- ALINEACION DE PARCELA

VER PLANO DE DETALLE GRINÓN

AP. PROVISIONAL

DOCUMENTACIÓN DE INTERÉS TÉCNICO  
 ELABORACIÓN: 1.1.2000  
 APROBACIÓN: 6.6.2000  
 PUBLICACIÓN: 2.6.2000  
 ESCALA: 1:2000

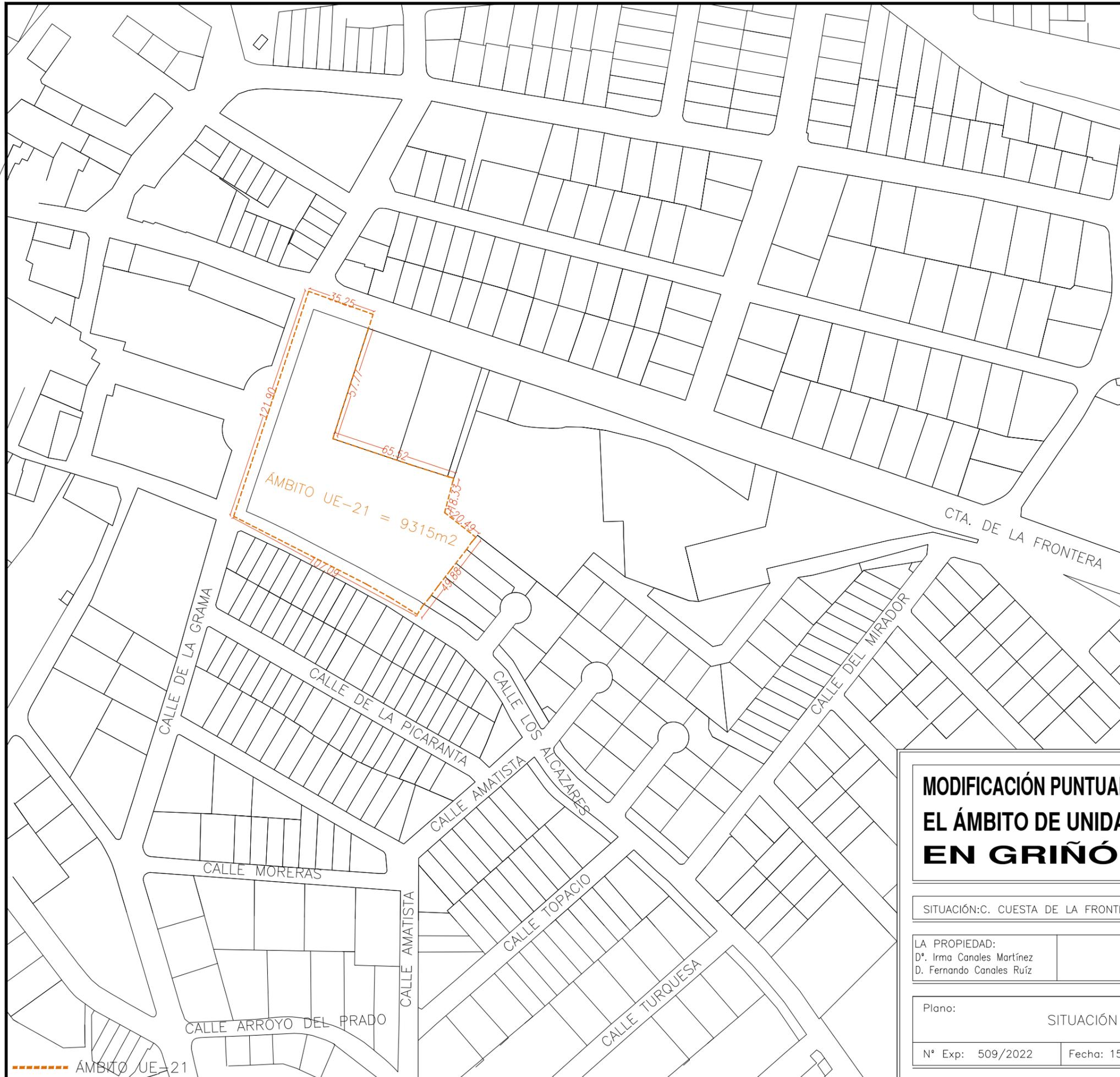
AYUNTAMIENTO DE GRINÓN  
 EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN FECHA 2.5 JUN. 1993 Y PROVISIONALMENTE EN FECHA 29 JUL. 1994

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

PLANO ALINEACIONES EN SUELO URBANO Y RED VIARIA P-4b

ESCALA E: 1/2000  
 FECHA: JULIO - 1994

BD



<b>UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO</b>		Hoja I-26/1
ENCLAVE: Los Palomares Oeste Residencial		Cod. UE-21
<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACION Y AMBITO</b>	
	Localizada al Sureste del Casco Antiguo, apoyada sobre el Camino de Torrejón de la Calzada, colindante con otras unidades de ejecución.	
	Esta destinado a usos residenciales correspondientes a la ordenanza de colonia unifamiliar.	
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b>		
Edif.bruta 0'6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Superf: 0'90 Ha		
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>		<b>CESIONES DE SUELO</b>
Claves de Ordenanza	%	Nºviv
3-1ª Colonia Unif (250 m <sup>2</sup> )	100	22
USOS PÚBLICOS		m <sup>2</sup> %
Zona Verde Pública		- -
Equipam. Escolar		- -
Otros Equipamientos		- -
Vialio		2.160 24
<b>TOTAL</b>		<b>Total Cesiones</b> 2.160 24
<b>GESTION DEL SUELO</b>		<b>PROPIEDAD</b>
Sistema de Actuación	Compensación	m <sup>2</sup> % Núm.
Iniciativa planeamiento	Privada	Pública 540 6 Parc.
		Privada 8.500 94 4
<b>PROGRAMACION</b>	Año 1	Año 2
Estatutos y Bases J.Comp		
Proy.Compensación		
Proy.Urbanización		
<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b>		

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNS GRÍÑÓN EN EL ÁMBITO DE UNIDAD DE EJECUCION UE-21 EN GRÍÑÓN - MADRID



SITUACIÓN: C. CUESTA DE LA FRONTERA CV C. GRAMA CV C. LOS ALCAZARES  
 CALLE MAYOR, Nº 1 - 1ª, GRÍÑÓN (MADRID)  
 TLFs: 607633612 - 91/8141287

LA PROPIEDAD: D. Irma Canales Martínez / D. Fernando Canales Ruíz  
 EL ARQUITECTO: D. Pablo Sánchez Casarrubios

Plano: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Nº Exp: 509/2022    Fecha: 15 NOV 2024    Escala: 1/2000    Nº Plano: 1



-  Bordillo Acera
-  Edificio
-  Perímetro parcela
-  Parcela Topografica
-  Arbol



4 451 650 N  
 4 451 625 N  
 4 451 600 N  
 4 451 575 N  
 4 451 550 N  
 4 451 525 N  
 4 451 500 N

--- ÁMBITO UE-21

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS GRIÑÓN EN  
 EL ÁMBITO DE UNIDAD DE EJECICION UE-21  
 EN GRIÑÓN - MADRID**



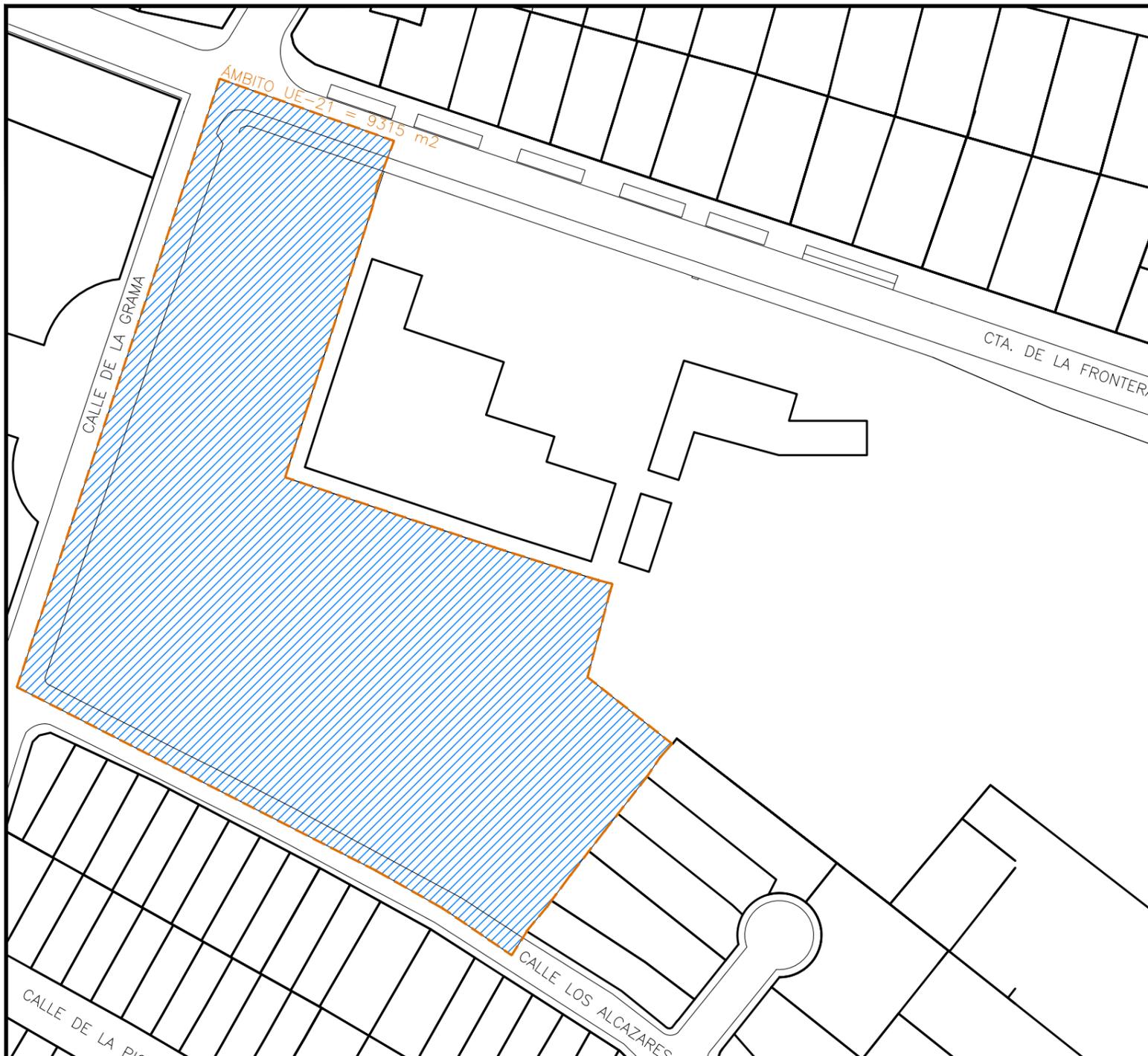
SITUACIÓN: C. CUESTA DE LA FRONTERA CV C. GRAMA CV C. LOS ALCAZARES  
 CALLE MAYOR, Nº 1 - 1º C, GRIÑÓN (MADRID)  
 TLFS: 607633612 - 91/8141287

LA PROPIEDAD:  
 D.ª Irma Canales Martínez  
 D. Fernando Canales Ruíz

EL ARQUITECTO:  
 D. Pablo Sánchez Casarrubios

Plano: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

Nº Exp: 509/2022    Fecha: 15 NOV 2024    Escala: 1/1000    Nº Plano: 1-2



--- ÁMBITO UE-21

 PROPIEDAD FAMILIA CANALES

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE UNIDAD DE EJECICION UE-21 EN GRIÑÓN - MADRID



SITUACIÓN: C. CUESTA DE LA FRONTERA CV C. GRAMA CV C. LOS ALCAZARES

CALLE MAYOR, Nº 1 - 1º C, GRIÑÓN (MADRID)  
TLFS: 607633612 - 91/8141287

LA PROPIEDAD:  
Dº. Irma Canales Martínez  
D. Fernando Canales Ruíz

EL ARQUITECTO:  
D. Pablo Sánchez Casarrubios

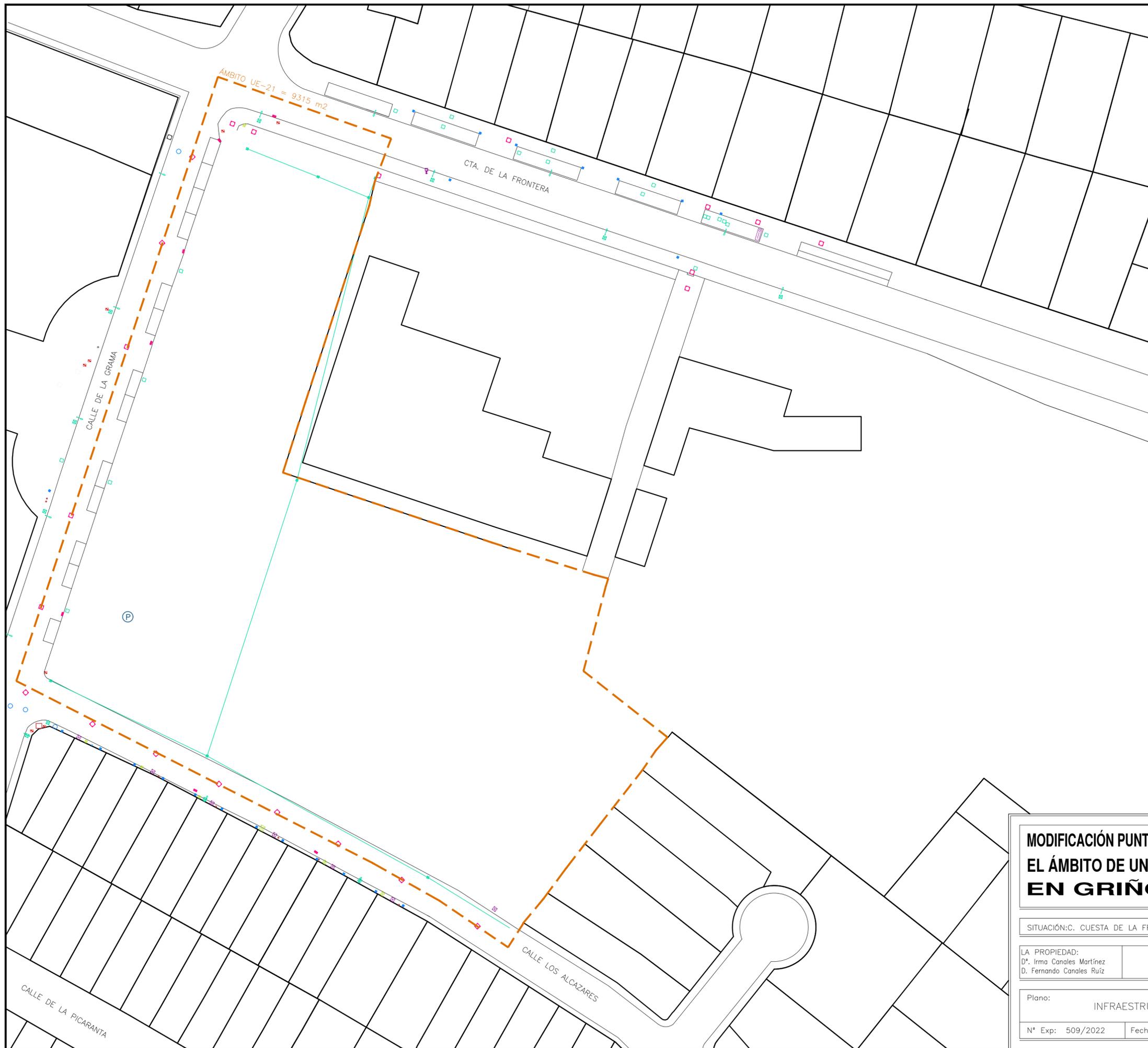
Plano: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Nº Exp: 509/2022

Fecha: 15 NOV 2024

Escala: 1/1000

Nº Plano: | - 3



LEYENDA

-  Cartel Informacion
-  Alumbrado Publico
-  Farola / Baculo
-  Torre Electricidad
-  CYII
-  Red Riego
-  Imbornal
-  Hidrante / Bomberos
-  Saneamiento
-  Pozo
-  Iberdrola
-  Madritel / ONO
-  Parada Bus
-  Registro Repsol
-  Señal
-  Telefonica
-  Gas Natural

— ÁMBITO UE-21

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS GRIÑÓN EN  
EL ÁMBITO DE UNIDAD DE EJECION UE-21  
EN GRIÑÓN - MADRID**



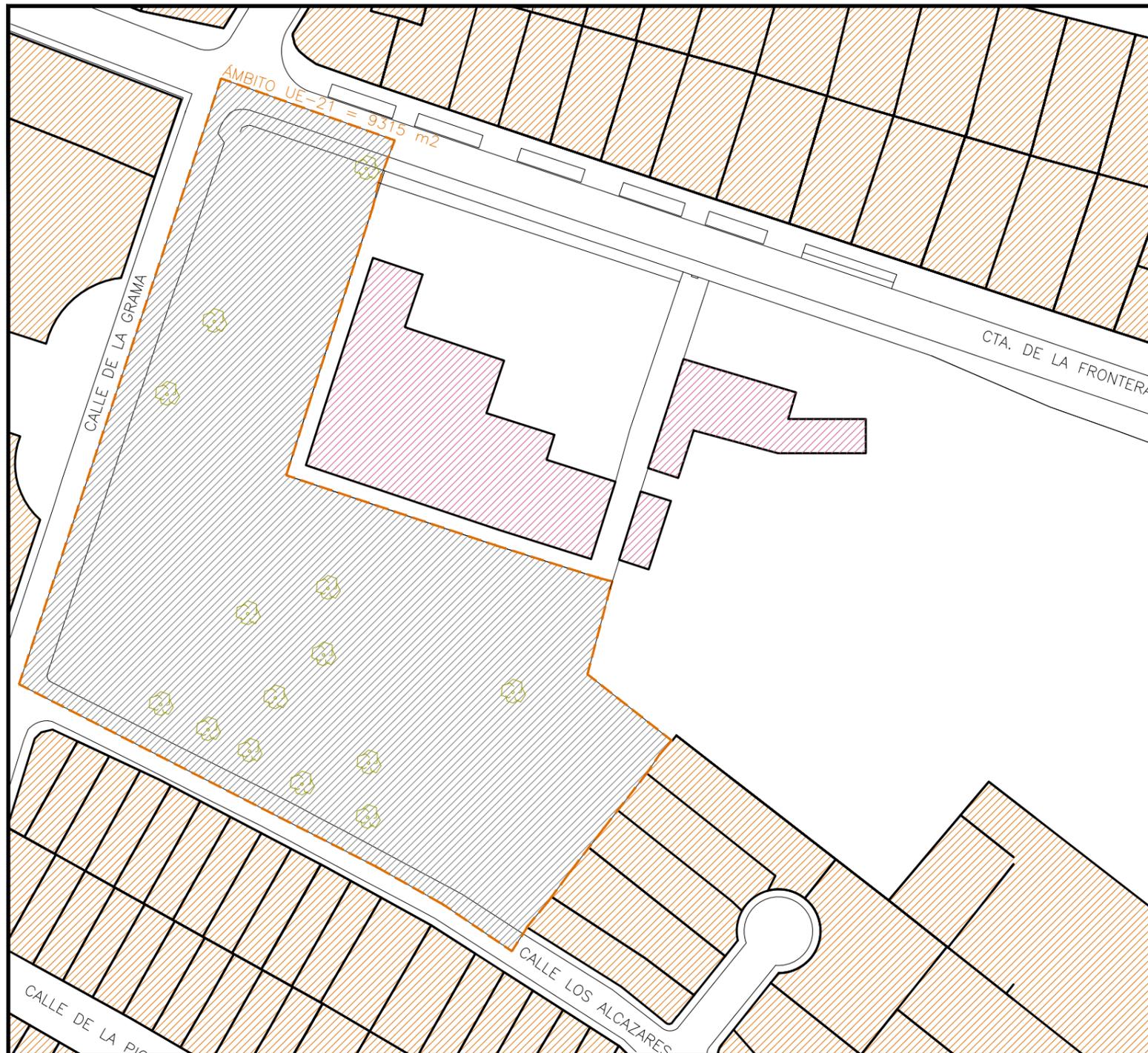
SITUACIÓN: C. CUESTA DE LA FRONTERA CV C. GRAMA CV C. LOS ALCAZARES CALLE MAYOR, N° 1 - 1º, GRIÑÓN (MADRID)  
TLFS: 607633612 - 91/8141287

LA PROPIEDAD:  
D. Irma Canales Martínez  
D. Fernando Canales Ruíz

EL ARQUITECTO:  
D. Pablo Sánchez Casarrubios

Plano: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

N° Exp: 509/2022 Fecha: 15 NOV 2024 Escala: 1/500 N° Plano: |— 4



-  ÁMBITO UE-21
-  USO RESIDENCIAL
-  USO INDUSTRIAL
-  SIN USO

No existe ninguna edificación ni uso en el solar del ámbito de actuación de la UE-21

 ÁRBOL

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE UNIDAD DE EJECICION UE-21 EN GRIÑÓN - MADRID



SITUACIÓN: C. CUESTA DE LA FRONTERA CV C. GRAMA CV C. LOS ALCAZARES

CALLE MAYOR, Nº 1 - 1º C, GRIÑÓN (MADRID)  
TLFS: 607633612 - 91/8141287

LA PROPIEDAD:  
Dº. Irma Canales Martínez  
D. Fernando Canales Ruíz

EL ARQUITECTO:  
D. Pablo Sánchez Casarrubios

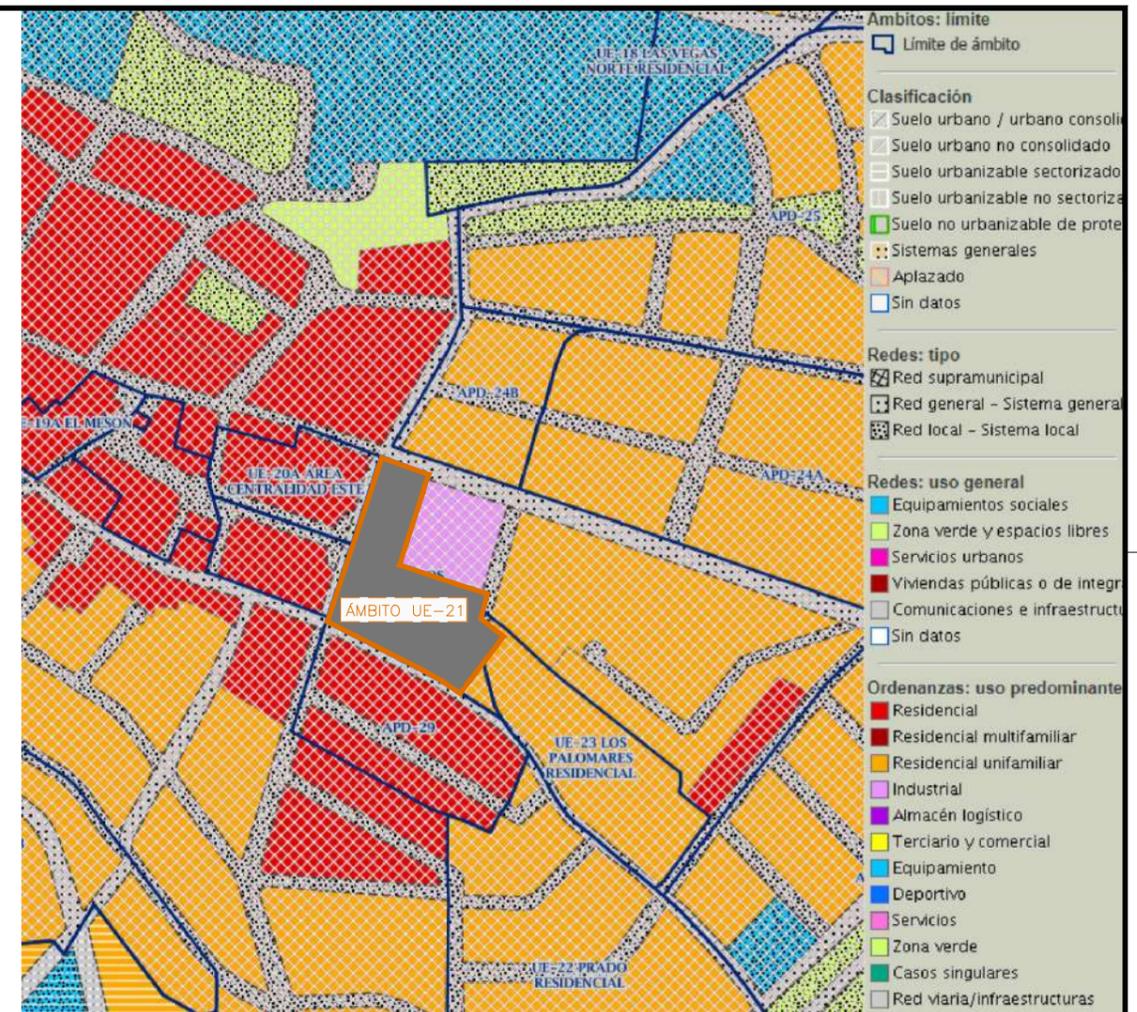
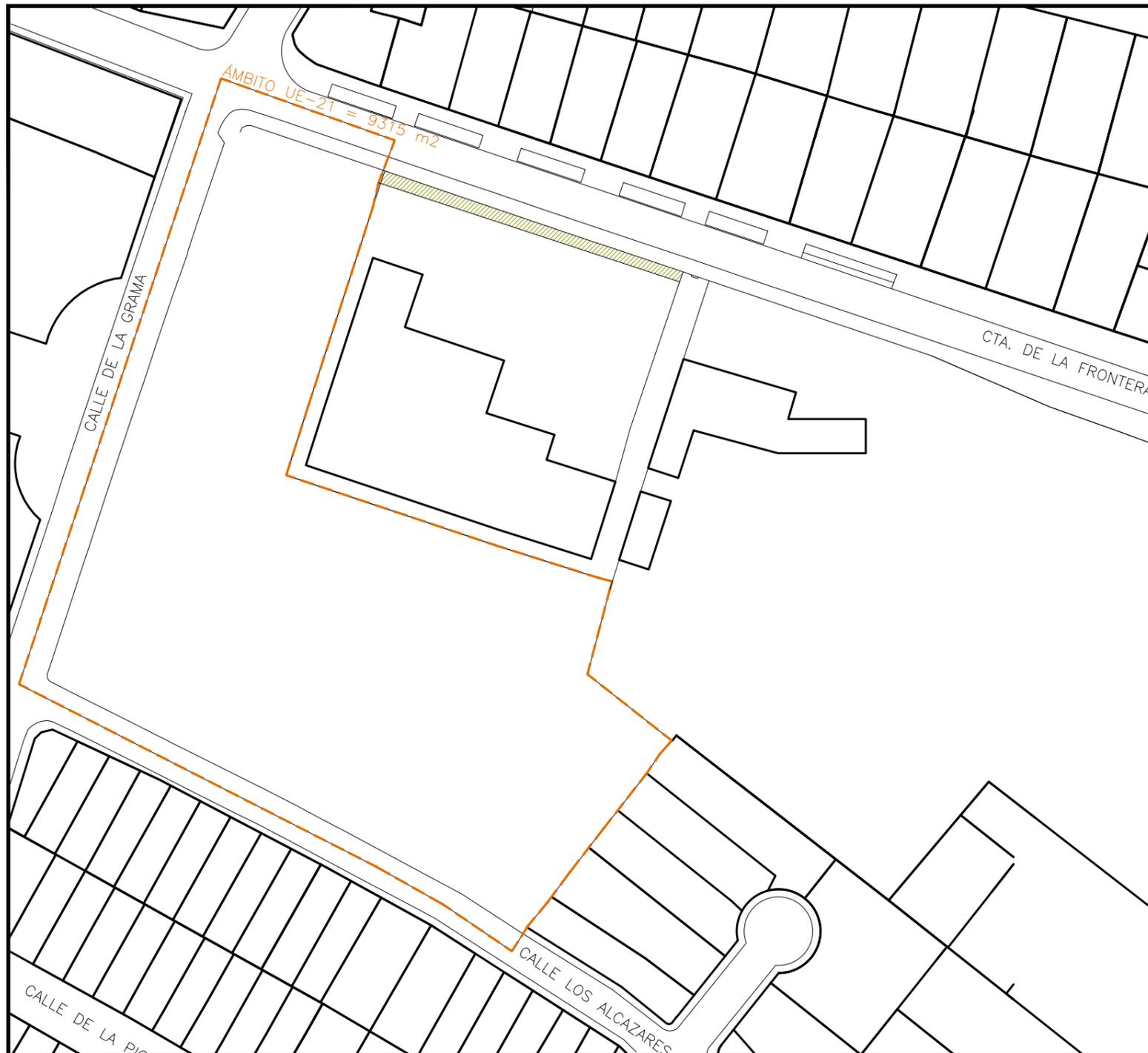
Plano: EDIFICACIÓN, USOS Y VEGETACIÓN EXISTENTE

