



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

**RESUMEN EJECUTIVO
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**

ÍNDICE

CAPÍTULO 1 . INTRODUCCIÓN	4
CAPÍTULO 2 . PLANEAMIENTO DE QUE SE TRATA.....	5
CAPÍTULO 3 . ÁMBITO DE APLICACIÓN EN QUE LA PROPUESTA PROYECTADA ALTERA LA SITUACIÓN ACTUAL	6
CAPÍTULO 4 . DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA PROPUESTA.¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.	
CAPÍTULO 5 . PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	9
CAPÍTULO 6 . ÁMBITO EN QUE SE SUSPENDEN LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y PLAZO DE SUSPENSIÓN.....	15

CAPÍTULO 1 . INTRODUCCIÓN.

El presente documento se redacta en cumplimiento tanto del art. 25 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, como del artículo 56 bis de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, cuyo contenido se reproducen a continuación:

"Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

"Artículo 56 bis.

Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.

En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública."

CAPÍTULO 2 . PLANEAMIENTO DE QUE SE TRATA.

El planeamiento que se redacta es la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE GRIÑÓN.
REGULACIÓN DE LA ORDENANZA DE LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES.

Se redacta al amparo de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y además se concibe como parte del conjunto de instrumentos que fija la susodicha Ley para la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su transformación o conservación y como mecanismo de modificación del planeamiento existente.

Sobre esta legislación básica urbanística, se implementa toda la legislación sectorial que le afecta por motivo del territorio.

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

La localización de los ámbitos, sectores y o parcelas afectados se sitúa dentro del suelo clasificado por las NNSS de Griñón como Suelo Urbano.

Dentro del suelo Urbano, la modificación puntual va a afectar a la Ordenanza Clave 3 Colonia Unifamiliar, concretamente a varias parcelas que en su mayoría tienen un grado 3 correspondiente a las promociones de edificación extensiva o grado 1 correspondiente a las promociones de edificación intensiva (una única parcela).

A continuación se adjunta una lista de las parcelas y un plano con la ubicación de las mismas.

REF. CATASTRAL	AREA (m ²)	ORDENANZA	GRADO
8023150VK2572S	1.468	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
7718602VK2571N	1.495	3 Colonia unifamiliar	Grado 1 (Promociones de edificación intensiva)
8023123VK2572S	1.615	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
7425422VK2572S	1.655	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
7714931VK2571S	1.657	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
6526845VK2562N	1.658	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
6922412VK2562S	1.666	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
7117819VK2572S	1.689	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
7714932VK2571S	1.700	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
8023124VK2572S	1.843	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
6922445VK2562S	1.909	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
6526847VK2562N	2.688	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
6617809VK2561N	2.698	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
6928003VK2562N	2.997	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
8617530VK2581N	3.026	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
7120104VK2572S	3.077	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
8023151VK2572S	3.093	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
6617810VK2561N	3.618	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
6720114VK2562S	3.808	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
8023122VK2572S	4.171	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
6525702VK2562N	4.716	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
7629357VK2572N	5.128	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
6319302VK2561N	5.901	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
7928021VK2583S	6.048	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
8617533VK2581N	8.233	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
6922405VK2562S	9.315	3 Colonia unifamiliar	Grado 3 (Promociones de edificación extensiva)
86.872			

