



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE  
GRIÑÓN\_ REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE  
EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN Y RETRANQUEOS**

---

BLOQUE III\_ DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 2\_ MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD

Y VIABILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



ÍNDICE

<b>CAPÍTULO 1 . INTRODUCCIÓN. ....</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO 2 . MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. ....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. OBTENCIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....</b>	<b>6</b>
<b>1.3. SITUACIÓN TRAS LA EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. ....</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO 3 . MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO 4 . CONCLUSIÓN. ....</b>	<b>9</b>

## **CAPÍTULO 1 . INTRODUCCIÓN.**

El presente documento tiene por objeto presentar la Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica, recogiendo todos aquellos aspectos relacionados con la viabilidad, sostenibilidad y estudio económico financiero que, conforme a la legislación vigente, será preciso analizar para el desarrollo de la Modificación Puntual de las NN.SS. de Griñón, consistente en la regulación de los parámetros de edificabilidad, ocupación y retranqueos.

De acuerdo con lo previsto en nuestro sistema jurídico, el análisis económico de las actuaciones del planeamiento urbanístico ha de llevarse a cabo formalmente a través de dos documentos:

- Memoria de Sostenibilidad Económica
- Viabilidad económica y financiera.

## CAPÍTULO 2 . MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se establece la necesidad de redactar un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (art. 22.4), en el que se pondere el impacto en la Hacienda Pública del Ayuntamiento, afectada por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

*“Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.*

*[...] 4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.***

*[...]”*

La presente modificación se realiza por iniciativa del Ayuntamiento de Griñón, con el objeto de revisar ciertos parámetros de la normativa de las NNSS establecidos para las diferentes zonas de ordenanza que provocan ciertas limitaciones a la hora de su aplicación.

Por lo tanto, los costes de las determinaciones de la presente Modificación Puntual son nulos para el Ayuntamiento.

Volviendo a los términos de la Ley, cabe decir que en cuanto *“al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes”*, las determinaciones de esta Modificación Puntual no prevén la necesidad de puesta en marcha de ningún nuevo servicio o infraestructura nueva, por lo que la afección en la Hacienda Pública municipal de la consecución del Plan es nula respecto al planeamiento vigente.

**En consecuencia, desde el punto de vista económico la presente Modificación Puntual resulta viable, en cuanto a la incidencia nula que supone para las Haciendas Públicas.**

### 2.1. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL.

La ejecución de las determinaciones de la presente Modificación Puntual no implica ninguna inversión por parte del municipio.

## **2.2. OBTENCIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

Como consecuencia de las determinaciones de la presente Modificación Puntual no se plantea la obtención de ningún aprovechamiento urbanístico.

## **2.3. SITUACIÓN TRAS LA EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

Desde el punto de vista económico tras la ejecución de las determinaciones de la modificación puntual no habrá ningún cambio considerable.

### CAPÍTULO 3 . MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

De acuerdo con el artículo 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, entre los documentos necesarios para la tramitación de los Planes Generales y, por consiguiente de las Modificaciones Puntuales de los mismos, será necesario:

*“Artículo 43. Documentación.*

*Los Planes Generales formalizarán su contenido en los documentos necesarios para alcanzar la máxima operatividad de sus determinaciones y en función de la complejidad urbanística del territorio. En todo caso, entre los documentos necesarios se contarán, al menos, los siguientes:*

*a) Memoria: En la que deberá recogerse toda la información relevante para la adopción del modelo definido, exponerse el proceso seguido para la selección de alternativas y la toma de decisiones y justificarse la ordenación establecida, especialmente a la luz de su evaluación ambiental, que se unirá como anexo.*

***b) Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.***

*c) Informe de análisis ambiental.*

*d) Planos conteniendo los recintos de la ordenación estructurante y de la ordenación pormenorizada, en su caso, así como los derivados de la legislación ambiental.*

*e) Normas urbanísticas, diferenciando las que correspondan a la ordenación pormenorizada que, en su caso, se establezca.*

*f) Catálogo de bienes y espacios protegidos. El Catálogo identificará los terrenos; los edificios, las construcciones y los conjuntos de unos y otras; los jardines y los restantes espacios ya sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico y los merecedores de protección en atención a sus valores y por razón urbanística, e incorporará, por remisión, el régimen de protección a que estén sujetos los primeros y establecerá el aplicable a los segundos para su preservación.”*

Por otro lado en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se señala:

*“Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.*

*[...] 5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que***

***asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:***

*a), b), c), d), y e) (Estos fueron anulados posteriormente al ser declarados inconstitucionales por Sentencia TC (Pleno) 143/2017, de 14 de diciembre, <<B.O.E.>> 17 enero 2018)”*

Con todo lo descrito, el estudio de Viabilidad Económica, tiene por objeto, la sostenibilidad y viabilidad del desarrollo urbano adoptado, en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas de su financiación.

La presente modificación se realiza por iniciativa del Ayuntamiento de Griñón, con el objeto de revisar ciertos parámetros de la normativa de las NNSS establecidos para las diferentes zonas de ordenanza que provocan ciertas limitaciones a la hora de su aplicación, por lo que no se estima necesaria la elaboración de la memoria de viabilidad económica.



#### **CAPÍTULO 4 . CONCLUSIÓN.**

La conclusión final sobre la viabilidad económica de la Modificación Puntual es favorable, ya que no existe previsión de ingresos ni de gastos con entidad suficiente para ser considerados derivados de las determinaciones de la Modificación Puntual.

Las principales conclusiones que se desprenden son las siguientes:

- La propuesta no implica gastos de urbanización para el municipio.
- El balance de ingresos y gastos es tendente a 0.

Por tanto, se concluye que la sostenibilidad y viabilidad económica del plan es positiva, realista, sostenible y socialmente cohesionada, bajo las hipótesis consideradas en este documento.

En Madrid, octubre de 2024

CALIXTO ESCARIZ S.L.U