Nº Exp: 509/2022

Fecha: 15 NOV 2024

Escala: 1/1000

Nº Plano: 1-5



--- ÁMBITO UE-21

 RED DE ZONAS VERDES EXISTENTES

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSG GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE UNIDAD DE EJECICION UE-21 EN GRIÑÓN - MADRID



SITUACIÓN: C. CUESTA DE LA FRONTERA CV C. GRAMA CV C. LOS ALCAZARES

CALLE MAYOR, Nº 1 - 1º C, GRIÑÓN (MADRID)  
TLFS: 607633612 - 91/8141287

LA PROPIEDAD:  
D.º Irma Canales Martínez  
D. Fernando Canales Ruíz

EL ARQUITECTO:  
D. Pablo Sánchez Casarrubios

Plano: REDES PÚBLICAS EXISTENTES

Nº Exp: 509/2022

Fecha: 15 NOV 2024

Escala: 1/1000

Nº Plano: | 6

# UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO

Hoja I-26/1  
Cod. UE-21

ENCLAVE: Los Palomares Oeste Residencial

<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACION Y AMBITO</b>
	<p>Localizada al Sureste del Casco Antiguo, apoyada sobre el Camino de Torrejón de la Calzada, colindante con otras unidades de ejecución.</p> <p>Esta destinado a usos residenciales correspondientes a la ordenanza de colonia unifamiliar.</p> <p><i>(Circular stamp: INSTITUTO DE VIVIENDA DE GUATEMALA)</i></p>
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b> Edif.bruta 0'6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Superf: 0'90 Ha	

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
Claves de Ordenanza	%	Nºviv
3-1ª Colonia Unif (250 m <sup>2</sup> )	100	22
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>22</b>

CESIONES DE SUELO		
Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%
Zona Verde Publica	-	-
Equipam. Escolar	-	-
Otros Equipamientos	-	-
Viario	2.160	24
<b>Total Cesiones</b>	<b>2.160</b>	<b>24</b>

GESTION DEL SUELO	
Sistema de Actuación	Compensación
Iniciativa planeamiento	Privada

PROPIEDAD	m <sup>2</sup>	%	Núm. Parc.
Publica	540	6	4
Privada	8.500	94	4

PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Estatutos y Bases J.Comp.								
Proy. Compensación								
Proy. Urbanización								

**CONDICIONES PARTICULARES:** ... 3<sup>ra</sup> Abil. 1994 ... DE 19

*(Circular stamp: INSTITUTO DE VIVIENDA DE GUATEMALA)*

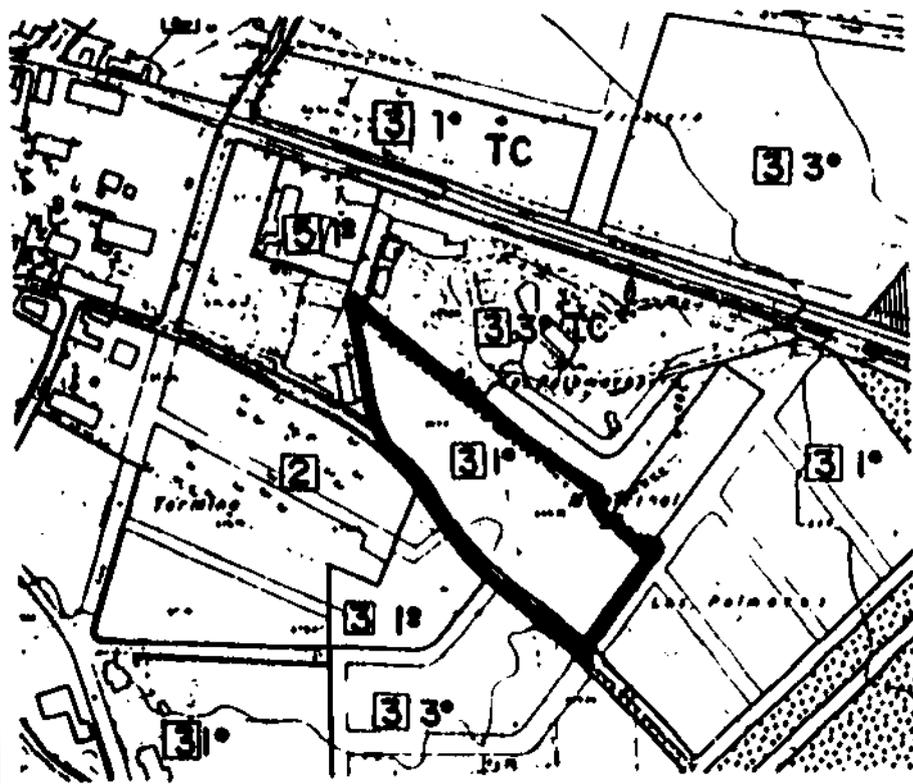
*(Handwritten signature)*

# UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO

Hoja I-26/3  
Cod. UE-23

ENCLAVE: Los Palomares Residencial

## LOCALIZACION



## SITUACION Y AMBITO

Localizada al Sureste del Casco Antiguo, apoyada sobre el camino de Torrejón de La calzada, linda al Este con area de planeamiento en desarrollo, y a Sur con nueva UE.

Esta destinado a usos residenciales correspondientes con la ordenanza.

## APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif.bruta 0'7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Superf: 1'08 Ha

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Claves de Ordenanza	%	Nºviv
3-1ª Colonia Unif (250 m <sup>2</sup> )	100	34
TOTAL	100	34

## CESIONES DE SUELO

Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%
Zona Verde Publica	-	-
Equipam. Escolar	-	-
Otros Equipamientos	-	-
Viario	750	7
Total Cesiones	750	7

## GESTION DEL SUELO

Sistema de Actuación	Compensación
Iniciativa planeamiento	Privada

## PROPIEDAD

	m <sup>2</sup>	%	Núm. Parc.
Publica	300	3	4
Privada	10.580	97	

## PROGRAMACION

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Estatutos y Bases J.Comp								
Proy.Compensación								
Proy.Urbanización								

## CONDICIONES PARTICULARES:

\* La derivada de la modificación de la ordenanza.

29 JUL 1994

30 Aug. 1994

DL 19

## **BLOQUE 2. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**

*(Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental)*

## **B2\_VOL-1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

*Simplificada salvo en los supuestos previstos en el artículo 6.1 de la Ley, en cuyo caso será Ordinaria.*

### **B2\_VOL-1\_C1. Documento Ambiental Estratégico (art. 29.1).**

EL BLOQUE DE DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL HA SIDO REALIZADO POR LA EMPRESA DCM CONSULTORES.

SE ADJUNTA EN ANEXOS.

## **B2\_VOL-2. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

*(art. 31). Justificación de su cumplimiento.*

### **2.1 Informe Ambiental Estratégico.**

A realizar por el organismo competente. Se adjuntará al expediente de la MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 .

### **2.2 Justificación de su cumplimiento. Indicación expresa de los apartados que recogen sus determinaciones.**

A realizar por el organismo competente. Se adjuntará al expediente de la MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 .

## **BLOQUE 3. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

*(Art 19 bis, 57 y 67 a 70 LSCM y 56-57 Reglamento Planeamiento)*

## B3\_VOL-1. MEMORIA DE ORDENACIÓN

*Simplificada salvo en los supuestos previstos en el artículo 6.1 de la Ley, en cuyo caso será Ordinaria.*

### 1.1. Desarrollo actual del ámbito

A continuación, se muestra una imagen aérea actualizada con la delimitación del ámbito de la UE-21:



El ámbito territorial objeto del presente documento se localiza al sureste del término municipal de Griñón. Está delimitado en sus linderos por las siguientes determinaciones:

- Este: por la Calle de la Grama, zona más cercana al núcleo urbano de la ciudad.
- Norte: con la Calle Carretera de la Frontera.
- Sur: con la calle de Los Alcázares
- Oeste tanto con una parcela sin edificar como con una parcela edificada con un edificio de uso terciario.

Ocupa una extensión de terreno formado por un total de 9.315 m<sup>2</sup>, según estudio topográfico de la parcela y ajustando el límite a los ejes de las calles. En la parcela no se encuentra ninguna edificación existente.

El ámbito de la presente modificación puntual corresponde íntegramente a la unidad de ejecución UE-21 de las NN.SS. de Griñón, situada en la zona sureste del Casco Antiguo, en el borde del suelo urbano consolidado, colindante con otras unidades de ejecución ya desarrolladas como la UE-23, UE-20A o UE-20B, entre otras.

En la actualidad, el ámbito de la UE-21 se ha quedado aislado dentro de la trama urbana consolidada del municipio ya que, como hemos mencionado, las unidades de ejecución colindantes o áreas de planeamiento en desarrollo próximos se han materializado.

Por ello, **el ámbito de la UE-21 busca amoldarse a la configuración real actual tanto catastral como física de las parcelas**, motivado por un error de grafismo en el planeamiento origen impuesto por la falta de precisión de la escala empleada. Según el grafismo original de la ficha de la NNSS, la esquina sureste que comparte lindero con el ámbito de la UE-23 dispone de un grafismo incoherente que da lugar a una contradicción con las prácticas tradicionales.

Imagen gráfica de la ficha UE-21 de las NNSS

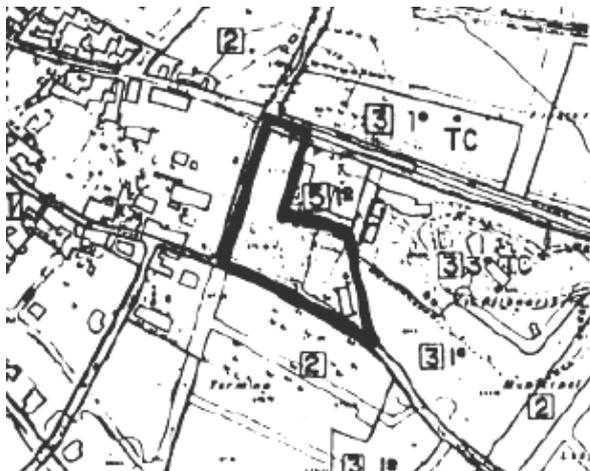


Imagen aérea superponiendo  
límites Unidades Ejecución de las NNSS



**Pablo Sánchez Casarrubios. Arquitecto.**

Calle Mayor nº1 1C - Griñón (Madrid). Tlfs: 607633612 / 91-8141287

En concreto colinda con la ue-20a y ue-20b ya ejecutadas en el lindero este, compartiendo a eje la calle de la grama. Por el lindero sur colinda con la ue-23 ya ejecutada también, ajustándose el ámbito de la misma a la aprobación de un acuerdo entre colindantes realizada en febrero de 2004 donde intercambiaban una porción de cada ámbito de 365,72 m<sup>2</sup> con el objetivo de realizar una reparcelación más geométrica CON EL FIN DE MEJORAR LA TRAMA URBANA.

Éste último acontecimiento viene motivado por un error de grafismo en el planeamiento. El principal motivo del urbanismo es optimizar y regular lo mejor posible los espacios urbanos siempre priorizando los intereses públicos. Por ello, según el grafismo original de la ficha de la NNSS, la esquina sureste que comparte lindero con el ámbito de la UE-23 dispone de un grafismo incoherente que da lugar a una contradicción con las prácticas tradicionales.

Dicho lindero compartido entre la UE-21 y la UE-23 tenía una terminación gráfica según la ficha en ángulo o “a cuchillo” contra la vía pública, posiblemente por un error de grafismo dada la antigüedad de las NNSS y a una escala con insuficiente detalle. Esto dificultaría el aprovechamiento de la ciudad ya que genera espacios residuales desde el punto de vista urbanístico poco óptimos, o incluso inservibles, degradando y gestionando incoherentemente la ciudad.

Imagen del acuerdo entre colindantes aprobado en febrero de 2004

*(Se superpone los ámbitos de la UE-21 y UE-23 y su nueva delimitación)*

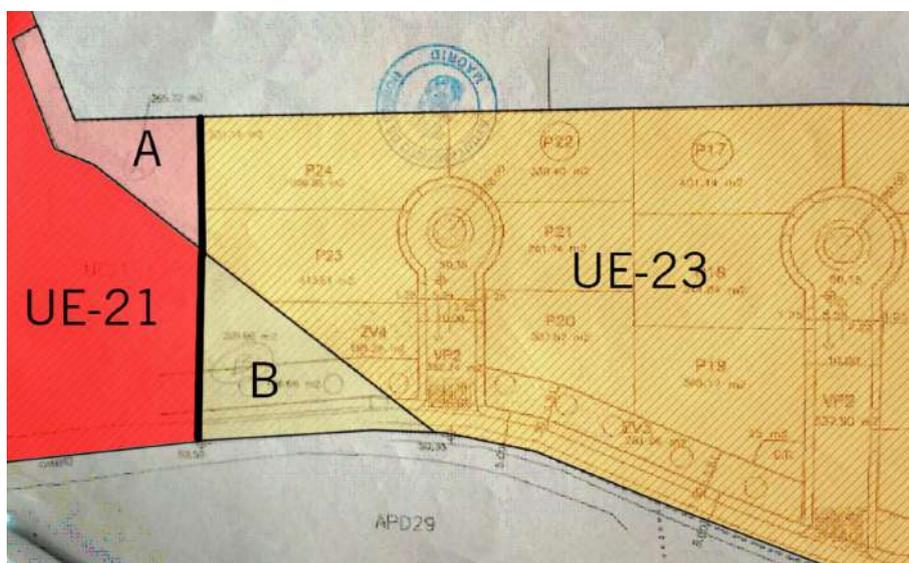


Imagen aérea superponiendo los ámbitos de la UE-21 y UE-23 y su delimitación real actual



Por otro lado, en los planos de infraestructuras se señalan las infraestructuras de agua, energía eléctrica y saneamiento, etc. existentes. Se recalca nuevamente que en el ámbito no existe ningún edificio y se trata de suelo urbano.

Pablo Sánchez Casarrubios. Arquitecto.

Calle Mayor nº1 1C - Griñón (Madrid). Tlfs: 607633612 / 91-8141287

## 1.2. Justificación, conveniencia y oportunidad

El **objeto** de la presente **MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21, modifica la ficha de la Unidad de ejecución UE-21 en cuanto a las alineaciones y rasantes de los viales públicos definidos por el planeamiento para adaptarlos a la realidad física actual, además de definir los nuevos viales propuestos en el presente proyecto. Para ello, se considera oportuno modificar puntualmente las normas subsidiarias de aplicación en dicho ámbito a través de crear la nueva ordenanza denominada “CLAVE 3B UNIFAMILIAR UE-21”**

**Paralelamente se ve modificada también la ficha de la UE-23, al modificarse el lindero entre ésta y la UE-21.**

Por otra parte, se localizan los suelos de cesión correspondientes a las redes públicas locales para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 11/2022 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Todo ello de acuerdo con las condiciones que establece el planeamiento general (Normas Subsidiarias vigentes, aprobadas definitivamente en 1994).

**Se busca flexibilizar el desarrollo de la UE-21 atendiendo a la realidad física existente, pero siempre manteniendo los parámetros lucrativos de la ficha original, incluso se aumentan las redes locales a través de la nueva ficha propuesta que mejora no solamente lo establecido en la actual ficha de las NNSS, sino también a la ley del suelo de la Comunidad de Madrid.**

La conveniencia de realizar la presente modificación puntual ofrece una oportunidad al municipio de materializar la UE-21, la cual está justificada como se expone a continuación:

### a) MODIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE DEL ÁMBITO PERMITIDA

Según el Art. 1.14 de las NNSS, en el desarrollo de unidades de ejecución y sectores se entenderá que variaciones de hasta un 5% en la superficie de las mismas, por lo que no se considera alteraciones de sus previsiones. Se cumple dicho requisito.

$$9.000 \text{ m}^2 (\text{ficha}) \times 5\% = 450 \text{ m}^2 \text{ máx. normativa} < 315 \text{ m}^2 \text{ variación proyecto UE-21.}$$

Por tanto, se cumple con dicho requisito. (Ver plano topográfico)

### b) ESTUDIO TOPOGRÁFICO

Un estudio topográfico avala la realidad física existente actual, justificando los errores de planeamiento superior, donde no se supera el 5% de superficie. (Ver plano topográfico)

### c) ERROR DE GRAFISMO

El principal motivo del urbanismo es optimizar y regular lo mejor posible los espacios urbanos siempre priorizando los intereses públicos. Por ello, según el grafismo original de la ficha de la NNSS, la esquina sureste que comparte lindero con el ámbito de la UE-23 dispone de un grafismo incoherente que da lugar a una contradicción con las prácticas tradicionales del urbanismo.

Imagen gráfica de la ficha UE-21 de las NNSS



### d) MEJORA DE LA ESTRUCTURA URBANA DE LA CIUDAD

Motivado por el anterior apartado, dicho lindero compartido entre la UE-21 y la UE-23 tenía una terminación gráfica según la ficha en ángulo o “a cuchillo” contra la vía pública, posiblemente por un error de grafismo dada la antigüedad de las NNSS y a una escala con insuficiente detalle.

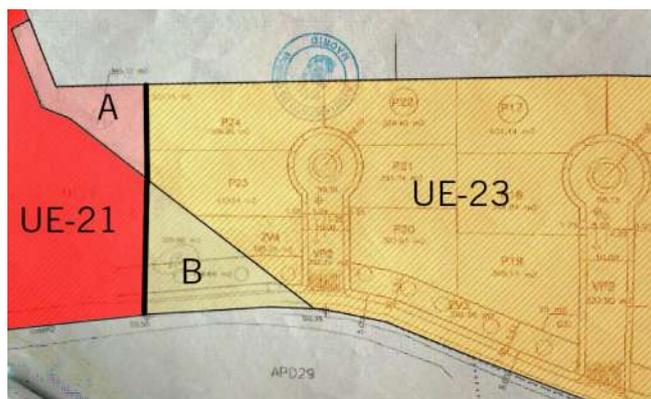
Esto dificultaría el aprovechamiento de la ciudad ya que genera espacios residuales desde el punto de vista urbanístico poco óptimos, o incluso inservibles, degradando y gestionando incoherentemente los espacios del municipio.

Por ello, los propietarios de la unidad de ejecución UE-21 u de la UE-23 de las NN.SS. de Griñón realizaron un acuerdo entre colindantes que se aprobó en febrero de 2004, mediante el cual reajustaron la delimitación del ámbito de ambas unidades de ejecución mediante un intercambio de una porción de cada ámbito de 365,72 m<sup>2</sup>, con el objetivo de realizar una reparcelación más geométrica y, paralelamente, MEJORAR LA TRAMA URBANA.

Pablo Sánchez Casarrubios. Arquitecto.

Calle Mayor nº1 1C - Griñón (Madrid). Tlfs: 607633612 / 91-8141287

Imagen del acuerdo entre colindantes aprobado en febrero de 2004  
(Se superpone los ámbitos de la UE-21 y UE-23 y su nueva delimitación)



Se recalca que la Unidad de ejecución UE-23 ya está ejecutada, donde independientemente de su materialización, la realidad del lindero colindante entre ambas unidades de ejecución es el marcado por dicho acuerdo entre colindantes, coincidiendo con la actualidad.

#### e) ACTUACIÓN MEDIANTE UNIDADES CATASTRALES COMPLETAS

La actuación se realiza mediante unidades catastrales completas. Tanto la parcela de la UE-21 como las parcelas resultantes de la ejecución de la UE-23, ya realizada, aparece su configuración real catastral existente tal y como aparece a continuación:



Información catastral:

- PARCELA A (parcela matriz UE-21) = 8216405VK2571N0001IK
- PARCELA B (parcela de la UE-23) = 8216497VK2571N0000JJ
- PARCELA C (parcela de la UE-23) = 8216496VK2571N0000IJ
- PARCELA D (parcela de la UE-23) = 8216495VK2571N0000XJ
- PARCELA E (parcela de la UE-23) = 8216494VK2571N0000DJ
- PARCELA F (parcela de la UE-23) = 8216484VK2571N0001BK

Por tanto, la actuación se realiza mediante unidades catastrales completas justificando el cumplimiento del artículo 1.13 y 1.14 de las NNSS de Griñón. En este caso, sería la parcela A la que abarca el ámbito total de la UE21.

#### f) PROPIETARIO AMBITO ÚNICO

La totalidad del ámbito objeto es propietario único el promotor de la presente modificación puntual de la UE-21.

### g) APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

A continuación, se expone una tabla que relaciona la superficie de suelo lucrativo marcado en la ficha original, la marcada teóricamente según la ley del suelo y la superficie propuesta, estas dos última en relación con la superficie real del ámbito.

SUPERFICIE DEL ÁMBITO		SEGÚN FICHA NNSS	SEGÚN LEY DE SUELO	SUPERFICIE PROYECTO (m2)
SUPERFICIE DEL ÁMBITO		9.000 Ha	9.315 m2	9.315 m2
SUELO LUCRATIVO	RESIDENCIAL ORDENANZA "Clave 3B - unifamiliar UE-21" y centro de transformación (red privada)	6.840 m2	6.333 m2	6.333 m2

Por tanto, no sólo se mantiene los suelos lucrativos, sino que, en comparación con el marcado en la ficha, la propuesta mejora considerablemente la intervención al obtener como resultado mayores espacios públicos para redes.

### h) CESIONES REDES MEJORADO

A continuación, se expone una tabla que relaciona la superficie de cesión de redes marcado en la ficha original, la marcada teóricamente según la ley del suelo y la superficie propuesta, estas dos última en relación con la superficie real del ámbito.

SUPERFICIE DEL ÁMBITO		SEGÚN FICHA NNSS	SEGÚN LEY DE SUELO	SUPERFICIE PROYECTO (m2)
SUPERFICIE DEL ÁMBITO		9.000 Ha	9.315 m2	9.315 m2
REDES LOCALES	ZONA VERDE	---	760 m2 (15 m2s/m2t)	776 m2
	SERVICIOS URBANOS (Acera, acceso rodado y Aparcamientos)	2.160 m2	760 m2	2.206 m2
TOTAL SUELO REDES LOCALES		2.160 m2	1.520 m2 (30 m2s/m2t)	2.982 m2

Por tanto, en comparación con el marcado en la ficha o los mínimos según la ley del suelo de la Comunidad de Madrid, la propuesta mejora considerablemente las cesiones de redes locales dando como resultado mayores espacios públicos de zonas verdes, viario o aparcamiento.

### i) NÚMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO ORIGEN

Se mantiene el número máximo de viviendas señalado en la ficha urbanística, con el objetivo de conservar la densidad edificatoria. Por ello, la propuesta conserva dicho parámetro fijado en 22 viviendas máximo.

### j) USO INDUSTRIAL CERCANO DE ESCASA RELEVANCIA

En la zona cercana donde se ubica el ámbito de actuación, dispone de varias unidades de ejecución la mayoría residencial, las cuales están desarrolladas prácticamente en su totalidad, no quedando ningún ámbito por desarrollar. En ellos, predominan las viviendas tipo unifamiliar, si bien se localizan algunas mini naves y naves aisladas cercanas.

Dichas naves son de pequeña envergadura y escaso carácter industrial que, debido al crecimiento del municipio se han quedado envueltas por el suelo urbano residencial y han quedado integradas casi a modo residual dentro de él, por lo que la cercanía entre ambos usos es viable y compatible.



A pesar de que ya estaba de origen el uso característico de la UE-21 como residencial, se prevé como medida preventiva imponer unos retranqueos en las edificaciones que no estén dentro del ámbito objeto, imposibilitando el adosamiento a parcelas que no estén dentro de la UE-21.

**k) INTERÉS ECONÓMICO**

Se considera oportuno desarrollar la presente modificación puntual para que los propietarios puedan dar rentabilidad y uso en un futuro al ámbito, con las cesiones y plusvalías que ello supone para el municipio; y paralelamente dotar de una oportunidad de crecimiento sostenible y cometido mediante la integración del presente ámbito con el municipio, resolviendo el vacío que supone actualmente dentro de la trama urbana, en aras de atender las necesidades de la población, todo a favor de la ciudad de Griñón y sus habitantes.

**l) INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL**

Todo lo anterior está motivado por un **interés público y social** donde, además de dar una respuesta frente a la creciente demanda de vivienda en la comunidad de Madrid, se busca la optimización urbanística de la ciudad y de sus espacios públicos, que se consigue en la presente propuesta con el aumento y calidad de estos últimos, además de una menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales del urbanismo.

**m) CONCLUSIONES**

Por todo lo anterior, y respaldado por las normas de interpretación, tanto por el artículo 1.13 de generalidades como el artículo 1.14 relacionado con las Unidades de Ejecución, donde se defiende que las determinaciones de las Normas Subsidiarias se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Estamos en el supuesto de que existen incoherencias o contradicciones de grafismo de la ficha donde prevalecerá la realidad, respaldado no solo por un estudio topográfico sino además que es una actuación por unidades catastrales completas. Se busca salvaguardar siempre la optimización urbanística del espacio en aras de no solamente favorecer una mejor reparcelación de los ámbitos (tanto del presente desarrollo de la UE-21 como de la UE-23, que ya está ejecutada), sino también en que respeta tanto los usos como prácticas tradicionales del urbanismo, favoreciendo el incremento de cesiones de suelo de calidad.

Esto último se ha tenido en cuenta ya que, al estar la UE-23 ya ejecutada con sus cesiones de zona verde ubicadas en el lindero sur de su ámbito, se ha decidido ubicar también en la zona sur del presente ámbito de la UE-21 las cesiones de zona verde, dotando a la ciudad de una especie de corredor verde o parque lineal.

Al final la actuación está condicionada a la realidad en cuanto superficie y delimitación, que queda respaldada tanto por el estudio topográfico como por la actuación por unidades catastrales completas, desacreditando al grafismo de la ficha. Y a su vez la realidad siempre debe someterse y amoldarse a los intereses públicos y de los ciudadanos, en busca de la optimización urbanística de la ciudad y de sus espacios públicos, que se consigue en la presente propuesta con el aumento y calidad de estos últimos.

