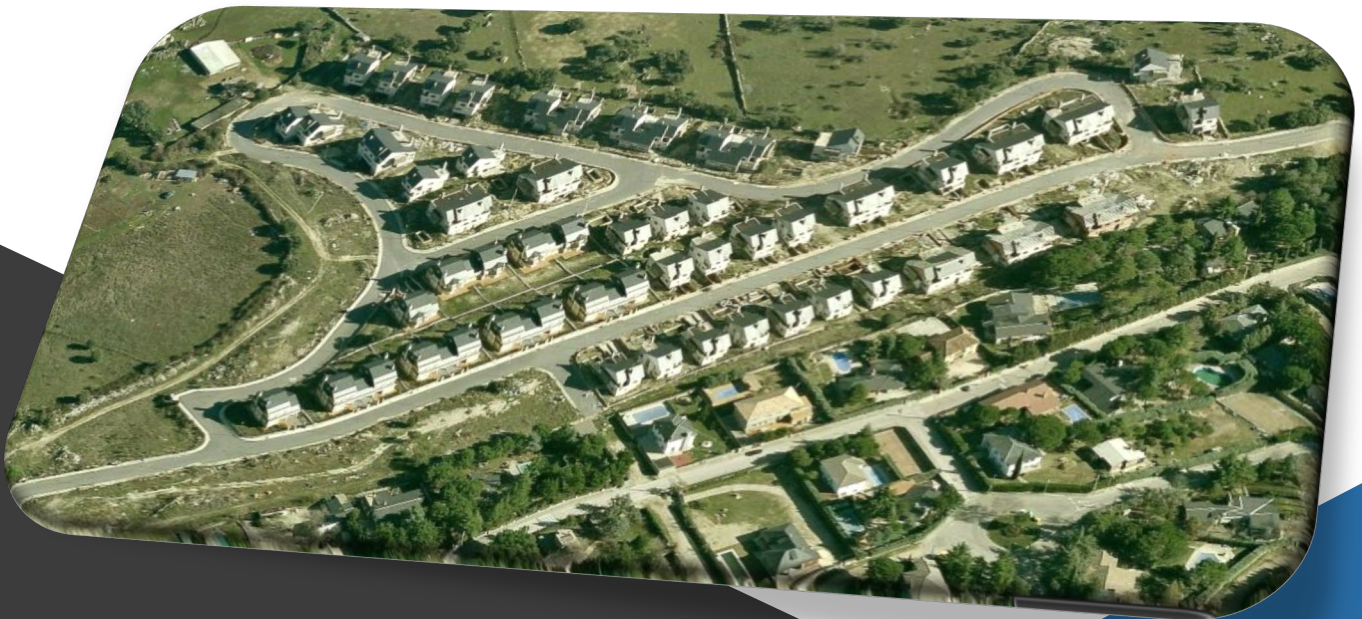




MODIFICACIÓN PUNTUAL
NN.SS. DE GALAPAGAR

FUENTE ELVIRA

GALAPAGAR (MADRID)



Abril 2026

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



ÍNDICE

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA	4
1 MEMORIA DE INFORMACIÓN	4
1.1 ANTECEDENTES	4
1.2 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	5
2 ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO	7
2.1 LA MODIFICACIÓN DEROGADA.....	7
2.2 ANTECEDENTES Y ESTADO ACTUAL	9
2.3 NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.....	10
DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	12
3 MEMORIA JUSTIFICATIVA	12
3.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	12
3.2 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS	12
3.3 ORDENACIÓN PROPUESTA.....	19
3.3.1 Justificación de la edificabilidad	21
3.3.2 La edificabilidad de vivienda protegida.....	23
3.3.3 El Aprovechamiento	24
3.3.4 El número de viviendas.....	24
3.4 PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	25
3.4.1 Zonificación.....	27
3.4.2 Síntesis de la propuesta.....	29
3.4.3 Comparación propuesta modificación 2002.....	31
3.5 MODELO DE GESTIÓN	32
4 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA	32
4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD Y ECONÓMICO - FINANCIERO.....	32
4.1.1 Objeto y justificación	32
4.1.2 CONCLUSIÓN.....	37
4.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	38

HASH DEL CERTIFICADO: 8E9A9F69040E47BA87D38ECFB63E95DFD94BA29D
 FECHA DE FIRMA: 29/04/2026
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 NOMBRE: Ayuntamiento de Galapagar
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC29598A2791295084E8F

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



4.2.1	Metodología.....	38
4.2.2	Estudio del impacto de costes en la hacienda pública.....	39
4.2.3	Estimación de los ingresos del ayuntamiento por tasas e impuestos municipales.	40
4.2.4	Resumen análisis de sostenibilidad económica.....	41
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.....		42
5	NORMATIVA URBANÍSTICA.....	42
5.1	ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN	42
5.1.1	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	42
5.1.2	ORDENANZA UNIFAMILIAR RU3.....	42
5.1.3	ORDENANZA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	44
5.1.4	REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS PARA INFRAESTRUCTURAS.....	47
6	PLANOS.....	48

NOMBRE:
Ayuntamiento de Galapagar

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

FECHA DE FIRMA:
29/04/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
8E9A9F6904DE47BA87D38ECFB63E95DFD94BA29D

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - <https://sede.galapagar.es> - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC29598A2791295084E8F

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

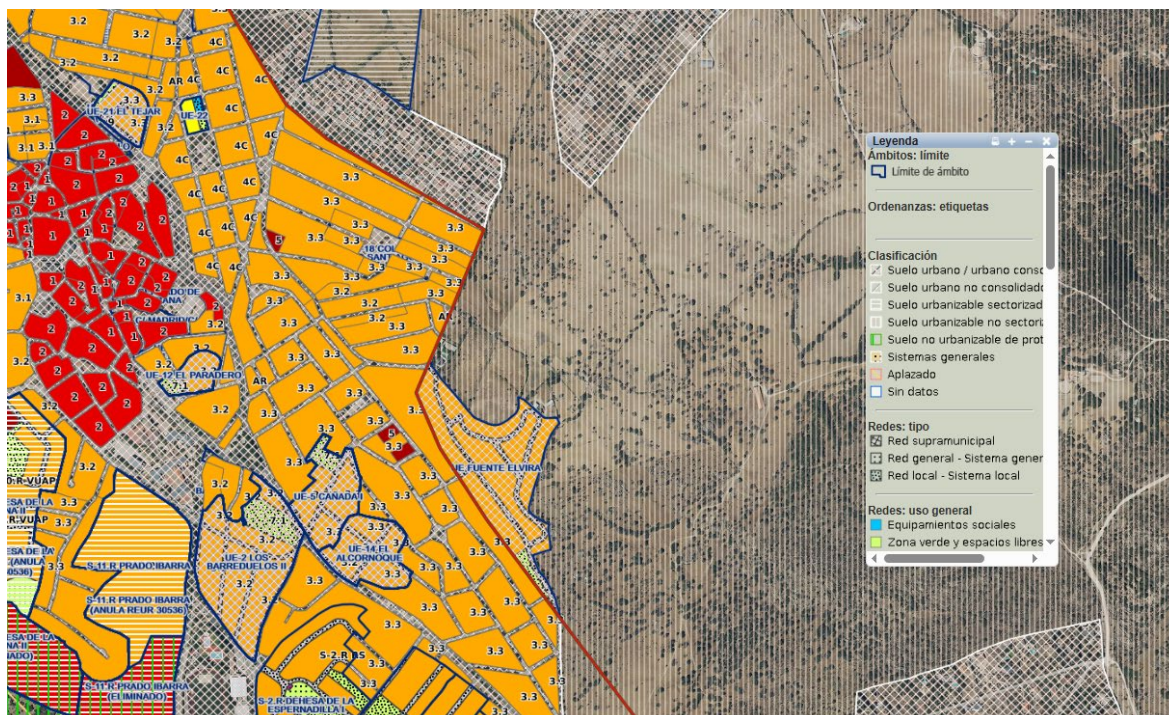
El presente documento consiste en el borrador del plan urbanístico a afectos del inicio de su tramitación ambiental, según lo estipulado en el artículo 18 de la ley 21/2013 de evaluación ambiental, que establece que el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria se solicita con la correspondiente solicitud de inicio "acompañada del borrador del plan o programa" con el alcance y contenido del plan o programa y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, objetivos que son los que pretende establecer este documento.

1.1 Antecedentes

La Comisión de Urbanismo de Madrid en su sesión de fecha 17 de enero de 2002 aprobó definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Galapagar, en el ámbito denominado "Dehesa Vieja" y los terrenos conocidos como "Fuente Elvira" o "Fuente Elisa", siendo publicada dicha Modificación Puntual en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid en fecha 8 de febrero de 2002.

En dicha Modificación Puntual se delimita la Unidad de Ejecución "Fuente Elvira" como **suelo urbano no consolidado** mediante una ficha que establece como Sistema de Actuación el de Compensación y como Instrumentos de Gestión un Proyecto de Compensación y un Proyecto de Urbanización.

Según el visor de Planeamiento SIT de la CAM, el estado actual de la ordenación del término municipal de Galapagar, según la modificación del año 2002, es la que se observa en la imagen, en el ámbito de Fuente Elvira:



Clasificación actualizada, fuente: Visor SIT Comunidad de Madrid

HASH DEL CERTIFICADO:
8E9A9F69040E47BA87D38ECFCB63E95DFD94BA29D

FECHA DE FIRMA:
29/04/2026

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

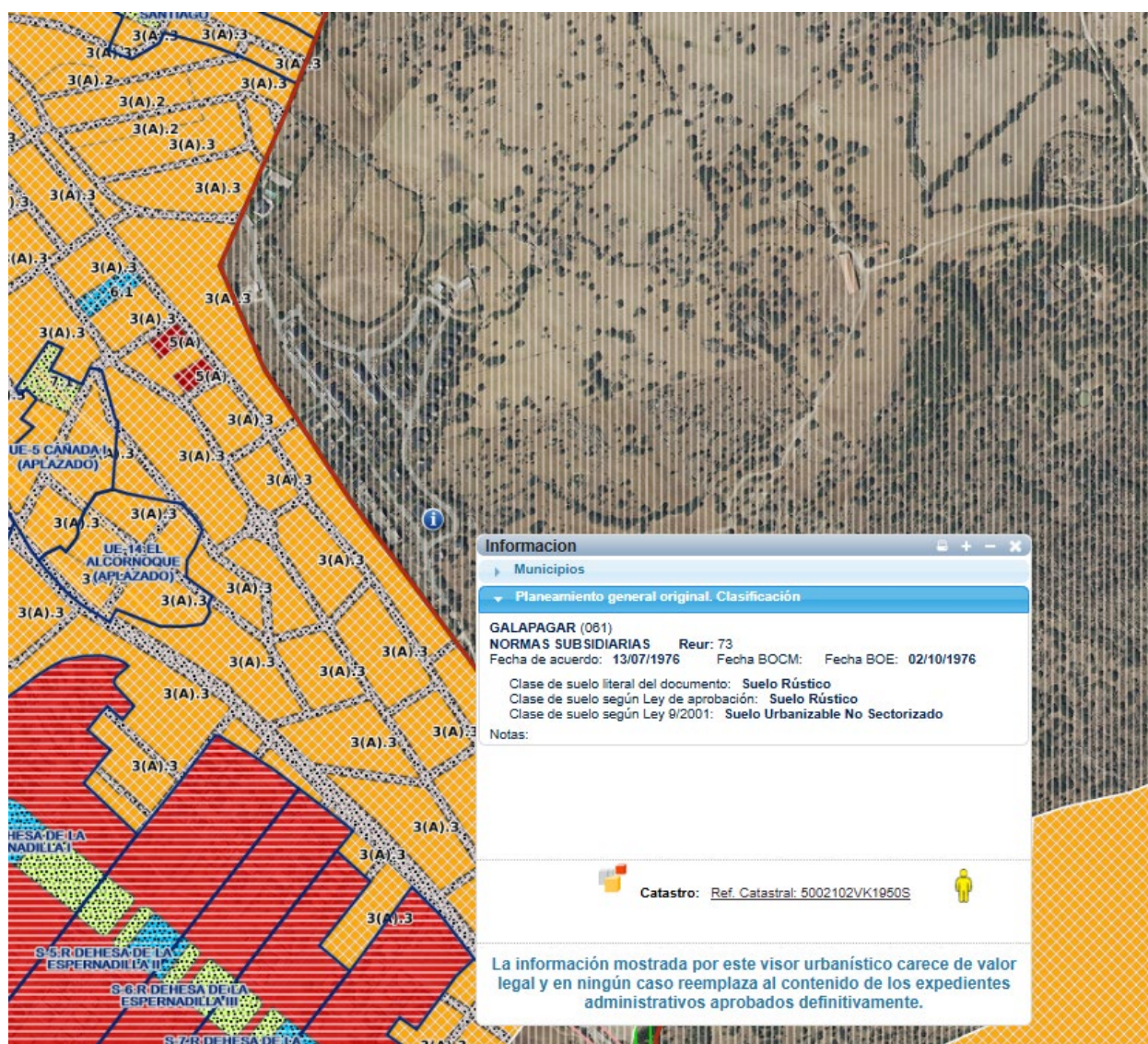
NOMBRE:
Ayuntamiento de Galapagar

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - <https://sede.galapagar.es> - Código Seguro de Verificación: 283601DOC295958A2791295084E8F

1.2 Propuesta de modificación

Debido a la demanda interpuesta contra la aprobación de la modificación del año 2002 y a la sentencia que establece la nulidad de la aprobación de la misma, sentencia 450/2025 del TSJ de Madrid, es necesario volver a delimitar el ámbito.

Atendiendo al estado anterior del suelo previo a la aprobación de la mencionada modificación, Suelo Rustico Común, esta clase de suelo se asimila según la clasificación de la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid como suelo urbanizable no sectorizado.



Por lo tanto, para lograr el sector del ámbito de “Fuente Elvira” es necesario tramitar una nueva modificación puntual de las NNSS para establecer las condiciones del ámbito.

Tal y como permite la ley 9/2001 de la CAM se propone la incorporación de las determinaciones de ordenación pormenorizada para el desarrollo del ámbito.

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



Dado que el ámbito ya ha sufrido una actuación, estando totalmente urbanizado, y parcialmente edificado, se propone que la ordenación pormenorizada se adecue a la situación física real de suelo, manteniendo el todo lo posible los viarios existentes adecuándola a las determinaciones de ley 9/2001 en vigor en la actualidad.

Por otro lado, se incorporarán las determinaciones de las conexiones externas de los servicios urbanos necesarios según las soluciones establecidas en el Plan Especial de Infraestructuras en tramitación y que cuenta con informes favorables tanto de los servicios técnicos municipales como de las administraciones y empresas distribuidoras de los servicios.

Tanto la creación del sector mediante la modificación de las NNSS como la ordenación pormenorizada tendrá que ajustarse a las determinaciones de la ley vigente, la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, lo que supondrá el ajuste de las superficies de cesión, así como las correspondientes cesiones de aprovechamiento y necesidades de vivienda sujetas a algún tipo de protección pública, que deberá ser como mínimo del 30% sobre la edificabilidad residencial total.

Sin embargo, tras la aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, que modificó la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana a través de su disposición final cuarta, el artículo 20 de esta última, se amplía la reserva de suelo destinado a vivienda de protección hasta poder alcanzar el 40% de la edificabilidad residencial del ámbito, en suelos desarrollados sobre suelo rústico.

NOMBRE:
Ayuntamiento de Galapagar

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

FECHA DE FIRMA:
29/04/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
8E9A9F69040E47BA87D38ECFB63E95DFD94BA29D

Verificación: 28360IDOC29598A2791295084E8F
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - <https://sede.galapagar.es> - Código Seguro de Verificación:

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)

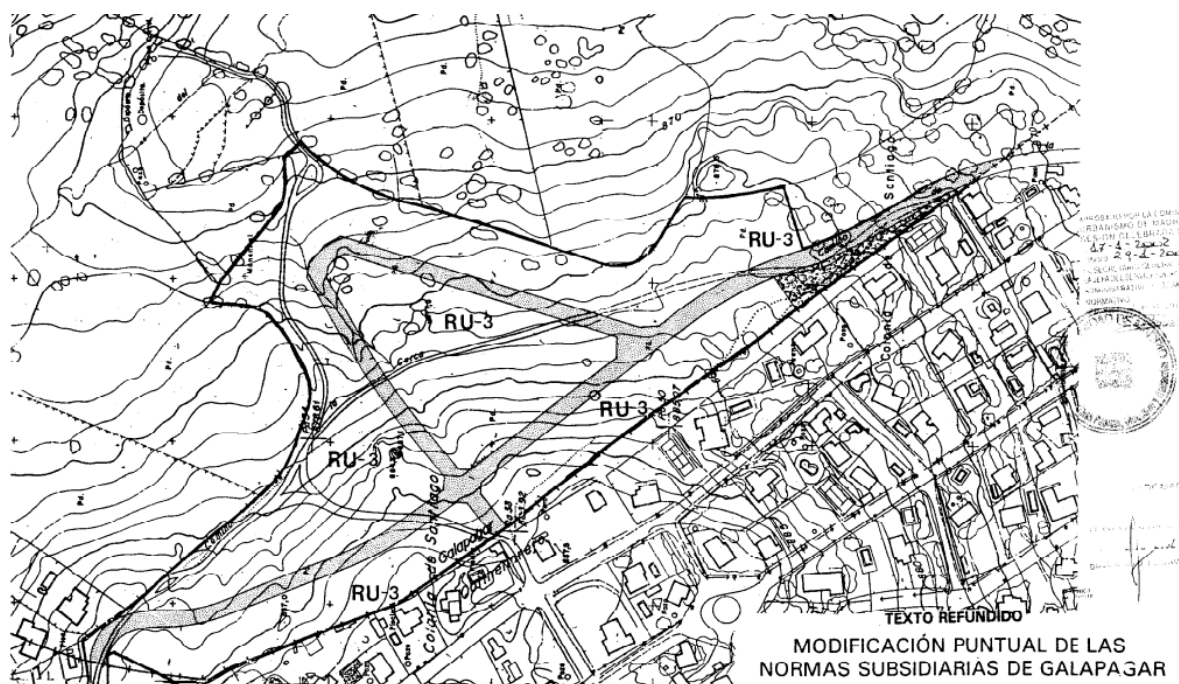
2 ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO

2.1 La modificación derogada

En la modificación puntual derogada se recogía en sus Normas Urbanísticas una Ficha de la Unidad de Ejecución "Fuente Elvira" de suelo urbano, que establece una superficie bruta del ámbito de 64.450 m², un número máximo de 95 viviendas, una Ordenanza de aplicación (Unifamiliar U-3) al aprovechamiento lucrativo, cuantifica las superficies sobre aprovechamiento lucrativo y de cesiones obligatorias en base a la superficie bruta del ámbito y establece las condiciones de ejecución, señalando como sistema de actuación el de Compensación y como instrumentos, un Proyecto de Compensación y un Proyecto de Urbanización.

