



## EXP. 1814/2023 INFORME TÉCNICO FAVORABLE SOBRE EL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE GRIÑÓN REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN Y RETRANQUEOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GRIÑÓN (MADRID)

D<sup>a</sup>. María Vasallo Duarte y D<sup>a</sup> María Alvariño Fournier, Arquitectas del Ayuntamiento de Griñón, a la vista del documento de “Modificación Puntual de las NN.SS. de Griñón\_ Regulación de los Parámetros de edificabilidad, ocupación y retranqueos” para la aprobación inicial, perteneciente al contrato de servicio de asistencia técnica de redacción de 3 modificaciones puntuales de las NNS del planeamiento del municipio de Griñón (Madrid), presentado por el equipo redactor mediante registro de entrada en fecha 28-10-2024 (RGE 2024-E-RE-7554), informa:

Se emite el presente informe, desde el punto de vista técnico, para la comprobación del cumplimiento del documento aportado con la normativa técnica y urbanística de aplicación y con independencia de las consideraciones jurídicas que en su caso procedan y de la decisión que finalmente adopte la Corporación municipal.

### LEGISLACION DE APLICACIÓN

Para la emisión del presente informe, se ha tenido en cuenta, entre otra, la siguiente normativa:

- *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.*
- *Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.*
- *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso*

**Ayuntamiento de Griñón**

Plza. Mayor, 1, Griñón. 28971 Madrid. Tfno. 91 814 00 14. Fax: 91 814 92 51





de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

- Normas Subsidiarias de planeamiento (NNSS) del Ayuntamiento de Griñón, aprobadas definitivamente por la Comunidad de Madrid en fecha 26.09.1994 y publicadas en el BOCM el 20.10.1994.

### **OBJETO:**

En fecha 15-05-2024 el Pleno del Ayuntamiento de Griñón adoptó el acuerdo “PUNTO Nº 9.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA DE REDACCIÓN DE TRES MODIFICACIONES PUNTUALES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GRIÑÓN (EXPTE 1710/2022).”

Una de las modificaciones objeto del contrato es la MP de la NNSS de Griñón relativa a los parámetros de edificabilidad, ocupación y retranqueos, cuyo objeto es la aclaración y actualización de la forma de aplicar estos parámetros dentro de las Condiciones Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del Planeamiento municipal.

### **JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:**

Según de la Ley del Suelo, **“toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística que no implique la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal o, el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento, supondrá y requerirá su modificación”.**

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

La necesidad de la Modificación Puntual objeto de este informe reside en el tiempo transcurrido desde la aprobación del planeamiento vigente en el Ayuntamiento de Griñón hace más de treinta años que han puesto de manifiesto la necesidad de solventar la limitada superficie edificable bajo rasante en el suelo urbano con destino a

### **Ayuntamiento de Griñón**

Plza. Mayor, 1, Griñón. 28971 Madrid. Tfno. 91 814 00 14. Fax: 91 814 92 51





plazas de aparcamiento y otros servicios esenciales complementarios ligados al uso característico de los edificios, así como la necesidad de redefinir y completar las condiciones de volumen y condiciones estéticas dentro de las normas generales de la edificación.

En este caso, la Modificación Puntual de las NN.SS. de Griñón\_ Regulación de los Parámetros de edificabilidad, ocupación y retranqueos, consiste en:

1. **Modificar la definición y regulación general de los parámetros de “Retranqueo de la fachada” (art. 7.20 y 7.21 NNU), “Ocupación de la parcela” (art. 7.24 y 7.25) y “edificabilidad” (art. 7.28, 7.29, 7.30 y 7.31), sin modificar la ordenación concreta de las Claves 1 “Casco”, Clave 2 “Ensanche”, Clave 4 “Bloque” y Clave 8 “Equipamiento”, para que en estas zonas de ordenanza se posibilite la ocupación bajo rasante de toda la parcela con el fin de destinarlas a la dotación obligatoria de aparcamiento y a otros usos complementarios ligados al uso característico del inmueble.**

Con esta propuesta, dichas Claves se ven directamente modificadas, resultando la forma menos invasiva, más efectiva, ágil y uniforme, de dar solución a la modificación de los parámetros de ocupación, retranqueos y edificabilidad dentro de las NNUU.

