



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE  
GRIÑÓN\_ REGULACIÓN DE  
LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES**

---

BLOQUE III\_ DOCUMENTACIÓN NORMATIVA  
VOLUMEN 3\_ NORMATIVA URBANÍSTICA  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



ÍNDICE

<b>CAPÍTULO 1 . MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. IMPACTO SOBRE LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3. IMPACTO SOBRE LA FAMILIA. ....</b>	<b>4</b>
<b>1.4. IMPACTO EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS. ....</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO 2 . DOCUMENTOS DE LA NORMATIVA QUE SE MODIFICAN. ....</b>	<b>5</b>

## **CAPÍTULO 1 . MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.**

### **1.1. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.**

La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para evaluar el impacto de género de las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, siguiendo orientaciones de labor normativa del Gobierno, obliga a analizar las consecuencias que previsiblemente se seguirían, para los hombres y para las mujeres, antes de adoptar una iniciativa legislativa o una medida reglamentaria. Así, el artículo 21.2 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la Igualdad de Hombres y Mujeres, indica que las Entidades Locales integrarán el derecho de igualdad en el ejercicio de sus competencias y colaborarán, a tal efecto, con el resto de las Administraciones públicas. La presente modificación afecta por igual a hombres y mujeres y no contiene aspecto alguno del que pudieran derivarse situaciones de discriminación.

### **1.2. IMPACTO SOBRE LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA.**

La presente Modificación, por su contenido, no tiene impacto negativo alguno en la infancia y en la adolescencia, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, que en todo momento se ha tenido en cuenta.

### **1.3. IMPACTO SOBRE LA FAMILIA.**

La presente Modificación carece de impacto negativo alguno en la familia, y ha tenido en cuenta y cumple, por lo tanto, con la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, que modificó la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de la Familias Numerosas.

### **1.4. IMPACTO EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.**

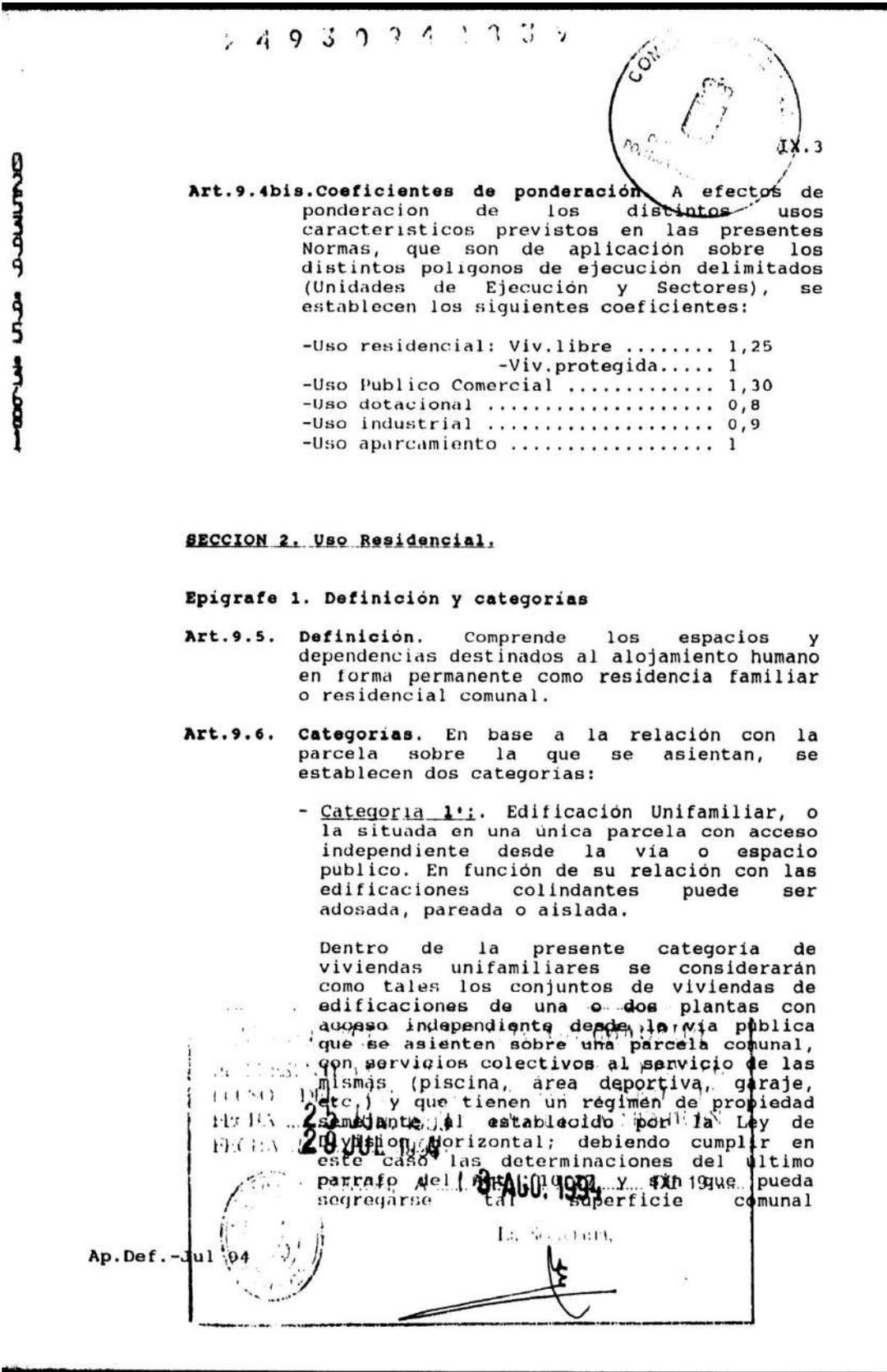
La presente Modificación Puntual que tiene como objeto la inclusión de los conjuntos residenciales dentro de las condiciones particulares de los usos, en el uso residencial, por lo que no causa discriminación alguna por razón de las materias expresadas en el presente apartado. Los proyectos que se ejecuten en el futuro en base a la presente Modificación deberán cumplir, como no podría ser de otra manera, la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el 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, así como el Real Decreto Legislativo 1/2013, de derechos de las Personas con discapacidad y de su inclusión Social, que en todo momento se ha tenido en cuenta durante la elaboración del presente documento.