Se incorporan también a dicha modificación puntual un plano de delimitación del ámbito de la Unidad de Ejecución y un plano de ordenación de la Unidad de Ejecución "Fuente Elvira" que define viarios, zonas de aprovechamiento lucrativo y una zona verde de uso público.

Se reproduce seguidamente un detalle de la ordenación prevista de la Unidad de Ejecución en los planos de la modificación puntual de las NNSS:



Plano ordenación Modificación Puntual

La ficha de la de la Unidad de Ejecución "Fuente Elvira" anteriormente reseñada, establece como instrumento de ejecución del planeamiento en el ámbito un Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.

De manera resumida los parámetros urbanísticos del ámbito eran los siguientes:

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



2.1. FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "FUENTE ELVIRA" O "FUENTE ELISA"

ENCLAVE: denominación: Fuente Elvira

SUPERFICIE BRUTA: 64.450 m2

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS. 95

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

ZONA DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:

Ordenanzas	Superficie	% superficie bruta
Unifamiliar U - 3	49.750 m2	77,19

CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

Tipo	Superficie	% superficie bruta
Espacios libres	1.700 m2	2,64
Viario	13..000 m2	20,17
TOTAL	14.700 M2	22.81

CESIONES OBLIGATORIAS DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Terrenos urbanizados donde materializar el 10% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución que coincide con el aprovechamiento objetivo.

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN PRIVADA

90 % del aprovechamiento medio de la Unidad que coincide con el aprovechamiento objetivo en un nº máximo de suelo con capacidad para 85 viviendas en virtud de Convenio y posterior ratificación

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



2.2 Antecedentes y estado actual

Tras la aprobación de la modificación puntual con fecha de 17 de enero de 2002 por la Comisión de Urbanismo de Madrid, se presentaron ante el Ayuntamiento el proyecto de compensación con fecha de 20 de mayo de 2002 como propietario único con aprobación definitiva con fecha de 29 del 10 de 2002 y el proyecto de urbanización, con aprobación definitiva con fecha de 29 del 10 de 2002.

Las obras de urbanización y edificación se llevaron a cabo durante los años 2003 y 2004 conforme a los proyectos de urbanización y compensación aprobados, vigentes es ese momento, resultando la transformación del suelo con la urbanización completamente terminada.

Posteriormente, con fechas de 15 de diciembre de 2006 y 19 de diciembre de 2006, se emiten senda sentencias por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid declarando nulos los acuerdos de aprobación del 29 del 10 de 2002 con respecto a los mencionados proyectos de compensación y urbanización, al no coincidir con las determinaciones de la modificación puntual, lo que supuso la paralización de las obras de edificación según el estado de las obras en ese momento que se ha mantenido hasta el estado actual según se observa en la siguiente imagen:



Por lo tanto, dado que se debe volver a clasificar el ámbito como urbano no consolidado, se propone establecer una ordenación pormenorizada compatible, en la medida de lo posible con la situación real actual, así como con las edificaciones ya establecidas, minimizando considerablemente los impactos ambientales y económicos que se derivarían de ejecutar otra urbanización.

Como se puede ver claramente en la imagen anterior se han ejecutado, con un estado de avance de obras muy avanzado, un total de 64 viviendas.

Es decir, de las 95 vivienda previstas en la modificación original y propuestas en la compensación que se llevó a cabo ya se han ejecutado 64, todas ellas con una edificabilidad asignada, según el mencionado proyecto de compensación, de 250 m² construidos, lo que hace un total de 16.000 m²c, más de un 67% del total del número de viviendas, ocupando una superficie destinada a vivienda unifamiliar de 40.737,81 m² de suelo de los 49.750 m² establecidos por la modificación de 2002, lo

que deja poco espacio disponible para el resto de edificabilidad que se pueda establecer en el ámbito manteniendo la urbanización.

Consecuentemente, debe ser un objetivo importante mantener tanto la urbanización como las edificaciones existentes, por lo que la nuevas edificaciones o tipologías que se pretendan, o se necesite, realizar se debe situar en los espacios ya antropizados por la urbanización, pero aún no ocupados por la edificación:



Es en esos espacios vacantes donde sería recomendable establecer los suelos necesarios para los distintos usos, nuevas cesiones necesarias en cumplimiento de la legislación actual, o nuevas tipologías edificatorias.

Posteriormente, con fecha 11 de abril de 2025, se emite sentencia sobre el recurso contencioso interpuestos contra los acuerdos de 17 de enero de 2002 de Comisión de Urbanismo de Madrid, publicado en el BOC nº 33 de 8 de febrero de 2002, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Galapagar, en el ámbito denominado “Dehesa Vieja” y los terrenos conocidos como “Fuente Elvira” o “Fuente Elisa”, estimando el recurso y anulando dicho acuerdo y, consecuentemente, anulando la aprobación de la Modificación de las NNSS “Fuente Elvira”.

2.3 Necesidad de la modificación

Visto el estado real del suelo, queda claro que el planeamiento no puede, ni debe, abstraerse de ese estando actual por lo que no cabe duda de que cualquier actuación que se quiera desarrollar en el ámbito, una vez confirmada la necesidad de estar obligados a aprobar un nuevo planeamiento, tiene la obligación de aprovechar al máximo lo ya ejecutado.

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



Por lo tanto, todas las propuestas estudiadas están basadas en mantener el viario existente, como elemento fijo, y que por otra parte, se ha visto como mejor solución para la implantación de las tipologías edificatoria previstas por la modificación, lo que redundará en una considerablemente menor afección al medio y unos costes de ejecución, desde el momento actual, mucho menores, de tal forma que se pueda viabilizar la terminación de ámbito y poder resolver los problemas que acarrea su estado actual, por no hablar de los costes e impactos derivados de una necesaria demolición de edificios y viales en otro caso.

Se estudian varias propuestas para, manteniendo los viales existentes, y en la medida de lo posible, las parcelas o edificaciones, cumpliendo las determinaciones de la ley 9/2001 de la CM, principalmente en la relativa a cesiones de suelo para redes públicas, artículo 36, tanto para redes generales como para redes locales y sobre los usos para establecer la determinación de reserva mínima de vivienda de algún régimen de protección del 40% según el artículo 20 del TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

NOMBRE:
Ayuntamiento de Galapagar

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

FECHA DE FIRMA:
29/04/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
8E9A9F69040E47BA87D38ECFB63E95DFD94BA29D

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - <https://sede.galapagar.es> - Código Seguro de Verificación: 283601D0C29598A2791295084E8F

DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 Objeto de la modificación

El objeto principal de la modificación es establecer de nuevo la Unidad de Ejecución “Fuente Elvira” como suelo urbano no consolidado, teniendo en cuenta la situación real del suelo completamente antropizado con urbanización y edificación procedentes del anterior planeamiento.

Para ello se establece una ordenación pormenorizada que, cumpliendo las determinaciones de la ley 9/2001 aproveche en la medida de lo posible lo ya ejecutada minimizando con ello los posibles impactos derivados de la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Para cumplir ese objetivo, la ordenación cumple los siguientes objetivos.

- Mantener los viarios existentes.
- Mantener las manzanas de las viviendas ejecutadas.
- Establecer una ordenanza para no modificar la parcelación de lo ya edificado.
- Cumplir los estándares de cesión de redes públicas de la ley 9/2001
- Establecer las manzanas para el cumplimiento de destinarse el 40% de vivienda a protección oficial.

Además, dado que la modificación consiste en volver a crear la unidad de ejecución del año 2002 sobre la que se inició el desarrollo del ámbito, se establece la premisa de mantener el mismo aprovechamiento total del ámbito, adaptado a los nuevos usos y tipologías.

3.2 Análisis de Alternativas

Se estudian 3 posibles alternativas, contando como “alternativa 0” o inicial el estado actual y las propuestas de ordenación.

Alternativa 0. Estado Actual

Se entiende por estado actual mantener el estado del ámbito en su situación actual, es decir, mantener la urbanización y las edificaciones existente en un suelo rústico, una vez anulados los acuerdos de aprobación de la modificación anterior, que se asimila a suelo urbanizable no sectorizado según la clasificación de la ley 9/2001.

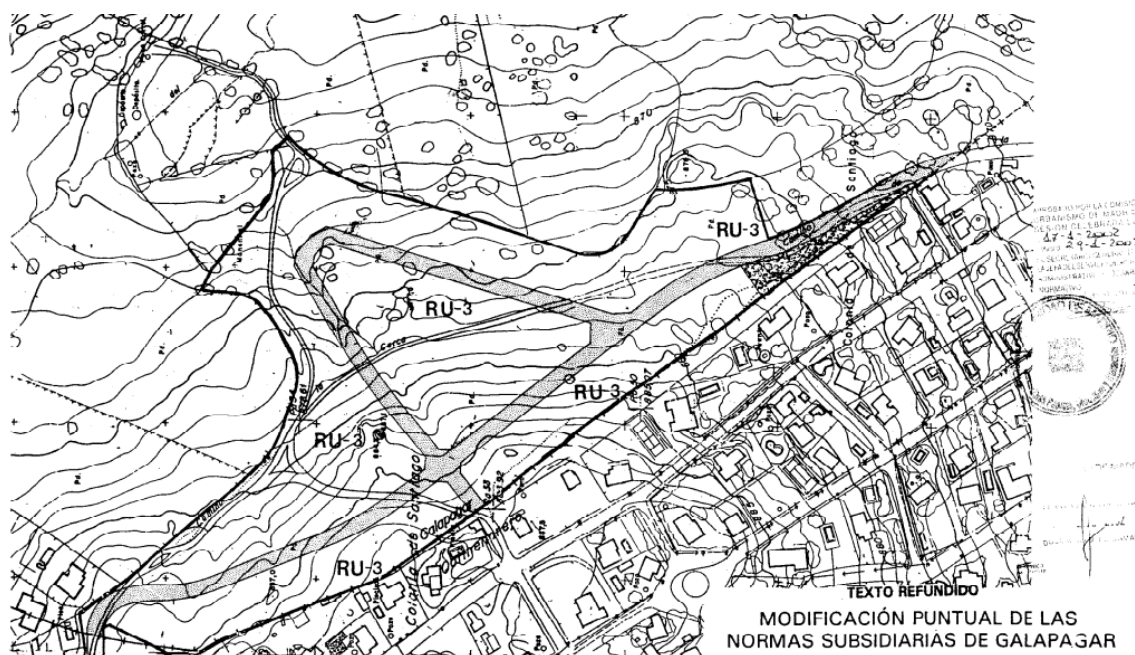
Ese escenario deja fuera de ordenación todas las edificaciones existentes y una urbanización ejecutada, manteniendo por un tiempo indefinido el impacto ya producido al ámbito sin ningún tipo de beneficio, e incluso obligando a la necesidad de incurrir en nuevos impactos para eliminar toda esa obra previamente ejecutada y sin seguridad de conseguir unos resultados que dejen el suelo en el estado inicial a la transformación.

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



Alternativa 1: Mantener la ordenación prevista en la modificación del año 2002.

La modificación de las NNSS del año 2002 establecía la siguiente ordenación, destinando todo el suelo lucrativo a manzanas con ordenanza RU3 de vivienda unifamiliar aislada o pareada:



Los parámetros de la ordenación propuesta son los siguientes:

UE-7 FUENTE ELVIRA	
Uso principal:	Residencial Unifamiliar
Ordenanza de aplicación:	U 3
Superficie real del ámbito tras medición topográfica:	66.986,66 m ²
Superf. aprovechamiento lucrativo:	53.348,24 m ²
Superf. de cesión de Espacios Libres:	1.700,14 m ²
Superf. de Vialio, sobre superficie real:	9.954,62 m ²
Edificabilidad máxima sobre parcela:	0,50 m ² /m ²
Edificabilidad máxima del ámbito:	26.674,12 m ² edif.
Ocupación sobre parcela:	30%
Parcela mínima:	500,00 m ²
Frente mínimo:	10 m
Retranqueo al frontal y alineaciones:	4 m
Retranqueos traseros:	3 m
Retranqueos laterales (salvo medianería):	3 m
Número Máximo de viviendas (según Ficha NNSS):	95 viviendas
Edificabilidad lucrativa objeto de cesión:	10% del lucrativo
Edificabilidad lucrativa de cesión:	2.667,41 m ² edif.

Es decir, se trata de una unidad continua con una superficie real de 66.986,66 m², que se divide de Norte a Sur por medio de un viario central, que le da acceso rodado por ambos extremos al Camino de Fuente Elvira del municipio de Colmenarejo, ramificándose dicho vial al Oeste en un ramal que

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



conecta con la calle del Tiétar del municipio de Colmenarejo y otro ramal circular al Este con entrada y salida por el propio viario central del ámbito, siendo todos estos viales de obligada cesión.

La parcela de Espacios Libres objeto de cesión al Ayuntamiento de Galapagar se ubican en la esquina Suroeste del ámbito.

El cuadro con las superficies generales de las parcelas resultantes del desarrollo de la UE-7 "Fuente Elvira", por destino y calificación prevista, con su superficie real es la siguiente:

USO	Superficie	EDIFIC.	UAH
Lucrativa RU3	53.348,24	26.674,12	26.674,12
Zona Verde	1.700,14	0,00	0,00
Viario	9.954,62	0,00	0,00
INFRAESTRUCTURAS	1.983,65	0,00	0,00
TOTAL SECTOR	66.986,66	26.674,12	26.674,12

Esta solución no establece la posibilidad de implementar alguna otra tipología para, no ya la cesión de vivienda al Ayuntamiento, que se fijaba en 10 unifamiliares resultantes, sino para el establecimiento de la vivienda de protección necesaria, que debería ser de la tipología unifamiliar.

Alternativa 2: Ordenación ajustada a los viales existentes con máxima edificabilidad.

La ordenación parte de los espacios ya ocupados por la edificación ya construida, situando en el resto del suelo, en primer lugar, el espacio necesario para la vivienda de protección, que se propone en el acceso norte y una vez situado, un amplio espacio destinado a zona verde en la mejor situación del ámbito, centrado con respecto a los usos y los accesos al sector y respetando y aprovechan completamente los viarios ejecutados, así como la zona verde que establecía la modificación del 2002, no así la que proponía la parcelación ejecutada, que como se verá se destina a unos de infraestructura.

Se establece como viario principal el existente que une los tres puntos de acceso al sector que servirá de acceso a las parcelas situadas sobre él, y como distribuidor para el resto de las parcelas y usos del ámbito, principalmente sobre el que se sitúan las viviendas de protección.

El resto del viario será local, únicamente como acceso a las parcelas unifamiliares restantes y a las zonas de infraestructuras y a las parcelas colindantes al sector.

Las zonas verdes establecidas para dar cumplimiento con el estándar de cesión, junto con las superficies privadas de espacios libres, según lo previsto en el punto e) del artículo 36 de la ley 9/2001, se materializan en la ZV-1, que se sitúa en el mismo lugar que el propuesto por la ordenación ejecutada, al sur, que procede de la modificación de las NNSS de 1999 y en la ZV-2, que se propone

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



situar en una zona mucho más centrada, así como regular, situado junto a la conexión central del ámbito con el núcleo de Colmenarejo.

Junto al acceso norte se sitúa la existente parcela destinada al centro de transformación, denominada RG DOT-1, como red general de equipamiento y servicio urbanos.

Como se ha descrito, las manzanas situadas el noreste, junto al termino de Colmenarejo se destinan a la vivienda protegida, manzanas M-1.1 y M-1.2, que además de su buena situación junto a un acceso del sector, permite la parcelación necesaria para la cesión de suelo urbanizado donde materializar la cesión del 10% del aprovechamiento. Estas manzanas se regularán mediante una ordenanza de manzana multifamiliar en bloque abierto específica.

El resto del suelo se destina a vivienda unifamiliar, manteniendo la ordenanza RU-3 de las NNSS, lo que permite mantener la parcelación y, consecuentemente, las edificaciones ejecutadas, siendo la manzana M-2 la situada en suelos libres de edificación existente, con una previsión de 9 viviendas unifamiliares, y el resto, las manzanas M-3, M-4, M-5, M-6 y M-7, que se corresponden con las ya ejecutadas con el número de viviendas visto de 64 en total.

Es decir, la única manzana que se propone nuevamente destinada a vivienda libre unifamiliar es la M-2, siendo el resto la ya ejecutadas, y pasando parte del suelo destinado anteriormente a unifamiliar a vivienda colectiva en tipología de bloque abierto.

La siguiente imagen muestra la ordenación propuesta para el ámbito de Fuente Elvira:

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



Ordenación propuesta

El siguiente cuadro muestra los principales parámetros de la alternativa 2 en el ámbito de “Fuente Elvira”:

	Alternativa 2
Superficie	66.986,58 m ²
Superficie lucrativa	47.867,39 m ²
Edificabilidad Vivienda Libre	18.250,00 m ²
Edificabilidad Vivienda Protección	12.176,12 m ²
Edificabilidad Total	30.426,12 m ²
Espacios Libres (zonas verdes)	3.524,04 m ²
Viario	13.558,99 m ²
Vivienda libre	64 Ud
Vivienda protección	111 Ud
Vivienda Municipal	31 Ud

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



Alternativa 3: Ordenación ajustada a los viales existentes manteniendo el aprovechamiento.

Partiendo, igualmente, de los viarios existentes y del suelo ocupado por la edificación se establece una ordenación pormenorizada con la que mantener el aprovechamiento establecido en la modificación del 2002, entendiendo como tal la edificabilidad total de aquella, al suponerse solo un uso con coeficiente 1.

Se establece como viario principal el existente que une los tres puntos de acceso al sector que servirá de acceso a las parcelas situadas sobre él, y como distribuidor para el resto de las parcelas y usos del ámbito, principalmente sobre el que se sitúan las viviendas de protección.