En conclusión, la presente MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 garantiza una viabilidad que está respaldada por varios puntos clave que justifican la variación/discrepancia de la ficha original con la realidad existente, apoyado por un estudio topográfico que avala la realidad física, prevalece las unidades catastrales completas y no se altera las previsiones de origen. La propuesta incluso resulta de mayores espacios públicos que mejora sustancialmente la estructura urbana del municipio. Los puntos más relevantes de la justificación se resumen en:

		FICHA ACTUAL DE LAS NNSS GRIÑÓN	FICHA PROPUESTA MODIF. PUNTUAL		
1	ÁMBITO	Superficie inicial	9000 M2	9315 M2	
		Discrepancia máxima hasta 5%	9450 M2	9315 < 9450 M2	CUMPLE SUPERFICIE
2	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		6840 M2	6333 M2	CUMPLE APROV. LUCR.
3	Nº VIVIENDAS		22 UD	22 UD	CUMPLE Nº VIVIENDAS
4	CESIONES	VIARIO	2160 M2	2206 M2	
		ZONA VERDE	- M2	776 M2	
		TOTAL CESIONES	2160 M2	2982 M2	CUMPLE Y MEJORA CESIONES
5	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		PROPIETARIO ÚNICO (PROMOTOR DE LA PRESENTE MODIFICACION PUNTUAL DE LA UE-21)		CUMPLE
6	UNIDADES CATASTRALES		LA ACTUACIÓN SE REALIZA MEDIANTE UNIDADES CATASTRALES COMPLETAS (Cumplimiento del Art.1.13 y 1.14 de las NNSS de Griñón)		CUMPLE
7	DETERMINACIONES GRÁFICAS PLANEAMIENTO		LA ACTUACIÓN ESTÁ CONDICIONADA A LA REALIDAD EN CUANTO SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN, QUE QUEDA RESPALDADA TANTO POR EL ESTUDIO TOPOGRÁFICO COMO POR ACTUAR EN UNIDADES CATASTRALES COMPLETAS (ERROR GRAFISMO FICHA), MOTIVADO POR UNA OPTIMIZACIÓN DEL URBANISMO Y AUMENTO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS (Cumplimiento del Art.1.13 y 1.14 de las NNSS de Griñón)		CUMPLE

### 1.3. Marco normativo

El Planeamiento General, que da soporte legal al planeamiento de desarrollo que nos ocupa, lo constituye las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Griñón (NN.SS.), aprobadas definitivamente en fecha 28 de octubre de 1994 (fecha de publicación en el BOCM) por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al régimen aplicable, la presente MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 cumple con las determinaciones de la Sección 2ª Procedimientos de aprobación de los planes de la Ley de suelo de la comunidad de Madrid, destacando los artículos 57 f) y el 69.2, es decir, en lo referente a su función, límites y contenido de las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico.

#### **Artículo 18. Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado.**

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano no consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

a) Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.

b) Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.

c) Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la presente Ley, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.

2. Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:

a) Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.

b) Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

c) Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.

d) Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.

e) Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

3. Culinado el proceso de ejecución del planeamiento, en la forma establecida en el artículo 71 de la presente Ley, los terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de actuación alcanzarán la categoría de suelo urbano consolidado y, en consecuencia, los derechos y deberes de la propiedad serán los establecidos en el artículo anterior.

#### **Sección 2.ª Procedimientos de aprobación de los planes**

##### **Artículo 57. Procedimiento de aprobación de los Planes Generales.**

El procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

a) El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, de oficio y a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquier otra Administración pública territorial. El acuerdo de aprobación inicial deberá expresar la adecuación o no de la documentación del Plan al avance previamente aprobado, indicando, en su caso y con precisión, las variaciones introducidas.

b) La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan General a información pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

c) A la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a los trámites de información pública y requerimiento de informes, tal como se regula en la letra anterior.

Pablo Sánchez Casarrubios. Arquitecto.

Calle Mayor nº1 1C - Griñón (Madrid). Tlfs: 607633612 / 91-8141287

d) Una vez superados los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.

e) Aprobado provisionalmente el Plan General, el expediente completo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente.

f) Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico cuando no supongan modificaciones sustanciales, no siéndoles de aplicación el procedimiento establecido en el presente artículo. El Reglamento definirá estas modificaciones no sustanciales, que podrán incluir proyectos económicos de interés regional, a las que no serán de aplicación las limitaciones previstas en los artículos 68 y 69 de la presente Ley. Los informes sectoriales que deban emitirse en la tramitación de estas modificaciones deberán evacuarse en el plazo máximo de un mes. Si no se emitieran en dicho plazo se entenderán favorables a la tramitación de la modificación.

#### **Sección 4.ª Modificación y revisión de los planes**

##### **Artículo 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística.**

1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación, sin perjuicio de aquellas alteraciones que podrán llevarse a cabo por los Planes Parciales y los Planes Especiales, conforme a los artículos 47 y 50 de esta ley.

La Comunidad de Madrid, en el desarrollo de sus competencias propias, y para el adecuado desarrollo de las redes públicas supramunicipales, podrá modificar cualquiera de las determinaciones urbanísticas establecidas por el planeamiento regional territorial o por el planeamiento municipal a los terrenos integrantes de una red pública supramunicipal de la Comunidad de Madrid. Estas modificaciones se aprobarán mediante un Plan Especial que se tramitará de acuerdo a lo previsto en el artículo 59.3 de esta ley, excepto en el caso de tratarse de usos ya previstos por el planeamiento y en el supuesto previsto en el artículo 36.2.c).2.o.

En el caso de redes supramunicipales de la Administración General del Estado, se podrá actuar de la misma manera que en el párrafo anterior.

Asimismo, en congruencia con las finalidades establecidas en el artículo 50.1, el uso de cualquier elemento de las redes públicas locales o generales de un municipio, podrá ser modificado por un plan especial que justifique adecuadamente la necesidad del cambio de uso, así como la adecuada ponderación entre el uso que se elimina y el que se propone, excepto en el caso de tratarse de usos ya previstos por el planeamiento.

2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que desafecte el suelo de redes públicas ya obtenidas por cesión obligatoria y gratuita, deberá garantizar el mantenimiento las redes públicas existentes mediante la calificación de nuevo suelo de redes públicas en cantidad y calidad equivalentes, de manera que se mantenga el estándar de calidad de vida urbana ya obtenida.

Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública deberá establecer la calificación de nuevo suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en cantidad y calidad equivalentes, justificando que su nueva ubicación garantiza el cumplimiento del principio de cohesión social.

Sin perjuicio del cumplimiento del primer párrafo de este apartado, toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que cambie el uso de redes públicas calificadas como docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, deberán contar con informe previo de la Consejería competente por razón de la materia, donde se justifique la innecesariedad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social con independencia de la titularidad.

3. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere solo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.

Toda alteración de la ordenación urbanística deberá, obligatoriamente, incluir la documentación técnica vigente y la modificada, con las oportunas diligencias y/o certificados de aprobación definitiva correspondientes. En los casos que se altere el planeamiento urbanístico por otra figura de planeamiento diferente a aquella por la que fue aprobada, deberá incorporar la modificación de aquellos documentos que sean necesarios para evitar incongruencias en el documento técnico y normativo. La documentación referida en este apartado deberá formar parte del expediente desde la aprobación inicial.

Reglamentariamente se establecerá el procedimiento que permita establecer de manera coordinada las diligencias y/o certificados de aprobación en los instrumentos de planeamiento urbanístico para las Administraciones locales y autonómica.

##### **Artículo 68. Revisión de los Planes de Ordenación Urbanística.**

1. Se entenderá por revisión de un plan general, la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal.

2. La revisión de un Plan de Ordenación Urbanística en vigor supone el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento.

3. El Plan General se revisarán los plazos que en él se dispongan y cuando se produzcan los supuestos y las circunstancias que el mismo defina, así como siempre que se pretenda introducir en él alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado. La revisión podrá acometerse de una sola vez o por fases referidas a partes del término municipal, cuya ordenación sea susceptible de gestión, aplicación y ejecución autónomas. En este último caso, el primer proyecto que se elabore deberá justificar el procedimiento escogido, determinar las fases y describir el proceso a desarrollar para culminar la revisión.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, cuando razones de urgencia exijan la adaptación de los Planes de Ordenación Urbanística a los de la ordenación del territorio o se hayan incumplido los plazos de revisión, el Gobierno de la Comunidad de Madrid, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación urbanística y previo informe de la Comisión de Urbanismo y audiencia del o de los municipios afectados, podrá disponer el deber de proceder a la revisión bien del Plan General o Planes Generales vigentes, bien de otros concretos Planes, según proceda en atención a las circunstancias, fijando a los municipios plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria. El mero transcurso de los plazos así fijados sin que se haya llegado a iniciar el o los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística para proceder a la elaboración de la revisión omitida, en sustitución de los municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes legales.

5. Los restantes instrumentos de planeamiento se revisarán cuando las alteraciones que en ellos se pretendan introducir requieran la completa reconsideración de la ordenación por ellos establecida.

#### **Artículo 69. Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística.**

1. Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres obtenidos, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares en relación con el área homogénea, en el caso de las redes locales, o con el conjunto de término municipal, en el caso de las redes generales y supramunicipales, con el fin de mantener el adecuado estándar de calidad de vida urbana.

3. Cualquier modificación del planeamiento general que conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años a contar desde la fecha de aprobación inicial, un incremento superior al 20 por 100 de la población o de la superficie de suelo urbano en ambas categorías, o de suelo urbanizable sectorizado ya previsto en el planeamiento general del municipio o ámbito territorial, supondrá el ejercicio pleno de la potestad de planeamiento a través de la necesaria revisión del planeamiento general.

A los exclusivos efectos de lo previsto en el párrafo anterior, el suelo urbanizable no sectorizado o equivalente de conformidad con las reglas previstas en la Disposición transitoria primera de esta Ley, que por las determinaciones urbanísticas establecidas por el planeamiento general pueda proceder a su desarrollo urbanístico directamente a través de un plan parcial, computará como superficie prevista por el planeamiento.

#### **Artículo 69 bis. Corrección de errores materiales.**

1. Las Administraciones públicas competentes, de oficio o a instancia de los interesados, podrán rectificar, en cualquier momento, los errores materiales, de hecho, o aritméticos existentes en sus instrumentos de planeamiento, sin necesidad de llevar a cabo un procedimiento de modificación.

2. La aprobación de estas correcciones de error corresponderá al Pleno municipal. En los municipios con población de derecho inferior a 15.000 habitantes será necesario un informe preceptivo de la dirección general competente en materia de urbanismo, que se emitirá en un plazo no superior a tres meses y se referirá únicamente a cuestiones de estricta legalidad. En caso de no emitirse en el plazo establecido, se entenderá favorable.

3. El acuerdo de la rectificación, así como el contenido normativo de la misma, con expresión concreta de los documentos anulados y los vigentes, deberán remitirse al Registro de Planes de la Comunidad de Madrid antes de publicarse en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid", del modo establecido en los artículos 65 y 66.

#### **TRAMITACIÓN COMO MODIFICACIÓN PUNTUAL NO SUSTANCIAL.**

En este caso, la modificación propuesta tendrá el carácter de No Sustancial en virtud del artículo 57.f) de la citada LSCM y del Decreto 92/2008, de 10 de julio de la Comunidad de Madrid por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento urbanístico.

Se consideran modificaciones puntuales no sustanciales, de acuerdo con el artículo 1 del Decreto 92/2008 aquellas de escasa entidad y de alcance reducido y local que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la superficie de la modificación no supere los 10.000 metros cuadrados.

b) Que no afecten a una superficie superior al equivalente al 1 por 100 del suelo urbano del municipio. En los municipios de menos de 3.000 habitantes este porcentaje será del 3 por 100.

Tal circunstancia se cumple en el caso en cuestión ya que se trata de una modificación de escasa entidad y alcance reducido o local en la que la superficie es inferior a 10.000 m<sup>2</sup>.

En concreto el ámbito tiene 9.315 m<sup>2</sup> según estudio topográfico y afecta a menos del 1% del suelo urbano del municipio de Griñón.

Otro de los requisitos del procedimiento de modificación puntual no sustancial de planeamiento urbanístico establecido en el artículo 1.3 del Decreto 92/2008, es que la modificación propuesta no tenga incidencia negativa en el medio ambiente, la movilidad o las infraestructuras, situación que se da en el presente caso, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- La superficie de la parcela es de 9.315 m<sup>2</sup> según estudio topográfico
- El uso característico propuesto para la parcela está ya contemplado dentro de la ordenanza vigente.
- La Modificación Puntual no comporta un nuevo uso distinto a los previstos en el Plan General para el ámbito objeto que genere nuevas exigencias de infraestructuras de las que no disponga.
- El uso propuesto y el resto de los usos compatibles permitidos con la Modificación Puntual no exigen más dotaciones de aparcamiento o más accesos viarios de los ya establecidos por la normativa actual.

#### 1.4. Resumen de alternativas planteadas y definición de la escogida

Tras plantear una posible propuesta de residencial plurifamiliar, se descarta por entrar en discordancia con el entorno más cercano, el cual son viviendas de carácter unifamiliar.

Se descarta también uso industrial en cualquier grado por cercanía a la zona residencial.

A modo resumen, teniendo en cuenta la normativa actual que posee la parcela y de las tipologías edificatorias del entorno y del viario existente, se resuelve el solar planteando viviendas unifamiliares aprovechando la presente delimitación de las 3 calles como el punto de acceso directo a las futuras parcelas, además de crear una nueva calle secundaria para ofrecer acceso al interior del ámbito, oxigenando la propuesta y haciendo un reparto de las subparcelas más equitativamente, dando lugar a la posibilidad de unificar criterios y que todas las subparcelas resultantes sean lo más parecidas posibles como ya veremos más adelante.

Para ello, se considera oportuno modificar puntualmente las normas subsidiarias de aplicación en dicha parcela a través de una **nueva ordenanza denominada "CLAVE 3B UNIFAMILIAR UE-21"** que aplique al ámbito descrito más adelante en la presente memoria y planimetría.

A modo resumen, teniendo en cuenta la normativa actual que posee el ámbito y de las tipologías edificatorias del entorno y del viario existente, se resuelve que la modificación puntual no afecta negativamente y mantiene inalterado urbanísticamente al municipio, puesto que solamente adapta a la realidad una ficha urbanística y flexibiliza su materialización, manteniendo e incluso aumentando las cesiones de redes a favor del municipio.

#### 1.5. Modelo de ordenación propuesto

##### 1.5.1 En relación con la estructura viaria y accesos

Ordenar el viario interior del ámbito manteniendo la estructura general y teniendo en cuenta los viarios de conexión existentes en el entorno. La ordenación no prevé una contaminación acústica producida por la Carretera M-404, ni por otras fuentes de ruido en el ámbito que sean reseñables.

##### 1.5.2 En relación con la tipología de las parcelas

Atendiendo a las tipologías correspondientes del entorno, se aprecia que predomina la vivienda unifamiliar aislada y pareada, en concreto la ordenanza 3-1º de colonia unifamiliar, coincidiendo a su vez con lo estipulado originalmente en la ficha urbanística de las NN. SS,

Teniendo en cuenta lo anterior, donde se va a mantener la densidad edificatoria de la ficha urbanística de las NN. SS (número máximo de viviendas), entre otros, se va a crear una **nueva ordenanza denominado "CLAVE 3B UNIFAMILIAR UE-21"** que brinde un planeamiento más específico para dicho ámbito.

##### 1.5.3 En relación con las afecciones

Dada la envergadura y características del ámbito no se contemplan afecciones cercanas que puedan implicar o afectar al ámbito.

#### 1.6. Descripción de la Ordenación propuesta

A partir de los objetivos descritos anteriormente, se distribuyen los distintos usos del suelo de la siguiente forma:

- Suelos lucrativos: se plantean dos grandes zonas de uso residencial, ambas para albergar viviendas unifamiliares. Se plantea por tanto como uso predominante el de vivienda unifamiliar, siendo el número máximo de viviendas señalado en 22, manteniendo lo establecido en la ficha urbanística.

Pablo Sánchez Casarrubios. Arquitecto.

Calle Mayor nº1 1C - Griñón (Madrid). Tlfs: 607633612 / 91-8141287

- Viario: se plantea el acceso al ámbito por el viario marcado, además incluir una calle que resuelva los accesos a las parcelas interiores del ámbito, ubicado su acceso por el sur, en la calle de Los Alcázares. El viario interior proyectado tiene una anchura de 10 metros, tal y como indica las NN. SS. Se reservan espacios para aparcamiento en los viarios proyectados, que se detallan en el plano de viales del ámbito.
- Redes públicas: se concentran las zonas verdes de carácter local en la zona sur del ámbito, creando una especie de corredor verde con cierta envergadura espacial, que sirve como un espacio integrador y de disfrute para los vecinos.

A continuación, se enumera las subparcelas propuestas para la presente modificación puntual de la UE-21:

SUPERFICIES PARCELAS (m2)	
P1	255
P2	262
P3	287
P4	252
P5	252
P6	252
P7	277
P8	355
P9	356
P10	250
P11	250
P12	358
P13	321
P14	250
P15	253
P16	271
P17	334
P18	327
P19	305
P20	265
P21	265
P22	306
CT	30
<b>TOTAL</b>	<b>6333</b>



### 1.7. Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis de la Modificación Puntual

La ordenación propuesta se cuantifica en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO		SEGÚN FICHA NNSS	SEGÚN LEY DE SUELO	SUPERFICIE PROYECTO (m2)
SUELO LUCRATIVO*		9.000 Ha	9.315 m2	9.315 m2
RESIDENCIAL ORDENANZA "Clave 3B - unifamiliar UE-21" y centro de transformación (red privada)		6.840 m2	6.333 m2	6.333 m2
REDES LOCALES	ZONA VERDE	---	760 m2 (15 m2s/m2t)	776 m2
	SERVICIOS URBANOS (Acera, acceso rodado y Aparcamientos)	2.160 m2	760 m2	2.206 m2
<b>TOTAL SUELO REDES LOCALES</b>			<b>1.520 m2</b> (30 m2s/m2t)	<b>2.982 m2</b>

\*En el suelo lucrativo se debe ceder el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación por la superficie del mismo, el cual se cederá al Municipio, como veremos más adelante en el punto B3\_VOL2\_C1 en el punto 1.5.



### 1.8. Modelo de Gestión

Al estar dentro del entorno urbano de la ciudad, los elementos que conforman las redes locales son limitados principalmente para el uso y servicio de los residentes del municipio y, por tanto, la gestión de su propio espacio. Por ello, su gestión es de carácter Municipal o privado por las diferentes compañías suministradoras.

Por otro lado, la zona de los suelos lucrativos es de carácter privado, por lo que el propietario gestiona lo relativo a su propio espacio.

## B3\_VOL-2. NORMATIVA URBANÍSTICA

A partir del régimen urbanístico precedente se afronta la elaboración del presente instrumento de planeamiento de conformidad con lo dispuesto en las NNSS de Griñón.

La modificación puntual, en cuanto instrumento de planeamiento jerárquicamente subordinado al Plan General, se adecua estrictamente a éste en todo aquello que se refiere a sus determinaciones estructurantes.

El ámbito de la modificación puntual mantiene íntegramente dentro de los límites del sector definido desde el Plan General para la UE-21.

Igualmente, se mantiene el cumplimiento del conjunto de los estándares correspondientes a las distintas Redes Públicas, de acuerdo con las previsiones del Plan General al respecto, y, a la vez, se crean las Redes Locales también cumpliendo los estándares del artículo 36 de la LSCAM.

### B3\_VOL-2\_C1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Se consideran determinaciones estructurantes y por tanto de carácter vinculante para el desarrollo del ámbito las establecidas en el artículo 35 de la LSCM, que se concretan en la presente modificación puntual en las siguientes:

- Delimitación del ámbito.
- Las condiciones básicas de la ordenación, es decir, la edificabilidad bruta máxima del ámbito y el uso global (residencial).
- Los elementos estructurantes establecidos en el ámbito, es decir, la ubicación y dimensiones mínimas de la red general viaria correspondiente a la Calle carretera de la Frontera, Calle de Los Alcázares y Calle de la Grama.
- La cuantía mínima de reservas para zona verde y viario establecida en la ficha de desarrollo.

Se consideran determinaciones pormenorizadas las no incluidas en la anterior relación, de acuerdo con el artículo 35.4 de la LSCM, es decir:

- Nº de viviendas.
- Localización de cesión de zona verde de carácter local.
- Trazado del viario interior.
- Tipología edificatoria.
- Etc.

Estas determinaciones, de acuerdo con el artículo 67 al 69 de la LSCM pueden modificarse mediante modificación puntual del planeamiento, de forma justificada. En la presente modificación puntual no se modifican las determinaciones estructurantes planteadas por la UE-21, por lo que se mantienen las superficies mínimas de reservas, incluso se aumentan con el objetivo de mejorar la propuesta planteada incrementando la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo.

El siguiente cuadro comparativo entre los datos de la ficha urbanística y la modificación puntual refleja lo anterior descrito:

	FICHA NN. SS		MODIFICACION PUNTUAL	
<b>SUELO DE PARCELA PRIVADA</b>	6.840	76%	6.333	<b>67,80%</b>
<b>SUELO RESERVA REDES PÚBLICAS</b>	2.160	24%	2.982	<b>32,20%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9.000</b>	<b>100%</b>	<b>9.315</b>	<b>100%</b>

### 1.1. Uso global y usos pormenorizados propuestos

La modificación puntual no presenta ninguna alteración al uso originario, el USO RESIDENCIAL, en concreto de la categoría 1º (viviendas unifamiliares) como uso global del ámbito, así definido en las Normas Urbanísticas Pormenorizadas, y al mismo tiempo se mantiene también, sin alteración alguna, la edificabilidad total y el aprovechamiento urbanístico del sector.

Con ello, la modificación puntual se adecua plenamente a lo dispuesto en el artículo 35.2. de la LSCAM, en el que se relacionan las Determinaciones Estructurantes del planeamiento general para el suelo urbanizable y que coinciden plenamente con las expresadas en los párrafos precedentes.

Con el objetivo de ofrecer versatilidad a la propuesta, se establece una nueva ordenanza denominada "CLAVE 3B UNIFAMILIAR UE-21". Los usos son los siguientes:

- Uso principal:
  - Residencial en grado 1º, viviendas unifamiliares con parcela mayor a 250m2.
  - Uso público comercial (comercial, oficinas y hostelero). Al no estar definido el ámbito con la terminología TC en el plano de gestión del suelo P-3b de las NNSS de Griñón, se modifica para incluir el uso comercial en las categorías 1,2 y 3 con las siguientes particularidades:
    - Categoría 1º y 2º cuando se localice en edificio exclusivo, debiendo cumplir una reserva de aparcamiento de al menos 1 plaza por cada 25m construidos destinado al uso público, permitiendo su ubicación en planta semisótano, sótano o baja.
    - Categoría 3 en todos sus usos en parcelas superiores a 500 m2, la ocupación de la misma no rebase el 50% de ella y se guarde un retranqueo mínimo de 3 metros a cualquier lindero en contacto con uso residencial. Además, debe resolver dentro de la parcela al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m2 construidos.
- Usos complementarios:
  - Uso dotacional en categoría 5º debiendo garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m2 construidos.
  - Uso de zona verde y aparcamiento permitido en todos sus grados.

Todo ello se recogerá más exhaustivamente en el punto 3.3.2 Condiciones particulares de las zonas de ordenanza. Ordenanzas

## 1.2. Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados

Con el objetivo de adaptarse a la actual situación de la escasez de oferta de vivienda en la comunidad, y a la par fomentar e incrementar las de carácter de protección oficial, para la ordenanza denominada "CLAVE 3B UNIFAMILIAR UE-21", se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados:

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS	
USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	1.00
USO RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	0.80
USO PÚBLICO COMERCIAL EN CATEGORÍA 1º Y 2º	1.00
USO PÚBLICO COMERCIAL EN CATEGORÍA 3º	1.20
USO DOTACIONAL	0.80
USO APARCAMIENTO	1.00

## 1.3. Aprovechamiento unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado por usos

Se mantiene el número máximo de viviendas señalado en la ficha urbanística, con el objetivo de conservar la densidad edificatoria. Por ello, se conserva dicho parámetro fijado en 22 viviendas máximo.

Atendiendo al aprovechamiento de la nueva ordenanza, relacionado con los anteriores (tanto de la ficha de las NNSS como de la ordenanza 3.1 colonia unifamiliar), se obtiene lo siguiente:

TOTAL SUPERFICIE DEL AMBITO UE-21	9.315 m2	
SUELO PRIVADO	6.333 m2	
APROVECHAMIENTO SEGÚN ORDENANZA 3.1 COLONIA UNIFAMILIAR	5.066 m2	
APROVECHAMIENTO SEGÚN FICHA	5.589 m2	
APROVECHAMIENTO NUEVA ORDENANZA MODIFICACION PUNTUAL "CLAVE 3B UNIFAMILIAR UE-21"	5.066 m2	<b>CUMPLE</b>

Por tanto, escogiendo el más restrictivo como un valor a mantener, la nueva ordenanza obtiene como aprovechamiento la superficie construida total máxima de 5.066 m2c.

Siendo dicha superficie construida la superficie construida homogeneizada respecto del uso característico del ámbito, en este caso el residencial unifamiliar en régimen de vivienda libre como un único uso pormenorizado en el ámbito no es preciso establecer coeficientes de ponderación, siendo para todo el ámbito el coeficiente de homogeneización la unidad.

USO PORMENORIZADO UNICO	COEFICIENTE PONDERACION
ORDENANZA CLAVE 3B UNIFAMILIAR UE-21 (PARCELA MINIMA 250 m2)	1

Asimilando la edificabilidad bruta del ámbito con el denominado por la LSCM "coeficiente de edificabilidad" del mismo, la justificación de que las condiciones establecidas de la intensidad edificatoria y los usos pormenorizados son compatibles con el coeficiente de edificabilidad establecido por el planeamiento general, es la siguiente:

USO PORMENORIZADO	SUP. DE SUELO M2	Nº DE VIVIENDA	COEF.DE EDIFICAB.	SUP. CONST.	COEFI-CIENTE	SUPERFICIE HOMOGENEIZADA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	6.303 m2	22	0.80*	5.042 m2c	1	5.042 m2c
CENTRO TRANSFORMACIÓN	30 m2					
<b>SUPERFICIE DEL AMBITO UE-21</b>						<b>9315 m2</b>
<b>SUPERFICIE PARCELA NETA **</b>						<b>6.333 m2</b>

(\*)P.E.: por parcela tipo de 250m2 de superficie, la superficie máxima construida es de 200 m2c

(\*\*) Superficie de parcela neta del ámbito excluidos las redes públicas

#### 1.4. Coeficiente de edificabilidad del Sector

Como hemos visto anteriormente, se establece en la nueva ordenanza de clave 3B unifamiliar UE-21 la superficie máxima edificable de 0,80 m<sup>2</sup>/m, sobre la parcela neta (la suma total de las parcelas netas es de 6.333 m<sup>2</sup>). Esto quiere decir que la edificabilidad máxima del sector es de 5.066 m<sup>2</sup>c.

#### 1.5. Calificación y Gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas

En cuanto a la LSCAM, porque así resulta de los artículos 57y el 69 que permiten que a través de Modificaciones puntuales establecer el desarrollo detallado y la ordenación de las redes públicas supramunicipales y generales. Pero esto no será necesario, ya que dada la envergadura y características del ámbito no se considera que se afecte a las redes públicas supramunicipales y generales.

En conclusión, sólo se afectaría a las redes locales ya que todas las determinaciones indicadas son de carácter Pormenorizado y por tanto susceptible de alteración a través de la presente modificación puntual, aunque cuyo diseño según las NNSS de Griñón es orientativo, siendo posible efectuar ajustes en su dimensión y propuestas de alteración en su forma y ubicación a fin de mejorar su funcionalidad.