## **CAPÍTULO 2 . DOCUMENTOS DE LA NORMATIVA QUE SE MODIFICAN.**

El presente documento modifica las siguientes hojas de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Griñón, actualmente en vigor:

- Página IX.3
- Página IX.4
- Página X.14

Así, las páginas IX.3 e IX.4, que se reproducen a continuación,



1 4 9 3 0 7 1 1 2 1



proindivisa de las viviendas agrupadas que la posibilitan.

- **Categoría 2:** Edificación multifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Es condición común a todas las categorías la localización de la residencia siempre en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares.

**Epigrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene.**

**Art.9.7. Condiciones mínimas.** Cualquier obra de Rehabilitación, Reforma, Ampliación o Nueva Planta de construcciones residenciales deberá garantizar para todas las viviendas unas condiciones de:

1. Superficie útil igual o superior al programa mínimo de vivienda social debiendo cumplir las determinaciones contenidas en el presente Epigrafe.
2. Disponer una estancia de más de quince (15) m. de superficie con hueco a la calle, plaza, o espacios públicos libres o abiertos entre bloques; se podrán considerar exteriores las viviendas que tengan huecos a patios privados de manzana o parcela en los que pueda inscribirse un círculo de diez (10) metros de diámetro.

**Art.9.8. Condiciones de iluminación natural.** Toda pieza habitable de vivienda deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable excepto en las estancias vidieras que aprovechen el volumen bajo cubierta en cuyo caso se admitirá 1/10 de la superficie útil acristalada.