2. **Actualización y concreción de las condiciones generales de edificación de las NNUU** en la que se propone modificar los artículos relativos a las mismas dentro de las NNUU. Aunque se trata de una modificación considerable y que redefine el contenido del Título VII “Normas Generales de la Edificación”, se considera que jurídicamente es el lugar en el que dicha modificación debe contenerse para dar mayor seguridad jurídica, resultando así unas NNUU más completas e integradas que si se aprobase una norma diferenciada o un apartado diferenciado dentro de las NNUU lo cual haría el contenido más disperso.

Se adjunta a este informe la nueva redacción propuesta, señalando en rojo el texto añadido o modificado.

---

### Ayuntamiento de Griñón

Plza. Mayor, 1, Griñón. 28971 Madrid. Tfno. 91 814 00 14. Fax: 91 814 92 51





## **ACTUACION DE DOTACIÓN**

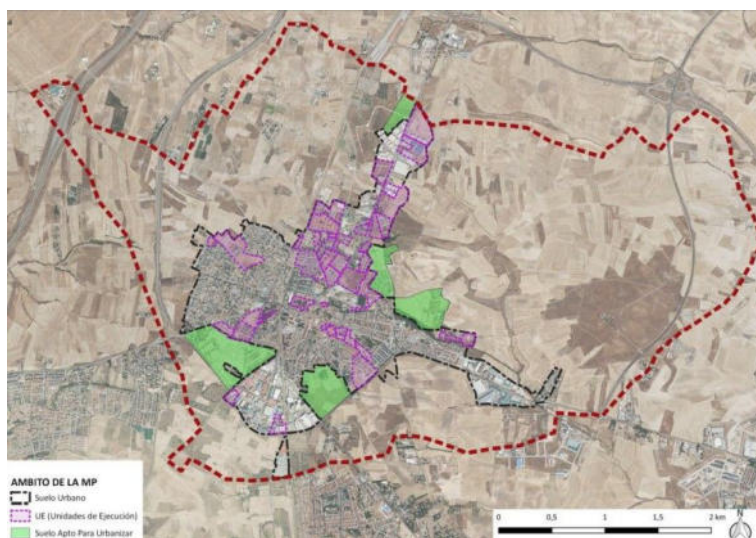
De conformidad con el artículo 7.1.b. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se define actuación de dotación como: *“las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”*

Conforme se justifica en la memoria de ordenación de la Modificación Puntual objeto de este informe, la misma no supone una actuación de dotación al no suponer un aumento de edificabilidad ni de densidad, ni la asignación de nuevos usos.

## **ÁMBITO DE AFECCIÓN**

En el ámbito de actuación de la Modificación Puntual objeto de este informe, al tratarse de una modificación sobre parámetros generales de la edificación, se incluyen todos aquellos suelos a los que le es de aplicación esta norma general:

- El suelo urbano.
- El suelo Apto para urbanizar (o Suelo Urbanizable sectorizado) que tenga la ordenación pormenorizada definida y que remita a estas condiciones generales (SAU 1, SAU 2, SAU 3, SAU 4, SAU 5, SAU 6, SAU 7, SAU 8, SAU 9, SAU 10 y SAU 12).



## **Ayuntamiento de Griñón**

Plza. Mayor, 1, Griñón. 28971 Madrid. Tfno. 91 814 00 14. Fax: 91 814 92 51





## **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CONTENIDO SUSTANTIVO Y**

**DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:** La documentación presentada por el equipo redactor (2024-E-RE-7554, 28/10/2024) se compone de los siguientes documentos:

### BLOQUE I\_DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN

#### VOLUMEN 1\_ MEMORIA DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL TÉRMINO MUNICIPAL.

CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA

CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

CAPÍTULO 4. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLE

#### VOLUMEN 2\_ PLANOS DE INFORMACIÓN

### BLOQUE II\_DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

#### VOLUMEN 1\_ DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO 2. ALCANCE, CONTENIDO Y DESARROLLO DE LA M.P. DE LAS NN.SS. PROPUESTA

CAPÍTULO 3. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.