##### 1.5.1 Ordenación de las Redes Públicas

A continuación, se muestra una tabla relacionando las redes públicas y sus competencias:

ORDENACIÓN REDES PÚBLICAS	COMPETENCIA
ELECTRICIDAD, AGUA, SANEAMIENTO, GAS, ETC.	COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS
ZONAS VERDES	MUNICIPAL
VIARIO PÚBLICO	MUNICIPAL

##### 1.5.2 Cuantificación de las redes públicas

Para el cálculo del cumplimiento de las cesiones de redes se tendrá en cuenta el más restrictivo, en este caso lo estipulado por la ley del suelo de la comunidad de Madrid, siendo más restrictivo que lo marcado por la ficha original de la UE-21 de las NNSS

CUANTIFICACIÓN REDES PÚBLICAS MINIMAS		SEGÚN FICHA NNSS	SEGÚN LEY DE SUELO
SUPERFICIE DEL ÁMBITO		9.000 Ha	9.315 m <sup>2</sup>
SUELO LUCRATIVO*	RESIDENCIAL ORDENANZA "Clave 3B - unifamiliar UE-21"	6.840 m <sup>2</sup>	6.333 m <sup>2</sup>
REDES LOCALES	ZONA VERDE	---	760 m <sup>2</sup> (15 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t)
	SERVICIOS URBANOS (Acera, acceso rodado y Aparcamientos)	2.160 m <sup>2</sup>	760 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO REDES LOCALES			1.520 m <sup>2</sup> (30 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t)

#### 1.6. Cumplimiento de las previsiones de reservas de suelo para redes públicas

Se localizan, de acuerdo con el artículo 36.6 de la Ley de Suelo de la CM las siguientes reservas para redes locales de zona verde y viaria. Se superan las dotaciones mínimas de 30m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c de forma que al menos 15 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c correspondan a la red local de zona verde.

El cálculo justificativo de cumplimiento de la dotación mínima de reserva de redes locales se indica a continuación:

- Dotación zona verde:

Del aprovechamiento obtenido en el punto anterior se obtiene una dotación mínima de zona verde pública de 15m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c \* 5.066 m<sup>2</sup>c = 760 m<sup>2</sup>. Se prevén 776 m<sup>2</sup> en el presente proyecto.

- Dotación para redes locales.

Del aprovechamiento obtenido en el punto anterior se obtiene una dotación mínima para redes locales de 30m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c \* 5.066 m<sup>2</sup>c = 1.520 m<sup>2</sup>. Se prevén 2.206 m<sup>2</sup> de viario entre el existente y el proyectado, más 776 m<sup>2</sup> de zonas verdes, hacen una suma total de 2.982 m<sup>2</sup> de reservas.

<b>SUPERFICIE DEL ÁMBITO UE-21</b>	<b>9.315 m<sup>2</sup></b>	
<b>PARCELA NETA</b>	<b>6.333 m<sup>2</sup></b>	
<b>RESERVAS ZONAS VERDES</b>	<b>776 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 760 m<sup>2</sup> min.</b>
<b>RESERVAS VIARIO PÚBLICO</b>	<b>2.206 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL RESERVAS REDES PÚBLICAS</b>	<b>2.982 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 1.520 m<sup>2</sup> min.</b>

La propuesta cumple con las reservas de redes públicas como se justificará más adelante.

### 1.7. Justificación de la dotación de plazas de aparcamiento

Para la dotación mínima de aparcamiento se deberá justificar el número de plazas obligatorio dentro de las parcelas privadas que se establece en el artículo 36 de la LSCM, o recoger la que haya establecido ya el planeamiento.

Relativo al art. 36.6.c) de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se menciona que en el caso de que el planeamiento no hubiera establecido una reserva mínima de plazas de aparcamiento, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Por ello, la nueva ordenanza clave 3B unifamiliar UE-21 establece que se garantizará la reserva dentro de cada parcela de una plaza de aparcamiento por vivienda. Por lo tanto, se reservarán:

<b>PLAZAS APARCAMIENTO MINIMAS (EN INTERIOR PARCELA)</b>		<b>22 UNIDADES</b>
<b>PROYECTO</b>	<b>INTERIOR VIVIENDAS (1 POR VIVIENDA)</b>	22
	<b>EXTERIOR PÚBLICO</b>	33
	<b>TOTALES</b>	<b>22 Uds PRIVADAS EN INTERIOR DE PARCELA Y 33 Uds EXTERIORES PÚBLICAS EN VIARIO PÚBLICO (CUMPLE)</b>

Todo lo anterior justifica la reserva obligatoria de 22 plazas de aparcamiento privadas en el interior de parcela y, adicionalmente, se han ubicado también 33 plazas exteriores públicas en el viario público con el objetivo de satisfacer la demanda de la zona.

Se establece como unidad de plaza mínima las dimensiones de 4,50 metros de longitud por 2,20 metros de latitud como mínimo en línea.

Además, en el plano "URBANIZACIÓN. REPLANTEO DE VIARIO Y MOBILIARIO URBANO", 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.

### 1.8. Cumplimiento de las previsiones de reserva de viviendas de protección pública

Para justificar el cumplimiento del artículo 20 del RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (modificado recientemente por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a vivienda), respecto a la necesidad de reserva de vivienda sujeta a régimen de protección en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, según la cual, en suelo urbano no consolidado, se establece la obligación de reserva mínima de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de, como mínimo el 20 por 100 de la edificabilidad residencial.

En este sentido, el artículo 38 de la LSCM, recoge esta obligación, y añade que, "Se podrán excepcionar de forma potestativa de su aplicación los instrumentos de ordenación de cualquier municipio que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora renovación de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas en total, siempre que se acuerde por el Pleno municipal.

## B3\_VOL-2\_C2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

### 2.1 Estructura viaria

#### 2.1.1 Alineaciones y rasantes

Las alineaciones establecidas en la presente modificación puntual quedan definidas en los planos de ordenación.

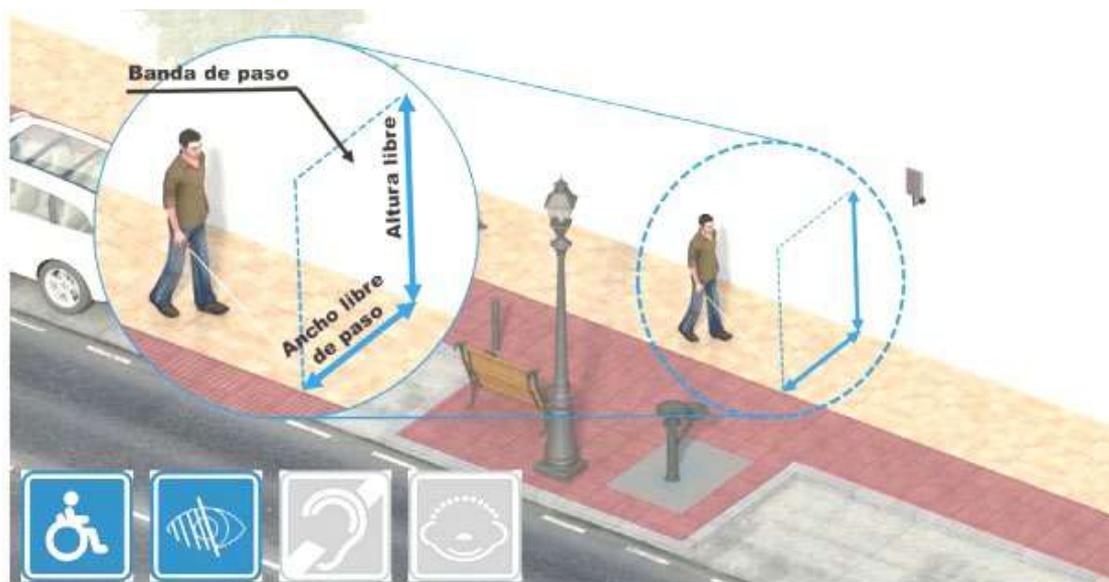
Las rasantes resultantes que se señalan en los planos de ordenación, se han señalado con el objetivo principal de conseguir la máxima adaptación del viario al terreno existente, evitando la ejecución de terraplenes o desmontes que alteren la forma natural del mismo.

La concordancia de las alineaciones y rasantes del viario de la modificación puntual con las de la trama urbana colindante queda garantizada, ya que ambas se han trazado sobre la misma base topográfica.

No se plantea ningún área sujeta a Estudio de Detalle o similar, en las que se requiera establecer nuevas alineaciones.

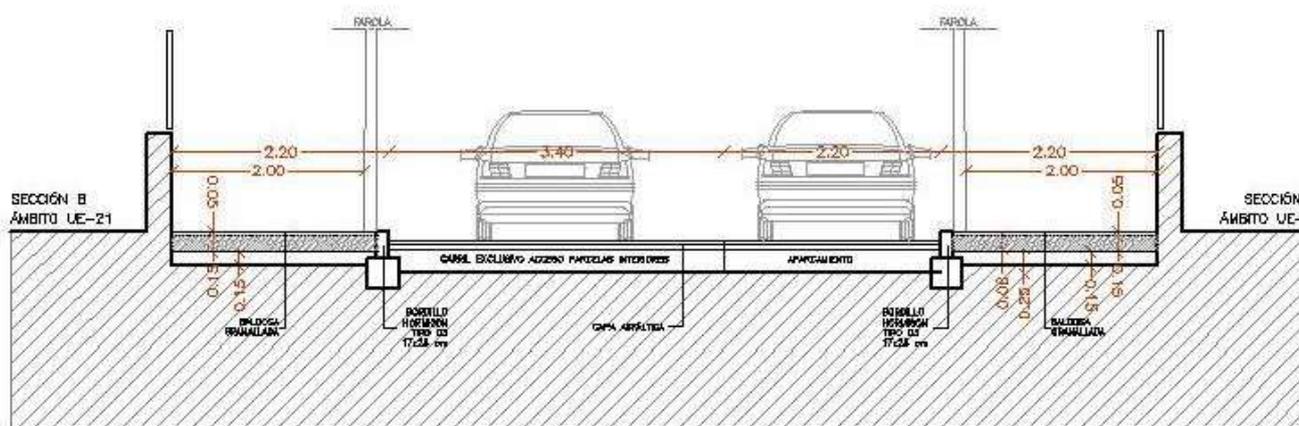
Dicho lo anterior, la propuesta se resume en:

- La alineación de la calle Alcázares se traza partiendo de la línea teórica que define el eje del camino existente, a partir de la cual se establece la alineación a una distancia correspondiente a la mitad del ancho total de la calle cuyo ancho, de 10m, queda definido en el plano de alineaciones de las Normas Subsidiarias.
- La alineación de la calle de la Grama y de la calle Cuesta de la Frontera se configura manteniendo la alineación ya existente, ampliando el ancho de acera de acuerdo al cumplimiento de normativa estatal de accesibilidad en la vía pública que garantice un correcto uso a cualquier usuario, dejando un ancho de acera de 2,20 metros.
- El nuevo viario interior se establece cumpliendo tanto la normativa de aplicación municipal como la relacionada con la normativa estatal de accesibilidad en la vía pública que garantice un correcto uso a cualquier usuario. Por ello, atendiendo a la normativa vigente aplicable, se extrae que la característica principal del itinerario peatonal accesible es disponer de una banda libre de paso, de dimensiones mínimas ancho 180 cm y altura 220 cm que en su desarrollo no interfiere con ningún obstáculo y que garantice el giro, cruce o cambio de sentido de cualquier peatón. Según recoge la orden VIV/561/2010, excepcionalmente en zonas urbanas consolidadas se podrán permitir estrechamientos puntuales siempre que el ancho de paso no resulte inferior a 150 cm. Es conveniente que el itinerario peatonal accesible discorra colindante o adyacente a la línea de fachada o, en su caso, al discurrir junto a una plaza o espacio abierto, cuente con un pavimento que sirva de guía a los usuarios de bastón, bien como referencia de la zona en la que no encontrarán obstáculos en su recorrido, o como materialización física del límite edificado a nivel del suelo.



(imagen extraída del manual de accesibilidad para espacios públicos urbanizados del ayuntamiento de madrid)

### 2.1.2 Secciones tipo



SECCIÓN TIPO C  
ESCALA 1:100



## 2.2 Infraestructuras básicas y servicios urbanos

### 2.2.1 Red viaria

El tráfico pesado considerado, según la norma 6.1. I.C. es T42, IMD < 25 vehículos pesados/día.

Las aceras se han proyectarán teniendo en consideración la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

En las partes de los tramos existentes que no cumpla la normativa se proyectará la ejecución de aceras de 2,20 m. de anchura mínimo. Las demás aceras existentes que cumplan se mantendrán su dimensión.

En los pasos peatonales en cruces de calzada se utilizarán bordillos de transición (de barbacana, laterales o centrales) para nivelar la acera con la calzada.

El solado de las aceras será de baldosa hidráulica de doble capa de 30 x 30 cm. En los tramos de acera en los que en el interior no exista valla delimitadora de las parcelas colindantes se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional, de 40 cm. de anchura, colocado en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal. Este pavimento estará formado por baldosas con un acabado superficial continuo de acanaladuras rectas y paralelas. Se dispondrá, así mismo, en la proximidad de elementos de cambio de nivel como pasos peatonales.

En la proximidad de la calzada, en los pasos de peatones, se dispondrá sobre el vado una franja de 60 cm. de pavimento táctil indicador, formado por baldosas de botones troncocónicos, a lo largo de la línea de encuentro entre vado y calzada. Así mismo, en la proximidad del paso de peatones se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 80 cm., transversal al tráfico peatonal. Esta franja estará situada en el centro del vado y alineada con la correspondiente del otro lado de la calzada.

Los pasos para la entrada de vehículos en edificios o solares, sobre las aceras se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del 15% y dando la misma forma al badén. El pavimento se realizará con baldosas y bordillos de resistencia suficiente para el peso de los vehículos.

Las calzadas existentes se reforzarán mediante el extendido de una capa de aglomerado asfáltico. Antes del extendido de la capa de aglomerado se procederá al tratamiento de las fisuras y grietas y sellado de las mismas.

En los tramos de viales de nueva construcción el firme lo constituirá una capa de sub-base de suelo seleccionado de 25 cm. de espesor y una base de hormigón HM-12,5 de 25 cm. de espesor. Sobre ésta se dispondrá un pavimento de mezcla bituminosa en caliente. Antes del extendido de la capa de aglomerado se procederá a la aplicación de un riego de adherencia con una emulsión bituminosa catiónica.

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

### 2.2.2 Demanda de los recursos hídricos

La actuación UE-21 se encuentra situado al Este del núcleo urbano de Griñón; siendo los límites Oeste y Sur del ámbito las calles Grama y de los Alcázares.

En la actuación se contempla un desarrollo de uso residencial en el que se ha planificado la ejecución de 22 viviendas unifamiliares que ocuparán una superficie edificable de 5.066 m<sup>2</sup>. Igualmente está previsto la cesión de 776 m<sup>2</sup> para zonas verdes de uso público y de 2.206 m<sup>2</sup> para viario.

De acuerdo con los datos anteriores, y en base a las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel-II (2021), el caudal medio de agua para consumo humano que demanda la actuación UE-21, incluyendo las demandas requeridas para el riego de las zonas verdes previstas, es de 49,3 m<sup>3</sup>/día (0,57 l/s), correspondiéndole un caudal en hora punta de 1,71 l/s.

Así mismo, y atendiendo a las dotaciones de las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel-II (2020), el caudal de vertido de aguas residuales generado por la actuación UE-21 es de 38,5 m<sup>3</sup>/día.

Según estudio hidrológico de la zona, atendiendo al uso al que se destina la presente modificación puntual de la UE-21, se obtienen los siguientes valores:

- Caudal de pluviales que genera la UE-21, completamente desarrollada, para un periodo de retorno de 5 años es de 0,0778m<sup>3</sup>/s
- Caudal de pluviales que genera la UE-21, completamente desarrollada, para un periodo de retorno de 15 años es de 0,1m<sup>3</sup>/s
- Caudal de pluviales que genera la UE-21, completamente desarrollada, para un periodo de retorno de 500 años es de 0,18m<sup>3</sup>/s
- En previsión de lo anterior, a modo de pre dimensionamiento, se estima un diámetro de los colectores proyectados de diámetro 400mm para evacuar la totalidad de las aguas pluviales generadas en situación futura (15 años).

### 2.2.3 Red de saneamiento

Dado el uso al que se destina la mayor parte del ámbito, el residencial unifamiliar, el caudal de aguas residuales de las parcelas del ámbito es muy bajo.

La red proyectada es de tipo separativo, por un lado la red de saneamiento de aguas residuales o negras, y por otro la red de pluviales. Ésta última, 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 Carretera de la Frontera, conectando en la red de pluviales existente en el SAU 7, a través del SAU 8, que finalmente vierte al arroyo de la Arboleda.

La red de fecales desagua en su totalidad a la red general hasta llegar a la red principal que discurre por la Avenida de los Andaluces.

Las tuberías se instalarán en zanjas que por discurrir por calzada e implicar rotura de paquete de firme se proyectarán con taludes verticales y anchura estricta de 70 cm.

A lo largo del trazado del colector se dispondrán pozos de registro.

Cuando debido a la pendiente del vial la diferencia de cotas entre el tubo de entrada y el de salida del pozo sea mayor de 1,00 m. se dispondrá un pozo de resalto.

La red de saneamiento de aguas pluviales estará formada por los siguientes elementos:

- La tubería bajo la calzada.
- Los pozos de registro y de resalto, situados en calzada.
- Los pozos de registro absorbedores con rejilla en calzada y arqueta registrable en acera.

Para el proyecto de la red de saneamiento de aguas pluviales se han tenido en consideración las NORMAS PARA REDES DE SANEAMIENTO del CYII Gestión. NRSCYII-2006.

El trazado de la red se señala en el plano correspondiente, teniendo en cuenta el esquema de la red de saneamiento de la hoja P-7b de las NNSS de Griñón adjuntada en anexos. 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 absorbedores, etc., se define en el proyecto de urbanización, y en el presente documento en planos de infraestructuras propuestas.

Se adelanta que se ejecuta un nuevo colector de tipología unitaria que dará salida a los vertidos de las viviendas con acceso desde éste y que se conectará al colector que discurre por la calle de los Alcázares. El resto de las viviendas evacuarán los vertidos a través de acometidas a conectar en los colectores de las calles Grama y de los Alcázares. El punto/pozo de conexión del nuevo colector se definirá en la fase de redacción del Proyecto de urbanización.

La estación depuradora de destino de los vertidos es el EDAR El Guatén, perteneciente al Sistema de Saneamiento El Guatén que es gestionada por el Canal de Isabel II, S.A.M.P., una vez entren en servicio las obras de ampliación previstas en la instalación, y transitoriamente en las instalaciones de la EDAR actual.

En cuanto al Proyecto de la red de alcantarillado a redactar, éste deberá cumplir tanto los condicionantes técnicos que se indiquen en los informes sectoriales a emitir como los requerimientos y especificaciones técnicas recogidas en las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020). Igualmente, el Proyecto deberá remitirse al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II S.A.M.P. para, si procede y tras revisión del Proyecto, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

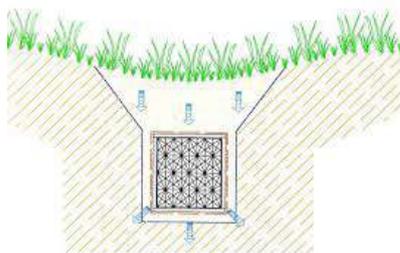
Por otro lado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de la red de alcantarillado a redactar deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) que reduzcan/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. Por ello, se ha previsto de los siguientes SUDS como sistema de tratamiento de las aguas de escorrentía para reducir la carga de la red de pluviales:

- Pavimentos permeables en los caminos del parque corredor verde proyectado: empleo de pavimentos que permiten la infiltración del agua de lluvia en el suelo y reducen la cantidad de agua que se dirige a los sistemas de drenaje convencionales.



**Pablo Sánchez Casarrubios. Arquitecto.**

- Cuneta o zanja verde a lo largo del parque corredor verde proyectado: se ubica una zanja que se excava en el suelo que permiten la infiltración del agua de lluvia en el subsuelo. Además, en ellas se plantarán especies vegetales que ayuden a absorber el agua y reducir el riesgo de inundaciones. Se recomienda el empleo de depósitos modulares de polipropileno para la creación de depósitos enterrados de infiltración y retención del agua de lluvia.



En cuanto a la gestión de los SUDS, se indica que ésta no será competencia del Canal de Isabel II S.A.M.P.

Por otro lado, no se contempla el uso de aliviaderos puesto que el ámbito de actuación es de escasa relevancia.

Se solicitará a cada órgano competente la viabilidad de la propuesta y sus especificaciones mínimas necesarias que garanticen el suministro y/o el abastecimiento de la demanda de servicios públicos. Dichas solicitudes y sus contestaciones se adjuntarán como anexo a la presente modificación puntual una vez recibida la contestación, subsanación de posibles deficiencias y su aprobación final.

## 2.2.4 Red de distribución de agua

La tubería de distribución de agua potable será prolongación de la existente realizando los puntos de conexión siguiendo las directrices del Canal de Isabel Segunda, proyectando una red mallada para dar acceso a todas las parcelas de nuestra actuación.

No obstante a lo anterior, y con carácter informativo, en base tanto a la planificación de infraestructuras recogida en el Plan Director de Abastecimiento de Griñón, de septiembre de 2010, como a la red de distribución de agua de consumo humano existente en la zona, se puede indicar lo siguiente en relación con la red de abastecimiento del Sector:

El suministro de las viviendas se realizará desde las redes de distribución de diámetro 150 mm y Fundición Dúctil (FD) existentes en las calles Grama y de los Alcázares. Para el suministro de las viviendas con acceso a través del nuevo viario a ejecutar, los promotores deberán ejecutar una "conexión C1" en la tubería existente de diámetro 150 mm y FD que discurre por la calle de los Alcázares y desde la que partirá una nueva tubería de diámetro mínimo 80 mm y FD. la nueva tubería a ejecutar deberá discurrir por viarios y/o espacios públicos no edificables. En caso contrario se deberán registrar a nombre del Canal de Isabel II S.A.M.P. las servidumbres de paso necesarias para la correcta ejecución de los trabajos de mantenimiento y explotación de la red.

Con respecto al Proyecto de la red de distribución a redactar, además de los suministros de las viviendas con acceso a través de las calles Grama y de los Alcázares, éste deberá recoger tanto la conexión exterior C1 como la tubería de diámetro mínimo 80 mm y FD a ejecutar por los promotores. Igualmente, el Proyecto deberá cumplir tanto los condicionantes que se recojan en el informe de viabilidad a emitir como los requerimientos definidos en las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II (2021). En cualquier caso, el Proyecto deberá remitirse al Área Planeamiento del Canal de Isabel II S.A.M.P. para, si procede, y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación para la obtención de la Conformidad Técnica.

Dada la tipología de la actuación y la disposición del suministro a lo largo de un único vial la red proyectada es lineal. Discurrirá bajo calzada, a una profundidad de 1,08 m. desde la rasante hasta la generatriz superior del tubo.

Se dispondrán 2 válvulas de seccionamiento: una en la tubería principal existente de la calle de la Grama, y otra en la mitad del tramo de la calle Los Alcázares, aproximadamente. Estas 2 válvulas de seccionamiento se alojarán en sendos registros.

En el punto alto de la cota 719,80 se dispondrá una válvula de aeración, ventosa de doble cuerpo. Al final de la conducción, se dispone, así mismo, otra válvula de aeración igual a la anterior. Ambas se alojarán en sendos registros similares a los descritos, según la NORMAS PARA REDES DE ABASTECIMIENTO. Versión 2012., de CYII Gestión.

En los 2 puntos bajos de la conducción, se disponen 2 desagües con acometida. Están ubicados en sendos registros similares a los descritos anteriormente.

A lo largo de la conducción, y separados aproximadamente 200 m. se dispondrán 2 hidrantes para uso de bomberos. Se alojarán en arquetas en acera. La derivación se produce en sendos registros par acometida a hidrante DN 100 mm. según normativa del CYII Gestión, incluso el macizo de anclaje de hormigón armado.

Respecto al riego de las zonas verdes y espacios libres de uso público, se recoge la prohibición expresa de colocar bocas de riego para baldeo de calles en la red de distribución de agua de consumo humano existente y/o a ejecutar por los promotores.

En cuanto al suministro de agua para el riego de las zonas verdes públicas previstas en la UE-21, y al desarrollarse en el ámbito una superficie bruta de zona verde inferior a 1,5 ha (776 m<sup>2</sup>), se realiza desde la red de distribución de agua de consumo humano existente y/o a ejecutar por los promotores. Las instalaciones de riego que se requieran deberán incluirse en el Proyecto de la red de abastecimiento a redactar y obtendrán su Conformidad Técnica en la tramitación a realizar para éste. En cualquier caso, se debe indicar que las instalaciones de riego deberán cumplir la normativa vigente del Canal de Isabel II y deberán ser independiente de la red de distribución de agua de consumo humano para evitar la mezcla de aguas.

El trazado de la red se señala en el plano correspondiente, teniendo en cuenta el esquema de la red de abastecimiento de la hoja P-6b de las NNSS de Griñón adjuntada en anexos. La descripción completa de la red se define en el proyecto de urbanización, y en el presente documento en planos de infraestructuras propuestas.

Se solicitará a cada órgano competente la viabilidad de la propuesta y sus especificaciones mínimas necesarias que garanticen el suministro y/o el abastecimiento de la demanda de servicios públicos. Dichas solicitudes y sus contestaciones se adjuntarán como anexo a la presente modificación puntual una vez recibida la contestación, subsanación de posibles deficiencias y su aprobación final.

### 2.2.5 Red de energía eléctrica

Para el proyecto de los distintos elementos de la red de distribución en B.T. se seguirán las prescripciones del MT 2.51.01, Edición 08, de febrero de 2014. Manual Técnico de Distribución "Proyecto tipo de línea subterránea de baja tensión", de IBERDROLA.

Las potencias consideradas son de 25 Kw. para cada parcela residencial. En total la potencia demandada es de 550 Kw.

De acuerdo con las indicaciones del organismo competente se ha previsto un centro de transformación en terrenos de uso lucrativo privado justo en la nueva calle secundaria con el objetivo de minimizar el impacto visual negativo, a fin de dar servicio al propio ámbito y a las parcelas colindantes. Desde este punto se distribuye la red de baja tensión que da servicio a la totalidad de las parcelas del ámbito.

En cuanto al diseño de la red, se empleará las diferentes secciones:

- Las secciones de 150 mm<sup>2</sup> y 240 mm<sup>2</sup>, se utilizarán en la red subterránea de distribución en BT y en los puentes de unión de los transformadores de potencia con sus correspondientes cuadros de distribución de BT. Además, la sección de 150 mm<sup>2</sup> se utilizará como neutro de la sección de fase de 240 mm<sup>2</sup>
- La sección de 95 mm<sup>2</sup>, se utilizará como neutro de la sección de 150 mm<sup>2</sup>, como línea de derivación de la red general y acometidas.
- La sección de 50 mm<sup>2</sup>, solo se utilizará como neutro de la sección de 95 mm<sup>2</sup> y acometidas individuales.

Las conexiones de los conductores subterráneos se efectuarán siguiendo métodos o sistemas que garanticen una perfecta continuidad del conductor y de su aislamiento.

El trazado de la red se señala en el plano correspondiente. La descripción completa de la red se define en el proyecto de urbanización, y en el presente documento en planos de infraestructuras propuestas.

Se solicitará a cada órgano competente la viabilidad de la propuesta y sus especificaciones mínimas necesarias que garanticen el suministro y/o el abastecimiento de la demanda de servicios públicos. Dichas solicitudes y sus contestaciones se adjuntarán como anexo a la presente modificación puntual una vez recibida la contestación, subsanación de posibles deficiencias y su aprobación final.

### 2.2.6 Red de alumbrado público

Se ha diseñado observando lo siguiente:

- La Ordenanza Municipal sobre Instalaciones de Alumbrado Público.
- Las disponibilidades económicas del Ayuntamiento.
- El mínimo consumo de energía.
- Mínimos gastos de explotación.

La solución adoptada se ha determinado teniendo en cuenta la Normativa existente aplicable al tipo de calles, al tráfico y su densidad.