El resto del viario será local, únicamente como acceso a las parcelas unifamiliares restantes y a las zonas de infraestructuras y a las parcelas colindantes al sector.

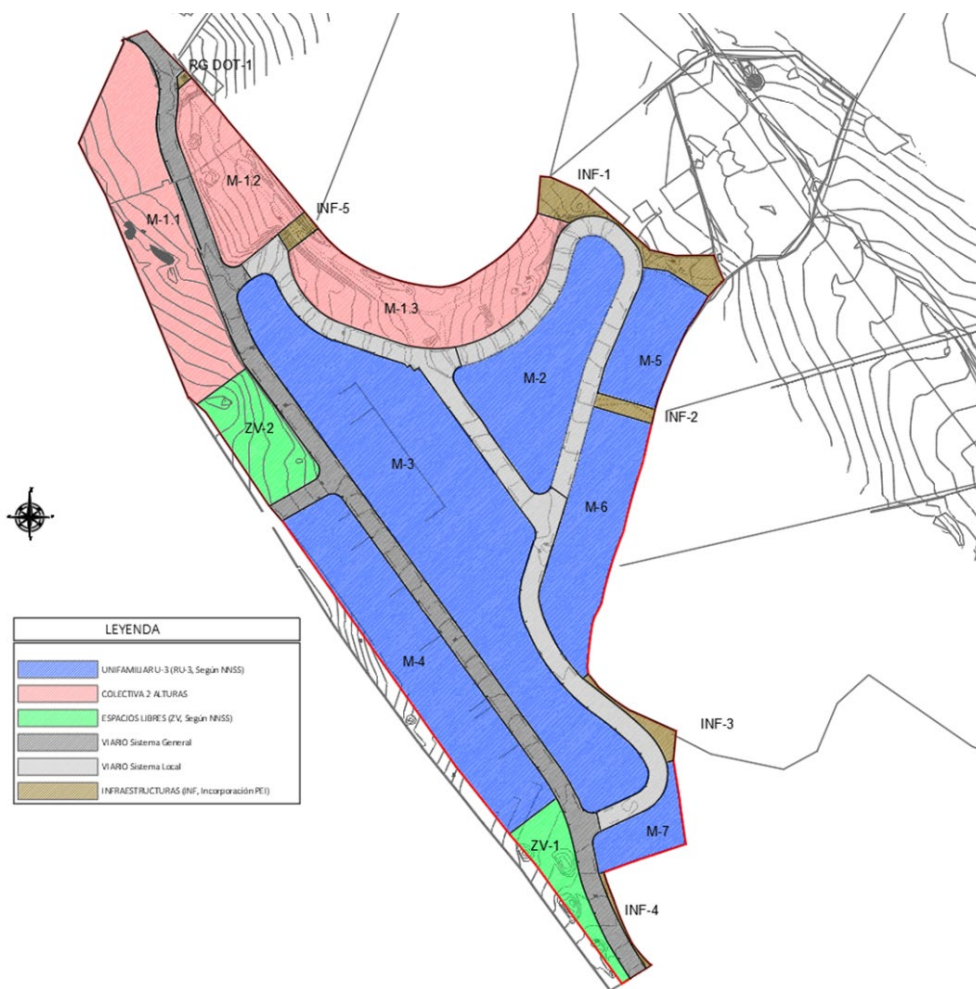
Las zonas verdes establecidas para dar cumplimiento con el estándar de cesión, junto con las superficies privadas de espacios libres, según lo previsto en el punto e) del artículo 36 de la ley 9/2001, se materializan en la ZV-1, que se sitúa en el mismo lugar que el propuesto por la ordenación ejecutada, al sur, que procede de la modificación de las NNSS de 1999 y en la ZV-2, que se propone situar en una zona mucho más centrada, así como regular, situado junto a la conexión central del ámbito con el núcleo de Colmenarejo.

Junto al acceso norte se sitúa la existente parcela destinada al centro de transformación, denominada RG DOT-1, como red general de equipamiento y servicio urbanos.

Como se ha descrito, las manzanas situadas el noreste, junto al termino de Colmenarejo se destinan a la vivienda protegida, manzanas M-1.1, M-1.2 y M-1.3, que además de su buena situación junto a un acceso del sector, permite la parcelación necesaria para la cesión de suelo urbanizado donde materializar la cesión del 10% del aprovechamiento. Estas manzanas se regularán mediante una ordenanza de manzana multifamiliar en bloque abierto específica.

El resto del suelo se destina a vivienda unifamiliar, manteniendo la ordenanza RU-3 de las NNSS, lo que permite mantener la parcelación y, consecuentemente, las edificaciones ejecutadas en las manzanas M-2, M-3, M-4, M-5, y M-6, que se corresponden con las ya ejecutadas con el número de viviendas visto de 64 en total.

La siguiente imagen muestra la ordenación propuesta para el ámbito de Fuente Elvira:

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)

Ordenación propuesta

El siguiente cuadro muestra los principales parámetros de la alternativa 3 en el ámbito de “Fuente Elvira”:

	Alternativa 3
Superficie	66.986,58 m ²
Superficie lucrativa	47.792,93 m ²
Edificabilidad Vivienda Libre	16.000,00 m ²
Edificabilidad Vivienda Protección	10.666,67 m ²
Edificabilidad Total	26.666,67 m ²
Aprovechamiento (UAS)	24.874,67 m ²
Espacios Libres (zonas verdes)	3.621,50 m ²
Viario	13.558,99 m ²
Vivienda libre	64 Ud
Vivienda protección	89 Ud
Vivienda Municipal	27 Ud

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



3.3 Ordenación Propuesta

Tras la comparativa de las alternativas propuestas se considera que la Alternativa 3 es la más favorable al minimizar el impacto con respecto a las obras necesarias, ofreciendo una gran oferta de suelo para vivienda de protección oficial de tipologías adecuadas, así como ajustando el aprovechamiento al ya previsto.

La propuesta supone la modificación puntual de las NN.SS. del municipio de Galapagar para **clasificar el ámbito del suelo denominado “Fuente Elvira” como Suelo Urbano en su categoría de No Consolidado**, estableciendo una unidad de ejecución con ordenación pormenorizada.

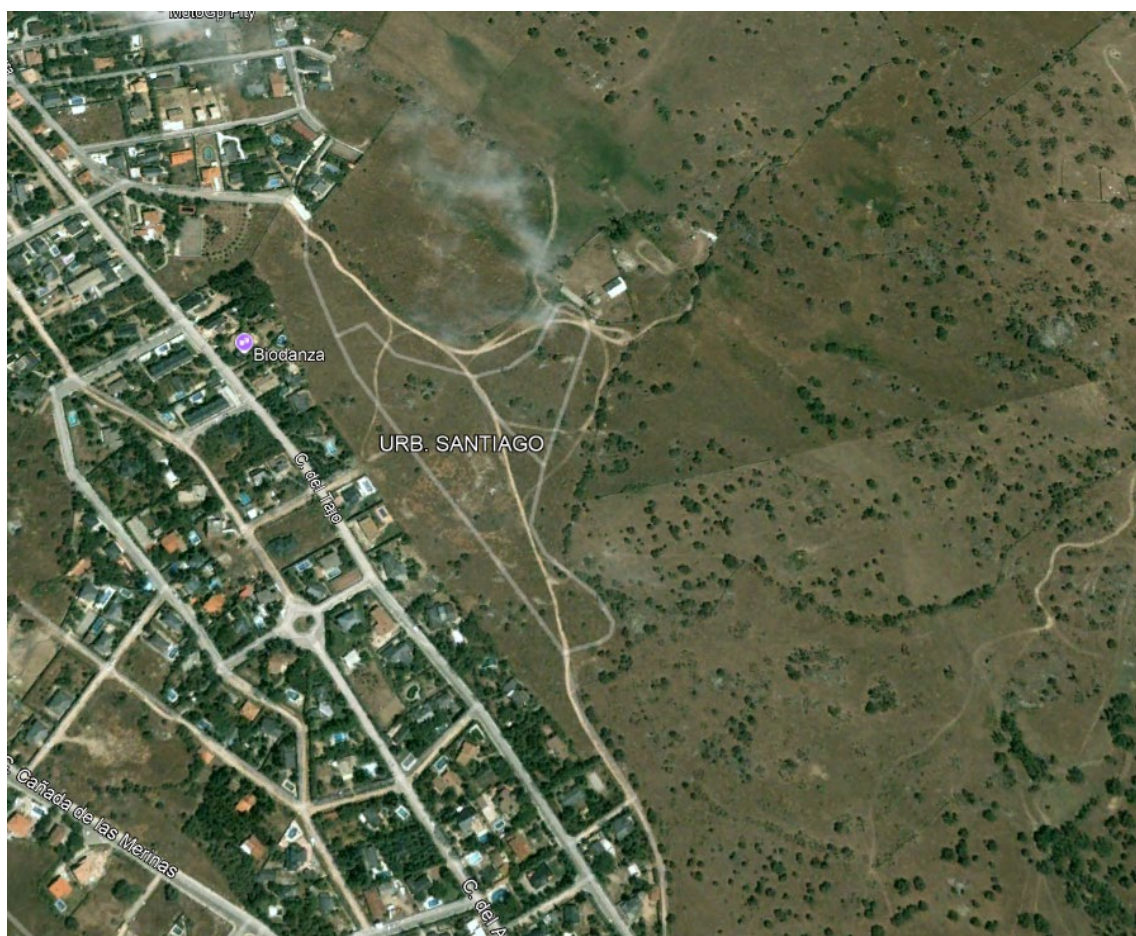
Para la ordenación pormenorizada se parte, por lo tanto, de la ordenación viaria existente, y se pretende adecuar y mejorar la situación de las zonas verdes, para que sean más accesibles para más gente y que cumpla las determinaciones de la ley 9/2001, situándose en el límite de Colmenarejo, lo que lo sitúa mucho más cerca de más población, además de estar mejor situado, centrado, con respecto a la ordenación del ámbito.

Por otra parte, se aprovecha la edificación ya construida, manteniendo las mismas condiciones de parcelación y tipología para permitir que todas las parcelas queden dentro de la ordenación y mantener, en la medida de lo posible, tanto los edificios como el resto de los elementos; cerramientos, accesos, armarios de acometidas, etc...

Se propone el uso de los espacios aun no ocupados por la edificación para establecer el resto de los usos, además del mismo de vivienda unifamiliar.

Otro de los elementos a resolver es el acceso a parcelas colindantes, como se aprecia en la imagen siguiente, las parcelas colindantes a la actuación (puede verse el trazado de los viales futuros) se realizaba por caminos que discurrían por las dos parcelas que forman el ámbito, que aparecen en la cartografía de la modificación del año 2002, pero a lo que esa ordenación no daba solución al establecer como suelo calificado de privado residencial todo el borde, impidiendo, en teoría el acceso a esas parcelas por donde se venía haciendo hasta ese momento.

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



Situación del ámbito en agosto de 2002 (fuente: Google Earth)

En el estado actual se observa claramente que el acceso a esas parcelas colindantes se está realizando por caminos que se han ido ejecutando desde las propias obras de urbanización y por el uso de los propietarios de dichas parcelas colindantes por zonas calificadas como residenciales.

NOMBRE:
Ayuntamiento de Galapagar
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
FECHA DE FIRMA:
29/04/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
8E9A9F69040E47BA87D38ECFB63E95DFD94BA29D
Código Seguro de Verificación: 28360IDOC29598A2791295084E8F
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - <https://sede.galapagar.es>



Situación actual del ámbito (fuente: Google Earth)

Por lo tanto, es necesario dar acceso a dichas parcelas, las catastrales 28061A02200035, 28061A02200036, 28061A02200039, 28061A02200086, 28061A02200037, 28061A02200032, 28061A02200030 y 28061A02200028 y no tener que depender de los caminos que se han venido utilizando y que no respetarían la derogada modificación del año 2002, pero que tampoco pueden dejarse en la situación actual "sine die".

Tanto es así, que la parcelación ejecutada, también derogada, establece en zonas no previstas por la ordenación pormenorizada accesos a las parcelas situadas al este, 28061A02200032, 28061A02200030 y 28061A02200028, al haberse ya ejecutado gran parte de las edificaciones situadas en esa parte del ámbito.

En definitiva, es necesario establecer en el nuevo planeamiento que resuelva estos problemas de acceso mediante la calificación de los espacios necesarios.

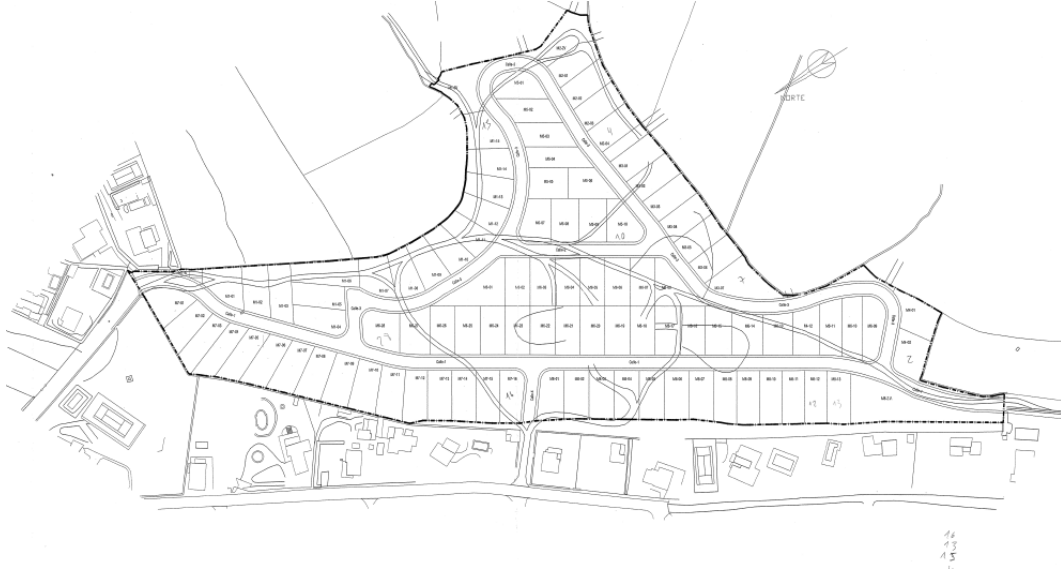
3.3.1 Justificación de la edificabilidad

La modificación inicial de 2002 establece la edificabilidad máxima del ámbito mediante el parámetro de superficie neta y la edificabilidad sobre la misma, fijada en $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ que, partiendo de la superficie destinada por la modificación al aprovechamiento lucrativo de unifamiliar U-3 de 49.750 m^2 , de lo que ya se ha visto que están ocupados $40.737,81 \text{ m}^2$, se obtiene una **edificabilidad máxima posible de 24.875 m^2** .

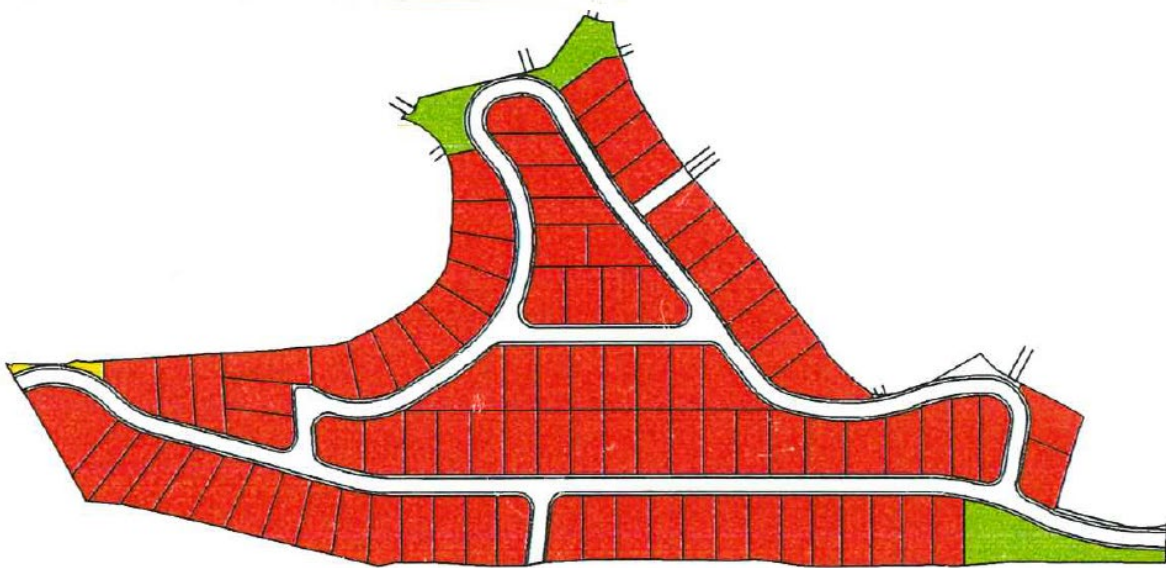
Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



Por otro lado, la urbanización realmente ejecutada para la implantación de las 95 viviendas previstas establece la siguiente parcelación, que se corresponde con la realidad física actual, en la que cada parcela tiene asignada una edificabilidad de 250 m²c.



La edificabilidad ya construida, las 64 viviendas mencionadas en avanzada estado de ejecución, constituye ya **16.000 m²c** dejando menos de 6.000 m²c disponibles para todos los nuevos usos, teniendo en cuenta que se necesita establece suelo para poder ejecutar al menos el 40% del total de la edificabilidad residencial como vivienda destinada a algún tipo de protección.



El acceso a las parcelas colindantes con el estado actual se realiza mediante unos espacios sin parcelas, y principalmente, por zonas calificadas como espacios verdes, como se observa en el gráfico anterior.

3.3.2 La edificabilidad de vivienda protegida

La nueva propuesta debe establecer al menos un 40 % de la edificabilidad total destinada a algún tipo protección, no cabe duda de que la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada que establecía la modificación de 2002, correspondiente a la ordenanza de zona U-3 de las NNSS no es la apropiada para establecer vivienda en régimen de protección.

La presente propuesta establece una tipología de bloque abierto de vivienda colectiva similar a las vistas en el entorno y manteniendo las alturas de edificación similares a las de la zona U-3, aprovechando el espacio bajocubierta y con ocupaciones de parcela inferiores al 60%.