CAPÍTULO 4. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

CAPÍTULO 5. ANÁLISIS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

CAPÍTULO 6. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

CAPÍTULO 7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

CAPÍTULO 8. INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

CAPÍTULO 9. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LOS POSIBLE CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

CAPÍTULO 10. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS

CAPÍTULO 11. CONCLUSIÓN

CAPÍTULO 12. ANEXO GRÁFICO

### BLOQUE III\_DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

#### VOLUMEN 1\_ MEMORIA DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

CAPÍTULO 2. MARCO NORMATIVO

---

## **Ayuntamiento de Griñón**

Plza. Mayor, 1, Griñón. 28971 Madrid. Tfno. 91 814 00 14. Fax: 91 814 92 51





CAPÍTULO 3. RESUMEN DE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS Y DEFINICIÓN DE LA ELEGIDA.

CAPÍTULO 4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

CAPÍTULO 5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

CAPÍTULO 6. MEMORIA DE AFECCIONES

CAPÍTULO 7. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA, CUADROS DE SÍNTESIS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

CAPÍTULO 8. ANEXO GRÁFICO

## VOLUMEN 2\_ MEMORIA DE DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

CAPÍTULO 1 . INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO 2 . MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

CAPÍTULO 3 . MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

CAPÍTULO 4 . CONCLUSIÓN

## VOLUMEN 3\_ NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1 . MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

CAPÍTULO 2 . DOCUMENTOS DE LA NORMATIVA QUE SE MODIFICAN

## RESUMEN EJECUTIVO

CAPÍTULO 1 . INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO 2 . PLANEAMIENTOS DE QUE SE TRATA

CAPÍTULO 3 . ÁMBITO DE APLICACIÓN EN QUE LA PROPUESTA PROYECTADA ALTERA LA SITUACIÓN ACTUAL

CAPÍTULO 4 . DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA PROPUESTA

CAPÍTULO 5 . PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

CAPÍTULO 6 . ÁMBITO EN QUE SE SUSPENDEN LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y PLAZO DE SUSPENSIÓN.

**La documentación técnica aportada se estima completa y se adapta a las “RECOMENDACIONES DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA MÍNIMA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y AUTORIZACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Y NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN EN LA COMUNIDAD DE MADRID”, elaboradas por la Dirección General de Urbanismo.**

## EVALUACIÓN AMBIENTAL

La presente modificación puntual es objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada al estar en dentro del ámbito de aplicación del Artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y de la Disposición transitoria primera de Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas por

---

### Ayuntamiento de Griñón

Plza. Mayor, 1, Griñón. 28971 Madrid. Tfno. 91 814 00 14. Fax: 91 814 92 51





tratarse de “una modificación menor de planeamiento general”.

El documento ambiental estratégico que se acompaña **incluye la información que se indica en el Artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.**

**Por tanto, se estima que se puede remitir al órgano ambiental la solicitud de inicio, así como los documentos que la deben acompañar.**

### **CUMPLIMIENTO DE MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Entre la documentación aportada, consta, dentro del BLOQUE III\_DOCUMENTACIÓN NORMATIVA VOLUMEN 2, se compone de:

- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA

**Por lo que se estima que tal documentación es completa y da cumplimiento al mandato de aplicación del Artículo 22 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.**

### **NECESIDAD O CONVENIENCIA DE INFORMES SECTORIALES:**

La legislación indica que, la aprobación inicial de la Modificación Puntual implicará el sometimiento de la documentación 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**, y que deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

**A juicio del técnico que informa, se estima que se deben requerir informes a los siguientes organismos:**

**Trámite ambiental: se debe remitir al órgano ambiental la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada, así como el documento**

---

**Ayuntamiento de Griñón**

Plza. Mayor, 1, Griñón. 28971 Madrid. Tfno. 91 814 00 14. Fax: 91 814 92 51





ambiental estratégico aportado por el interesado.