Para la calzada tipo de 10 metros, se establece el siguiente diseño:

<b>IMPLANTACIÓN</b>	BILATERAL (TRESBOLILLO)
<b>INTERDISTANCIA</b>	20 m
<b>ALTURA DE MONTAJE</b>	4 m
<b>LÁMPARA</b>	Tipo LED, por ahorro energético
<b>LUMINARIA</b>	ESTANCA / CERRADA

Para caracterizar los viales a iluminar desde el punto de vista fotométrico utilizamos la Instrucción Técnica Complementaria EA-02 Niveles de Iluminación.

Según el criterio de velocidad de circulación en las vías (Tabla 1 EA02.-2) nuestros viales son de tipo D, de baja velocidad,  $5 \leq V \leq 30$  Km/h.

En la Tabla 4 se define las clases de alumbrado para la clasificación de vía D. Estamos en D3-D4, "Calles residenciales suburbanas con aceras para peatones a lo largo de la calzada." Zonas de velocidad muy limitada.

Flujo de tráfico de peatones y de ciclistas normal, caracteriza nuestros viales como de clase de alumbrado S3/S4.

Los niveles de iluminación de los viales especificados en la Tabla 8 son, para Clase de Alumbrado S4:

- ILUMINANCIA MEDIA Em (lux) ..... 5 lux
- ILUMINANCIA MINIMA E min (lux)..... 1 lux

En "calzadas de calles locales residenciales":

- ILUMINANCIA MEDIA ..... 15 lux.
- ILUMINANCIA MINIMA ..... 5 lux.

En "aceras y zonas peatonales, vías locales":

- ILUMINANCIA MEDIA ..... 10 lux.
- ILUMINANCIA MINIMA..... 3 lux.

El cumplimiento del resto de valores fotométricos como niveles de uniformidad, niveles máximos de deslumbramiento y la relación entorno SR se determinarán en el Proyecto de Urbanización.

Se solicitará a cada órgano competente la viabilidad de la propuesta y sus especificaciones mínimas necesarias que garanticen el suministro y/o el abastecimiento de la demanda de servicios públicos. Dichas solicitudes y sus contestaciones se adjuntarán como anexo a la presente modificación puntual una vez recibida la contestación, subsanación de posibles deficiencias y su aprobación final.

### 2.2.7 Red de gas

La conducción de gas será prolongación de la ya existente ubicada en la calle de la Grama, por prescripción de su ficha urbanística, hasta la conexión con nuestra actuación.

En el inicio del tramo se dispone una válvula de línea de esfera con 1 venteo. En el final del tramo se dispone una válvula de línea de esfera con 2 venteos. Ambas válvulas van alojadas en sendas arquetas con marco y tapa de fundición con inscripción según normativa de Madrileña Red de Gas.

Se solicitará a cada órgano competente la viabilidad de la propuesta y sus especificaciones mínimas necesarias que garanticen el suministro y/o el abastecimiento de la demanda de servicios públicos. Dichas solicitudes y sus contestaciones se adjuntarán como anexo a la presente modificación puntual una vez recibida la contestación, subsanación de posibles deficiencias y su aprobación final.

### 2.2.8 Red de telecomunicaciones

Se ha consultado con Telefónica (Ingeniería Planta Externa) y nos han indicado, sin perjuicio al informe que emita el MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO (Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones), que deben mantenerse los 2 tubos Ø 90 mm. existentes y mejorar el estado de las arquetas asimilables a "Tipo M" existentes, reparándolas y realizando nuevas tapas enrasadas con la pavimentación de las aceras a ejecutar.

En el Plano de Telefonía se detalla la ubicación de las arquetas, la red existente y el nuevo tramo de conducción a ejecutar.

La fibra óptica se instalará en un conducto libre de PVC y en el tubo PVC Ø 110 mm. a instalar del tramo a ejecutar.

La demanda de las parcelas residenciales se estima en 1 línea de 1 par por vivienda. En total son 22 líneas de 1 par que pueden ubicarse en los 2 tubos de PVC Ø 90 mm. Existentes

La demanda de fibra óptica puede estimarse en 2 fibras por vivienda unifamiliar. La demanda total sería de 44 fibras. Pueden suministrarse con distintas combinaciones de cables cuya capacidad puede ser de 8, 16, 24, 32, 36, 48, 64, 72, 96, 128 y 144 fibras , en función del número de tubos activos que los compongan y el número de fibras por tubo.

Pueden ubicarse en los 2 tubos de PVC Ø 90 mm. existentes y en los 2 tubos de PVC Ø 110 mm. a instalar.

Se proyecta 1 arquetas tipo M de 0,30 x 0,30 x 0,55 m. interiores. y la reparación y reposición de marcos y tapas de las 2 arquetas existentes que se encuentran en mal estado.

Desde las arquetas tipo "M" se realizan las acometidas en red de dispersión a las parcelas residenciales y a la dotacional.

Se solicitará a cada órgano competente la viabilidad de la propuesta y sus especificaciones mínimas necesarias que garanticen el suministro y/o el abastecimiento de la demanda de servicios públicos. Dichas solicitudes y sus contestaciones se adjuntarán como anexo a la presente modificación puntual una vez recibida la contestación, subsanación de posibles deficiencias y su aprobación final.

### 2.2.9 Mobiliario urbano. Señalización

La ordenación se proyecta en relación al espacio público existente, donde la pequeña escala (el entorno inmediato) cobra especial protagonismo dentro de un entorno urbano no consolidado como es el caso. Por ello, la ubicación al sur de las zonas verdes proyectadas como una ampliación de las existentes del ámbito de la UE-21 sirve para generar un espacio público de pequeña escala, conectados con el resto del sistema de espacios públicos como puede ser la calle del Torreón de carácter totalmente peatonal, que nos conectaría con el centro del municipio, la plaza Mayor de Griñón. En esos espacios libres se persigue la existencia de un mobiliario adecuado y en número suficiente tanto para el descanso momentáneo de personas mayores como para potenciar las relaciones entre vecinos.

Por otro lado, se proyecta la señalización del viario para que la circulación del tráfico rodado y peatonal mantenga el carácter residencial y forestal del área.

Se proyectan:

- Pasos de peatones debidamente señalizados en los dos sentidos de circulación.
- Señales de Límite de velocidad a 30 Km/h.
- Señales de Ceda el paso.

### 2.3 Garantías de sostenibilidad de la propuesta

Con el objetivo de garantizar la sostenibilidad de la propuesta se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO	
OBJETIVO	PROPUESTA
<b>Respeto a la estructura paisajística existente, mediante adaptación a la topografía, orientaciones de conjuntos de edificaciones que eviten alineaciones sucesivas que producen monotonía. Protección de las visualizaciones del desarrollo urbanístico y tratamientos paisajísticos integradores en estructuras</b>	La ordenación se basa en la potenciación de la estructura paisajística existente, conformada por el sistema ambiental interconectado de zonas verdes y la ampliación de la misma, con el objetivo de crear una zona de recreo y esparcimiento de uso y disfrute para la población del municipio. La adaptación a la topografía de viales y edificación, así como la limitación en norma de continuos edificatorios, garantiza una integración adecuada de paisaje, edificación e infraestructura.
<b>Asunción de parámetros climáticos en la planificación a través del trazado de calles, ordenación de la edificación y disposición de elementos arbóreos Medidas para mejorar la calidad del aire: disminución del tráfico, aprovechamiento energético natural y disminución del consumo energético</b>	La modificación puntual cumple este criterio, facilitando una materialización de la edificación con orientaciones este-oeste, doble fachada y ventilación cruzada, así como con un acceso sin obstrucciones al soleamiento y a la iluminación natural.
<b>Medidas para mejorar la calidad del aire: disminución del tráfico, aprovechamiento energético natural y disminución del consumo energético</b>	La modificación puntual cumple este criterio. Particularmente uno de los objetivos de la pormenorización es la reducción del tráfico motorizado interno ya que se mantienen las vías existentes y la nueva vía es solamente de acceso a las parcelas interiores del ámbito.  Igualmente, la disposición de calles y parcelas posibilitan la disminución del consumo energético mediante una orientación adecuada de la edificación en relación al soleamiento y los vientos predominantes.
<b>Gestión energética basada en el aprovechamiento energético natural y el ahorro en consumo de energía</b>	La ordenación responde a parámetros climáticos como se ha explicado anteriormente.  Implementación de sistemas de iluminación basados en tecnologías avanzadas e instalaciones de calefacción con equipos de alta eficiencia energética

<b>Deberán establecerse condiciones vinculantes para el tratamiento de los espacios libres de parcela</b>	Se recomendará el empleo de vegetación autóctona y de baja demanda de agua como una solución sostenible para el tratamiento tanto de zonas verdes como de los espacios libres de parcela.
<b>Reservas de suelo para la recogida selectiva</b>	El ámbito de la UE-21 dispone en la calle de la Grama un espacio para recogida selectiva existente, por lo que no se considera necesario ampliar o proponer nuevos puntos.

<b>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN RELACIÓN CON EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b>	
<b>OBJETIVO</b>	<b>PROPUESTA</b>
En la normativa de la modificación puntual <b>se deberán incluir</b> condiciones para la redacción del proyecto de <b>urbanización</b>	<p>Las condiciones recomendables que debe incluir el proyecto de urbanización son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimización de los movimientos de tierras mediante una ordenación que altere lo menos posible el relieve existente y reutilización de la tierra vegetal retirada en obras de urbanización.</li> <li>- Diseño de redes de saneamiento separativas.</li> <li>- Favorecer la infiltración de las escorrentías mediante protección de las zonas de infiltración naturales y maximizando el empleo de pavimentos permeables en espacios libres públicos y privados.</li> <li>- Garantizar el confort térmico de los espacios libres reduciendo el efecto de isla de calor urbana.</li> <li>- Criterios para la red de alumbrado y elección de luminarias que minimicen la contaminación lumínica y maximicen la eficiencia energética</li> <li>- Análisis de viabilidad de sistemas centralizados de calefacción y de generación eléctrica en elementos de urbanización tales como mobiliario, cubiertas, pérgolas.</li> <li>- Criterios de calidad acústica: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diseño viario que limite velocidad de vehículos y empleo de pavimentos drenantes</li> <li>• Diseños de edificios que cumplan requisitos de aislamiento acústico del CTE y distribuyan los usos más sensibles evitando situaciones más expuestas.</li> <li>• Diseño de zonas verdes para amortiguar ruido hacia zonas estanciales</li> </ul> </li> <li>- Técnicas de construcción sostenible</li> <li>- Diseño de zonas verdes con criterios ambientales de protección de los cauces públicos y empleo de especies de bajo requerimiento hídrico.</li> </ul>

<b>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN RELACIÓN CON EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN</b>	
<b>OBJETIVO</b>	<b>PROPUESTA</b>
En la normativa de la modificación puntual <b>se deberán incluir</b> condiciones para la redacción del proyecto de <b>edificación</b>	<p>Las condiciones recomendables que debe incluir el proyecto de edificación son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Establecimiento de medidas para reducir el consumo de agua potable para usos interiores del edificio y riego de zonas verdes privadas.</li> <li>- Estudio de soleamiento y optimización de la orientación solar y de las condiciones de ventilación natural</li> <li>- Implantación de sistemas de captación de energía solar u otras fuentes renovables, sistemas centralizados.</li> <li>- Empleo de pavimentos de alta permeabilidad en los espacios libres de parcelas privadas y de vegetación que contribuya a la estrategia bioclimática del edificio.</li> <li>- Criterios de calidad acústica en el diseño de edificios que cumplan requisitos de aislamiento acústico del CTE y</li> </ul>

distribuyan los usos más sensibles evitando situaciones más expuestas.

## 2.4 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

El ámbito de actuación se desarrollará en base las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Por ello, las aceras se han proyectarán teniendo en consideración la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Dichas condiciones básicas se derivan de la aplicación de los principios de igualdad de oportunidades, autonomía personal, accesibilidad universal y diseño para todos, tomando en consideración las necesidades de las personas con distintos tipos de discapacidad permanente o temporal, así como las vinculadas al uso de ayudas técnicas y productos de apoyo. De acuerdo con ello, garantizarán a todas las personas un uso no discriminatorio, independiente y seguro de los espacios públicos urbanizados, con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal.

Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Discurrirá de manera colindante a la línea de fachada o referencia edificada a nivel del suelo. No obstante, cuando las características y el uso del espacio recomienden otra disposición del itinerario peatonal accesible o cuando éste carezca de dicha línea de fachada o referencia edificada, se facilitará la orientación y el encaminamiento mediante una franja-guía longitudinal, tal y como se especifica en los artículos 45 y 46.
- En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento.
- En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
- No presentará escalones aislados.
- Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.
- La pendiente transversal máxima será del 2%.
- La pendiente longitudinal máxima será del 6%.
- En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- Dispondrá de una correcta comunicación y señalización cumpliendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.
- Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los desniveles y en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, mediante las condiciones reguladas en los artículos 13, 14 y 16 y el capítulo VI.

En la zona urbana consolidada, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible.

## 2.5 Otros

### **SANIDAD AMBIENTAL:**

Desde el punto de vista de la sanidad ambiental, los principales impactos sobre la población se producirán durante la fase de ejecución de las obras por incremento en la producción de polvo, partículas, ruido y durante la fase de funcionamiento, principalmente por el ruido del tráfico. La mayoría de estos impactos han sido contemplados en la documentación y son considerados compatibles y moderados, tanto por su escasa magnitud o brevedad de la intervención, como por la aplicación de las Mejores Técnicas Disponibles descritas en la documentación y el cumplimiento de la normativa respecto al ruido.

No obstante, en relación a la geología del terreno, se deberá tener en cuenta que en el ámbito de actuación es posible la presencia de gas radón en el terreno. Este gas, al ser más denso que el aire, suele acumularse en las plantas bajas de los edificios (sótanos, cuartos trasteros, garajes, gimnasios, etc.), lo que deberá tenerse en cuenta en los edificios de nueva construcción ya que el gas radón en el interior es un problema de salud. Tal es así que el Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre por el que se modifica el Código Técnico de Edificación (CTE) introduce una nueva Exigencia básica HS 6 sobre protección frente a la exposición al radón, por la que los edificios dispondrán de medios adecuados para limitar el riesgo previsible de exposición inadecuada a radón procedente del terreno en los recintos cerrados.

**Pablo Sánchez Casarrubios. Arquitecto.**

Calle Mayor nº1 1C - Griñón (Madrid). Tlfs: 607633612 / 91-8141287

Griñón se incluye en el listado de municipios de zona I en los que, en base a las medidas realizadas por el Consejo de Seguridad Nuclear, se considera que hay una probabilidad significativa de que los edificios allí construidos sin soluciones específicas presenten concentraciones de radón superiores al nivel de referencia.

Por lo tanto, como en el desarrollo del ámbito está previsto el uso residencial, al objeto de dar cumplimiento a la citada exigencia normativa, será imprescindible evaluar con precisión los proyectos de edificación proyectados e implementar las soluciones que se indican en el citado documento, u otras que proporcionen un nivel de protección análogo o superior que limite el paso de los gases provenientes del terreno.

Respecto a los ramales de abastecimiento de agua de consumo humano, el abastecimiento de agua queda garantizado mediante la conexión con la red del Canal de Isabel II. Así, la futura red se diseñará y dimensionará en el correspondiente Proyecto de Urbanización de acuerdo a la norma básica del Estado para la protección sanitaria de la población, Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro. El Canal de Isabel II como empresa pública acometerá la gestión del agua bajo los criterios de la citada norma sanitaria.

Respecto al diseño del corredor verde propuesto, se recomienda que se eviten, en la medida de lo posible, los tipos de polen más alergénicos en nuestra región: plátano, olivo, arizónicas y cipreses, que contribuyen a incrementar notablemente los cuadros alérgicos en la población sensible a las patologías derivadas (alergias y asma).

### **GESTIÓN DE RESIDUOS:**

Actualmente la parcela carece de uso y construcciones en su interior. El planeamiento propuesto establece como futuros usos el residencial, zona verde y servicios urbanos.

En la presente modificación puntual se incluye que es de aplicación, en caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Asimismo, puesto que se ha advertido la presencia de puntos de vertidos históricos diseminados por gran parte del ámbito desde 2008 hasta, al menos, 2018, se deberá proceder, en el caso de quedar restos, a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in-situ o en laboratorio). Asimismo, en los lugares donde se han detectado acumulaciones históricas, se llevarán a cabo labores de vigilancia ambiental durante los trabajos de movimiento de tierras y en caso de detectarse residuos se caracterizarán de igual modo.

Durante estas labores, en el supuesto de detectarse residuos peligrosos o indicios de contaminación se llevará a cabo la correspondiente investigación de la calidad del suelo en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos, de conformidad con el art. 10 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la gestión de los residuos, ésta se realizará de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo.

## **B3\_VOL-2\_C3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

### **3.1 Disposiciones generales**

#### **3.1.1 Normas generales de edificación**

Se mantienen las normas generales de edificación del planeamiento vigente de las NNSS de Griñón, en concreto se trata del Título VII Normas generales de edificación.

#### **3.1.2 Normas generales de urbanización**

##### **1) Condiciones de aplicación a las obras de urbanización y edificación**

Se establecen las siguientes condiciones de aplicación en las obras de urbanización:

###### **a. Accesibilidad**

El proyecto de Urbanización verificará el cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación en materia de accesibilidad, en el suelo complementario de la vía pública principal y secundaria, y en la zona verde. Se enumeran a continuación, sin carácter exhaustivo, las siguientes:

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social,

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados,
- Ley 8/1993, de 23 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, también de la Comunidad de Madrid.

b. Ordenación segura de la zona verde

El proyecto de Urbanización concretará las medidas de diseño urbano que favorezcan la orientación en el espacio público, con una rápida lectura del parque. En este sentido, se introducirán elementos de referencia, recorridos claros y sin obstáculos y la cuidada iluminación que facilite su comprensión.

Se incorporará en la medida de lo posible variedad de actividades lúdicas: áreas de juegos, jardines aromáticos, circuito de salud, áreas estanciales, y otras, al objeto de favorecer la utilización del parque por diferentes colectivos, con presencia continuada, que refuerce la sensación de seguridad.

La localización de las zonas arboladas y de arbustos, evitará la formación de zonas de limitada visibilidad.

c. Paisaje y vegetación

El diseño del espacio público calificado para zona verde evaluará la incidencia en el paisaje urbano, justificando su coherencia con las directrices y recomendaciones sobre: la relación con la pavimentación de los espacios públicos, el tratamiento vegetal, la iluminación, y el mobiliario y señalización, etc.

La pavimentación de la zona verde pública se hará con tratamientos homogéneos, con diseño unitario de materiales. Se utilizarán elementos de coloraciones claras.

La pavimentación no debe ser necesariamente idéntica a lo largo de los recorridos que se proponen, pudiendo introducirse puntos o áreas singulares diferenciadas.

d. Cubiertas

La maquinaria que se disponga en las cubiertas de los edificios deberá estar integrada en el conjunto arquitectónico, de forma que no se produzca un impacto visual extraño.

e. Energía

Los elementos de alumbrado exterior deberán evitar la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente. Será aconsejable establecer una serie de recomendaciones como relojes para reducción y apagado parcial del alumbrado, etc.

Se utilizará, preferentemente, iluminación LED.

Actualmente el cableado eléctrico está aéreo, generando una instalación negativa en el aspecto de la ciudad, por lo que se recomienda que todo el cableado se realice mediante el soterramiento mediante zanjas localizadas en espacios públicos para su futuro mantenimiento y posibles reparaciones.

f. Agua

La red de distribución discurrirá por las calles perimetrales y la zona verde pública, es mallada y de fundición dúctil.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo deberá cumplir las Normas para Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II y remitirse a la División de Conformidades Técnicas de esta entidad para su aprobación.

Las licencias de primera ocupación en el ámbito de aplicación quedan condicionadas a la previa certificación de Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las redes que puedan requerirse.

Las redes de saneamiento serán estancas para evitar la infiltración de aguas residuales en las aguas subterráneas.

El diseño de la zona verde y los espacios libres ajardinados se realizará teniendo en cuenta los criterios establecidos en la ordenación pormenorizada de las zonas verdes para el ámbito de la presente

Pablo Sánchez Casarrubios. Arquitecto.

Calle Mayor nº1 1C - Griñón (Madrid). Tlfs: 607633612 / 91-8141287

modificación puntual de la UE-21. Esta Ordenanza contiene, además, variados recursos para el ahorro de agua como: sistemas economizadores de agua en los sistemas de fontanería en las cisternas y en los grifos, limitación de los caudales de riego en parques y jardines, diseño y selección de plantas con criterios de ahorro hídrico y otros.

Se prohíbe la colocación de bocas de riego para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

En la zona verde de uso público, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, siendo aconsejable que dichas redes sean independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería deberán remitirse a esta entidad para su aprobación.

## 2) Cerramiento de parcelas

Se respetarán las siguientes condiciones en los cerramientos que se dispongan con los espacios públicos:

- El cerramiento macizo no superará la altura de un (1) metro en la fachada principal, y en el resto de linderos hasta los (2) metros.
- Se podrá completar el cerramiento hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros con elementos permeables no macizos, setos vegetales u otros. No se utilizarán mallas de simple o triple torsión.
- El diseño del cerramiento será unitario en cada parcela y se definirá junto con el proyecto que se presente a solicitud de licencia urbanística de obras.

## 3) Viabilidad de suministro y puntos de conexión a las redes de infraestructuras

En el proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta los informes de viabilidad de suministro y puntos de conexión a las redes exteriores, emitidos por las Compañías prestadoras de los servicios, para el correcto diseño y dimensionado de las correspondientes redes y las conexiones exteriores que se necesitan.

Del resto de normas generales de edificación del planeamiento seguirá el ya establecido por la vigente NNSS de Griñón, en concreto se trata del Título VII Normas generales de edificación.

## 3.2 Ordenación y regulación de los terrenos que conforman las redes públicas

### 3.2.1 Regulación de los usos de las redes públicas

Conforme se define en el artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid constituyen las redes públicas el conjunto de elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral.

A efectos de sus diferentes usos y funciones las redes públicas se califican de la siguiente manera:

- Redes de infraestructuras (red de calles urbanas, red de telecomunicación, etc.).
- Redes de equipamientos (zonas verdes, equipamiento educativo, sanitario, deportivo, etc.).
- Redes de servicios (servicios urbanos, canalizaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, etc.).

Todas ellas quedan afectadas por lo determinado por la legislación sectorial vigente de afección a cada tipo de red, salvo las municipales que serán competencia del ayuntamiento.

### 3.2.2 Condiciones particulares de las redes públicas

Las redes públicas se dividen en supramunicipales, generales y locales, en función de su ámbito de servicio.

Así, las redes supramunicipales son propias de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid, las generales tienen un ámbito municipal sin ser adscribibles claramente a ningún área homogénea, ámbito o sector y las locales tienen un ámbito más reducido que el municipal, sirven para completar a aquéllas y su uso, servicio y función se puede limitar predominantemente a un área homogénea, ámbito o sector.

En cuanto a la titularidad, los terrenos afectados por redes públicas deberán adscribirse al dominio público, y serán dedicados al uso designado en esta modificación puntual. La calificación de suelos para redes públicas implica la declaración de utilidad pública de las obras y, por tanto, la necesidad de su ocupación.

Se exceptúan de esta regla los suelos dedicados a equipamientos que sean de dominio privado, mientras mantengan el mismo uso asignado.

### 3.3 Calificación y Ordenación de los terrenos con aprovechamiento lucrativo

#### 3.3.1 Condiciones comunes a todas las zonas

Se mantienen las condiciones comunes a todas las zonas que establece el planeamiento vigente de las NNSS de Griñón, en concreto con el título IX Condiciones particulares de los usos.

#### 3.3.2 Condiciones particulares de las zonas de ordenanza. Ordenanzas

Se mantienen las condiciones comunes a todas las zonas de ordenanza que establece el planeamiento vigente de las NNSS de Griñón.

Se establece una nueva ordenanza denominada "**CLAVE 3B UNIFAMILIAR UE-21**", de aplicación en el ámbito de la UE-21, que permita flexibilizar y materializar su desarrollo.

Por otro lado, con el fin de enmarcar los espacios de zonas verdes que se generan con la presente intervención, se plantea paralelamente otra nueva ordenanza de aplicación exclusiva para las zonas verdes de la UE-21 denominada "**CLAVE 7B ZONAS VERDES UE-21**", con el objeto de crear una especie de corredor verde junto con la unidad de ejecución contigua, las zonas verdes de la UE-21 se dotan de mayor versatilidad y actividad al posibilitar como un uso complementario de pequeñas construcciones desmontables efímeras o eventuales de uso comercial público cuya superficie sea inferior a 30m<sup>2</sup>.

Dicho lo anterior, se procede a exponer ambas ordenanzas propuestas, con las siguientes determinaciones:

### **ORDENANZA "CLAVE 3B UNIFAMILIAR UE-21" (PROPUESTA)**

#### CLAVE 3B\_EPÍGRAFE 1) DEFINICIONES:

- **Ámbito.** Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar pareada o en hilera del ámbito de la UE-21 "los Palomares oeste residencial" de Griñón. Se permite a su vez viviendas unifamiliares aisladas siempre que cumplan con las condiciones urbanísticas.
- **Parcela mínima:** en nuevas parcelaciones o segregaciones la superficie mínima de parcela será de 250 m<sup>2</sup> de superficie neta. Se admitirá la ordenación de edificaciones agrupadas con un espacio común proindiviso destinado a jardines, piscinas, etc. sin que en ningún caso la parcela destinada a cada vivienda sea inferior a 150m<sup>2</sup>.
- **Frente mínimo:** el frente mínimo de parcela será de 7 metros.
- **Longitud máxima de la edificación:** la longitud máxima de fachada de edificación en hilera será como máximo de 70 metros.

#### CLAVE 3B\_EPÍGRAFE 2) CONDICIONES VOLUMÉTRICAS:

- **Alineaciones y rasantes:** las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, siempre que se ajuste a los retranqueos establecidos.
- **Retranqueos:**
  - Se establecen los siguientes retranqueos:
    - Se establece un retranqueo mínimo al frente de 3 metros.
    - Se establece un retranqueo mínimo de 3 metros al resto de linderos que lindan con espacio público o con parcelas fuera del ámbito de la UE-21.
    - Se permite el libre adosamiento a uno o ambos linderos en parcelas dentro del ámbito de la UE-21, en promoción conjunta o individual, sin necesidad de realizar acuerdo en tres partes con parcela afectada, con la condición de tratar dicha medianería como una fachada más de la edificación.
    - Los sótanos y semisótanos deberán cumplir la dimensión de retranqueos establecida cuando no sea de carácter comunal para toda una promoción unitaria.
    - Para todos los casos, se permite el adosamiento de garajes con una longitud máxima de 5,50 metros sobre solamente uno de los linderos laterales, sin necesidad de acuerdo notarial con el colindante, con la condición de tratar dicha medianería como una fachada más de la edificación.