FOLIO 2  
 EL PRESIDENTE DE LA AYUNTAMIENTO DE GRIÑÓN  
 FECHA 29 JUN 1994  
 FOLIO 2  
 3 JUN 1994 DE 19

Ap. Def. Jul 94

La Secretaría

Pasan a ser:

**IX.4**

**Art.9.4.bis. Coeficientes de ponderación.** A efectos de ponderación de los distintos usos característicos previstos en las presentes Normas, que son de aplicación sobre los distintos polígonos de ejecución delimitados (Unidades de Ejecución y Sectores) se establecen los siguientes coeficientes:

- Uso residencial: Viv. Libre .....	1,25
Viv. protegida .....	1
- Uso Público Comercial .....	1,30
- Uso dotacional .....	0,8
- Uso industrial .....	0,9
- Uso aparcamiento .....	1

**SECCIÓN 2. Uso residencial.**

**Epígrafe 1. Definición y categorías.**

**Art.9.5. Definición.** Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente como residencia familiar.

**Art.9.6. Categorías.** En base a la relación con la parcela sobre la que se asientan, se establecen dos categorías:

- **Categoría 1ª:** Edificación Unifamiliar, **es aquella que consta de una sola vivienda**, o la situada en una única parcela **y que cuenta** con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada.

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se considerarán como tales los conjuntos de viviendas de edificaciones de una o dos plantas con acceso independiente desde la vía pública que se asienten sobre una parcela comunal, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tienen un régimen de propiedad semejante al establecido por la Ley de División horizontal; debiendo cumplir en este caso las determinaciones del último párrafo del artículo 27 y sin que pueda segregarse tal superficie comunal proindivisa de las viviendas agrupadas que la posibilitan.

- **Categoría 2ª:** Edificación multifamiliar o colectiva, cuando sobre una única parcela se localizan viviendas agrupadas **verticalmente** que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
- **Categoría 3ª:** Conjuntos residenciales, definidos como aquellos en los que sobre una única parcela se localizan más de una vivienda, a las que les es de aplicación la Ley de la Propiedad Horizontal, no agrupadas en

**IX.4.1**

- bloque de pisos, sino dispuestas como viviendas unifamiliares, incluyéndose en dicha parcela los elementos comunes a las mismas y sin necesidad de parcelación de la finca de origen. Pertenece dicha finca de origen en régimen de proindiviso o condominio a todas las viviendas que sobre la misma se asientan.

Los elementos comunes incluyen, además de jardines, áreas deportivas o de ocio, zona de basuras, etc., el acceso peatonal u ocasional de vehículos desde la vía o espacio público hasta el acceso privado de cada una de las viviendas.

Podrán realizarse garajes comunes o independientes, sobre o bajo rasante, pudiendo ejecutarse compartido debajo de las edificaciones principales o zonas comunes. En cualquier caso, debe cumplirse el resto de parámetros urbanísticos según Ordenanza y Grado. Debe garantizarse la dotación mínima de 1 plaza por vivienda.

La realización de estas viviendas de conjuntos residenciales exigirá la redacción de un proyecto unitario sometido a la obtención de una única licencia de construcción, así como a la obtención de un único título habilitante para autorizar la primera ocupación.

La tipología de viviendas puede: ser aisladas, pareadas o en hilera.

El número máximo de viviendas en su conjunto residencial será el número entero resultante de dividir la superficie de la finca objeto del Conjunto Residencial por la superficie mínima establecida en la zona de ordenanza y grado correspondiente, y no podrá superar el de 20 viviendas por condominio.

En cualquier caso, la parcela neta referida a cada vivienda (subparcela), debe cumplir la superficie mínima según ordenanza y grado. No obstante, y cuando la necesidad física lo requiera, de forma debidamente justificada para un mejor aprovechamiento de la parcela, se admitirán ordenaciones que alcancen la superficie mínima de parcela con parte de la superficie con en régimen de proindiviso, sin que en ningún caso la parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 350 m.

El frente mínimo de cada una de las subparcelas en que se divida, debe cumplir con el parámetro que se especifique en cada ordenanza y grado, debiendo dar frente a vía pública o a la vía privada que se proyecte.

Este vial privado, debe ser de al menos 3,00 metros de ancho en caso de ser únicamente peatonal, o mínimo 4,75 metros si es rodado. En cualquier caso, debe justificarse el itinerario peatonal accesible desde el acceso accesible desde vía pública hasta cada uno de los accesos

**IX.4.2**

privados a cada subparcela y a los elementos comunes que componen el conjunto y garajes.