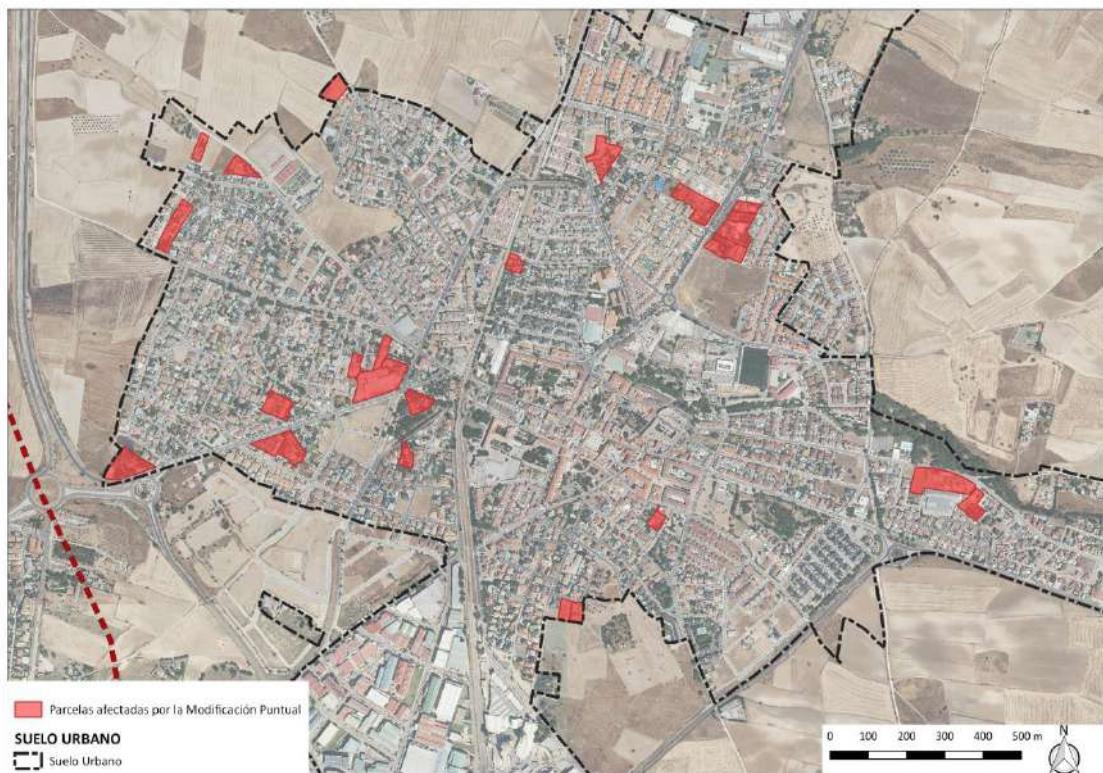


Figura 1: Parcelas afectadas por la Modificación Puntual. Fuente: Elaboración propia.

CAPÍTULO 4 . DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA PROPUESTA.

Se detecta que la actual ordenación de las NNSS no se ajusta a las necesidades de desarrollo del término municipal de Griñón y tampoco ha permitido el desarrollo equilibrado de toda la superficie clasificada como suelo urbano consolidado, en concreto el de la ordenanza de Clave 3 “colonia unifamiliar”.

Actualmente, se puede apreciar en el suelo del núcleo urbano de Griñón, especialmente en la zona de Ordenanza Clave 3, Colonia unifamiliar, en la que se permite el uso residencial en su Categoría 1^a, Grado 3º, la existencia de parcelas de superficie considerable. Según la parcela mínima de la ordenanza, se permitiría la edificación de un conjunto de viviendas pero, debido a la definición y categorías del uso residencial en la actual normativa de las NNSS, en concreto la Categoría 1^a que es la aquí permitida y que exige que cada vivienda tenga “acceso independiente desde la vía pública”, sólo será posible que estas parcelas de gran superficie puedan edificar una o dos viviendas.

Esta situación hace que muchas de estas parcelas se encuentren sin edificar, cuando existe realmente demanda de vivienda en dicha clave de ordenanza.

Por lo que se hace necesario la creación de una categoría nueva dentro del uso residencial, la 3^a, definida como “conjuntos residenciales”, la cual, dentro de la ordenanza de Clave 3, que también se modifica, se aplica referida a aquellas parcelas de la misma que en los planos se grafién con el código CR. Lo que se consigue es regular de forma más concreta la problemática de las grandes superficies de suelo vacante y es específica para las mismas, sin tener efectos urbanísticos fuera de la superficie que se pretende regular, influyendo con carácter positivo en toda la clave 3 al mejorar la trama urbana y permitir completar el desarrollo urbanístico de toda la superficie de la ordenanza, lo que permitirá resolver situaciones de abandono del terreno, insalubridad derivada del mismo, mejorar la eficiencia de los servicios al tener más usuarios potenciales.

Es necesario indicar que actualmente en las parcelas identificadas objeto de la MP (identificadas con código CR) podrían llegar a desarrollarse 87 viviendas, pero con la aprobación de la MP y la propuesta de la misma de afectar únicamente a las parcelas con código CR, dentro de la Clave 3 Colonia Unifamiliar, se podrían llegar a ejecutar unas 165 viviendas lo que supone un incremento de 78 viviendas, que si estimamos una superficie de 100 m² por vivienda nos resulta un total de 7.800 m² de superficie edificable incrementada.

CAPÍTULO 5 . PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La propuesta definitiva de la Modificación Puntual consiste en realizar una doble modificación. Primero en el artículo 9.6, introduciendo una nueva categoría de uso residencial, la de los “conjuntos residenciales”, y, en segundo lugar, una modificación dentro de la ordenanza de Suelo Urbano Clave 3 Colonia familiar para concretar, dentro de ésta, la superficie a la que le será de aplicación la nueva categoría 3º del uso residencial, al ser dicha ordenanza la que engloba el suelo con la problemática descrita.

Para ello se ha procedido, en primer término, a efectuar una localización cartográfica de aquellas parcelas que demandan una solución. A la existencia de grandes bolsas de suelo vacantes.

Se ha procedido a localizar e identificar las mismas, tal y como se puede cotejar en el siguiente plano que se incorpora a la Modificación Puntual y que a continuación se reproduce.