**Dominio Público Hidráulico:** Se deberá solicitar Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en relación con la evacuación de las aguas de lluvia y afecciones al dominio público hidráulico, así como sobre la existencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer la demanda del ámbito.

El ámbito territorial afectado no se ve afectado por vías pecuarias

El ámbito territorial afectado no se ve afectado por carreteras que sean competencia de la Comunidad de Madrid o estatales.

El ámbito territorial afectado no se ve afectado por el Sector Ferroviario

**Afección al Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico:** Se deberá solicitar informe a la Dirección General de la Vivienda y a la Dirección General de Patrimonio, al modificarse una normativa que se aplica con carácter supletorio sobre los bienes incluidos en el mencionado Catálogo y afectar al subsuelo de zonas declaradas Yacimiento Arqueológico.

**Servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe:** Se deberá solicitar Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en base al Artículo 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, **por encontrarse incluido, el ámbito territorial afectado, en espacios sujetos a servidumbre aeronáutica.**

**Infancia, adolescencia y familia:** se estima que se debe solicitar Informe sobre Impacto en materia de infancia, adolescencia y familia, en aplicación de la Ley Orgánica 1/1996, de Protección Jurídica del Menor, art. 22; Ley 40/2003, de Protección a Familias Numerosas, disposición adicional décima; Ley 6/1995, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la C. Madrid, art. 22.

### **Ayuntamiento de Griñón**

Plza. Mayor, 1, Griñón. 28971 Madrid. Tfno. 91 814 00 14. Fax: 91 814 92 51







En base a la Disposición adicional cuarta de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid: Lo dispuesto en los artículos 45 de 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, no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o de planeamiento urbanístico, por lo que, se estima no resulta preceptiva la petición de Informe sobre impacto en materia de género, ni tampoco el Informe sobre la Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual.

### **VALORACIÓN DEL ANÁLISIS TÉCNICO-URBANÍSTICO:**

**Se entiende, desde el punto de vista urbanístico municipal,**

Que, una vez revisado el documento completo para la Modificación Puntual de las NN.SS. de Griñón\_ Regulación de los Parámetros de edificabilidad, ocupación y retranqueos, en base a lo anteriormente expuesto, se estima:

1. Que el Documento (2024-E-RE-7554, 28/10/2024) se ha presentado completo con todos los apartados necesarios para su tramitación.
2. Que el Documento cumple con la normativa técnica, urbanística y medioambiental de aplicación, desarrollándola para su efectivo cumplimiento y adaptado a la particularidad del municipio.
3. Que resulta procedente y necesaria la tramitación y aprobación inicial de la Modificación Puntual de las NN.SS. de Griñón\_ Regulación de los Parámetros de edificabilidad, ocupación y retranqueos, objeto de este informe, todo ello de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**Lo que se informa a los efectos oportunos, desde el punto de vista técnico, para la comprobación del cumplimiento del documento aportado con la normativa técnica y urbanística de aplicación y con independencia de las consideraciones jurídicas que en su caso procedan y de la decisión que finalmente adopte la Corporación municipal.**

---

**Ayuntamiento de Griñón**

Plza. Mayor, 1, Griñón. 28971 Madrid. Tfno. 91 814 00 14. Fax: 91 814 92 51





En Griñón, a fecha en margen.

**Fdo.: MARÍA ALVARIÑO FOURNIER (Arquitecto)**

**Fdo: MARÍA VASALLO DUARTE (Arquitecto)**

**DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE**

**INFORMES ARQUITECTO**  
Número: 2024-0875 Fecha: 29/10/2024

Cód. Validación: 3W/C6P2GL2SWU9KCMTP1JFR63X  
Verificación: <https://grinon.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 10

---

**Ayuntamiento de Griñón**

Plza. Mayor, 1, Griñón. 28971 Madrid. Tfno. 91 814 00 14. Fax: 91 814 92 51