Además, se permitirá el adosamiento en el lindero de la vía pública con las siguientes condiciones:

- i. Adosamiento garaje sobre la vía pública de hasta 3,50 metros en parcelas con un ancho entre 7 y 9 metros.
  - ii. Adosamiento garaje sobre la vía pública de hasta 5,50 metros en parcelas con un ancho igual o superior a 9 metros.
  - iii. No se permite adosamiento de garaje en parcelas con un ancho inferior a 6 metros.
- Fondo máximo edificable: No se fija fondo máximo edificable.
  - Ocupación máxima de parcela: La superficie ocupable máxima de parcela neta en obras de nueva planta o ampliación será de 50%.  
El garaje sobre rasante, esté adosado o no a cualquier lindero, computará a efectos del porcentaje de ocupación de parcela.
  - Superficie máxima edificable: La edificabilidad máxima será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Se permiten sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en los art. 7.35 y 7.36 de las NNSS de Griñón.
  - Se permite el aprovechamiento de bajo cubierta siempre que la altura libre en el 70% de la superficie sea superior a 2,20m y la altura mínima sea superior a 1,50 metros.
  - Altura máxima de la edificación: será de 2 plantas (baja + 1) con una altura total desde el suelo del terreno hasta la arista de coronación de 6,40 metros medidos desde el punto medio de la fachada. Los espacios habitables bajo cubierta tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.
  - Altura libre de plantas:

	Máxima	Mínima
Planta baja	3,50	2,60
Otras	3,00	2,60

#### CLAVE 3B\_EPÍGRAFE 3) TOLERANCIA DE USOS:

##### USO PRINCIPAL:

- Residencial en su categoría de vivienda unifamiliar, debiendo de garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.
- Uso público comercial (comercial, oficinas y hostelería). En las categorías 1,2 y 3 con las siguientes particularidades:
  - Categoría 1º y 2º cuando se localice en edificio exclusivo, debiendo cumplir una reserva de aparcamiento de al menos 1 plaza por cada 25m<sup>2</sup> construidos destinado al uso público, permitiendo su ubicación en planta semisótano, sótano o baja.
  - Categoría 3 en todos sus usos en parcelas superiores a 500 m<sup>2</sup>, la ocupación de la misma no rebase el 40% de ella y se guarde un retranqueo mínimo de 4 metros a cualquier lindero en contacto con uso residencial. Además, debe resolver dentro de la parcela al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.

##### USOS COMPLEMENTARIOS:

- Uso dotacional en categoría 5º. Se debe de garantizar una plaza de aparcamiento cada 50m<sup>2</sup> construidos.
- Uso industrial: prohibido en todos sus grados.
- Uso zona verde y aparcamiento según ordenanza "CLAVE 7B ZONAS VERDES UE-21".

#### CLAVE 3B\_EPÍGRAFE 4) CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES:

- Condiciones generales: serán las establecidas en la Sección 8 del Título VII de las NNSS de Griñón.

## **ORDENANZA “CLAVE 7B ZONAS VERDES UE-21” (PROPUESTA)**

### CLAVE 7B\_EPÍGRAFE 1) DEFINICIONES:

- Corresponde a los espacios libres del ámbito de la UE-21, sean de dominio privado o público, destinados a espacios ajardinados o forestados necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población.
- No se fija parcela mínima.

### CLAVE 7B\_EPÍGRAFE 2) CONDICIONES VOLUMÉTRICAS

- Retranqueos: toda edificación debe de retranquearse a cualquiera de los linderos de la parcela al menos 3 metros.
- Superficie máxima edificable: No se permitirá edificar salvo construcciones ligeras tipo desmontable, que no sean permanentes, de hasta 30 m<sup>2</sup>.

En los espacios libres de propiedad privada podrán admitirse instalaciones deportivas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) sin sobrepasar éstas últimas el 5% de la superficie total de zona verde privada.

La altura máxima de las instalaciones será de 4 metros.

### CLAVE 7B\_EPÍGRAFE 3) TOLERANCIA DE USOS

#### USO PRINCIPAL:

- Zona verde permitido en todos sus grados.
- Espacios libres permitido en todos sus grados.
- Aparcamientos permitidos en la categoría 2º (colectivo), siempre que sea en superficie.

#### USOS COMPLEMENTARIOS:

- Uso público comercial permitido en instalaciones desmontables provisionales de ferias, fiestas, quioscos, etc. no superiores a 30 m<sup>2</sup>.

## **B3\_VOL-2\_C4. EJECUCIÓN DE LA MODIFICACION PUNTUAL**

### **4.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística**

#### **4.4.1 Delimitación de Unidades de Ejecución**

Según establece la legislación vigente, la modificación puntual, al establecer las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, deberá contener la delimitación, en su caso, de las unidades de ejecución, además de los plazos para su ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

A estos efectos se prevé que la modificación puntual se desarrolle como una única unidad de ejecución, coincidente con la delimitada por las Normas Subsidiarias de Griñón, que es la señalada en los planos de información y documentación del proyecto.

#### **4.4.2 Regulación del Sistema de Actuación**

El sistema de actuación, tal y como indica la ficha de las NN.SS. de ordenación por este ámbito es el de compensación, además de que la iniciativa del planeamiento debe de ser privada.

En el presente documento se acredita la representación por los propietarios de adoptar la iniciativa del 100% de la superficie del ámbito de actuación.

Además, la presente modificación puntual, según el Artículo 106, se presentará con un nivel de anteproyecto de urbanización del ámbito, propuesta convenio urbanístico de desarrollo (en sustitución de propuesta de Bases y estatutos de la junta de Compensación por haber acuerdo del 100% de los propietarios) y la acreditación de haberse insertado un anuncio de la iniciativa en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión de ella.

#### **4.4.3 Instrumentos de desarrollo**

Como se ha mencionado con anterioridad, se prevé que la presente modificación puntual se desarrolle como una única unidad de ejecución, coincidente con la delimitada por las Normas Subsidiarias de Griñón, que es la señalada en los planos de información y documentación del proyecto.

Por ello, el siguiente paso para poder desarrollar el suelo lucrativo es presentar y ejecutar el proyecto de urbanización.

## 4.2. Obtención y ejecución de redes públicas

La obtención y ejecución de las redes públicas que se plantean y son necesarias en esta modificación puntual, se deben ejecutar gracias a un proyecto de urbanización.

## 4.3. Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento

Dada la envergadura y las características de la presente modificación puntual y su ámbito de actuación, se han planteado las siguientes cesiones a favor de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

Dentro del suelo lucrativo, por derecho de aprovechamiento urbanístico, se debe ceder el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación por la superficie del mismo, el cual se cederá a favor del Municipio:

CESIONES SUELO LUCRATIVO	SUPERFICIE
SUELO LUCRATIVO	4.560 m2c
CESION SUELO LUCRATIVO AL AYUNTAMIENTO (10%)	506 m2c
<b>TOTAL</b>	<b>5.066 m2c</b>

## B3\_VOL-2\_C5. EJECUCIÓN DE LA MODIFICACION PUNTUAL

### 5.1 Memoria de sostenibilidad económica

La sostenibilidad económica para desarrollar la presente modificación puntual y posteriormente tras su aprobación, realizar el proyecto de urbanización, asegura su viabilidad gracias al valor del suelo lucrativo donde se podría plantear la posibilidad de incrementar la inversión mediante la venta de parcelas.

El valor de mercado de las parcelas oscila entre 80.000-100.000€. Este valor se ha establecido realizando una media aritmética con valores de venta reales en parcelas de similares características teniendo en cuenta la superficie, ubicación, topografía, etc. Datos extraídos a partir de la web de idealista o similares.

<b>GASTOS URBANIZACIÓN</b>	<b>254.220€</b>
GASTO URBANIZACIÓN PRORRATEADO 22 PARCELAS	11.555€
PRECIO VENTA MERCADO PARCELA	80.000€
<b>CASH FLOW ORIENTATIVO VENTA DE CADA PARCELA</b>	<b>+ 68.445€</b>

Por todo ello, la sostenibilidad económica está asegurada para poder llevar adelante el presente desarrollo urbanístico, ya que se cuenta con un margen suficiente que hace viable la operación.

### 5.2 Viabilidad económica y financiera

#### 5.2.1 Viabilidad de la iniciativa

Atendiendo al grado de desarrollo del entorno donde se ubica el ámbito de actuación, donde nos enmarcamos dentro del entorno urbano consolidado, la viabilidad de la iniciativa para poder actuar en el solar implicado pasa por poder urbanizar tras la aprobación de la presente modificación puntual. Por tanto, se considera oportuno realizar una valoración de las actuaciones para la implantación de servicios y ejecuciones de las obras de urbanización.

Dicho lo anterior, Se establece una valoración de **254.220 €**, de acuerdo con el proyecto de urbanización del ámbito, para la ejecución del mismo, desglosado en los siguientes capítulos:

Nº	CAPITULO	IMPORTE (€)
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	22.539
2	PAVIMETACION	94.252
3	RED DISTRIBUCION AGUA	23.881
4	RED ENERGIA ELECTRICA MEDIA TENSION	13.320
5	RED ENERGIA ELECTRICA BAJA TENSION	21.238

6	ALUMBRADO PUBLICO	18.329
7	RED TELEFONIA Y COMUNICACIONES	12.149
8	MOBILIARIO URBANO	802
9	SEÑALIZACION	1.280
10	JARDINERIA	11.989
11	RED DE SANEAMIENTO	27.471
12	VARIOS	1.201
13	SEGURIDAD E HIGIENE LABORAL	5.768
<b>TOTAL VALORACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN (PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL)</b>		<b>254.220€</b>

### 5.2.2 Viabilidad de la Gestión

Desde este punto de vista, la actuación cuenta solamente con un propietario, por lo que la gestión es privada; pero como hemos visto en los puntos anteriores, la actuación está totalmente respaldada si atendemos a la sostenibilidad económica y a la viabilidad de la iniciativa para poder desarrollar el presente proyecto.

### 5.3 Plan de etapas

La presente modificación puntual 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 o 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 12 meses, a contar desde la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, para finalizar las mismas, solicitando al Ayuntamiento su recepción.

Las obras a realizar en desarrollo de la presente modificación puntual 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 gas natural.
- ✓ Red de canalizaciones de telecomunicaciones.
- ✓ Jardinería y mobiliario urbano.

- **Plazos para la edificación:**

Se prevé un plazo de 2 años a contar desde el inicio de las obras de urbanización, y en total 5 años para finalizar la edificación de los solares creados.

PROGRAMACIÓN	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Estatutos y Bases J.Compens.	■	■						
Proy. Compensación	■	■						
Proy. Urbanización	■	■						
Edificación			■	■	■	■	■	

## **B3\_VOL-2\_C6. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO**

### **6.1 Impacto por razón de género**

La ordenación cumple los principios rectores y objetivos de accesibilidad universal, tales como la igualdad entre hombres y mujeres, el de fomentar y propiciar la inclusión social de personas con diversidad funcional mediante la creación y diseño de espacios urbanos accesibles e inclusivos, así como la integración de las perspectivas de género.

Así mismo se establece como objetivo el favorecer la satisfacción del Derecho Constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, en un medio ambiente y paisaje adecuado, libre de ruidos e intrusiones contaminantes, energéticamente eficientes, y dotada de servicios e infraestructuras sostenibles y accesibles.

Conforme a dichos principios y objetos, la ordenación tendrá un impacto positivo desde la perspectiva del género. Concretamente, la presente modificación puntual incorpora medidas que relacionan a la población con los equipamientos y servicios públicos, donde se ha previsto una zona de espacio público y zonas verdes por encima de las necesidades estrictas, que ayudan a corregir los posibles déficits del entorno, ya que estamos dentro del casco urbano ya consolidado, reforzando por tanto las relaciones vecinales y fomentando a su vez la igualdad entre géneros.

### **6.2 Impacto por razón de orientación sexual**

No existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género, por cuanto la presente modificación puntual no contiene disposiciones referidas a la población LGTBIQ, ni otras que pudieran relacionarse con la discriminación por razón de orientación e identidad sexual por lo que no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidas en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIFobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

### **6.3 Impacto en la infancia y la adolescencia**

La ordenación fomenta la integración de las perspectivas de edad, enfocándose también a las edades más tempranas, con el objetivo de impulsar positivamente a las relaciones con la población más joven.

A través de unas acciones específicas en relación a la infancia, familia y adolescencia, se consigue:

Fomentando la parte de la red de espacios públicos y equipamientos se reserva suelo suficiente para la adecuación de usos específicos para la infancia y la adolescencia.

Para los primeros, en el proyecto de urbanización, se dispondrán de espacios diferenciados para el uso infantil, dotados de mobiliario urbano adaptado y seguro, y con amplia visibilidad desde los usos del entorno y desde el resto del espacio libre.

Para la adolescencia, la riqueza de la pluralidad de espacios libres conectados de la ordenación permite una organización de espacios de apropiación por parte de este grupo de edad, en torno a zonas de actividad no regladas, las cuales formarán parte también de los contenidos del proyecto de urbanización, y que desembocan, en la medida que aumenta la autonomía, en la zona verde destinada al esparcimiento.

Se señala la obligatoriedad de que las edificaciones que se construyan en su desarrollo cumplan con todas las disposiciones legales tanto referidas a la igualdad como a la eliminación de barreras físicas o de otro orden.

Estos criterios se refieren igualmente a los derechos de la infancia y adolescencia cuya garantía este regulada en la Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid.

## **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 cumple tanto con las "Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección de la Comunidad de Madrid" elaboradas por la entonces Dirección General de Urbanismo; como con las determinaciones de la Sección 2ª Procedimientos de aprobación de los planes de la Ley de suelo de la comunidad de Madrid, destacando los artículos 57 f) y el 69.2, es decir, en lo referente a su función, límites y contenido de las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico; como también con lo dispuesto en el artículo 1º A). Uno, del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, sirviendo como bases para la redacción del presente proyecto atendiendo a las normas vigentes aplicables sobre construcción.

Madrid, 25 de noviembre de 2024

**LA PROPIEDAD:**

**LOS ARQUITECTOS:**



D<sup>a</sup>. IRMA CANALES MARTÍNEZ y  
D. FERNANDO CANALES RUIZ.

D. PABLO SÁNCHEZ CASARRUBIOS

### **B3\_VOL-3. PLANOS DE ORDENACIÓN**

**P-2b \_ Calificación y regulación del suelo. Planeamiento MODIFICADO**

**P-3b \_ Gestión del suelo. Planeamiento MODIFICADO**

**P-4b \_ Alineaciones en suelo urbano y red viaria. Planeamiento MODIFICADO**

**O-1. Afecciones legislación ambiental y sectorial.**

**O-2. Delimitación del Sector.**

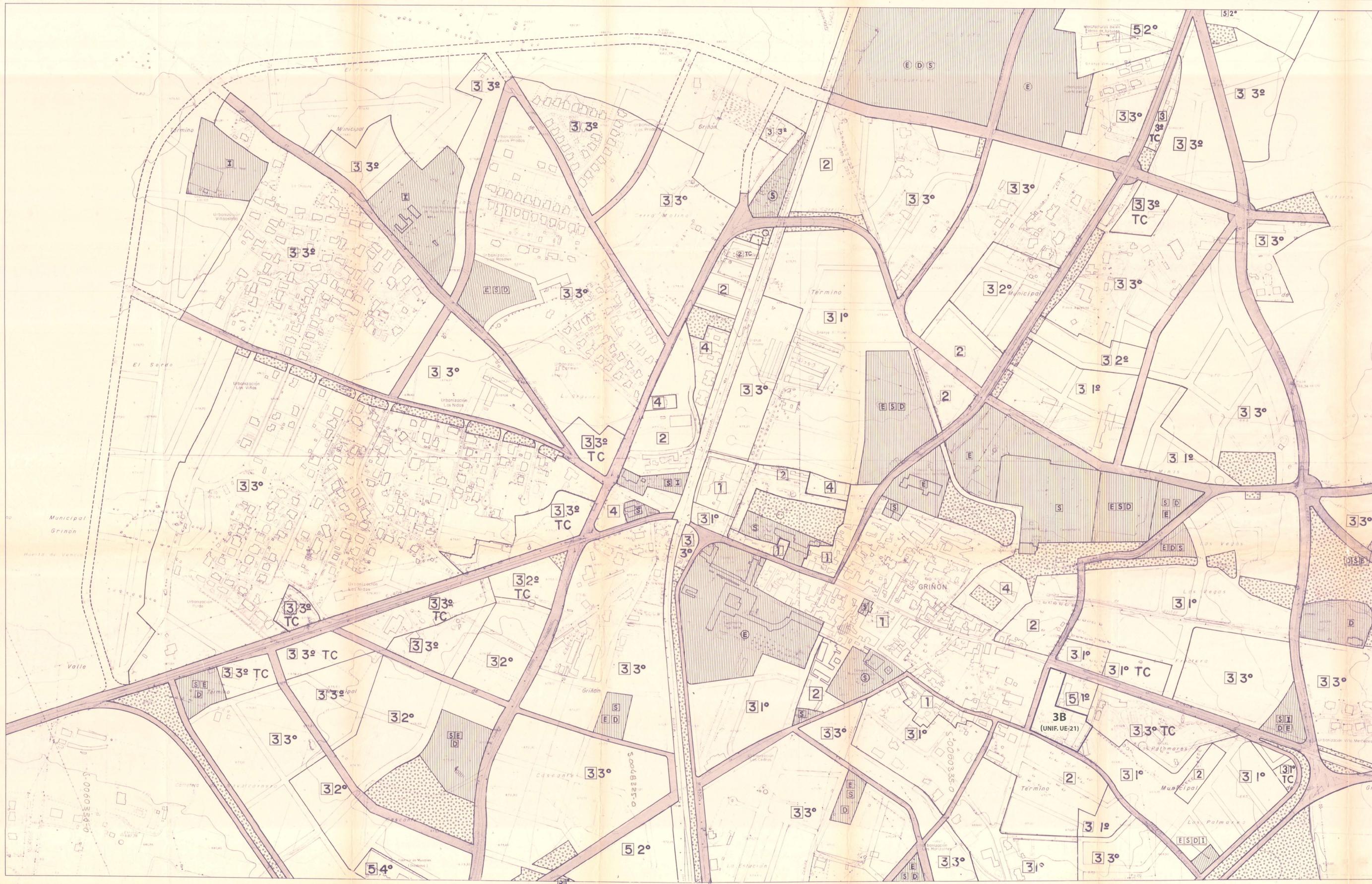
**O-3. Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas.**

**O-4. Redes públicas.**

**O-5. Viario, Alineaciones, rasantes y secciones tipo.**

**O-6. Propuesta. Ficha “UE-21 Bis”**

**O-7. Propuesta. Ficha “UE-23 Bis”**



DENOMINACION	CLAVE	GRADO
CASCO ANTIGUO	1	
ENSANCHE	2	
COLONIA UNIFAMILIAR	3	1ª INTENSIVO - 250 m <sup>2</sup> 2ª SEMINTENSIVO - 350 m <sup>2</sup> 3ª EXTENSIVO - 500 m <sup>2</sup>
BLOQUE	4	
INDUSTRIA	5	1ª MINIMAVE 2ª NAVE ADOSADA 3ª NAVE PAREADA 4ª NAVE EXENTA
EQUIPAMIENTO		E - ESCOLAR D - DEPORTIVO S - DOTACIONAL I - INFRAESTRUCTURAS
ZONA VERDE		○ - PRIVADO □ - PÚBLICO
VIARIO ESTRUCTURANTE		
TC		1ª ERANCIA COMERCIAL

DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA: 14 ABR. 1994  
 CONSEJO DE GOBIERNO DE MADRID  
 COMPLEJO DE CONDICIONES ORDENADAS 26 SET. 1994

26 SET. 1994

COMUNICADO A LA PLAZA  
 N.º 2. 1994

AP. PROVISIONAL

AYUNTAMIENTO DE GRINÓN  
 (MADRID)

AYUNTAMIENTO DE GRINÓN (MADRID)  
 EL PRESENTE DOCUMENTO QUE APROBADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO MUNICIPAL, SE APROBÓ EN SU COMPLEJO DE CONDICIONES ORDENADAS 26 SET. 1994

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL**

PLANO CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO P-2b Bis

EQUIPO REDACTOR: JLD

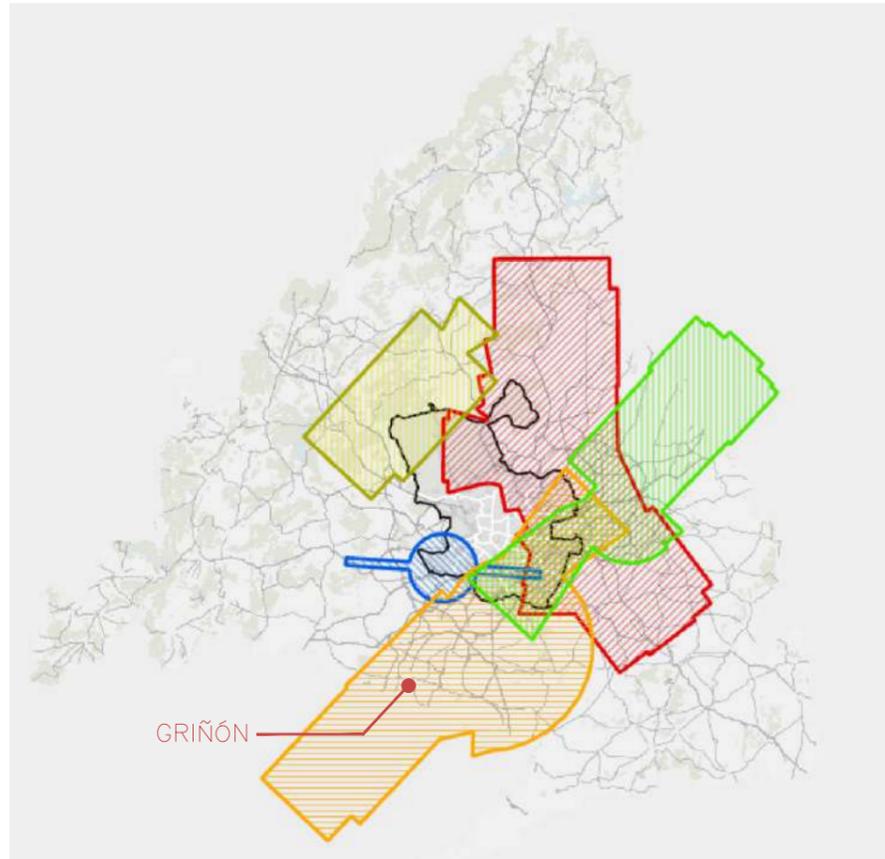
ESCALA: E/1:2000

FECHA: JULIO - 1994/5

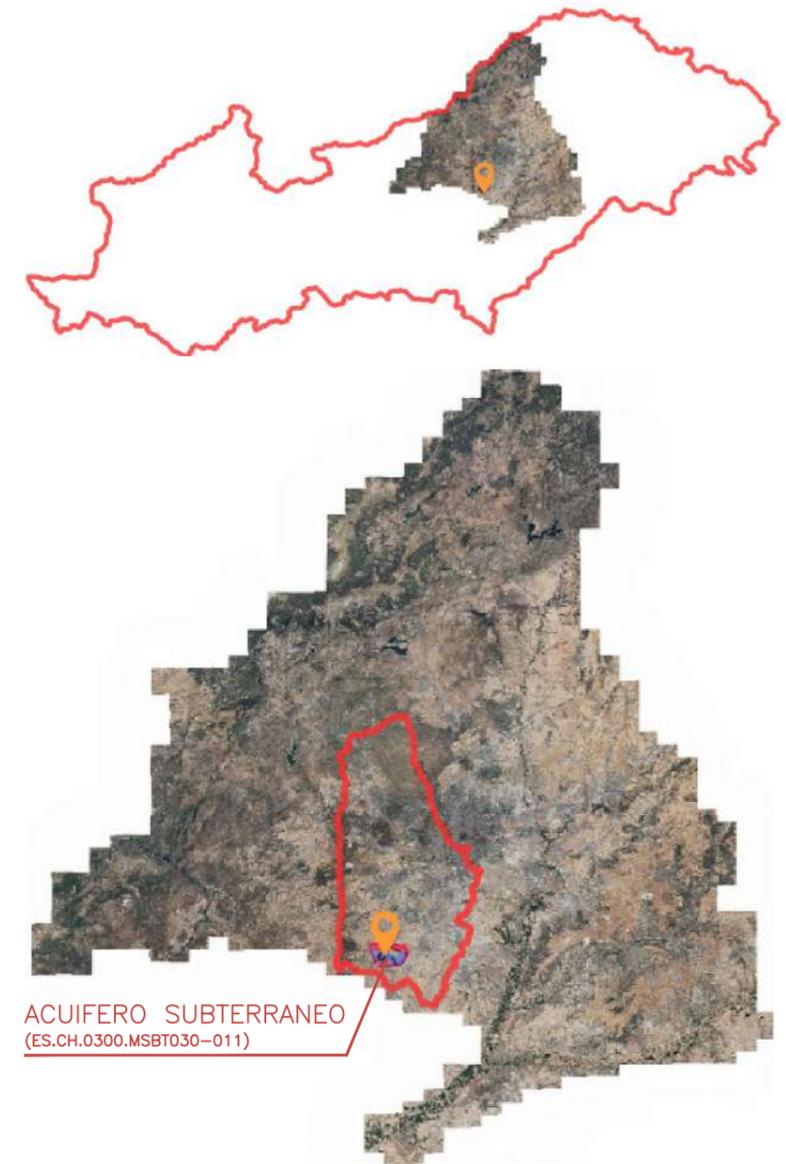




SERVIDUMBRE AERONÁUTICA GETAFE



CUENCA HIDROGRÁFICA DEL TAJO



VÍAS PECUARIAS



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS GRIÑÓN EN  
EL ÁMBITO DE UNIDAD DE EJECICION UE-21  
EN GRIÑÓN - MADRID**



SITUACIÓN: C. CUESTA DE LA FRONTERA CV C. GRAMA CV C. LOS ALCAZARES

CALLE MAYOR, Nº 1 - 1º C, GRIÑÓN (MADRID)  
TLFS: 607633612 - 91/8141287

LA PROPIEDAD:  
Dº. Irma Canales Martínez  
D. Fernando Canales Ruíz

EL ARQUITECTO:  
D. Pablo Sánchez Casarrubios

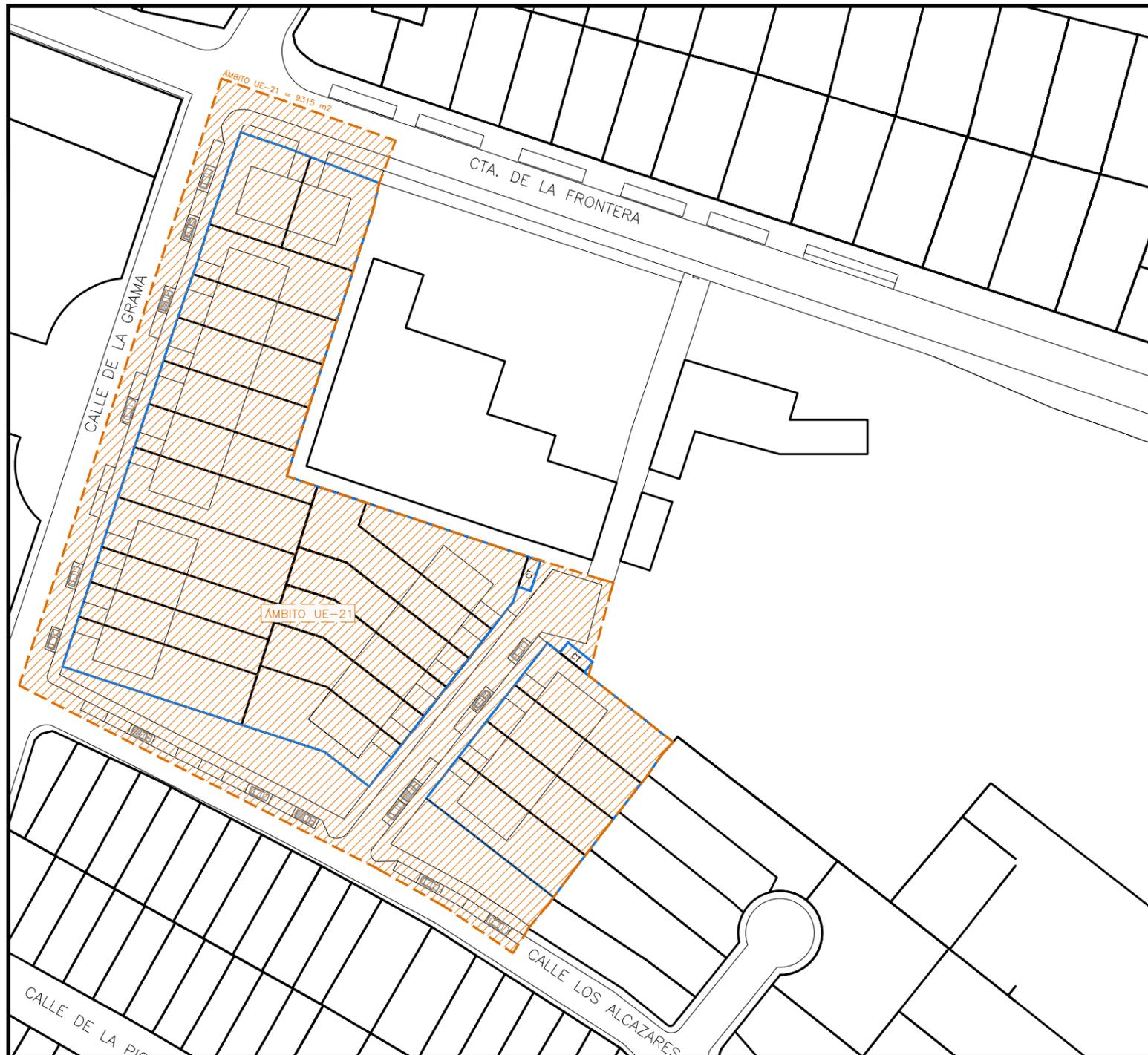
Plano: AFECCIONES LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y SECTORIAL