Dada la gran necesidad de suelo para ese 40% de vivienda de protección y teniendo en cuenta, como se ha mencionado, la situación actual real ejecutada del ámbito, en la que se encuentra construido hasta 16.000 m²c de edificación residencial de tipología unifamiliar, destinada a vivienda libre, se puede estimar, como primera iteración la siguiente necesidad mínima de vivienda de protección:

$$m^2c VPO = \frac{0,4}{0,6} m^2c VL = \frac{0,4}{0,6} 16.000 m^2c = 10.666,67 m^2c VPO$$

Siguiendo una tipología de bloque abierto con poca ocupación, del orden del 30%, de tal forma que se obtengan edificaciones aisladas de poca altura, máximo Baja + 1 +BC, y con espacios libres destinados a jardines y zonas deportivas se tiene una necesidad de suelo de:

$$\frac{10.666,67}{2,5} / 0,3 = 14.222,22 m^2s$$

Ese suelo debe disponerse en las zonas libres de edificación del ámbito, junto con las necesidades de cesión en cumplimiento de los estándares de cesión determinados en el artículo 36 de la ley 9/2001 de la CAM, principalmente de necesidades de redes locales, de los que, al menos el 50% han de ser zonas verdes.

Como se verá más adelante con los cálculos detallados de las edificabilidades y justificación de los estándares de cesión del mencionado artículo, la superficie de suelo disponible para implementar el uso de vivienda de protección puede ascender a 14.222,23 m²s, sin sacrificar los estándares de redes públicas de servicios, incluso mejorando sustancialmente en superficie situación y forma a las previstas inicialmente.

Así pues, la edificabilidad de la propuesta es de un total de 26.666,67 m²c, todos ellos de uso residencial, es ligeramente superior, en 1.791,67 m²c con respecto a la edificabilidad propuesta por la modificación del año 2002.

Con esta edificación, el coeficiente de edificabilidad del ámbito es de 0,3981, muy cercano al 0,35 m²/m² de los ámbitos de suelo urbano no consolidado establecidos en el avance del nuevo Plan General.

3.3.3 El Aprovechamiento

Aunque en realidad ese valor es de aprovechamiento, es decir, para unidades de aprovechamiento como m² de edificabilidad del uso predominante, que, en efecto, es el de vivienda libre.

Para obtener el aprovechamiento hay que partir de los usos pormenorizados y el coeficiente de homogenización a aplicar a cada uno de ellos, siguiendo con la referencia del Avance del PGOU, el uso predominante es el residencial libre y terciario con un coeficiente de 1 (m²c uso predom. / m²c), pero para comprar el valor es necesario establecer el coeficiente de la vivienda de protección.

Dada la situación del ámbito es de prever que la vivienda de protección se destina a VPPL, es decir, viviendas de protección de precio limitado, que pueden llegar a un tamaño de hasta 150 m²c, siendo de 80 m²c las destinadas a jóvenes. En la actualidad, el coeficiente de ponderación de ese uso pormenorizado en tipología de bloque abierto colectivo se encuentra en torno a 0,832 (m²c uso predom. / m²c) siendo el uso predominante el de vivienda libre.

Con esos valores, se puede calcular el aprovechamiento de la propuesta:

Régimen	Edificabilidad	F.P.	A. Homogen.
Viv. Protegida	10.666,67	0,832	8.874,67
Viv. Libre	16.000,00	1,000	16.000,00
TOTAL	26.666,67		24.874,67

Es decir, el aprovechamiento homogéneo es de 24.874,67 m²c uso predom. igual al aprovechamiento de la modificación del año 2002 teniendo en cuenta que únicamente incluye el uso de vivienda unifamiliar libre, es decir de coeficiente de ponderación 1,00 m²c uso predom. / m²s, lo que significa que el aprovechamiento sería 24.875 m²c uso predom, lo que significa que se iguala el aprovechamiento que asignaba la modificación del año 2002 al ámbito, pero mejorando sustancialmente la propuesta al poder incorporar una gran oferta de vivienda de protección, de la cual parte será destinada al ayuntamiento, además de mejorar el suelo destinado a espacios urbanos.

El valor de aprovechamiento unitario del sector, según esos valores obtenidos, es de 0,3713 m²c uso predom. / m²s. muy inferior al 0,46 m²c uso predom. / m²s. del área de reparto propuesto en el avance del PGOU.

3.3.4 El número de viviendas

La modificación establecía únicamente vivienda unifamiliar, con un total de 95 viviendas, de las que 10 (estimando el 10% de cesión) serían las correspondientes a la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento, sin embargo, no establecía nada con respecto a vivienda de protección.

Dado que la propuesta establece, como se ha visto, que el 40% de la edificación residencial esté destinada a vivienda de protección es evidente que el número total de vivienda se va a incrementar,

pero lo hará principalmente por la vivienda protegida, quedando la vivienda libre por debajo de la previsión inicial.

Con el suelo destinado en la propuesta para vivienda libre en tipología unifamiliar U-3 según la modificación, que como se ha visto es únicamente lo ya ejecutado asciende a un total de 64 viviendas, es decir, muchas menos que las 85 previstas ya como aprovechamiento lucrativo por la modificación.

Para la edificabilidad de vivienda protegida la propuesta establece una tipología de bloque abierto para vivienda colectiva, mucho más apropiado, y siguiendo los estándares de tamaño de vivienda se estima un tamaño medio de 120 m²c por vivienda. Con esos parámetros el número de viviendas que se estima para el total de la edificabilidad de protección es de 89 viviendas, lo que supone más del 58 % del total de viviendas propuestas.

Por otro lado, para establecer la cesión de aprovechamiento para el Ayuntamiento del 10% del total del aprovechamiento del sector, la propuesta permite establecer dentro del suelo destinado a vivienda protegida el suelo necesario para materializar ese 10% del aprovechamiento.

Ese 10 % de aprovechamiento, según la propuesta, es de 2.487,47 m²c uso predom. correspondientes a 2.989,74 m²c, que con el tamaño medio de vivienda de 120 m²c se tienen unas 27 viviendas para el Ayuntamiento, con respecto a las 10 viviendas unifamiliares que establecía la modificación del 2002, lo que implica una gran mejora en número además de ser de una tipología mucho más acorde.

Es decir, del total de 153 viviendas, según la propuesta de ordenación, 27 son para el Ayuntamiento, es decir más del 17% del total, que a su vez se corresponde con más del 30% de total de la vivienda de protección, 27 sobre las 89 previstas.

En definitiva, pese al aumento del número de viviendas con respecto a las 95 previstas por la modificación del 2002, recordemos que con tipología de vivienda unifamiliar de 250 m²c, hasta los 153 de la propuesta, realmente suponen una disminución de la vivienda unifamiliar a las 64 ya construidas, siendo el resto viviendas de protección y con una gran parte de ellas como parte de la cesión del aprovechamiento al ayuntamiento, lo que sin duda, es mucho más coherente con las necesidades de vivienda actuales.

3.4 Propuesta de Ordenación Pormenorizada.

La ordenación propuesta parte, como ya se establecido, de los espacios ocupados por la edificación ya construida, situando en el resto del suelo, las manzanas que no se construyeron de la modificación del año 2002, el espacio necesario para la vivienda de protección, que se propone en el acceso norte y una vez situado, un amplio espacio destinado a zona verde en la mejor situación del ámbito, centrado con respecto a los usos y los accesos al sector.

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



Igualmente, se respetan y aprovechan completamente los viarios ejecutados, así como la zona verde que establecía la modificación del 2002, no así la que proponía la parcelación ejecutada, que como se verá se destina a unos de infraestructura.

Se establece como viario principal el existente que une los tres puntos de acceso al sector que servirá de acceso a las parcelas situadas sobre él, y como distribuidor para el resto de las parcelas y usos del ámbito, principalmente sobre el que se sitúan las viviendas de protección.

El resto del viario será local, únicamente como acceso a las parcelas unifamiliares restantes y a las zonas de infraestructuras y a las parcelas colindantes al sector.

Las zonas verdes establecidas para dar cumplimiento con el estándar de cesión, junto con las superficies privadas de espacios libres, según lo previsto en el punto e) del artículo 36 de la ley 9/2001, se materializan en la ZV-1, que se sitúa en el mismo lugar que el propuesto por la ordenación ejecutada, al sur, que procede de la modificación de las NNSS de 1999 y en la ZV-2, que se propone situar en una zona mucho más centrada, así como regular, situado junto a la conexión central del ámbito con el núcleo de Colmenarejo.

Junto al acceso norte se sitúa la existente parcela destinada al centro de transformación, denominada RG DOT-1, como red general de equipamiento y servicio urbanos.

Al norte se dispone una zona de infraestructuras para la previsión de conexión de los servicios de saneamiento, incluido el posible bombeo, además del resto de zonas de infraestructuras destinadas al resto de servicios urbanos, INF -1, y que a su vez proporciona acceso a las parcelas colindantes al ámbito 28061A02200086, 28061A02200036, 28061A02200037 y 28061A02200032.

El resto de las zonas de infraestructuras dan servicio principalmente al acceso al resto de parcelas colindantes para garantizar el acceso a las mismas que se daba anteriormente por los caminos interiores, son la INF -2 que da acceso a la parcela 28061A02200030, la INF -3, que da acceso a las parcelas 28061A02200028 y 28061A02200015, la INF -4, que realmente es un resto de viario pero que da acceso a la parcela 28061A02200015 y la INF -5, que da acceso a la parcela 28061A02200036. La parcela 28061A02200035 tiene acceso directo desde viario, junto al acceso norte del ámbito.

Como se ha descrito, las manzanas situadas el noreste, junto al termino de Colmenarejo se destinan a la vivienda protegida, manzanas M-1.1, M-1.2 y M-1.3, que además de su buena situación junto a un acceso del sector, permite la parcelación necesaria para la cesión de suelo urbanizado donde materializar la cesión del 10% del aprovechamiento. Estas manzanas se regularán mediante una ordenanza de manzana multifamiliar en bloque abierto específica.

El resto del suelo se destina a vivienda unifamiliar, manteniendo la ordenanza RU-3 de las NNSS, lo que permite mantener la parcelación y, consecuentemente, las edificaciones ejecutadas en las manzanas M-2, M-3, M-4, M-5, y M-6, que se corresponden con las ya ejecutadas con el número de viviendas visto de 64 en total.

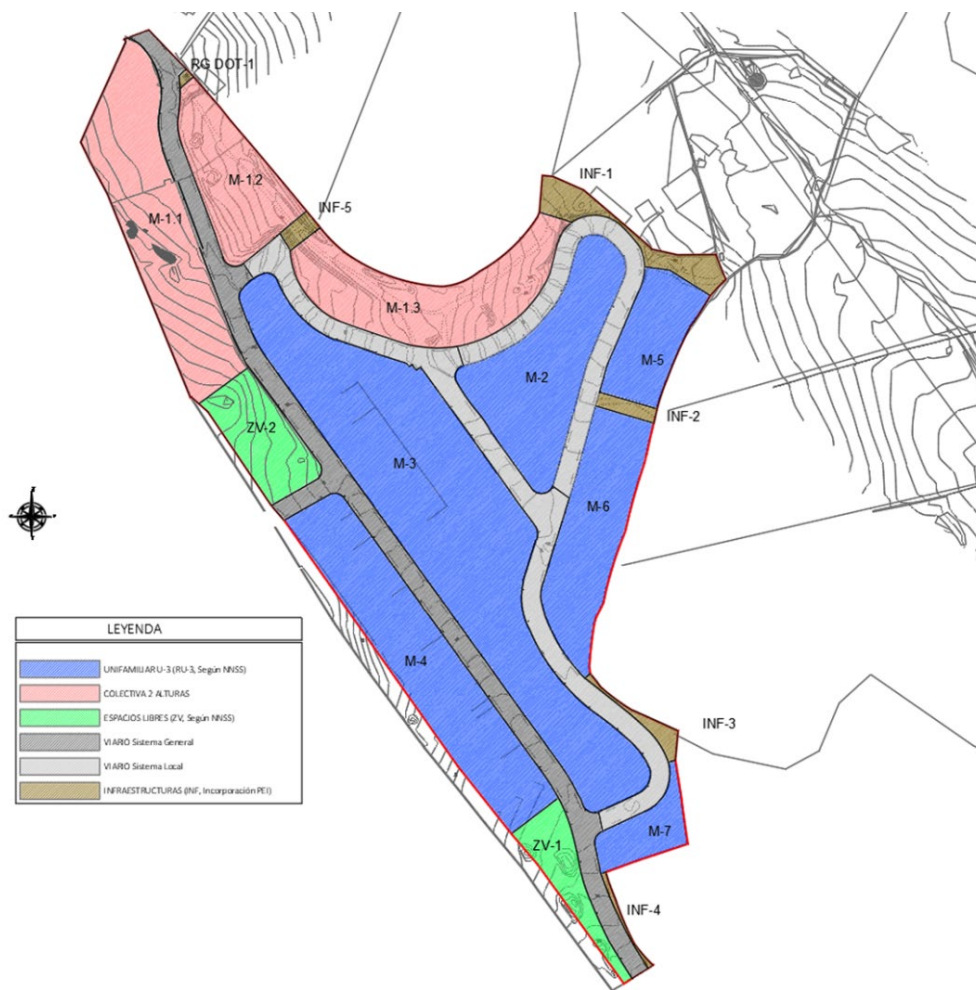
Es decir, todas las manzanas que ya iniciaron en su día la edificación se mantienen con su tipología de vivienda unifamiliar, quedando el resto de las manzanas, que no se desarrollaron en su día,

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



destinadas íntegramente a viviendas de protección en tipología de bloque abierto y poca ocupación y al aumento de los espacios libres.

La siguiente imagen muestra la ordenación propuesta para el ámbito de Fuente Elvira:



Ordenación propuesta

3.4.1 Zonificación.

Suelos lucrativos

Se establece la siguiente zonificación de suelos lucrativos:

- Manzana de uso Residencial colectivo en bloque abierto (2 alturas + BC).

Se trata de dos manzanas situadas en el límite norte del ámbito.

Manzana	Sup. m ² s	Edif. m ² e	Nº viv. estim.
M-1.1 VPPL	6.227,92	4.670,94	39
M-1.2 VPPL	3.173,20	2.379,90	20
M-1.3 VPPL	4.821,11	3.615,83	30
TOTAL	14.222,23	10.666,67	89

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



Estas manzanas se pueden ejecutar con ocupaciones del 30% y en bloques de manzana abierta con 2 alturas más bajo cubierta, equiparables a las tipologías de residencial multifamiliar de carácter urbano, RM-2 / RM-3, en tanto en cuanto tiene las alturas de las RM-2 y la ocupación de la RM-3.

Se estima el número de viviendas para una vivienda media de 120 m² construidos. La edificabilidad resultante se corresponde con el 40% de la edificabilidad residencial total.

- Manzanas de uso residencial unifamiliar

El resto de las manzanas, que son todas las que tienen edificabilidad ya ejecutada:

Manzana	Sup. m ² s	Edif. m ² e	Nº viv. Iniciadas.
M-2	4.965,68	2.250,00	10
M-3	14.479,99	7.000,00	28
M-4	6.611,78	3.250,00	13
M-5	2.251,38	1.250,00	4
M-6	4.033,98	2.000,00	7
M-7	1.227,89	500,00	2
TOTAL	33.570,70	16.000,00	64

Cesiones

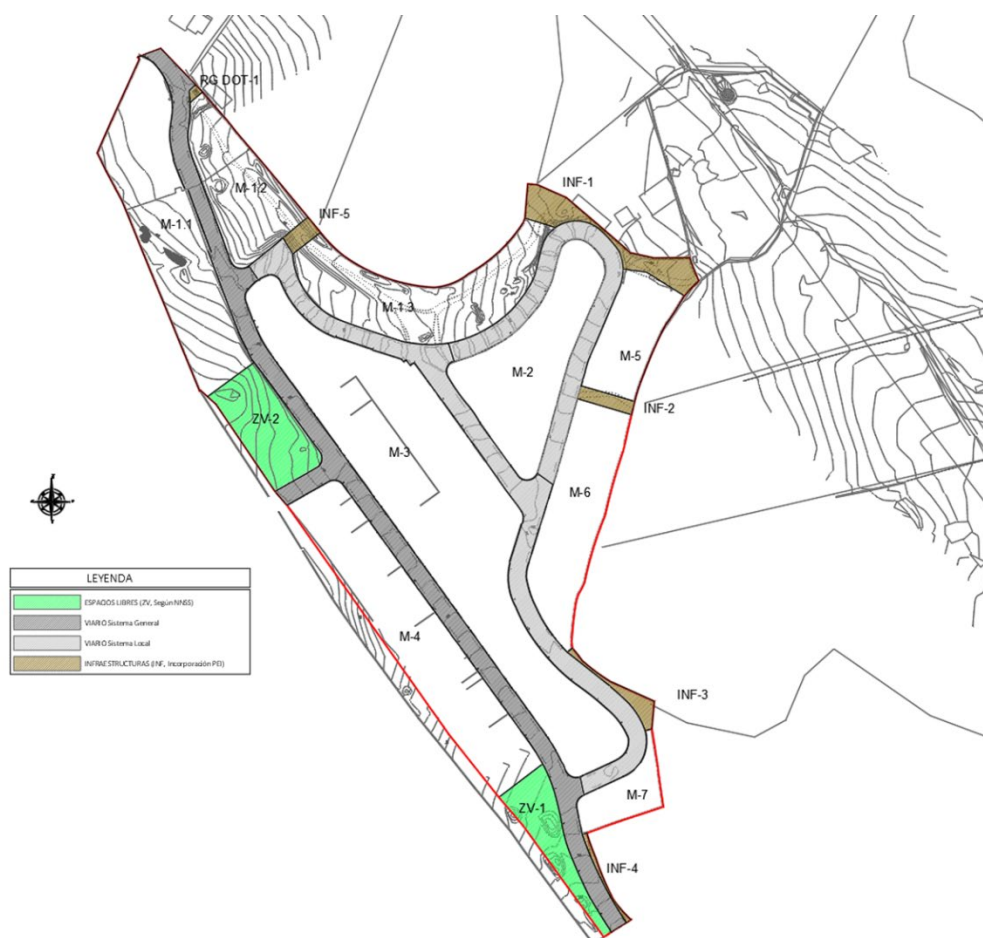
Para el cumplimiento de la cesión de sistema general se establece el viario general definido, para las cesiones de redes locales se establece las zonas verdes, así como las zonas destinadas a infraestructuras.