La edificabilidad del conjunto residencial será la que corresponda aplicar al número de parcelas teóricas calculadas según el párrafo anterior, según ordenanza y grado.

La separación a linderos aplicable al conjunto residencial será la de la ordenanza y grado correspondiente respecto a otras parcelas. Las edificaciones que forman parte del conjunto residencial, pueden establecer el retranqueo que estimen conveniente, debidamente justificado en el proyecto unitario de construcción. En cualquier caso, la longitud máxima de la edificación (entendiendo por tal, el conjunto de viviendas, si se disponen agrupadas) no puede rebasar los 70 metros.

En cuanto a la conservación de la urbanización privada en régimen de Conjuntos Residenciales éste asumirá su conservación, sin necesidad de constituir una entidad de conservación o pudiendo agruparse en Comunidad de Propietarios. El deber de conservación tendrá plazo indefinido y se referirá a la totalidad de los servicios de dichas superficies de servicio exclusivo.

Es condición común a todas las categorías la localización de la residencia siempre en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares.

Para el resto de condiciones según Ordenanza y grado, sin perjuicio del resto de normativa a justificar, y en especial, lo referente al Uso Residencial establecido en el Título IX. Condiciones particulares de los usos”.

**Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene.**

**Art.9.7. Condiciones mínimas.** Cualquier obra de Rehabilitación, Reforma, Ampliación o Nueva Planta de construcciones residenciales deberá garantizar para todas las viviendas unas condiciones de:

1. Superficie útil igual o superior al programa mínimo de vivienda social debiendo cumplir las determinaciones contenidas en el presente Epígrafe.
2. Disponer una estancia de más de quince (15) m. de superficie con hueco a la calle, plaza, o espacios públicos libres o abiertos entre bloques; se podrán considerar exteriores las viviendas que tengan huecos a patios

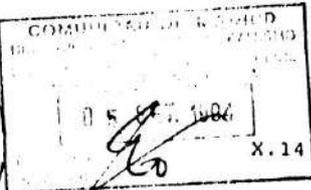
**IX.4.3**

privados de manzana o parcela en los que pueda inscribirse un círculo de diez (10) metros de diámetro.

**Art.9.8. Condiciones de iluminación natural.** Toda pieza habitable de vivienda deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una sexta parte de la superficie n planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable excepto en las estancias vivideras que aprovechen el volumen bajo cubierta en cuyo caso se admitirá 1/10 de la superficie útil de la estancia como superficie mínima acristalada.

Así, la página X.14, que se reproduce a continuación,

0005 \ June 17 de 2014

X.14

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 minima 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 sotanos y semisótanos con las condiciones establecidas en los art. 7.35 y 7.36.

Los espacios habitables bajo cubierta tendran 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 Nueva Planta será para todos los grados de ordenanza:

	Máxima	Minima
P baja	3,50	2,60
Otras	3,00	2,60

En obras de Rehabilitación o Reforma será el existente si es mayor que éstas.

**Epigrafe 3. Tolerancia de usos.**

Uso principal: 25 JUN 1994

**Art.10.55. Residencial.** Permitido en su categoria 1ª (vivienda unifamiliar) debiendo garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela. 5 ABU 1994

Ap.Def.-Jul 94

Pasa a ser:

**X.14**

La existencia 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 Nueva Planta será para todos los grados de ordenanza:

	Máxima	Mínima
P. Baja	3,50	2,60
Otras	3,00	2,60

En obras de Rehabilitación o Reforma será el existente si es mayor que estas.

**Epígrafe 3. Tolerancia de usos.**

Uso principal

**Art.10.56. Residencial.** Permitido en su categoría 1ª (vivienda unifamiliar) debiendo garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

Para aquellas parcelas señaladas en la cartografía con el código "Conjunto Residencial" (CR) se permitirá el uso residencial en su categoría 3ª.

**AYUNTAMIENTO DE GRIÑÓN**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE GRIÑÓN.

REGULACIÓN DE LA ORDENANZA DE LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES.

**BLOQUE III\_DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

**VOLUMEN 3\_NORMATIVA URBANÍSTICA**

Documento de Aprobación Inicial

En Madrid, octubre de 2024

CALIXTO ESCARIZ S.L.U