Nº Exp: 509/2022

Fecha: 15 NOV 2024

Escala: 1/2000

Nº Plano: 0-1



La modificación puntual contempla solamente una unidad de actuación, por lo que todo se considera un único sector que abarca todo el ámbito de la UE-21

- - - - - ÁMBITO UE-21
- \_ \_ \_ \_ \_ PARCELA

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE UNIDAD DE EJECICION UE-21 EN GRIÑÓN - MADRID



SITUACIÓN: C. CUESTA DE LA FRONTERA CV C. GRAMA CV C. LOS ALCAZARES

CALLE MAYOR, Nº 1 - 1º C, GRIÑÓN (MADRID)  
TLFS: 607633612 - 91/8141287

LA PROPIEDAD:  
Dº. Irma Canales Martínez  
D. Fernando Canales Ruíz

EL ARQUITECTO:  
D. Pablo Sánchez Casarrubios

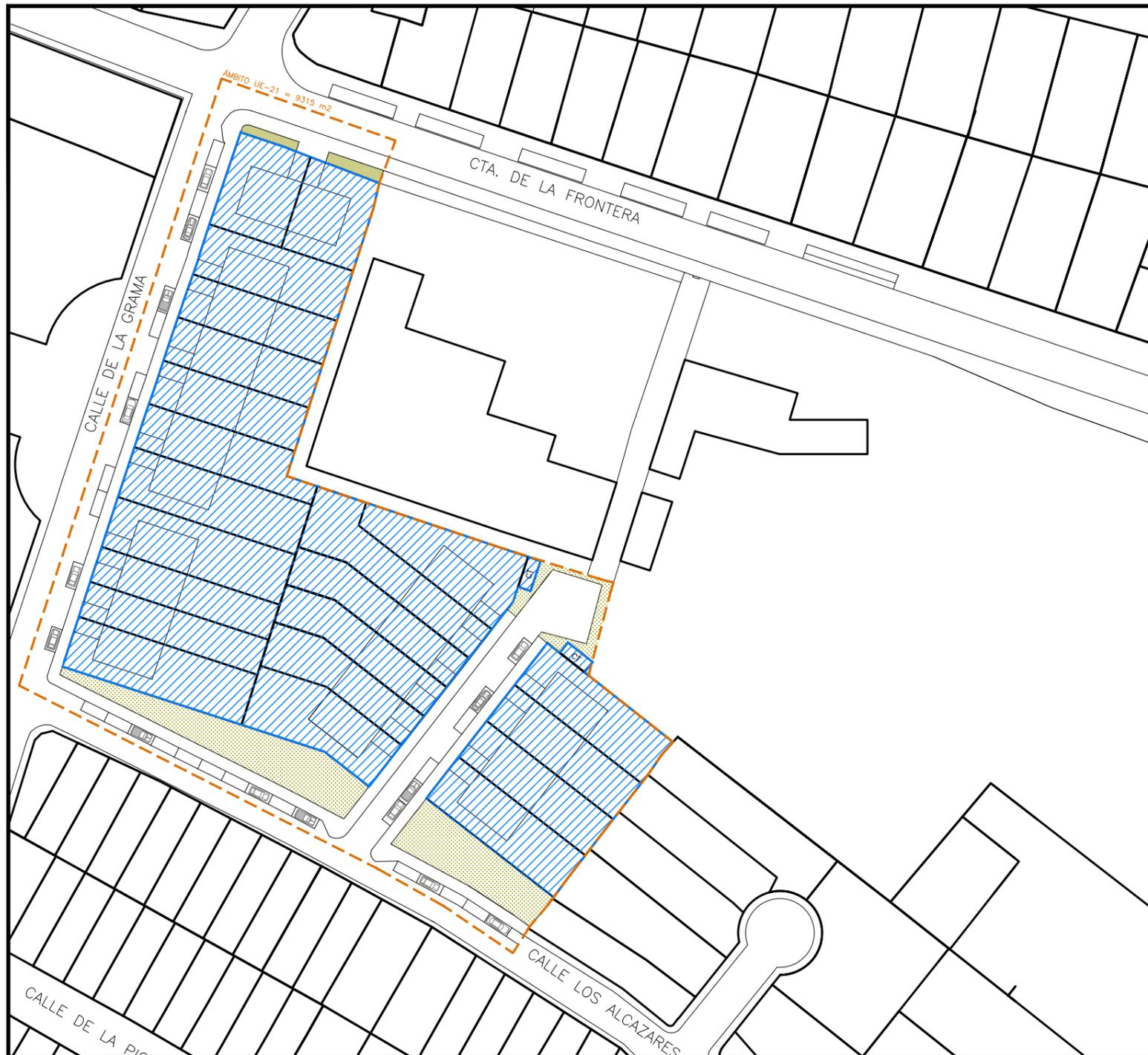
Plano: DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Nº Exp: 509/2022

Fecha: 15 NOV 2024

Escala: 1/1000

Nº Plano: 0-2



- ÁMBITO UE-21
- PARCELA
- ORDENANZA 3B UNIFAMILIAR UE-21
- ORDENANZA 7B ZONAS VERDES UE-21

NORMATIVA DE APLICACIÓN:  
 NORMAS SUBSIDIARIAS GRIÑÓN 1994  
 Nombre Ámbito:  
 UE-21 LOS PALOMARES OESTE RESIDENCIAL  
 Promoción: Privada  
 Sistema de actuación: Compensación

SUPERFICIES PROPUESTA:  
 ÁMBITO UE-21 = 9315 m<sup>2</sup>  
 PARCELA PRIVADA = 6333 m<sup>2</sup>  
 ZONAS VERDES = 776 m<sup>2</sup>  
 TOTAL CESIONES = 2982 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO:  
 N° VIVIENDAS MÁXIMO = 22 UNIDADES  
 EDIFICAB. MÁX. ORDENANZA (0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) = 5066 m<sup>2</sup>  
 CESIONES (10% DE SUP. ED.) = 506 m<sup>2</sup>

SUELO RESERVA REDES MÍNIMAS:

	FICHA NNSS	LEY SUELO	PROYECTO
ZONA VERDE	- m <sup>2</sup>	760 m <sup>2</sup>	776 m <sup>2</sup>
SERV. URB.	2160 m <sup>2</sup>	760 m <sup>2</sup>	2206 m <sup>2</sup>
TOTAL	2160 m <sup>2</sup>	1520 m <sup>2</sup>	2982 m <sup>2</sup>

CUMPLE

PLAZAS APARCAMIENTO:  
 Plazas mín. normativa (1plaza/Vivienda) = 22 plazas  
 Propuesta = 22 plazas interior + 33 plazas exterior  
 CUMPLE

PARÁMETROS URBANÍSTICOS MODIFICACIÓN PUNTUAL:  
 ORDENANZA 3B UNIFAMILIAR UE-21  
 Uso predominante: Residencial Unifamiliar  
 Tipología: UNIFAMILIAR PAREADA O EN HILERA  
 Altura: 6,4 m  
 N° plantas: 2  
 Tamaño mín. parcela: 250 m<sup>2</sup>  
 Ocup. máx. parcela: 50%  
 Retranqueo fronta/lateral/posterior: Según memoria  
 Frente mín. parcela: 7 m

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE UNIDAD DE EJECICION UE-21 EN GRIÑÓN - MADRID



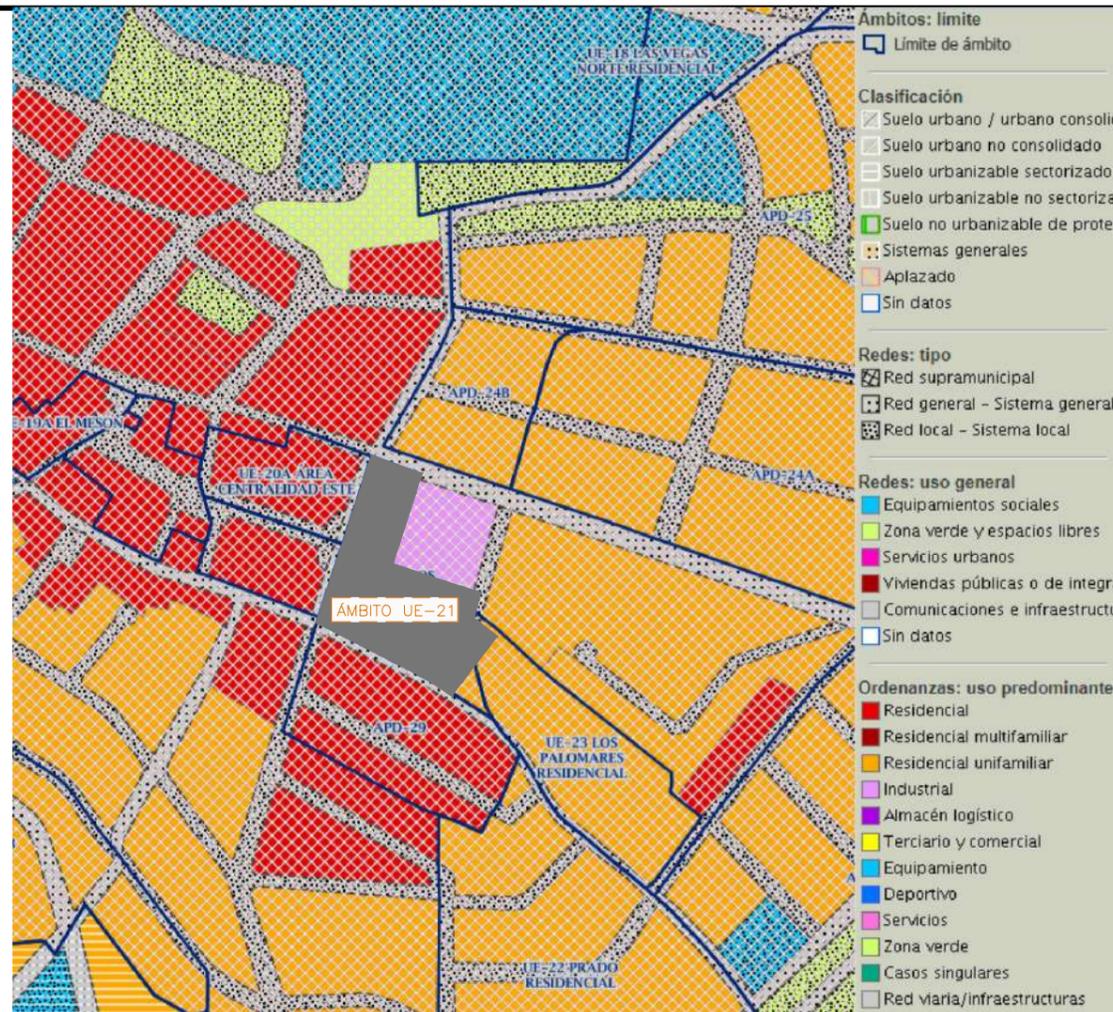
SITUACIÓN: C. CUESTA DE LA FRONTERA CV C. GRAMA CV C. LOS ALCAZARES CALLE MAYOR, Nº 1 - 1º C, GRIÑÓN (MADRID)  
 TLFs: 607633612 - 91/8141287

LA PROPIEDAD:  
 D.ª Irma Canales Martínez  
 D. Fernando Canales Ruíz

EL ARQUITECTO:  
 D. Pablo Sánchez Casarrubios

Plano: CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS Y ORDENANZAS

N° Exp: 509/2022      Fecha: 15 NOV 2024      Escala: 1/1000      N° Plano: 0-3



- ÁMBITO UE-21
- PARCELA
- ▨ RED DE ZONAS VERDES EXISTENTES
- ▨ RED DE ZONAS VERDES PROPUESTA
- ▨ CALZADA
- ▨ ACERAS
- ▨ RED PRIVADA. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSG GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE UNIDAD DE EJECICION UE-21 EN GRIÑÓN - MADRID



SITUACIÓN: C. CUESTA DE LA FRONTERA CV C. GRAMA CV C. LOS ALCAZARES CALLE MAYOR, Nº 1 - 1º C, GRIÑÓN (MADRID)  
TLFS: 607633612 - 91/8141287

LA PROPIEDAD: EL ARQUITECTO:  
D.º Irma Canales Martínez D. Pablo Sánchez Casarrubios  
D. Fernando Canales Ruíz

Plano: REDES PÚBLICAS

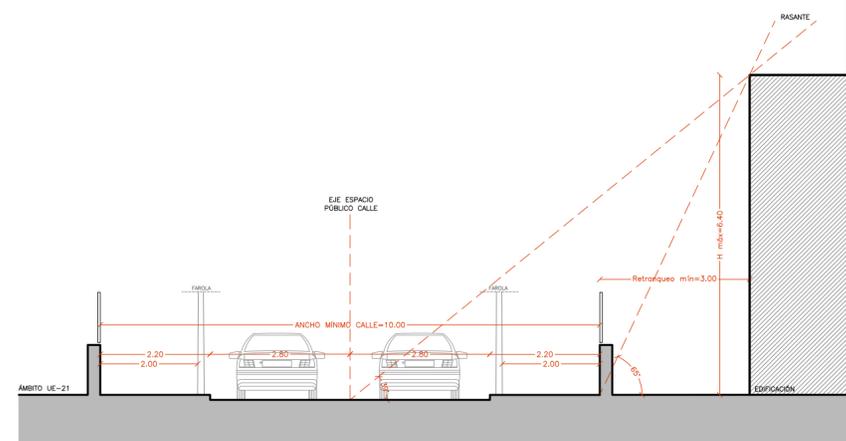
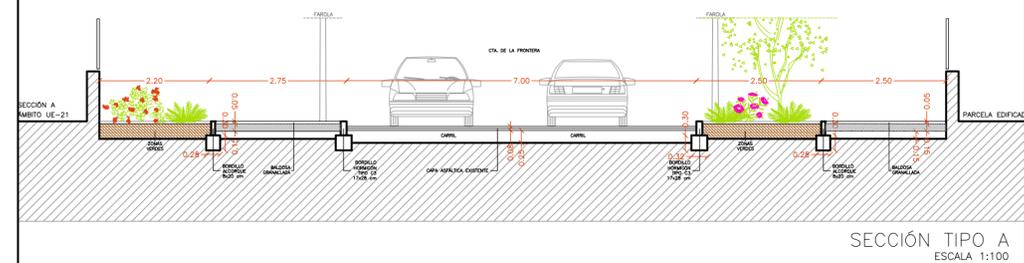
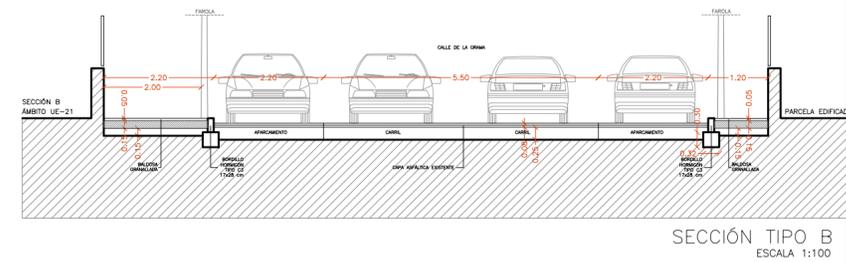
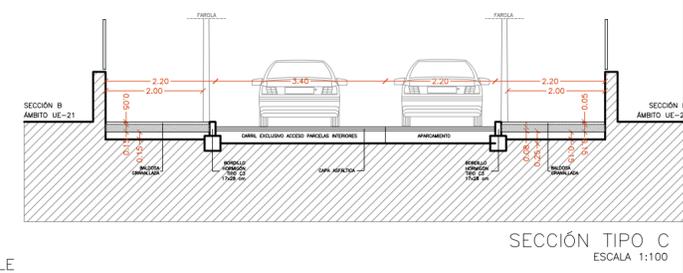
Nº Exp: 509/2022 Fecha: 15 NOV 2024 Escala: 1/1000 Nº Plano: 0-4



- ÁMBITO UE-21
- ALINEACIÓN PARCELAS
- - - ACCESO GARAJE
- ZONA VERDE
- PAPELERA
- BANCO
- PASO DE PEATONES
- CALZADA
- ACERA ITINERARIO ACCESIBLE

NOTA: La característica principal del itinerario peatonal accesible es disponer de una banda libre de paso, de dimensiones mínimas ancho 180 cm y altura 220 cm que en su desarrollo no interfiera con ningún obstáculo y que garantice el giro, cruce o cambio de sentido de cualquier peatón.

Según recoge la orden VIV/561/2010, excepcionalmente en zonas urbanas consolidadas se podrán permitir estrechamientos puntuales siempre que el ancho de paso no resulte inferior a 150 cm.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 EN GRIÑÓN - MADRID**

**SC ARQUITECTOS**

SITUACIÓN: C. CUESTA DE LA FRONTERA CV C. GRAMA CV C. LOS ALCAZARES		CALLE MAYOR, N° 1 - 1º, GRIÑÓN (MADRID)	
		TLFS: 607633612 - 91/8141287	
LA PROPIEDAD: D. Irma Canales Martínez D. Fernando Canales Ruíz	EL ARQUITECTO: D. Pablo Sánchez Casarrubios		
Plano: VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y SECCIONES TIPO			
N° Exp: 509/2022	Fecha: 15 NOV 2024	Escala: 1/500	N° Plano: 0-5

# UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

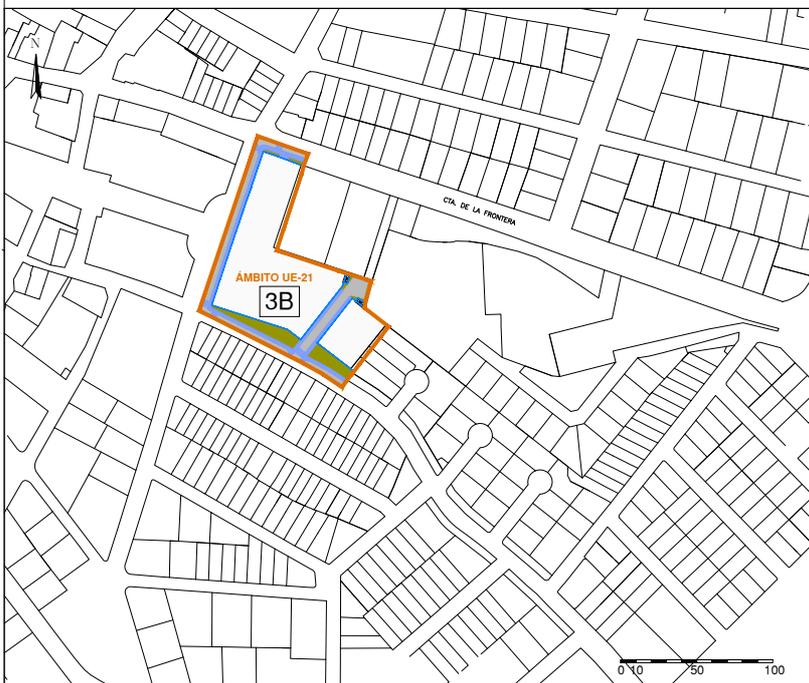
Hoja **I-26/1Bis**

**ENCLAVE: Los Palomares Oeste Residencial**

Cod. **UE-21Bis**

## LOCALIZACIÓN

- Ámbito UE-21 bis
- Parcela privada
- Calzada y acera
- Zona verde



## SITUACIÓN Y ÁMBITO

Localizada al Sureste del Casco Antiguo, apoyada sobre el Camino de Torrejón de la Calzada, colindante con otras unidades de ejecución, entre ellas la UE-23 colindante ya está ejecutada.

La UE-21 está destinada a usos residenciales correspondientes a la "ORDENANZA 3B UNIFAMILIAR UE-21".

## APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif. Bruta 0'6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Superficie: 9.315 m<sup>2</sup>

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Claves de Ordenanza	%	NºViv
Clave 3B Unifamiliar UE-21	100	22
TOTAL	100	22

## CESIONES DE SUELO

Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%
Zona verde pública	766	8,33
Equipam. Escolar	-	-
Otros equipamientos	-	-
Viaro	2.206	23,68
TOTAL CESIONES	2.982	32,01

## GESTIÓN DEL SUELO

Sistema de actuación	Compensación
Iniciativa planeamiento	Privada

## PROPIEDAD

	m <sup>2</sup>	%	Núm. parc.
Pública	2.982	32,01	
Privada	6.333	67,99	1

## PROGRAMACIÓN

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Estatutos y Bases J.Compens.								
Proy. Compensación								
Proy. Urbanización								

## CONDICIONES PARTICULARES:

Las cesiones del viario están ya realizadas y ejecutadas en los tramos de la calle Los Alcázares, calle de la Grama y la carretera de La Frontera. Las zonas verdes se rigen por la ordenanza "CLAVE 7B ZONAS VERDES UE-21"

# UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

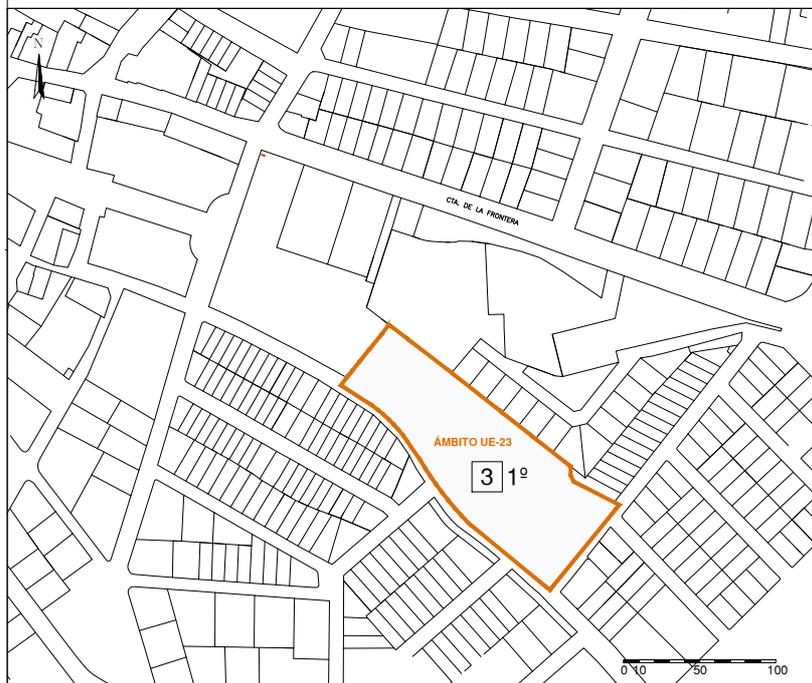
Hoja **I-26/3Bis**

**ENCLAVE: Los Palomares Residencial**

Cod. **UE-23Bis**

## LOCALIZACIÓN

Ámbito UE-23 bis



## SITUACIÓN Y ÁMBITO

Localizada al Sureste del Casco Antiguo, apoyada sobre el Camino de Torrejón de la Calzada, linda al Este con Área de planeamiento en desarrollo, al oeste con la UE-21 Bis y a Sur con UE-22.

Destinado a usos residenciales correspondientes con la ordenanza 3 grado 1º.

## APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif. Bruta 0'7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Superficie: 1,08 Ha

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Claves de Ordenanza	%	NºViv
3-1º Colonia Unif. (250 m <sup>2</sup> )	100	34
TOTAL	100	34

## CESIONES DE SUELO

Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%
Zona verde pública	-	-
Equipam. Escolar	-	-
Otros equipamientos	-	-
Viarío	750	7
TOTAL CESIONES	750	7

## GESTIÓN DEL SUELO

Sistema de actuación	Compensación
Iniciativa planeamiento	Privada

## PROPIEDAD

	m <sup>2</sup>	%	Núm. parc.
Pública	300	3	
Privada	10.580	97	4

## PROGRAMACIÓN

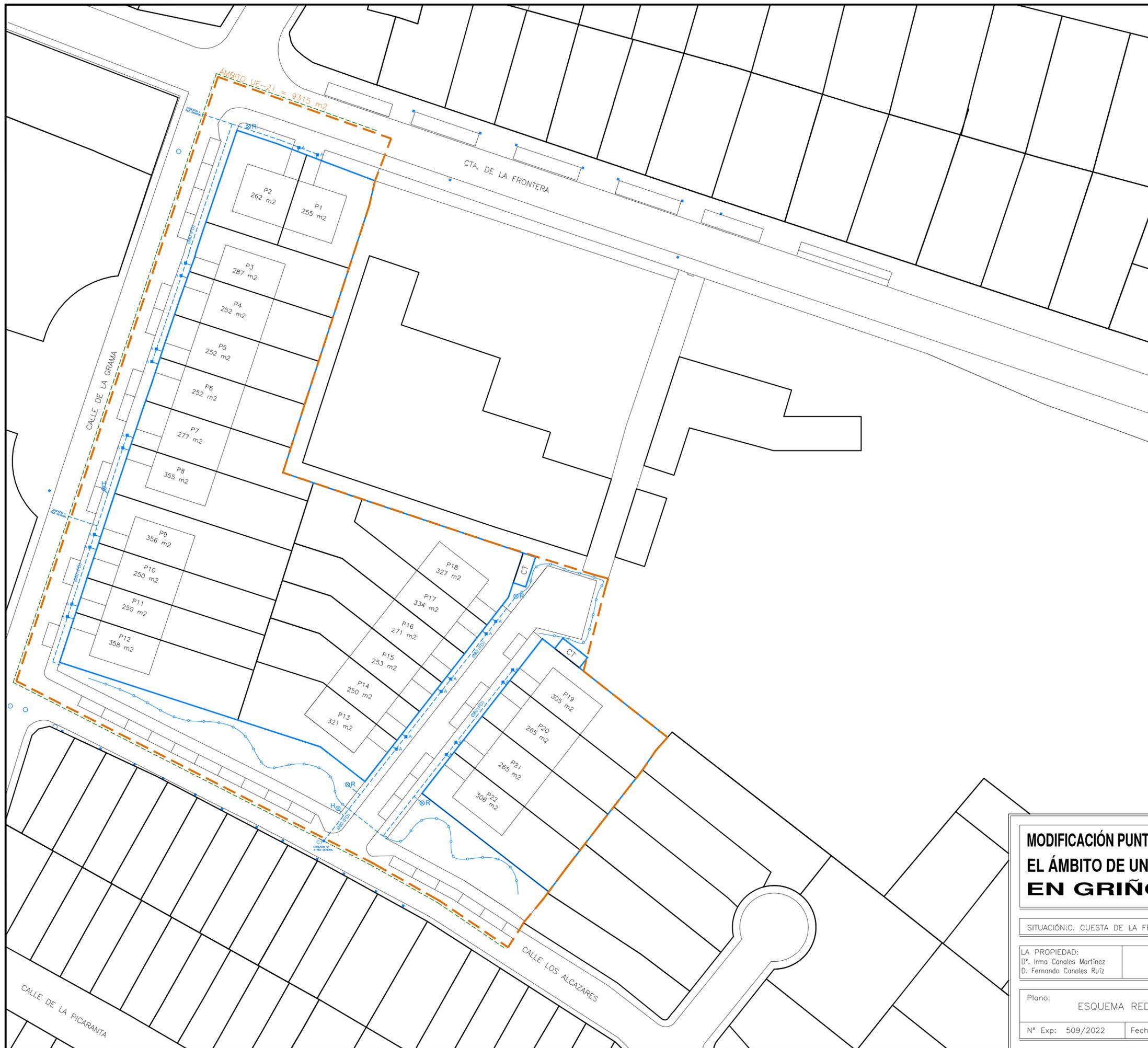
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Estatutos y Bases J.Compens.								
Proy. Compensación								
Proy. Urbanización								

## CONDICIONES PARTICULARES:

La derivada de la aplicación de la ordenanza.