Además, en cumplimiento el apartado e) del artículo 36, se añaden al cómputo de zonas verdes locales las situadas en espacios privados de viviendas correspondientes su cuantía de cesión, es decir, 15 m² por cada 100 m² construidos en cada parcela. La superficie total destinada a esos efectos es de 4.000 m².

	RG	RL	RL	TOTALES
	RG Total	RL Total	RL Espacios Libres	
CESION LEY	5.333	8.000	4.000	13.333
Fuente Elvira	6.261	9.596	7.621	15.857
Diferencia	927	1.596	3.621	2.523
Estandar	20	30	15	50

Las zonas calificadas como viario local no estan computadas como estándar de cesión.

El siguiente esquema muestra la situación de las superficies públicas de cesión:

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)

Distribución de los espacios públicos de cesión

3.4.2 Síntesis de la propuesta.

La siguiente tabla muestra la síntesis numérica de las superficies destinadas a uso residencial:

Régimen	Sup. Suelo	Edificabilidad	Nº Viv	% Vivienda	F.P	A. Homogen.
Viv. Protegida	14.222,23	10.666,67	89	58,1%	0,832	8.874,67
Viv. Unifamiliar	33.570,70	16.000,00	64	41,9%	1,00	16.000,00
TOTAL	47.792,93	26.666,67	153			24.874,67

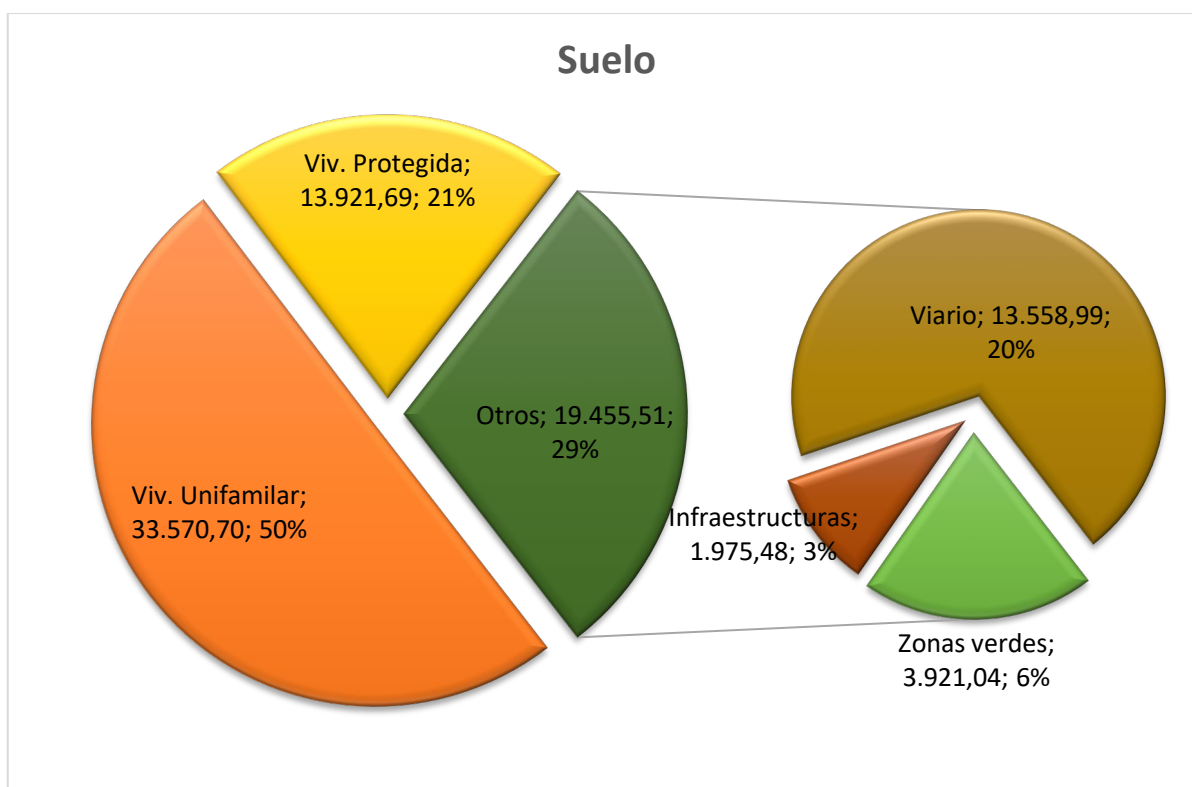
La edificabilidad total es superior a los 24.850,00 m²c iniciales en 1.791,67 m², debido como ha quedado sobradamente explicado, al incremento de edificabilidad de la manzana destinada a vivienda colectiva, sen embargo, el aprovechamiento se queda en 24.874,67 uas, al igual que el previsto en la modificación de las NNSS de 2002.

La edificabilidad protegida supone el 40% del total de la edificabilidad residencial:

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



El siguiente cuadro muestra la ocupación del suelo por los distintos tipos de uso:



HASH DEL CERTIFICADO:
8E9A9F69040E47BA87D38ECFB63E95DFD94BA29D

FECHA DE FIRMA:
29/04/2026

PUESTO DE TRABAJO:
Selo de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de Galapagar

Código Seguro de Verificación: 28360IDOC29598A2791295084E8F

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)

3.4.3 Comparación propuesta modificación 2002.

Como se ha visto, la propuesta, pese a suponer un incremento en la edificabilidad del ámbito, es innegable que supone un gran avance en términos de sostenibilidad y oferta de vivienda de protección, enormemente necesaria, respecto a las determinaciones de la modificación del año 2002, ahora derogada, con las siguientes mejoras con respecto a estado actual del suelo.

- Aprovechamiento de obras ya ejecutadas.
- Minimización impactos ambientales.
- Mejora accesos parcelas colindantes.
- Incremento de espacios libres.
- Mejora en la ordenación y condiciones de parcelación.
- Obtención de suelo para aprovechamiento municipal.
- Gran oferta de vivienda de protección, privada y municipal.

El siguiente cuadro muestra la comparación de los principales parámetros entre la propuesta y la modificación derogada en el ámbito de "Fuente Elvira":

	Modificación 2002	Propuesta
Superficie	64.450 m ²	66.986,58 m ²
Superficie lucrativa	49.750 m ²	47.792,93 m ²
Edificabilidad Vivienda Libre	24.875 m ²	16.000,00 m ²
Edificabilidad Vivienda Protección	- m ²	10.666,67 m ²
Edificabilidad Total	24.875 m ²	26.666,67 m ²
Aprovechamiento (UAS)	24.875,00 m ²	24.874,67 m ²
Espacios Libres (zonas verdes)	1.700 m ²	3.621,50 m ²
Viario	13.000 m ²	13.558,99 m ²
Vivienda libre	95 Ud	64 Ud
Vivienda protección	- Ud	89 Ud
Vivienda Municipal	10 Ud	27 Ud

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



3.5 MODELO DE GESTIÓN

El ámbito se gestionará mediante una única unidad de ejecución, denominada “Fuente Elvira” según se establece en el plano de ordenación ORD-1.

El sistema de actuación será el de Compensación.

Para el desarrollo del ámbito se deberá presentar proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización, se establece un plazo de 2 años desde la aprobación de la presente modificación para la presentación del proyecto de reparcelación y otros 2 años para la presentación del proyecto de urbanización.

4 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA

4.1 Estudio de viabilidad y económico - financiero.

4.1.1 Objeto y justificación

El Estudio de Viabilidad Económico Financiera constituye el documento mediante el que se justifica que la transformación del suelo propuesta en la presente Modificación Puntual de Plan General es viable. Esto quiere decir que la actuación debe arrojar un saldo económico positivo, entre los ingresos y costes de la actuación. El cumplimiento de dicha exigencia, en términos de rentabilidad, debe exigirse de forma más rigurosa, aun si cabe, al tratarse de fondos públicos.

Este saldo positivo con el que se concluye el presente estudio constituye la garantía de viabilidad de la actuación de transformación urbanística:

$$\text{Ingresos} - \text{gastos} > 0 \text{ €}$$

$$(\text{Valor de la edificabilidad patrimonializable} - \text{cargas de la actuación} > 0)$$

Así, mediante este apartado se da repuesta a lo determinado en los siguientes preceptos normativos:

- Artículo 43 apartado b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001, relativo a la documentación de los Planes Generales, que requiere justificar, 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.
- Artículo 37 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978) el cual establece la necesidad de incorporar en los Planes Generales un estudio económico financiero, con el contenido que indica el Artículo 42, que exige que se incorpore, una evaluación económica de las obras de urbanización e implantación de los servicios, así como la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



Para la estimación de gastos se tienen los siguientes conceptos:

Costes de urbanización

Dado el estado de tramitación y avance del plan se estima el coste de urbanización mediante una ratio por metro cuadrado de viales, de 13.558,99 m2 según el plan.

La ratio de coste de una urbanización por metro cuadrado de viario se sitúa en el entorno de los 180€/m², dado que la presente modificación se efectúa para mantener en todo lo posible el viario ejecutado, es lícito estimar que el coste se puede reducir en un 40% aproximadamente, quedado una propuesta de 108 €/m², con lo que se puede estimar el coste de urbanización en:

$$13.558,99 \times 108 = 1.464.370,92 \text{ €}$$

Valores se pueden incrementar según el factor de 1.4 según establece el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo para contemplar el resto de costes de gestión del ámbito.

Obteniéndose un total de:

$$1.464.370,92 \times 1.4 = 2.050.119,29$$

Costes edificación

Para la obtención de los costes se parte de valor de construcción según la aplicación para la determinación de los costes de referencia de la edificación en municipios de la Comunidad de Madrid.

Para la vivienda libre unifamiliar.

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS
Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

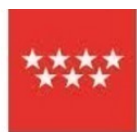
Coste de Referencia de la Edificación de la Comunidad de Madrid

Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)					
Pareada					
Banda de costes Euros/m2	1.103,00	1.348,00	En el	50,00	% de la Banda
					1.225,50 Euros/m2
Coeficiente de situación geográfica (CS)					
Galapagar		1,00	Área 1		
Coeficiente de aportación en innovación o acabados (CA)					
Acabados de coste medio		1,00			
Coeficiente por rehabilitación (RH)					
Obra nueva		1,00			
Coeficiente por dificultad de acceso (CDA)					
Sin dificultad de acceso a la obra		1,00			
RESULTADOS					
Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)					
Banda de costes Euros/m2	1.103,00	1.348,00	Euros/m2		
Coste de referencia	En el	50.00	% de la Banda	1.225,50	Euros/m2
	En una superficie de	250	m2	306.375,00	Euros

Es decir, se establece un coste de construcción de 1.225,50 €/m²c.

Para vivienda colectiva de protección:

NOMBRE: Ayuntamiento de Galapagar
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 FECHA DE FIRMA: 29/04/2026
 HASH DEL CERTIFICADO: 8E9A9F69040E47BA87D38ECFB63E95DFD94BA29D
 Código Seguro de Verificación: 28360IDOC29598A2791295084E8F

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)Comunidad
de MadridCONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS
Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

Coste de Referencia de la Edificación de la Comunidad de Madrid

Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)

Bloque abierto

Banda de costes
Euros/m2

871,00

1.064,00

En el

50,00

% de la Banda

967,50

Euros/m2

Coeficiente de situación geográfica (CS)

Galapagar

1,00

Área 1

Coeficiente de aportación en innovación o acabados (CA)

Acabados de coste reducido

0,92

Coeficiente por rehabilitación (RH)

Obra nueva

1,00

Coeficiente por dificultad de acceso (CDA)

Sin dificultad de acceso a la obra

1,00

RESULTADOS

Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)

Banda de costes Euros/m2

801,32

978,88

Euros/m2

Coste de referencia

En el

50,00

% de la Banda

890,10

Euros/m2

En una superficie de

110

m2

97.911,00

Euros

Estableciéndose, por lo tanto, un coste de 890,10 €/m²c.

Esos valores se pueden incrementar según el factor de 1.4 según establece el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo para contemplar el resto de costes de gestión del ámbito, para establecer el coste total de la edificación.

Resultando el coste de la edificación en:

Tipología	Edificabilidad	Valor €/m ² c	Coste €	Coste total
Viv. Protegida Colectiva	10.666,67	890,10	14.835.002,97	20.769.004,16
Viv. Libre Unifamiliar	16.000,00	1.225,50	19.608.000,00	27.451.200,00
TOTAL			34.443.002,97	48.220.204,16

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



Para la estimación del valor de suelo se parte de valor obtenido en el proyecto de expropiación, calculado mediante el procedimiento de tasación conjunta, de conformidad con lo establecido en el art. 201 y siguientes del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

El valor del suelo obtenido es de 0,7767 €/m2 suelo bruto.

Por lo que se estima el valor de suelo, con un total de 66.986,58 m² es:

$$66.986,58 \times 0,7767 = 52.027,48 \text{ €}$$

La siguiente tabla resumen el total de costes de la operación:

Coste	Coste
Urbanización	2.050.119,29
Edificación	48.220.204,16
Coste suelo	52.027,48
TOTAL	50.322.350,93

Estimación Ingresos.

Venta vivienda libre unifamiliar

La siguiente tabla muestra un pequeño estudio de mercado de viviendas de características similares situada en Galapagar, de obra nuevo o en buen estado:

Nº	Dirección / Promoción	Descripción	Sup.	Precio	precio/m2	Link
1	Calle Fresno, 9	Chalet pareado 4 hab.	287	925.000,00 €	3.223,00 €	https://www.idealista.com/inmueble/101439483/
2	Calle Fresno, 9	Chalet pareado 4 hab.	265	890.000,00 €	3.358,49 €	https://www.idealista.com/inmueble/97879475/
3	Carretera Navata 123	Chalet pareado 4 hab.	234	915.000,00 €	3.910,26 €	https://www.idealista.com/inmueble/110284750/
4	Carretera Navata 123	Chalet pareado 4 hab.	234	945.000,00 €	4.038,46 €	https://www.idealista.com/inmueble/110284724/
5	Calle Tomillar	Chalet pareado 4 hab.	258	679.900,00 €	2.635,27 €	https://www.idealista.com/inmueble/109312948/
6	Calle Eras 5 Colmenarejo	Chalet pareado 3 hab.	135	392.000,00 €	2.903,70 €	https://www.idealista.com/inmueble/107928557/
7	Calle Tomillar 17 Colmenarejo	Chalet pareado 3 hab.	217	594.000,00 €	2.737,33 €	https://www.idealista.com/inmueble/110236927/
8	C/ Pedriza 103	Chalet pareado 5 hab.	237	650.000,00 €	2.742,62 €	https://www.idealista.com/inmueble/110960970/
9	La Navata	Chalet pareado 4 hab.	200	560.000,00 €	2.800,00 €	https://www.idealista.com/inmueble/109932711/
Valor medio					3.149,90 €	

Por lo tanto, el precio medio de la vivienda libre en Galapagar es el siguiente:

Vivienda Libre Unifamiliar (VLU) 3.149,90 €/m²c

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)

Venta de protección pública colectiva

Los precios máximos de las Viviendas de Protección Pública, en venta y en alquiler, han sido actualizados en el año 2026 mediante resolución de 19 de enero de 2026, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, por la que se publican los precios máximos actualizados de las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid para el año 2026 (B.O.C.M. de fecha 30/01/2026).

El resultado de dicha actualización, para el municipio de Galapagar (zona B) y por referencia al metro cuadrado construido, es el siguiente:

Vivienda Protección Pública Precio Básico (VPPB) 2.231,98 €/m²útil

Vivienda Protección Pública Precio Limitado (VPPL) 2.570,48 €/m²útil

El precio medio de la vivienda libre en Galapagar, basado en un estudio de mercado actualizado, es el siguiente:

Vivienda Libre Unifamiliar (VLU) 3.149,90 €/m²c

Cálculo Ingresos

Con esos valores se obtienen los siguientes ingresos totales:

Tipología	Edificabilidad	Valor €/m ² c	Coste €
Viv. Protegida Colectiva*	6.141,54	2.231,98	13.707.803,38
Viv. Libre Unifamiliar	16.000,00	3.149,90	50.398.400,00
TOTAL			64.106.203,38

* Superficie útil descontado el aprovechamiento de cesión.

4.1.2 CONCLUSIÓN

Una vez actualizados los costes y los ingresos de la actuación de transformación urbanística considerada para evaluar su viabilidad económica resulta lo siguiente:

Valor de la edificabilidad patrimonializable - cargas de la actuación > 0

Ingresos - gastos > 0€

64.106.203,38 € - 50.322.350,93 € = 13.783.852,45 €

Lo cual justifica la viabilidad económica global de la propuesta de actuación contenida en la presente Modificación Puntual de Plan General con ordenación pormenorizada del ámbito de Fuente Elvira en el municipio de Galapagar.

4.2 Informe de sostenibilidad económica.

El artículo 22.4 del RDL 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece lo siguiente:

“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 (ISE) 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”.

El referido artículo 22.4 exige pues que cualquier instrumento de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística incluya, en su documentación, un informe o memoria de sostenibilidad económica con la finalidad dispuesta en dicho artículo

Dicho artículo obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone, sobre todo, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que, en su mayoría, se obtienen gratuitamente por el ayuntamiento, pero que, tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse.

En el presente estudio se identifican y cuantifican:

- Los gastos en los cuales incurrirá el Ayuntamiento por la conservación y mantenimiento de la urbanización.
- Los ingresos previsibles por parte del Ayuntamiento a causa del desarrollo de los ámbitos o sectores de estudio.

4.2.1 Metodología.

Para la redacción del informe de Sostenibilidad Económica se seguirá el siguiente procedimiento:

- A. Análisis de las principales características de la Modificación Puntual.
- B. Estudio del Impacto en la Hacienda Pública Municipal.

Se hará un estudio de los siguientes factores:

- Incrementos patrimoniales derivados de los desarrollos urbanísticos. Se tendrán en cuenta únicamente los ingresos recurrentes fijos que se producirán anualmente. Para ello se detallarán los siguientes aspectos:
 - Evaluación de los ingresos estimados a favor del Ayuntamiento debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles. Este será el ingreso más importante de todos los contemplados.