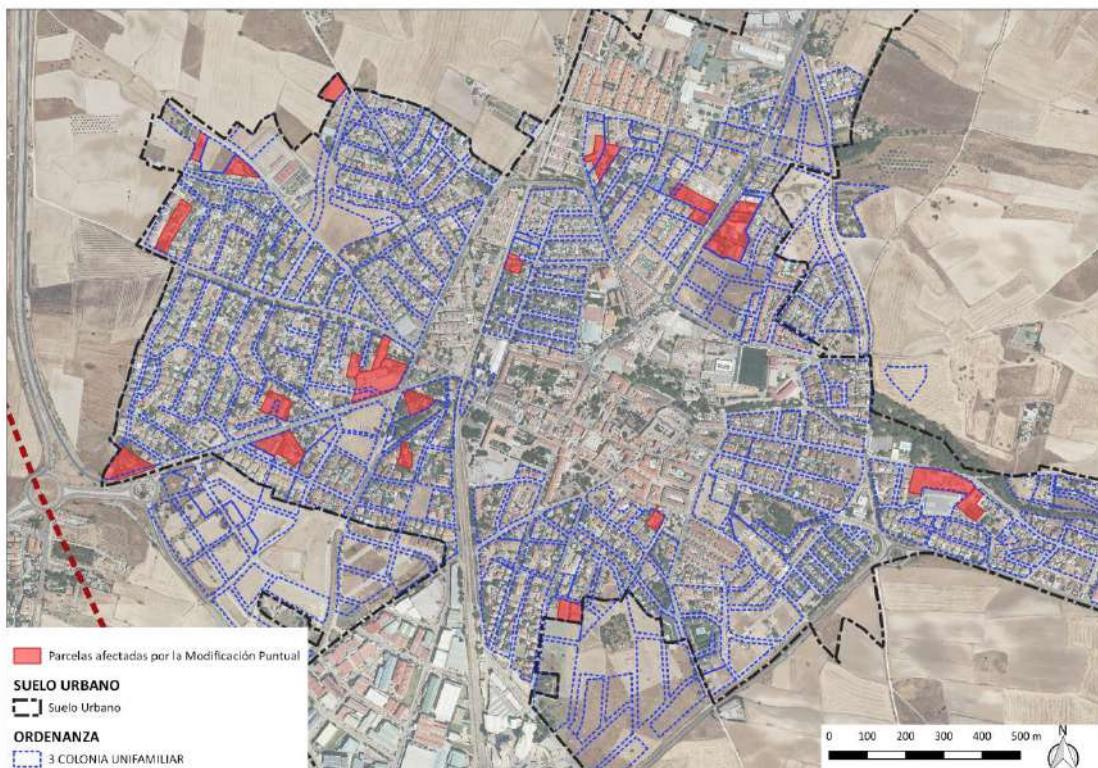


Figura 2: Identificación de las parcelas dentro de la ordenanza 3 Colonia Unifamiliar dentro del término municipal de Griñón. Fuente: Visor SIT de la Comunidad de Madrid y elaboración propia.

Tras la delimitación de las parcelas indicadas se observa que existen numerosas bolsas de suelo de más de 1.000 m², localizadas en la ordenanza Clave 3 “Colonia unifamiliar”, todas en grado 3, menos 1 que se localiza en zona de grado 1.

Al tratarse de muchas parcelas y superficie muy dispersa dentro de la ordenanza Clave 3, la cual a su vez tiene tres grados, resulta más eficiente que la nueva regulación se refiera

específicamente a las mismas. Es por ello que estas parcelas pasan a identificarse en la cartografía con el código CR (Conjunto Residencial).

Pues bien, a esta superficie, grafiada con el código CR, es respecto de la cual se va a recoger la posibilidad de aplicar la Categoría 3^a, por lo que dentro de la Clave 3 se introduce la siguiente regulación específica para estas parcelas:

- Redacción original:

Epígrafe 3. Tolerancia de usos.

Uso principal: 25 JUL. 1993

Art. 10.55. Residencial. Permitido en su categoría 1º (vivienda unifamiliar) debiendo garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

- Redacción propuesta:

Art. 10.55. Residencial. Permitido en su categoría 1º (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 3^a.

Y además se modifica con la siguiente redacción el artículo relativo a las categorías de uso residencial para incluir esta nueva Categoría 3^a:

- Redacción original:

AYUNTAMIENTO DE GRIÑÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE GRIÑÓN.

REGULACIÓN DE LA ORDENANZA DE LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES.

RESUMEN EJECUTIVO

Documento de Aprobación Inicial

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

- **Categoría 1^a:** Edificación Unifamiliar, o la situada en una única parcela 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 horizontal establecido por la Ley de Propiedad Horizontal; debiendo cumplir en este caso las determinaciones del último párrafo del art. 100 y 101 que pueda segregarse tal superficie comunal

Ap.Def.-Jul 94

L. S. GARCIA

proindivisa de las viviendas agrupadas que la posibilitan.

- **Categoría 2^a:** 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.

- Redacción propuesta:

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

- **Categoría 1^a: Edificación Unifamiliar:** es aquella que consta de una sola vivienda o 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 2^a: 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 3^a: 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 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 pro indiviso, 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 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 parágrafo 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".

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

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 70.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con motivo de la aprobación inicial de la presente M.P. de las NNSS, en el ámbito de la misma, se suspende por plazo de un año la tramitación de licencias y los efectos de las declaraciones responsables presentadas con posterioridad a la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, afectadas por las previsiones de la presente modificación. No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

En Madrid, octubre de 2024

CALIXTO ESCARIZ S.L.U