#### **B3\_VOL-4. PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS**

- INF-1. Esquema de la Red abastecimiento de agua.**
- INF-2. Esquema de la Red de saneamiento aguas residuales y pluviales.**
- INF-3. Esquema de la Red de energía eléctrica.**
- INF-4. Esquema de la Red alumbrado público.**
- INF-5. Esquema de la Red de Gas.**
- INF-6. Esquema de la Red de telecomunicaciones.**



- LEYENDA
- A REGISTRO AGUA
  - - - CANALIZACIÓN SUMINISTRO DE AGUA
  - TUBERÍA SUPERFICIAL RIEGO
  - ⊗ R BOCA DE RIEGO
  - ⊗ H HIDRANTE
  - - - CANALIZACIÓN EXISTENTE SUMINISTRO DE AGUA

— ÁMBITO UE-21  
 — PARCELA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS GRÍÑÓN EN EL ÁMBITO DE UNIDAD DE EJECION UE-21 EN GRÍÑÓN - MADRID**

SC

ARQUITECTOS

---

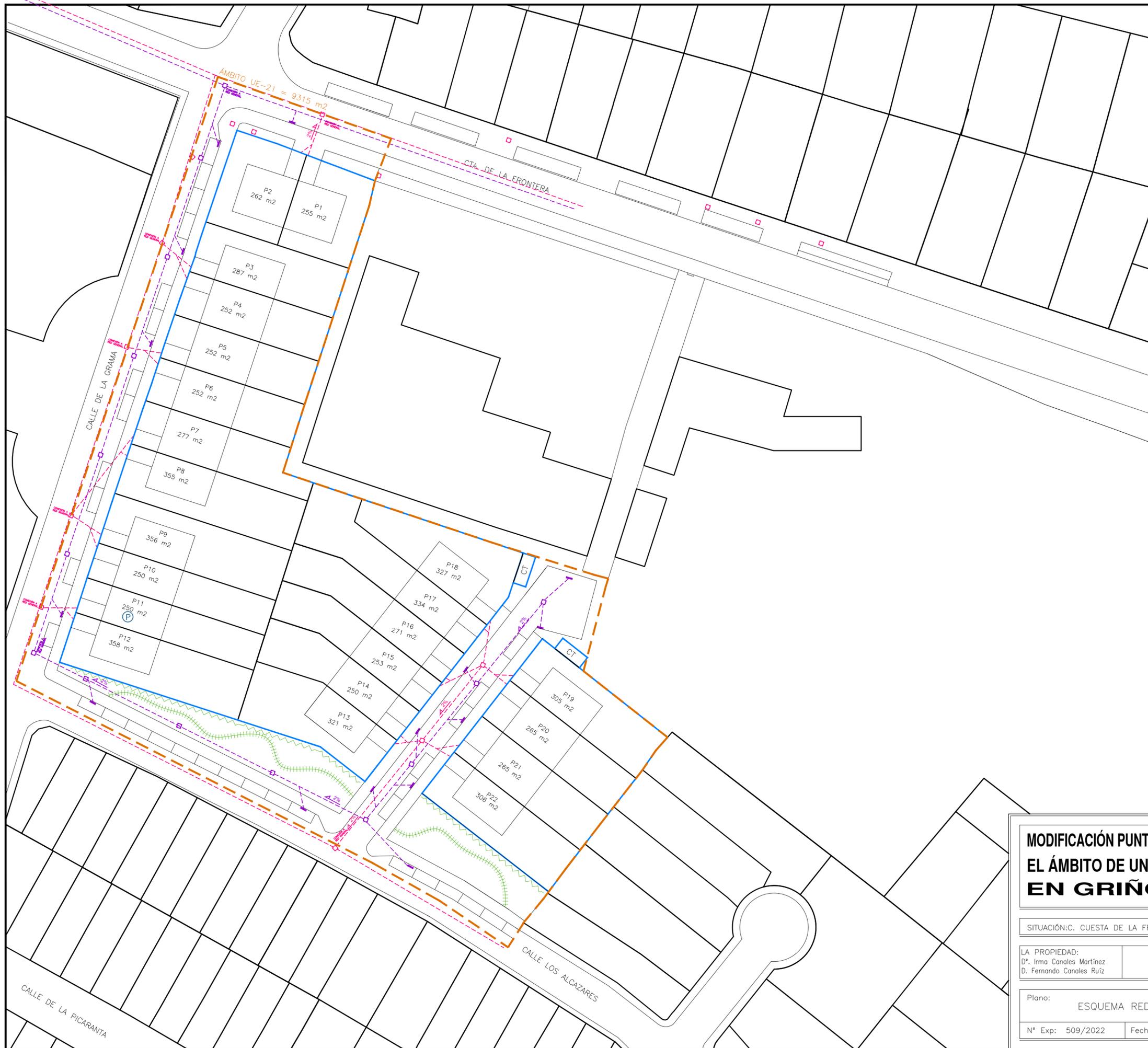
SITUACIÓN: C. CUESTA DE LA FRONTERA CV C. GRAMA CV C. LOS ALCAZARES CALLE MAYOR, N° 1 - 1º, GRÍÑÓN (MADRID)  
TLFS: 607633612 - 91/8141287

LA PROPIEDAD: D.ª Irma Canales Martínez D. Fernando Canales Ruíz	EL ARQUITECTO: D. Pablo Sánchez Casarrubios
--	--

---

Plano: ESQUEMA RED ABASTECIMIENTO DE AGUA

N° Exp: 509/2022	Fecha: 15 NOV 2024	Escala: 1/500	N° Plano: INF-1
------------------	--------------------	---------------	-----------------



- LEYENDA
- REGISTRO SANEAMIENTO
  - CANALIZACIÓN SANEAMIENTO
  - 4.2% PENDIENTES
  - REGISTRO RED PLUVIALES
  - CANALIZACIÓN RED PLUVIALES
  - IMBORNAL
  - +++++ Camino pavimentos permeables
  - ~ Cuneta o zanja verde

La red proyectada es de tipo separativo, por un lado la red de saneamiento de aguas residuales o negras, y por otro la red de pluviales. Ésta última, evacuando la red de pluviales la totalidad de los viarios nuevos proyectados 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 Carretera de la Frontera, conectando en la red de pluviales existente en el SAU 7, a través del SAU 8, que finalmente vierte al arroyo de la Arboleda.

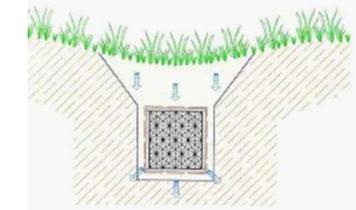
La red de fecales desagua en su totalidad a la red general hasta llegar a la red principal que discurre por la Avenida de los Andaluces.

**Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS)**

Pavimentos permeables en los caminos del parque corredor verde proyectado



Cuneta o zanja verde a lo largo del parque corredor verde proyectado



- ÁMBITO UE-21
- PARCELA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS GRÍÑÓN EN EL ÁMBITO DE UNIDAD DE EJECION UE-21 EN GRÍÑÓN - MADRID**

SC

ARQUITECTOS

---

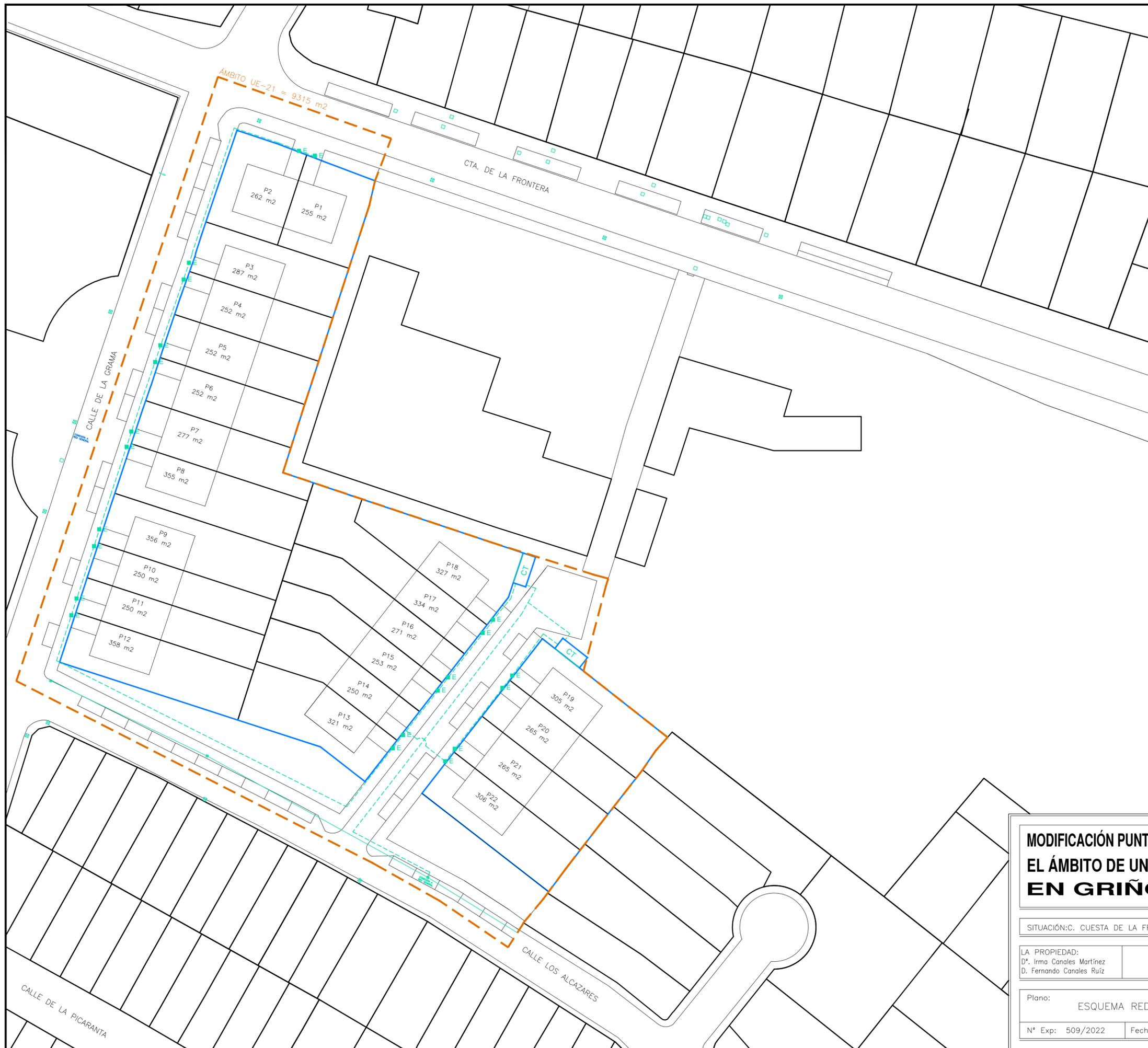
SITUACIÓN: C. CUESTA DE LA FRONTERA CV C. GRAMA CV C. LOS ALCAZARES CALLE MAYOR, N° 1 - 1º, GRÍÑÓN (MADRID)  
TLFS: 607633612 - 91/8141287

LA PROPIEDAD: D.ª Irma Canales Martínez D. Fernando Canales Ruíz	EL ARQUITECTO: D. Pablo Sánchez Casarrubios
--	--

---

Plano: ESQUEMA RED SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

N° Exp: 509/2022	Fecha: 15 NOV 2024	Escala: 1/500	N° Plano: INF-2
------------------	--------------------	---------------	-----------------



LEYENDA

- E REGISTRO ELECTRICIDAD
- CANALIZACIÓN ELECTRICIDAD
- ct CENTRO TRANSFORMACIÓN
- E ARQUETAS REGISTRO

NOTA: el cableado irá preferiblemente soterrado con el objetivo de minimizar las instalaciones negativas provocado por las instalaciones.

--- ÁMBITO UE-21  
 — PARCELA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE UNIDAD DE EJECION UE-21 EN GRIÑÓN - MADRID**

SC

ARQUITECTOS

---

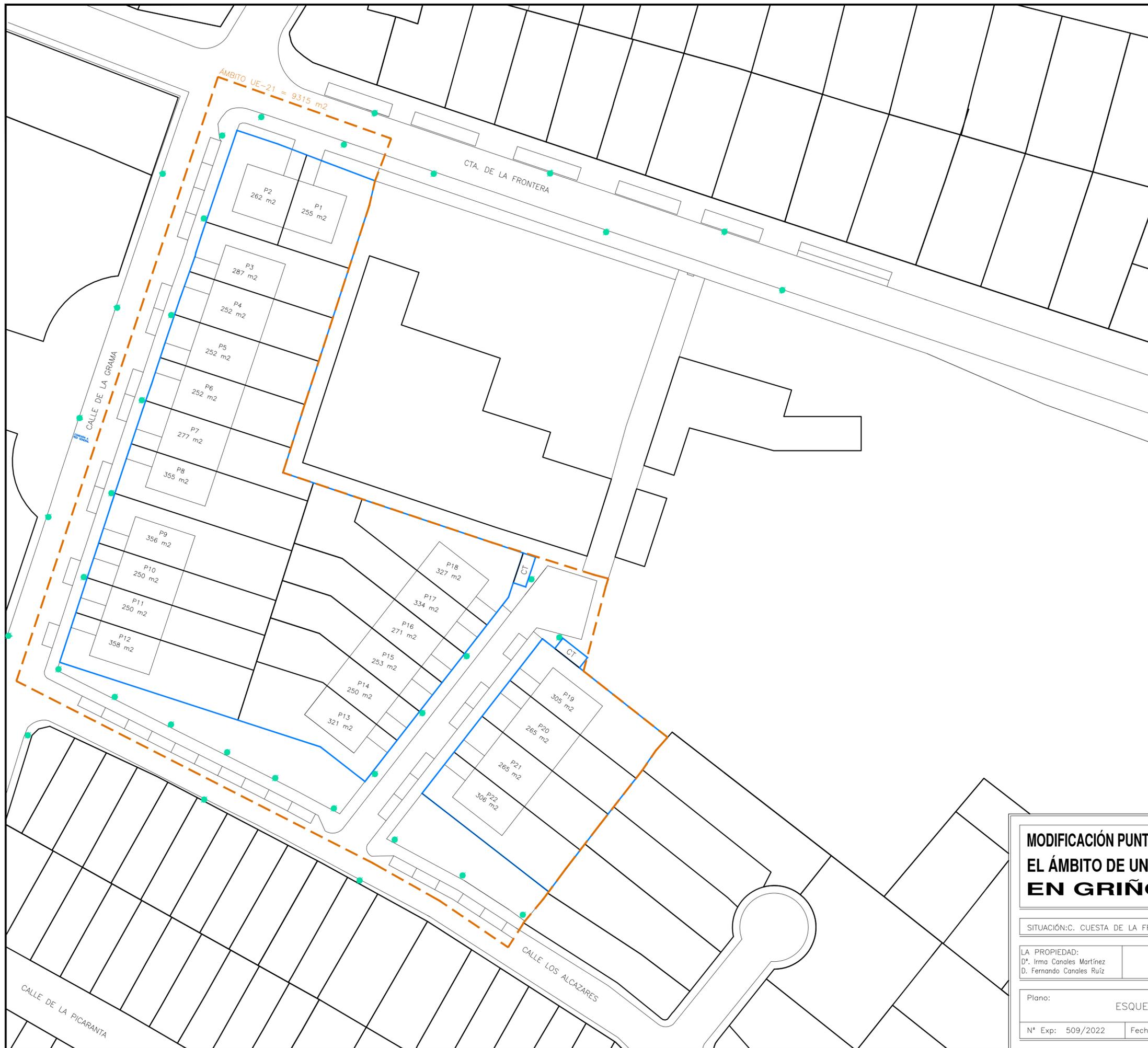
SITUACIÓN: C. CUESTA DE LA FRONTERA CV C. GRAMA CV C. LOS ALCAZARES CALLE MAYOR, N° 1 - 1º, GRIÑÓN (MADRID)  
 TLF: 607633612 - 91/8141287

LA PROPIEDAD: D. Irma Canales Martínez D. Fernando Canales Ruíz	EL ARQUITECTO: D. Pablo Sánchez Casarrubios
---	--

---

Plano: ESQUEMA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

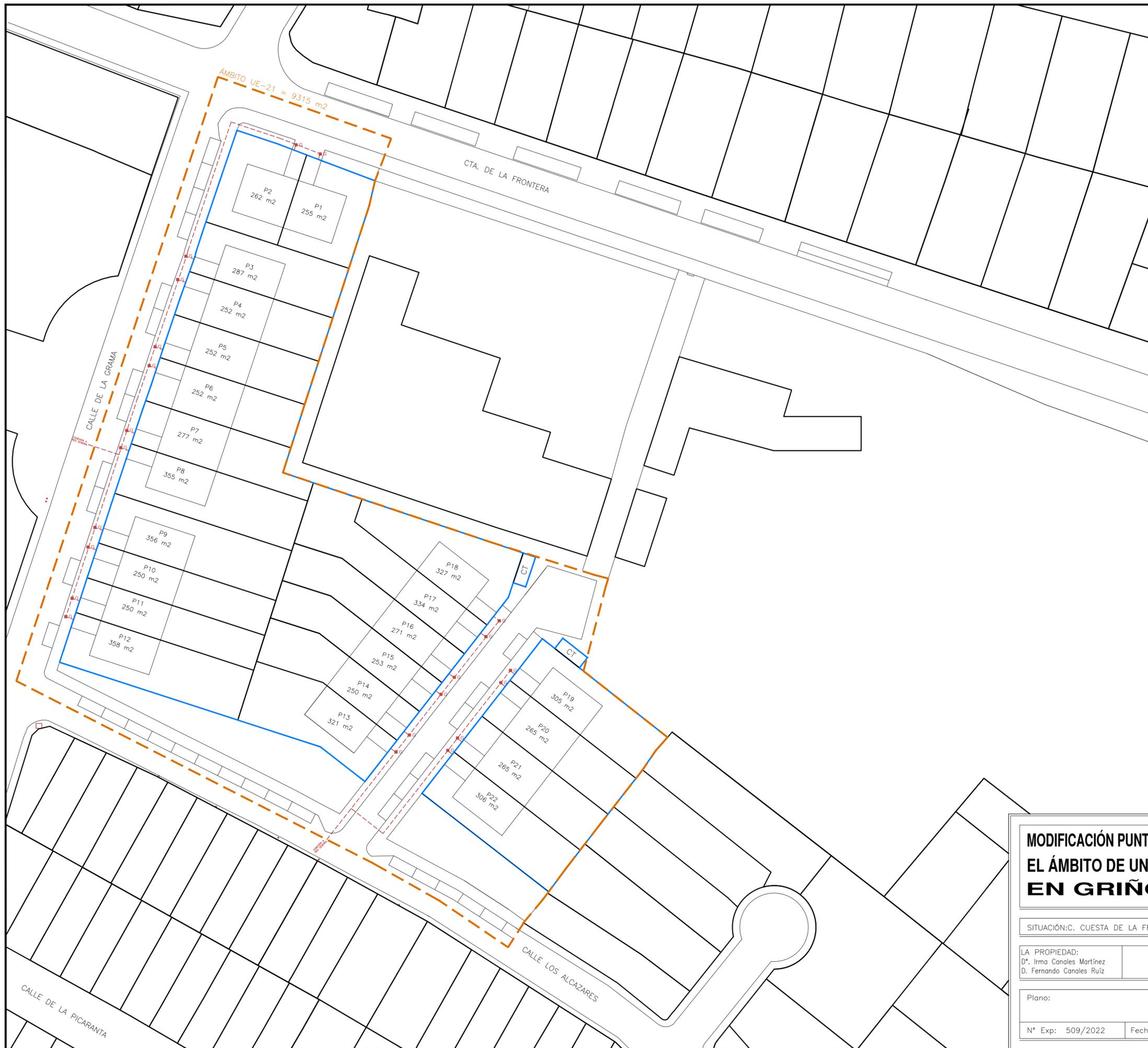
N° Exp: 509/2022	Fecha: 15 NOV 2024	Escala: 1/500	N° Plano: INF-3
------------------	--------------------	---------------	-----------------



LEYENDA  
● FAROLA

— ÁMBITO UE-21  
 — PARCELA

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 EN GRIÑÓN - MADRID</b>		
SITUACIÓN: C. CUESTA DE LA FRONTERA CV C. GRAMA CV C. LOS ALCAZARES		
LA PROPIEDAD: D. Irma Canales Martínez D. Fernando Canales Ruíz		EL ARQUITECTO: D. Pablo Sánchez Casarrubios
Plano: ESQUEMA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO		
Nº Exp: 509/2022	Fecha: 15 NOV 2024	Escala: 1/500
Nº Plano: INF-4		



LEYENDA

- G REGISTRO GAS
- - - CANALIZACIÓN GAS

— ÁMBITO UE-21

— PARCELA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS GRÍÑÓN EN EL ÁMBITO DE UNIDAD DE EJECION UE-21 EN GRÍÑÓN - MADRID**

SITUACIÓN: C. CUESTA DE LA FRONTERA CV C. GRAMA CV C. LOS ALCAZARES

LA PROPIEDAD:  
D.ª Irma Canales Martínez  
D. Fernando Canales Ruíz

Nº Exp: 509/2022

EL ARQUITECTO:  
D. Pablo Sánchez Casarrubios

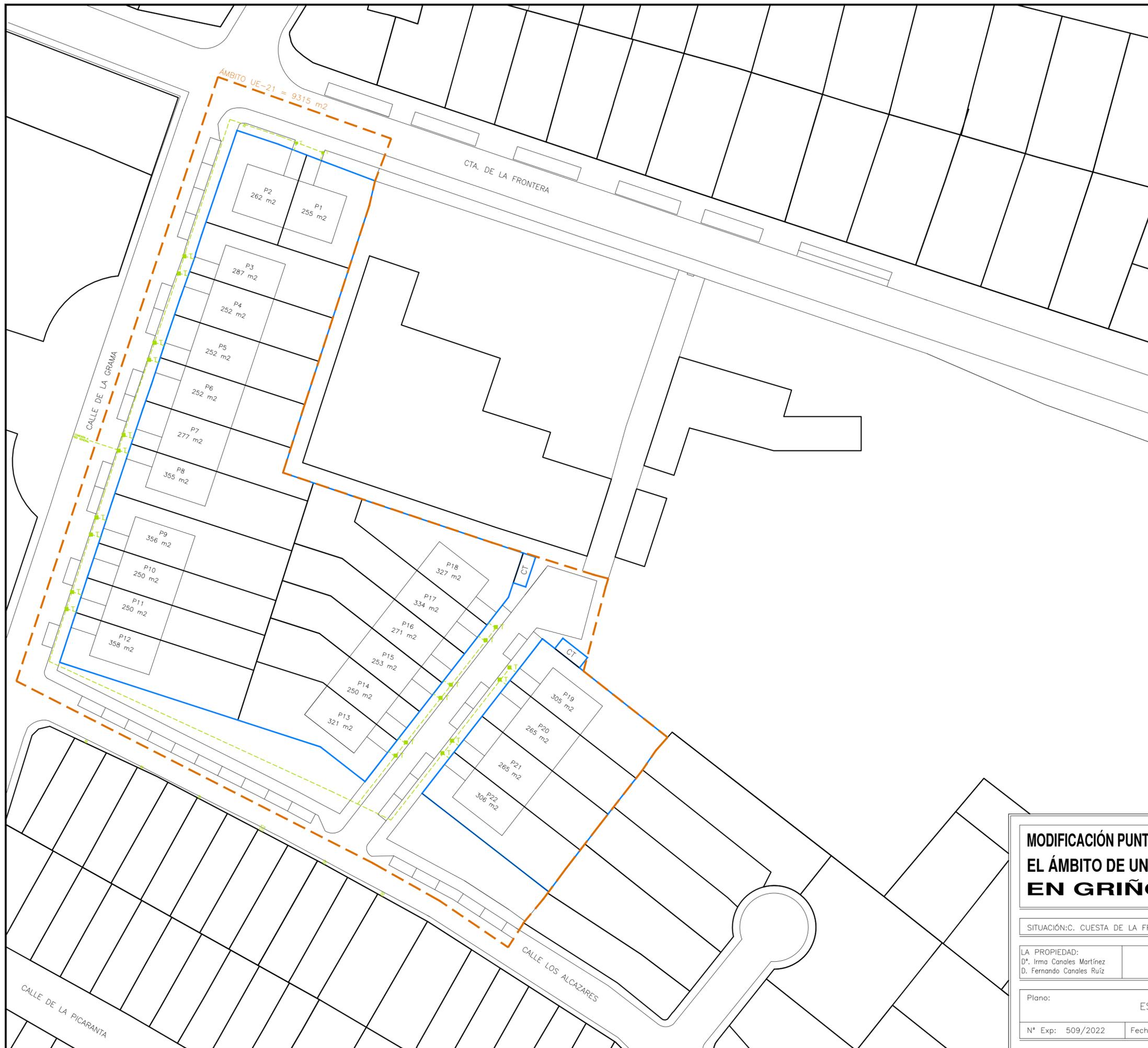
Fecha: 15 NOV 2024

ESQUEMA RED DE GAS

Escala: 1/500

Nº Plano: INF-5

CALLE MAYOR, N° 1 - 1º, GRÍÑÓN (MADRID)  
TLFS: 607633612 - 91/8141287



LEYENDA

- T REGISTRO TELEFONÍA Y FIBRA
- - - CANALIZACIÓN TELEFONÍA Y FIBRA

— ÁMBITO UE-21

— PARCELA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS GRIÑÓN EN EL ÁMBITO DE UNIDAD DE EJECION UE-21 EN GRIÑÓN - MADRID**

SC

ARQUITECTOS

---

SITUACIÓN: C. CUESTA DE LA FRONTERA CV C. GRAMA CV C. LOS ALCAZARES CALLE MAYOR, N° 1 - 1º C. GRIÑÓN (MADRID)  
TLFS: 607633612 - 91/8141287

LA PROPIEDAD: D. Irma Canales Martínez D. Fernando Canales Ruíz	EL ARQUITECTO: D. Pablo Sánchez Casarrubios
---	--

---

Plano: ESQUEMA RED DE TELECOMUNICACIONES

N° Exp: 509/2022	Fecha: 15 NOV 2024	Escala: 1/500	N° Plano: INF-6
------------------	--------------------	---------------	-----------------

## BLOQUE 4. ANEXOS

## A) NOTA SIMPLE REGISTRO DE LA PROPIEDAD

## **B) ESTUDIO AMBIENTAL**

Se presenta la documentación empleada anteriormente para otra tramitación, ya que el estudio se considera análogo al necesario para la tramitación de la presente modificación puntual de la UE-21.

### **C) ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO**

Se presenta la documentación empleada anteriormente para otra tramitación, ya que el estudio se considera análogo al necesario para la tramitación de la presente modificación puntual de la UE-21.

## D) RESUMEN EJECUTIVO