- Evaluación de los ingresos estimados a favor del Ayuntamiento debidos al Impuesto de Actividades Económicas.
- Evaluación de los ingresos estimados por el Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica.
- Gastos correspondientes al Ayuntamiento debidos a la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y zonas verdes.
 - Respecto a las infraestructuras se tendrán en cuenta las de Saneamiento, Viario, Alumbrado Público y mantenimiento del servicio de recogida de basuras.
 - Respecto a las zonas verdes se tendrán en cuenta las áreas destinadas a este uso contenidas en la Modificación Puntual.

Se distinguirán los gastos e ingresos producidos por el mantenimiento de infraestructuras o dotaciones públicas, bien por la superficie edificada o por el número de viviendas, para el caso de los gastos, bien por otros factores en el caso de los ingresos.

4.2.2 Estudio del impacto de costes en la hacienda pública.

Para determinar el impacto en la Hacienda Pública se seguirán los siguientes pasos:

- Los gastos en los cuales incurrirá el Ayuntamiento por el mantenimiento y conservación de la urbanización del ámbito Fuente Elvira.
- Los ingresos previsibles por parte del Ayuntamiento a causa del desarrollo de la actuación.

4.2.2.1 Determinación de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras y suelos públicos.

Para la determinación de los gastos se realizará un análisis de los capítulos de gasto del presupuesto de 2024 publicados por el propio ayuntamiento, siendo necesario contemplar los gastos en mantenimiento de infraestructuras viarias, alumbrado y saneamiento, ya que el resto de las redes de servicio son mantenidas por sus respectivos propietarios.

El coste de estos capítulos es:

CAPÍTULO	Valor €	Gasto por habitante
INFRAESTRUCTURAS Y VÍAS PUBLICAS	1.664.830	46
ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO	1.154.312	32
ALUMBRADO	108.780	3
RECOGIDA R.S.U	3.829.790	106

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)

LIMPIEZA VIARIA	1.803.673	50
PARQUES Y JARDINES	1.276.366	35
SEGURIDAD Y MOVILIDAD	4.044.332	112
TOTAL	13.882.083	384

Por lo tanto, para el cálculo de los gastos atribuibles previsibles para el mantenimiento y conservación se parte de los ingresos totales del municipio de Galapagar, que ascienden a 13.882.083 €, lo que se corresponde con 384 € por habitante.

Para conocer la estimación de los gastos a los que se incurrirá con la nueva actuación es necesario, por tanto, conocer o estimar, el número de habitantes que la propuesta acogerá.

Para ello se estiman en número de viviendas, con un módulo medio de 100 m² por vivienda se puede estimar en 153 viviendas.

El número de habitantes se calcula mediante la ratio de 3 habitantes por viviendas, lo que supone una estimación de 459 hab.

Por lo tanto, se estima un gasto de mantenimiento corriente de la administración repercutible a la actuación en:

$$\text{Gasto} = 459 \text{ hab.} \times 384 \text{ €/hab.} = 176.256 \text{ €}$$

4.2.3 Estimación de los ingresos del ayuntamiento por tasas e impuestos municipales.

A continuación, se identifican los ingresos que obtendría el Ayuntamiento y que, consecuentemente, deberían compensar el mantenimiento de las nuevas infraestructuras y la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse de la apertura del nuevo sector urbanizado, desde la perspectiva de la Administración Local, se distinguen los ingresos puntuales, que se realizan una sola vez (licencias de obras, actividades, primera ocupación, aperturas, etc.) de los ingresos recurrentes o de cobro periódico (IBI, IAE, IVTM, vados, etc.).

Para la estimación de los ingresos se va a partir del estado de ingresos por impuestos y tasas publicado por el propio ayuntamiento para el año 2022, teniendo en cuenta el gasto total y haciendo la ratio por habitante:

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)

CAPÍTULO	Valor €	Gasto por habitante
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA	10.687.222	295
IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA.	1.360.000	38
SERVICIO DE RECOGIDA DE BASURAS	1.132.535	31
ICIO	1.461.634	40
OTRAS TASAS POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS.	642.500	19
TOTAL	15.283.891,00	423

Por lo tanto, equivalentemente, los ingresos atribuibles totales de Galapagar, para el cálculo de los ingresos de la actuación, ascienden a 15.283.891 €, lo que se corresponde con 423 € por habitante.

Por lo tanto, se estima que los ingresos procedentes de la ejecución de la actuación son:

$$\text{Gasto} = 459 \text{ hab.} \times 423 \text{ €/hab.} = 194.517 \text{ €}$$

Junto a estos ingresos habría que tener en cuenta los ingresos correspondientes al ICIO, pero al tratarse de un ingreso puntual, no recurrente, no se utiliza para establecer la sostenibilidad.

4.2.4 Resumen análisis de sostenibilidad económica.

Consecuentemente, se entiende que la actuación es sostenible económicamente cuando los gastos ordinarios producidos por el desarrollo de la actuación para la administración sean inferiores a los ingresos recurrentes, anuales, que el propio desarrollo genera a la administración.

Para la actuación, los gastos ascienden a 176.256 €, mientras que los ingresos, derivados únicamente de los impuestos IBI y IVTM así como las tasas de los servicios de alcantarillado y recogida de basuras, ascienden a 194.517 €.

Por lo tanto, se puede concluir que la **ejecución de la propuesta es económicamente sostenible**.

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

5 NORMATIVA URBANÍSTICA

5.1 ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

5.1.1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1º. Objeto y ámbito territorial

1. Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación en el ámbito de la Unidad de Ejecución de Fuente Elvira.
2. En la parte gráfica de la Ordenación Pormenorizada se señala su ámbito y las distintas zonas en que éste se subdivide.

Artículo 2º. Efectos de su aprobación

La aprobación de la Plan Parcial le confiere los efectos de ejecutividad, publicidad y obligatoriedad señalados por la Ley del Suelo, siendo vinculante tanto para la Administración como para los particulares.

5.1.2 ORDENANZA UNIFAMILIAR RU3

Artículo 3º. Definición

Zona de vivienda unifamiliar exente o pareada en parcela pequeña con permisividad de coexistencia de usos dotacionales.

Artículo 4º. Tipología.

Se dispondrá una única vivienda por parcela pudiendo ser aislada o pareada.

Artículo 5º. Condiciones de parcela

Parcela mínima edificable a efectos de segregaciones: 500 m²
Frente mínimo: 10 metros.
Espacio destinado a zonas verdes:

Cada parcela deberá destinar al menos 15 metros por cada 100 m² construidos para zonas verdes o espacios arbolados.

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



Artículo 6º. Condiciones de Volumen.

Edificación máxima total sobre parcela:	0,50 m ² / m ²
Índice de ocupación sobre parcela:	30 %
Altura máxima sobre rasante:	6,50 m.
Número máximo de plantas:	2

Artículo 7º. Condiciones de Posición.

Retranqueo a lindero frontal y otras alineaciones oficiales:	4 m.
Retranqueo a linderos laterales*:	3 m.
Retranqueo a linderos traseros:	3 m.

* En caso de adoptar la Tipología pareada el retranqueo a lindero lateral común será nulo, en este supuesto, cuando no se trate de una promoción única de forma que no se resuelva la medianera común, ésta, hasta tanto no se levante la edificación colindante se le dará el tratamiento del resto de fachadas.

Para el otorgamiento de licencia se deberá contar con el acuerdo expreso del colindante en orden a adoptar en su parcela la tipología pareada debiendo presentar una inscripción registral de esta condición a efectos de las transmisiones de dominio de las parcelas.

Distancia mínima entre las edificaciones en el interior de la parcela: no se permiten volúmenes edificables separados del principal.

Artículo 8º. Condiciones de Uso.

Uso Principal:	Vivienda Unifamiliar
Usos Compatibles:	Comercial, oficinas y hostelero (todas las categorías (2), Dotacional 1ª, 2ª y 3ª (2), Aparcamiento
Usos prohibidos:	El resto

Artículo 9º. Condiciones Estéticas.

De la edificación:

Las cubiertas se deberán resolver con faldones inclinados entre 20 y 45°, prohibiéndose expresamente las cubiertas planas. El material de cubrición será teja cerámica o pizarra natural. Los muros de cerramiento deberán acabarse bien con chapados de piedra natural o bien con revocos o

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



enfoscados de gama de color entre blanco y los terrosos u ocre. Se prohíbe el uso de fábrica de ladrillo, se prohíbe a sí mismo las carpinterías exteriores de aluminio en su color natural.

De los cerramientos de la parcela:

Los que definan las alineaciones oficiales y ejecutarán con una parte maciza de altura máxima 0,80 m en piedra natural o chapado de piedra natural, y el resto hasta una altura máxima de 2,00 m con cierres permeables de madera metálicos como, por ejemplo, verjas, mallas, emparrillados, etc.

Artículo 10º. Otras Condiciones.

Se reservará, bien bajo cubierta o al aire libre, una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda o cada 50 m² de otros usos no residenciales

5.1.3 ORDENANZA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Artículo 11º. Definición

Zona de vivienda colectiva en edificaciones aisladas, de altura controlada, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio exterior, separadas unas de otras por espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas privadas al servicio de los usuarios de aquellas.

Artículo 12º. Tipología.

Se corresponde con la usualmente denominadas "bloques abiertos".

Artículo 13º. Condiciones de parcela

Para parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de suelos en que sea de aplicación esta Ordenanza, se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable a efectos de segregaciones: 600 m²

Frente mínimo a vía pública: 18 metros.

Condiciones de forma:

La forma geométrica será tal que permita ser inscrito un círculo de 18 metros de diámetro.

Espacio destinado a zonas verdes:

Cada parcela deberá destinar al menos 15 metros por cada 100 m² construidos para zonas verdes o espacios arbolados.

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



Artículo 14º. Condiciones de forma de las edificaciones

La longitud máxima de las fachadas de la edificación principal será de 50m. aunque disponga de cambios de plano de alineación en las mismas.

El fondo máximo edificables (dimensión transversal de los bloques de edificación, medida perpendicularmente a sus fachadas de mayor longitud o principales) será de 20 metros, pudiendo admitirse llegar a 25 cuando su longitud no supere los 30 metros.

Artículo 15º. Condiciones de Volumen.

Edificación máxima total sobre parcela:	0,50 m ² / m ²
Edificación máxima bajo rasante:	0,60 m ² / m ²
Índice de ocupación sobre parcela:	30 %
Altura máxima a cornisa:	6,60 m.
Altura máxima a cumbre:	10,10 m.
Número máximo de plantas:	Baja + 1 + Bajo Cubierta

El aprovechamiento bajo cubierta:

- Podrá destinarse, sin computar edificabilidad, a zona de trasteros independizada y no vividera. También podrá destinarse a dependencia vividera, siempre y cuando estén unidas a la planta inferior mediante escalera interna.
- Podrán destinarse a viviendas independientes, siempre y cuando cuenten con acceso desde los elementos comunes y cumplan el programa de vivienda mínima solo justificable con espacios cuyas dependencias tengan una altura libre mayor de 1,60 m., computándose estos a efectos de edificabilidad.

Sótanos y semisótanos: podrán dedicarse -sin cómputo de edificabilidad- a uso de garaje, trasteros, instalaciones, zonas comunes y usos no principales ni vivideros en los términos establecidos por las condiciones generales de la edificación y con cumplimiento de la normativa sectorial que les sea de aplicación.

Artículo 16º. Condiciones de Posición.

Retranqueo a lindero frontal y otras alineaciones oficiales:	4 m.
Retranqueo a linderos laterales:	4 m.
Retranqueo a linderos traseros:	4 m.

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



En caso de que en una misma parcela existiese más de un bloque de edificación, la separación mínima entre ellos será igual a la altura máxima a cornisa permitida para el bloque más alto.

Artículo 17º. Condiciones de Uso.

Uso Principal:	Vivienda Unifamiliar
Usos Compatibles:	Comercial, oficinas y hostelero (todas las categorías (2), Dotacional 1ª, 2ª y 3ª (2), Aparcamiento
Usos prohibidos:	El resto

Artículo 18º. Condiciones Estéticas.

En los términos no definidos, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales.

El tratamiento y composición de fachadas es libre. En fachadas y cubiertas se usarán preferentemente materiales con aspecto de madera, cerámico y/o pétreo o revestimientos adheridos en colores que entonen con el entorno natural.

Artículo 19º. Otras Condiciones.

- Nº máximo de viviendas

El número máximo de viviendas a obtener por aplicación de la Ordenanza, queda condicionado por el tamaño de las mismas, cumpliendo en todo caso con las dimensiones de vivienda mínima.

- Superficie no ocupada por la edificación

La superficie no ocupada por la edificación tendrá la consideración de espacio libre, y podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento.

- Bajo rasante

Podrá ser ocupado bajo rasante (hasta un 60%) por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento. El garaje-aparcamiento será común para todas las viviendas.

Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, de acuerdo a lo dispuesto en el CTE, en situación inmediata a la vía pública.

- Plazas de aparcamiento

Deberá preverse dentro del inmueble o la parcela, un mínimo de 1 plaza de aparcamiento, y 2 (dos) plazas de aparcamiento por vivienda, si su superficie es mayor de 100m² construidos. Estas podrán

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



situarse en superficie o en posición bajo rasante. No obstante, se cumplirá lo previsto en el art. 17 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las plazas de aparcamiento quedarán vinculadas en régimen de venta o alquiler a los usuarios de las viviendas.

5.1.4 REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS PARA INFRAESTRUCTURAS

Artículo 20º. Artículo 38º.-Condiciones de edificación

Serán las necesarias para llevar a cabo los usos complementarios permitidos.

Artículo 21º. Artículo 39º.-Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima será de 0,30 m²/m².

Artículo 22º. Artículo 40º.-Altura máxima

Las edificaciones podrán tener la altura total necesaria para el desarrollo de su función y se desarrollarán en una planta.

En Galapagar a 29 de abril de 2026

Firmado digitalmente

por AVILA MARTIN
MIGUEL ANGEL -
52117694Q

Fecha: 2026.04.29
16:48:41 +02'00'

Miguel Ángel Ávila Martín

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Colegiado nº 18.183

Modificación Puntual NN.SS. Fuente Elvira
Galapagar (Madrid)



6 PLANOS

Se incluyen los planos de información y de ordenación de la propuesta.

NOMBRE:
Ayuntamiento de Galapagar

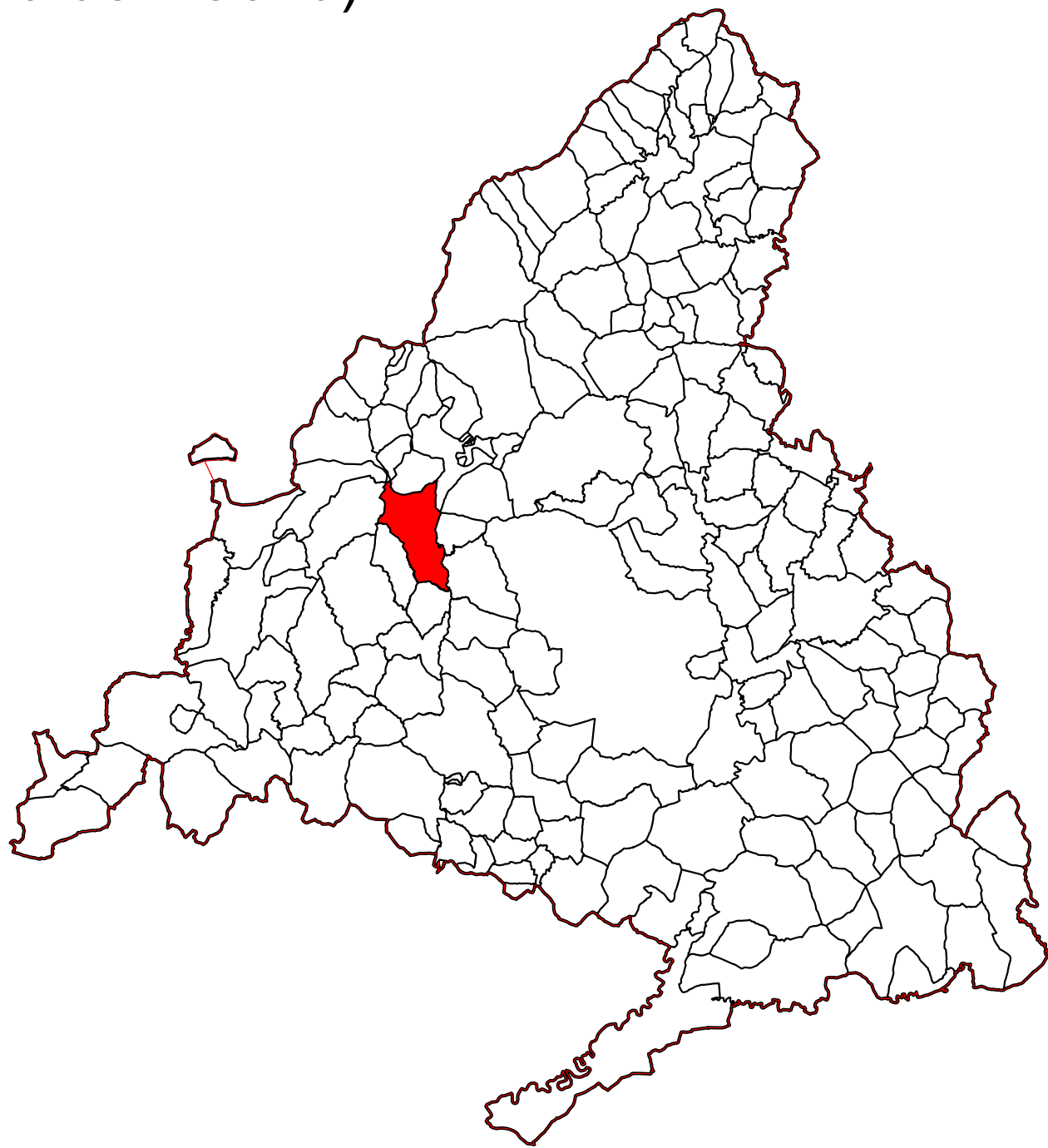
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

FECHA DE FIRMA:
29/04/2026

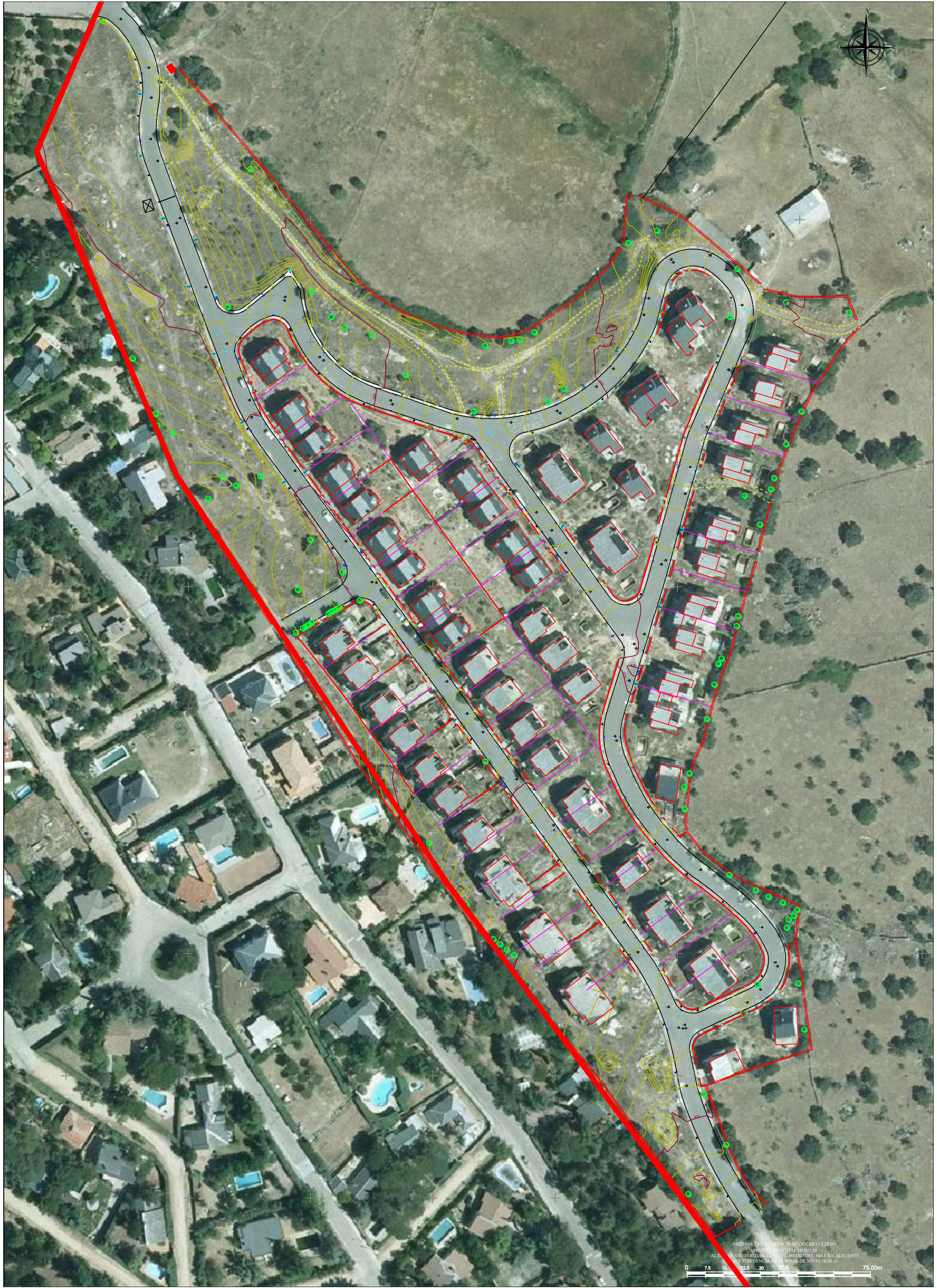
HASH DEL CERTIFICADO:
8E9A9F69040E47BA87D38ECFB63E95DFD94BA29D

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - <https://sede.galapagar.es> - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC29598A2791295084E8F

Galapagar
(Comunidad de Madrid)



Coordenadas ETRS89
X (UTM): 414.928.45
Y (UTM): 4.490.011,41
Huso UTM: 30



PROYECTO:
Modificación Puntual NN.SS. de Galapagar en el
Ámbito "Fuente Elvira"

SITUACIÓN:
Galapagar. Comunidad de Madrid.

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE GALAPAGAR

TITULO PLANO:
I.1.- Situación y emplazamiento

FECHA:

Abril 2026

ESCALAS:

DIN-A1

DIN-A3

varias escalas

PLANO Nº:

HOJA:

I1

NÚMERO DE REVISIÓN:

AUTOR DEL PROYECTO:
PRADO Y SOMOSIERRA CONSULTORES
Miguel Ángel Ávila Martín
INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
Nº COLEGIADO 18.183



Prado y Somosierra Consultores. C/ Santa Engracia 108 4ºIzq Ext - Madrid.



Prado y Somosierra Consultores. C/ Santa Engracia 108 4º Izq Ext - Madrid.



- ARBOL
- ALCANTARILLADO
- ALUMBRADO
- LLAVE GAS
- CYII PEQUEÑA
- CYII GRANDE
- TELEFONICA PEQUEÑA
- TELEFONICA GRANDE
- ARMARIO GAS
- ARMARIO CYII
- ARMARIO TELEFONICA
- SUMIDERO
- FAROLA
- BARBACANA
- CAMINO
- CURVA NIVEL NORMAL
- CURVA NIVEL MAESTRA

PROYECTO:
Modificación Puntual NN.SS. de Galapagar en el
Ámbito "Fuente Elvira"

SITUACIÓN:
Galapagar. Comunidad de Madrid.

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE GALAPAGAR

TITULO PLANO:
I.3.- Topográfico

FECHA:
Abril 2026

ESCALAS:
DIN-A1
E=1:1.000

DIN-A3
E=1:2.000

PLANO Nº:
13

HOJA:

NÚMERO DE REVISIÓN:

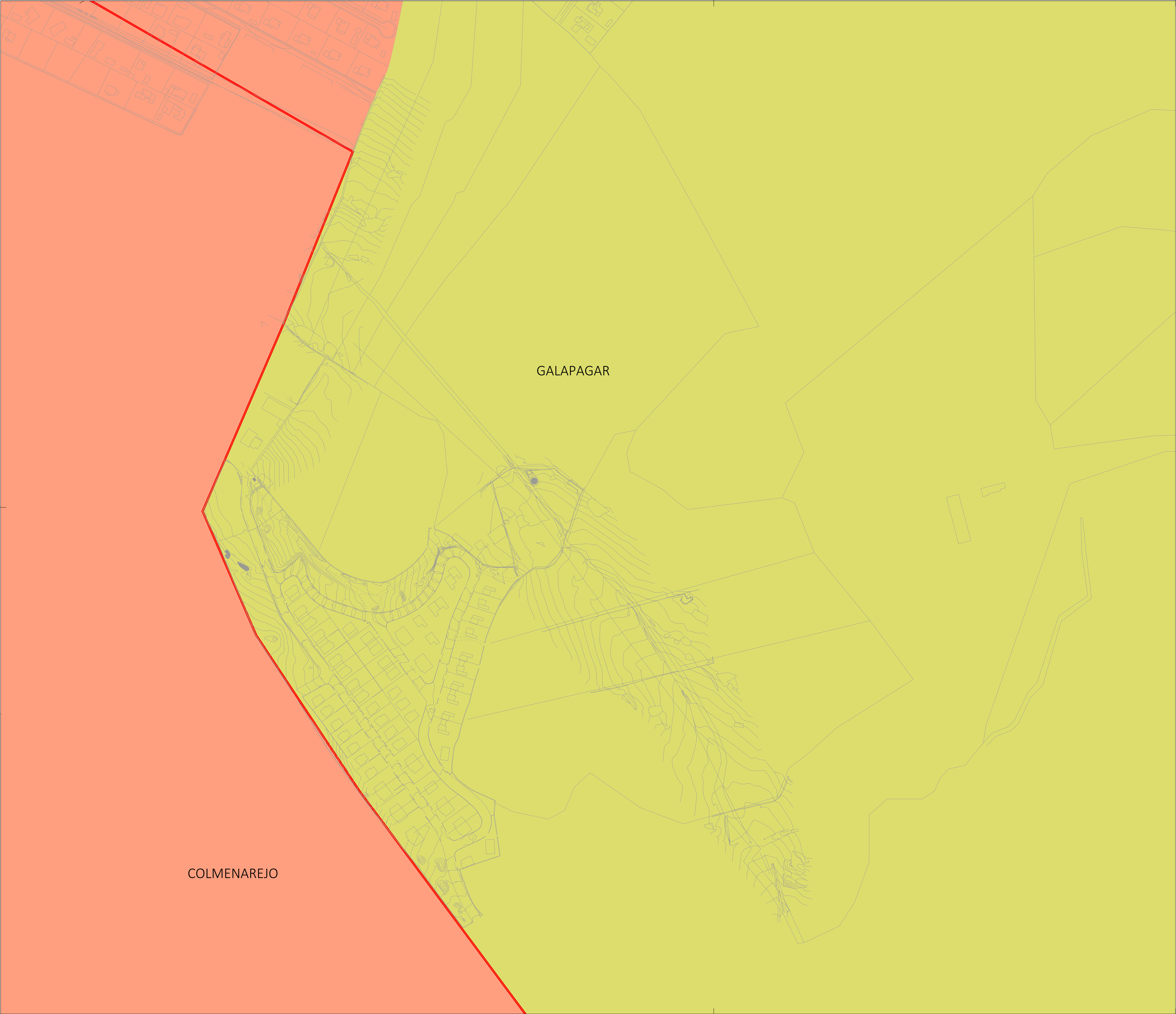
AUTOR DEL PROYECTO:
PRADO Y SOMOSIERRA CONSULTORES
Miguel Ángel Ávila Martín
INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
Nº COLEGIADO 18.183



[Handwritten signature]

Prado y Somosierra Consultores. C/ Santa Engracia 108 4º Izq Ext - Madrid.

REVISIÓN	FECHA	MOTIVO



LEYENDA	
	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

PROYECTO:
**Modificación Puntual NN.SS. de Galapagar en el
Ámbito "Fuente Elvira"**

SITUACIÓN:
Galapagar. Comunidad de Madrid.

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE GALAPAGAR

TITULO PLANO:
I.4.- Clasificación Vigente

AUTOR DEL PROYECTO:
PRADO Y SOMOSIERRA CONSULTORES
Miguel Ángel Ávila Martín
INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
Nº COLEGIADO 18.183


Prado y Somosierra Consultores. C/ Santa Engracia 108 4ºIzq Ext - Madrid.

FECHA:
Abril 2026

ESCALAS:
DIN-A1 E=1:2.000 DIN-A3 E=1:4.000

PLANO Nº:
14

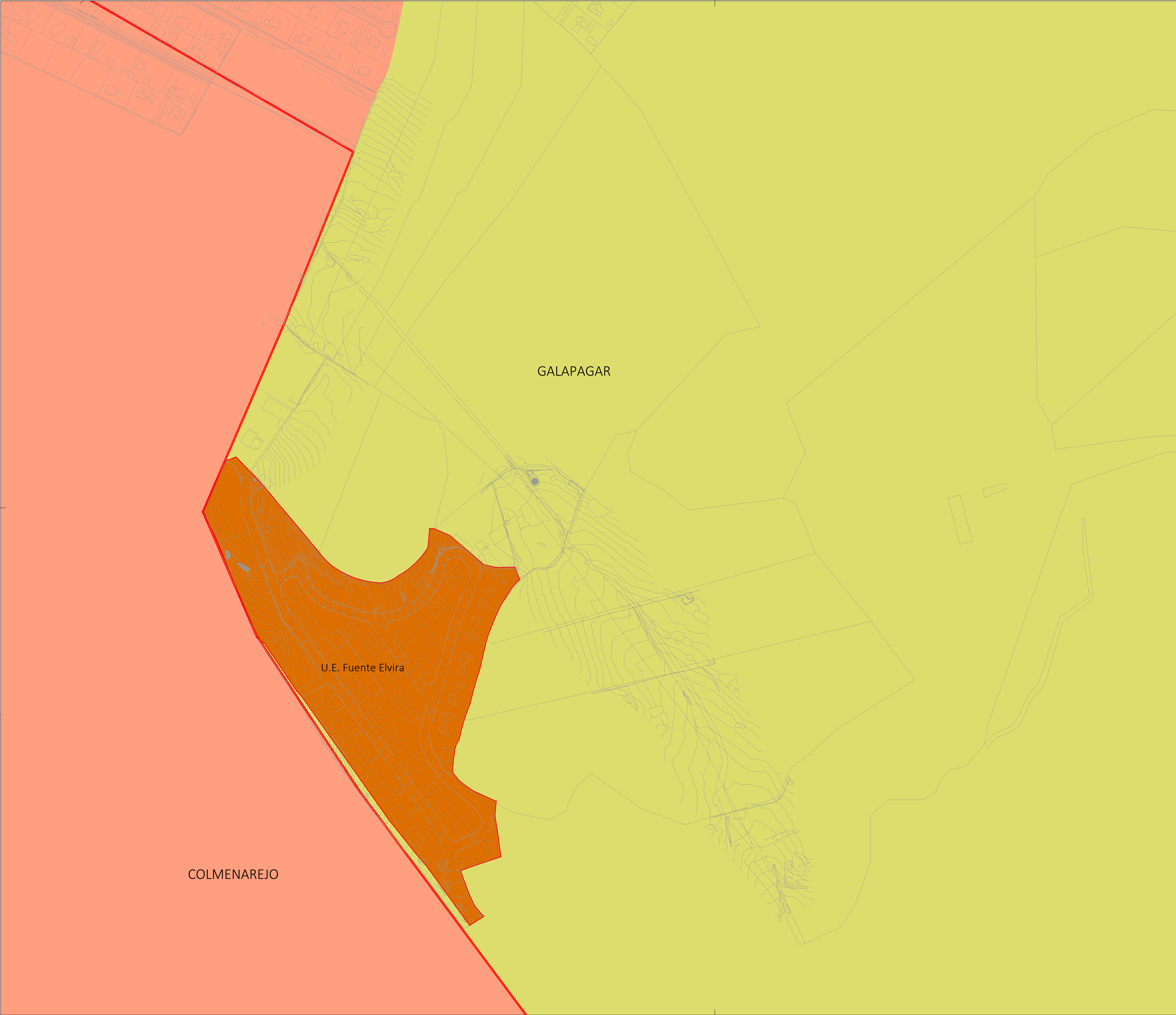
NÚMERO DE REVISIÓN:

HOJA DE FOLIO:
25/04/2026

FECHA DE FIRMA:
29/04/2026

FECHA DE EMISIÓN:
29/04/2026

REGISTRO DE ENTRADAS:
REGISTRO DE ENTRADAS: 28390DC09588A791295084E8F



LEYENDA	
	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	UNIDAD DE EJECUCIÓN
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

PROYECTO:
Modificación Puntual NN.SS. de Galapagar en el
Ámbito "Fuente Elvira"

SITUACIÓN:
Galapagar. Comunidad de Madrid.

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE GALAPAGAR

TITULO PLANO:
O.1.- Clasificación Modificada
y Gestión

FECHA:
Abril 2026

ESCALAS:
DIN-A1
E=1:2.000

DIN-A3
E=1:4.000

PLANO Nº:
O1

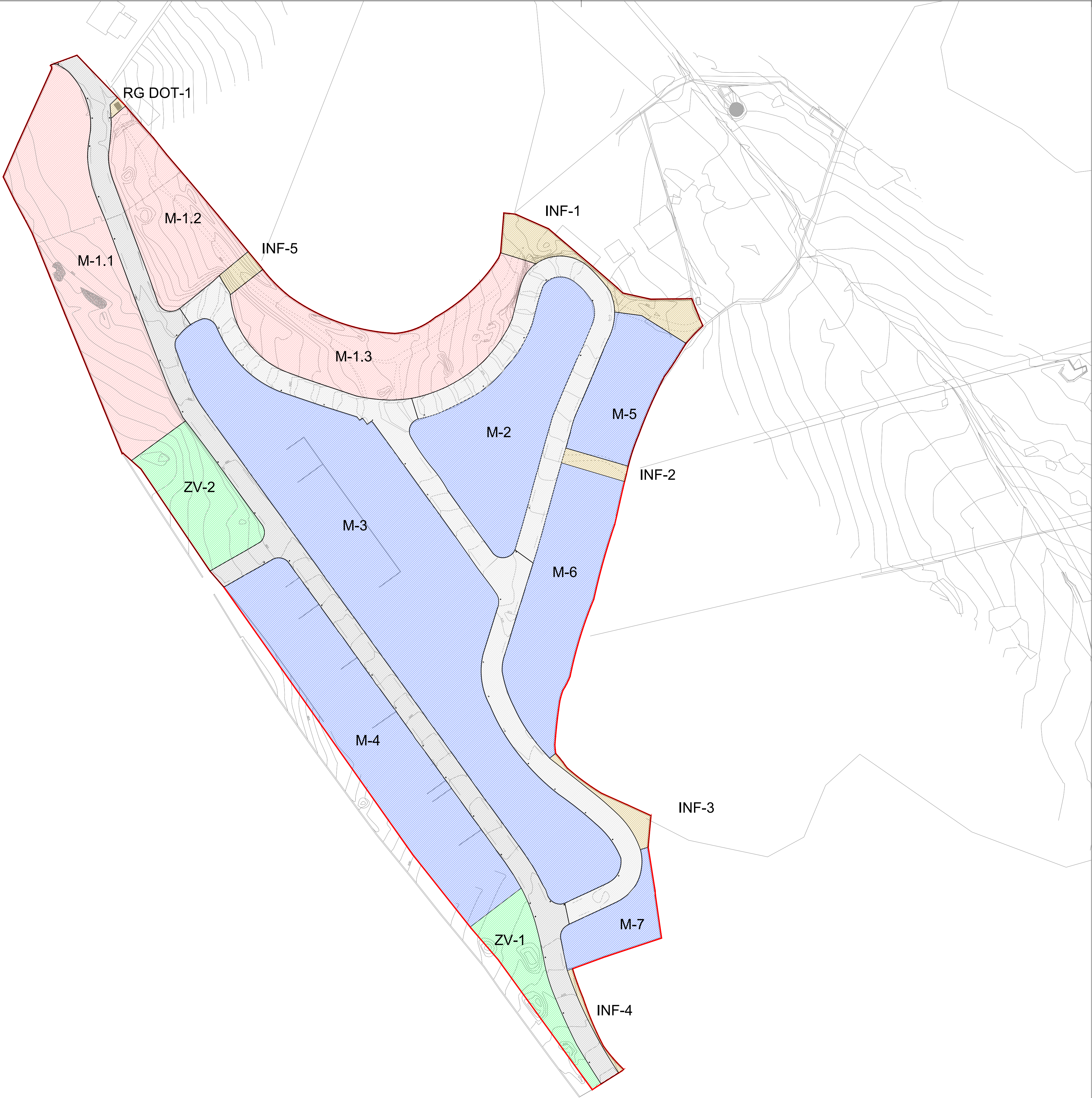
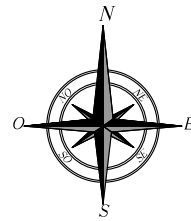
HOJA:
NÚMERO DE REVISIÓN:

AUTOR DEL PROYECTO:
PRADO Y SOMOSIERRA CONSULTORES
Miguel Ángel Ávila Martín
INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
Nº COLEGIADO 18.183



Prado y Somosierra Consultores. C/ Santa Engracia 108 4ºIzq Ext - Madrid.

REVISIÓN	FECHA	MOTIVO



LEYENDA	
	UNIFAMILIAR U-3 (RU-3, Según NNSS)
	COLECTIVA 2 ALTURAS
	ESPACIOS LIBRES (ZV, Según NNSS)
	VIARIO Sistema General
	VIARIO Sistema Local
	INFRAESTRUCTURAS (INF, Incorporación PEI)

PROYECTO:
Modificación Puntual NN.SS. de Galapagar en el
Ámbito "Fuente Elvira"

SITUACIÓN:
Galapagar. Comunidad de Madrid.

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE GALAPAGAR

TITULO PLANO:
O.2.- Ordenación Propuesta

FECHA:
Abril 2026

ESCALAS:
DIN-A1 E=1:1.000 DIN-A3 E=1:2.000

PLANO Nº: HOJA:

O2

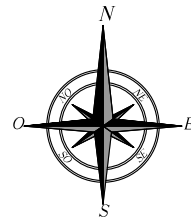
NÚMERO DE REVISIÓN:

AUTOR DEL PROYECTO:
PRADO Y SOMOSIERRA CONSULTORES
Miguel Ángel Ávila Martín
INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
Nº COLEGIADO 18.183



Prado y Somosierra Consultores. C/ Santa Engracia 108 4ºIzq Ext - Madrid.

REVISIÓN	FECHA	MOTIVO



LEYENDA	
	ESPACIOS LIBRES (ZV, Según NNSS)
	VIARIO Sistema General
	VIARIO Sistema Local
	INFRAESTRUCTURAS (INF, Incorporación PEI)

PROYECTO:
Modificación Puntual NN.SS. de Galapagar en el
Ámbito "Fuente Elvira"

SITUACIÓN:
Galapagar. Comunidad de Madrid.

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE GALAPAGAR

TITULO PLANO:
O.3.- Suelos de Cesión

FECHA:
Abril 2026

ESCALAS:
DIN-A1 E=1:1.000 DIN-A3 E=1:2.000

PLANO Nº:
O3

NÚMERO DE REVISIÓN:

AUTOR DEL PROYECTO:
PRADO Y SOMOSIERRA CONSULTORES
Miguel Ángel Ávila Martín
INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
Nº COLEGIADO 18.183



Prado y Somosierra Consultores. C/ Santa Engracia 108 4ºIzq Ext - Madrid.

REVISIÓN	FECHA	MOTIVO



LEYENDA	
	RED DE ABASTECIMIENTO PROYECTO FD DN200mm
	BANDA DE OCUPACIÓN TEMPORAL DE OBRA
	BANDA DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA (BIA)
	FRANJA DE PROTECCIÓN

PROYECTO:
Modificación Puntual NN.SS. de Galapagar en el
Ámbito "Fuente Elvira"

SITUACIÓN:
Galapagar. Comunidad de Madrid.

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE GALAPAGAR

TITULO PLANO:
O.4 - Conexiones infraestructuras

Red de abastecimiento

AUTOR DEL PROYECTO:
PRADO Y SOMOSIERRA CONSULTORES
Miguel Ángel Ávila Martín
INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
Nº COLEGIADO 18.183

Prado y Somosierra Consultores. C/ Santa Engracia 108 4ºIzq Ext - Madrid.

FECHA:
Abril 2026

ESCALAS:
DIN-A1
E=1:2.000

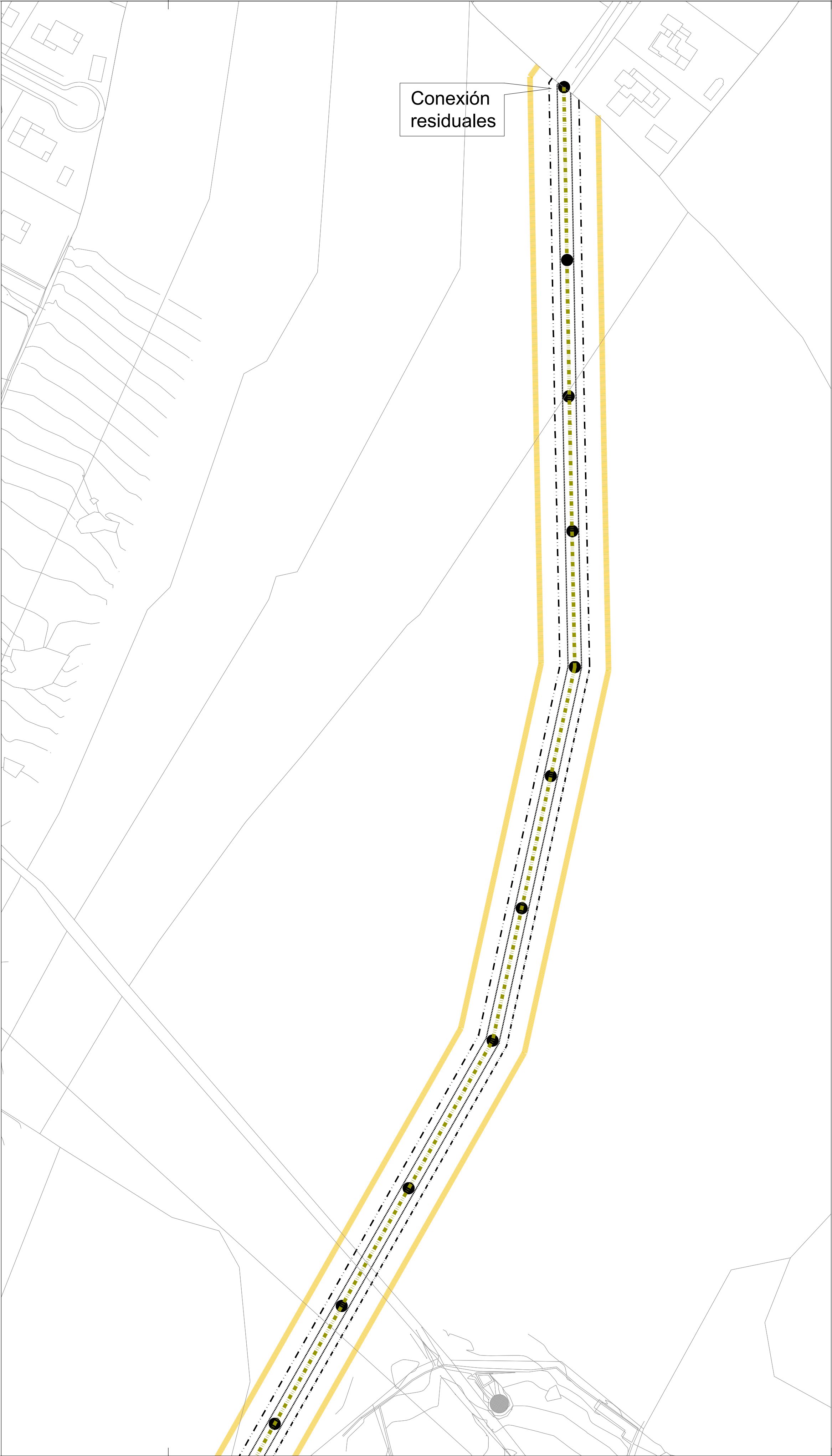
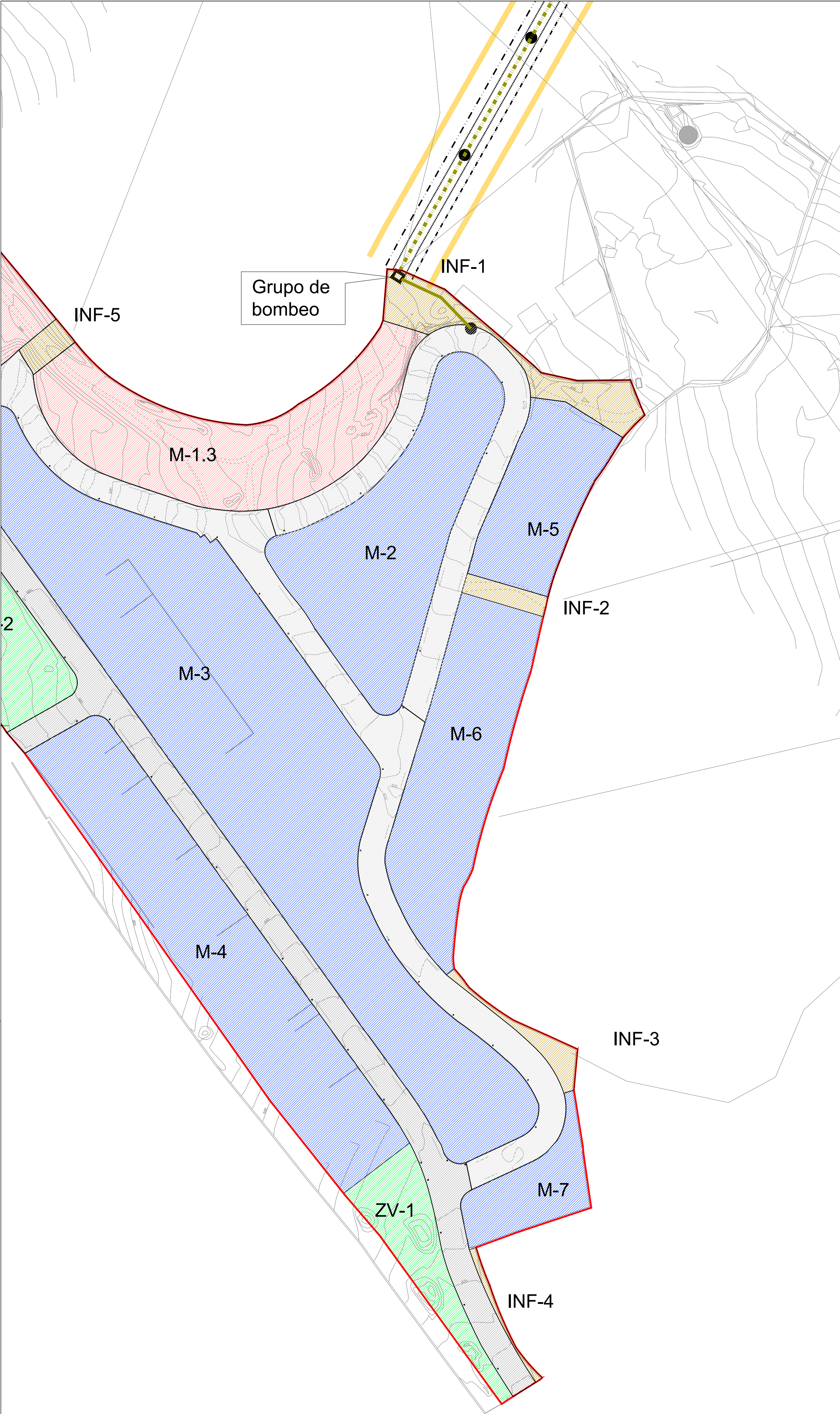
PLANO Nº:
O4

NÚMERO DE REVISIÓN:

HOJA:
1

DIN-A3
E=1:4.000

REVISIÓN	FECHA	MOTIVO



LEYENDA	
	RED DE FECALES GRAVEDAD PVC 400mm
	RED DE FECALES IMPULSIÓN FD DN200mm
	BANDA DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA (BIA)
	BANDA DE OCUPACIÓN TEMPORAL DE OBRA
	FRANJA DE PROTECCIÓN

PROYECTO:
Modificación Puntual NN.SS. de Galapagar en el
Ámbito "Fuente Elvira"

SITUACIÓN:
Galapagar. Comunidad de Madrid.

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE GALAPAGAR

TITULO PLANO:
O.4 - Conexiones infraestructuras

Red de fecales

AUTOR DEL PROYECTO:
PRADO Y SOMOSIERRA CONSULTORES
Miguel Ángel Ávila Martín
INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
Nº COLEGIADO 18.183

Prado y Somosierra Consultores. C/ Santa Engracia 108 4ºIzq Ext - Madrid.

FECHA:
Abril 2026

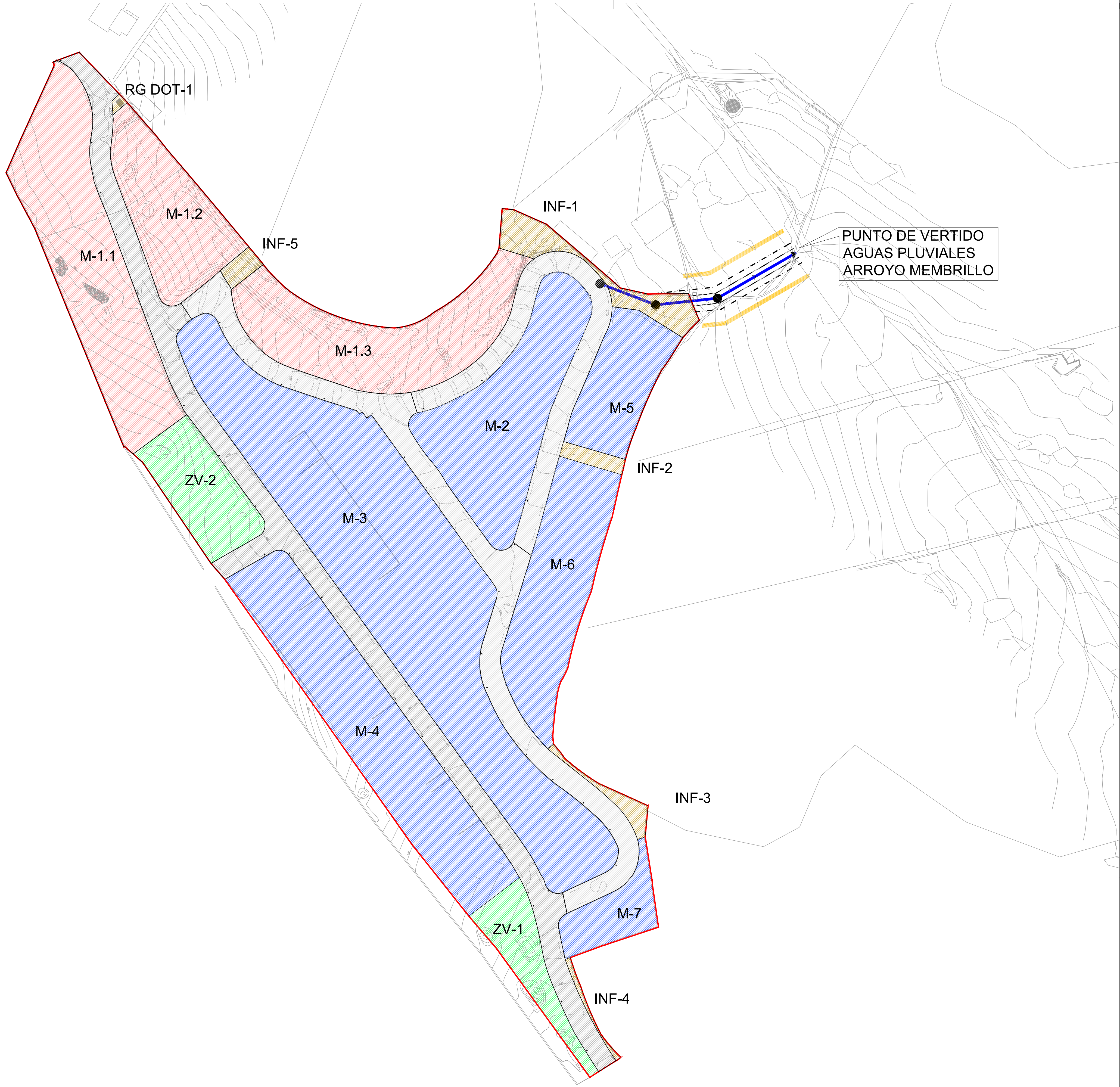
ESCALAS:
DIN-A1 E=1:1.000
DIN-A3 E=1:2.000

PLANO Nº:
O4

HOJA:
2

NÚMERO DE REVISIÓN:

REVISIÓN	FECHA	MOTIVO



LEYENDA	
	RED DE PLUVIALES PVC DN600 mm
	BANDA DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA (BIA)
	BANDA DE OCUPACIÓN TEMPORAL DE OBRA
	FRANJA DE PROTECCIÓN

PROYECTO:

Modificación Puntual NN.SS. de Galapagar en el
Ámbito "Fuente Elvira"

SITUACIÓN:

Galapagar. Comunidad de Madrid.

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE GALAPAGAR

TÍTULO PLANO:

O.4 - Conexiones infraestructuras

Red de pluviales

NÚMERO DE REVISIÓN:

FECHA:

Abril 2026

ESCALAS:

DIN-A1 E=1:1.000 DIN-A3 E=1:2.000

PLANO Nº:

O4

HOJA:

3

AUTOR DEL PROYECTO:

PRADO Y SOMOSIERRA CONSULTORES

Miguel Ángel Ávila Martín

INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS

Nº COLEGIADO 18.183

Prado y Somosierra Consultores. C/ Santa Engracia 108 4º Izq Ext - Madrid.

REVISIÓN	FECHA	MOTIVO