



SOLICITUD DE INICIO EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN URBANA DE GALAPAGAR FUENTE ELVIRA

GALAPAGAR (MADRID)

DICIEMBRE DE 2025



SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	5
2. ANTECEDENTES.....	6
2.1. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	7
2.2. LA MODIFICACIÓN DEROGADA	8
2.3. ANTECEDENTES Y ESTADO ACTUAL.....	10
3. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	12
4. OBJETIVOS Y ALCANCE DE PLANIFICACIÓN.....	14
5. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	15
5.1. ALTERNATIVA 0.....	15
5.2. ALTERNATIVA 1.....	15
5.3. ALTERNATIVA 2.....	17
5.4. ALTERNATIVA 3.....	19
5.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA	21
5.6. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	23
5.6.1. JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD	26
5.6.2. EDIFICABILIDAD DE VIVIENDA PROTEGIDA	27
5.6.3. APROVECHAMIENTO	28
5.6.4. EL NÚMERO DE VIVIENDAS	29
5.6.5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	30
5.6.6. ZONIFICACIÓN.....	32
5.6.7. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA	34
6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN	36
7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	41
7.6. INCREMENTO DE LA PRESIÓN SOBRE EL TERRITORIO	41
7.7. DISMINUCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE.....	41
7.8. AFECCIÓN A LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	41
7.9. DISMINUCIÓN DE LA CALIDAD SONORA.....	41
7.10. INCREMENTO DE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA	42
7.11. MODIFICACIÓN DE LA TOPOGRAFÍA	43
7.12. AFECCIÓN A LA RED HIDROLÓGICA.....	43
7.13. AFECCIÓN HIDROGEOLÓGICA.....	43
7.14. ELIMINACIÓN Y DETERIORO DE VEGETACIÓN	44

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

7.15.	ALTERACIÓN DE HÁBITATS FAUNÍSTICOS	44
7.16.	PÉRDIDA DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA	44
7.17.	INCREMENTO DE RIESGOS GEOLÓGICOS	45
7.18.	PÉRDIDA DE LA CAPACIDAD AGROLÓGICA	45
7.19.	GENERACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS	45
7.20.	INCREMENTO EN EL CONSUMO DE RECURSOS HÍDRICOS	45
7.21.	INCREMENTO EN LA GENERACIÓN DE AGUAS RESIDUALES	46
7.22.	EFFECTOS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO	46
7.23.	EFFECTOS SOBRE LA MOVILIDAD URBANA	47
7.24.	EFFECTOS SOCIOECONÓMICOS	47
8.	INCIDENCIA SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES Y NORMAS APLICABLES.....	48
8.6.	NORMA URBANÍSTICA DL AVANCE DEL PLAN DE GALAPAGAR	48
8.7.	PLAN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN CIVIL DE LA COMUNIDAD DE MADRID	48
9.	FECHA Y FIRMA	49

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.	Clasificación actualizada. Fuente: Visor SIT Comunidad de Madrid.....	6
Figura 2.	Clasificación actualizada. Fuente: Visor SIT Comunidad de Madrid.....	7
Figura 3.	Plano ordenación Modificación Puntual.	9
Figura 4.	Ficha de la Unidad de Ejecución "Fuente Elvira" o "Fuente Elisa". Extraída de la Normas Subsidiarias de Galapagar.	10
Figura 5.	Estado actual del ámbito.	11
Figura 6.	Espacios antropizados.	12
Figura 7.	Ámbito sobre ortofoto.	13
Figura 8.	Ordenación prevista en la Modificación Puntual de las NNSS de Galapagar (2002).	15
Figura 9.	Ordenación propuesta. Alternativa 2.....	18
Figura 10.	Ordenación propuesta. Alternativa 3.....	20
Figura 11.	Situación del ámbito en agosto de 2002. Extraído de Google Earth.....	24
Figura 12.	Situación actual del ámbito. Extraído de Google Earth.....	25
Figura 13.	Parcelación alternativa seleccionada.	26
Figura 14.	Accesos alternativa seleccionada.	27
Figura 15.	Ordenación propuesta.....	32
Figura 16.	Parámetros superficies manzanas norte del ámbito.....	32
Figura 17.	Parámetros manzanas con edificabilidad ya ejecutada.	33
Figura 18.	Distribución de los espacios públicos de cesión.....	34
Figura 19.	Porcentaje de tipologías de vivienda.	35

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

Figura 20. Distribución de la ocupación del suelo en función de los distintos tipos de uso.....	35
Figura 21. Esquema evaluación ambiental estratégica ordinaria de Planeamiento Urbanístico en la Comunidad de Madrid.....	38

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Parámetros de ordenación propuesta en Alternativa 1.	16
Tabla 2. Superficies generales del desarrollo de UE-7 "Fuente Elvira". Alternativa 1.	16
Tabla 3. Parámetros de ordenación. Alternativa 2.	19
Tabla 4. Parámetros de ordenación. Alternativa 3.	21
Tabla 5. Comparación de parámetros de ordenación de las Alternativas 2 y 3.....	23
Tabla 6. Cómputo de zonas verdes.	33
Tabla 7. Síntesis numérica de las superficies destinadas a uso residencial.	34

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

1. INTRODUCCIÓN

La presente solicitud de inicio se redacta con objeto de someter al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Galapagar, en el ámbito denominado “Dehesa Vieja” y los terrenos conocidos como “Fuente Elvira” o “Fuente Elisa”, en cumplimiento del artículo 6.1.a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y con la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que regula el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental en la Comunidad de Madrid, en tanto se apruebe una nueva legislación autonómica.

La presente Modificación Puntual se realiza a iniciativa del actual propietario mayoritario, siendo éste la sociedad mercantil LANDCOMPANY 2020, SLU., CIF B-88294731, situada en la C/Quintanavides, Nº 13, Bloque 1, Planta 2 Parque Empresarial Vía Norte, C.P. 28050 Madrid (Madrid).

NOMBRE: MANZANO GARCIA ALBA MARIA - 70075972D
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - <https://sede.galapagar.es>
PUESTO DE TRABAJO: Firma digital externa
FECHA DE FIRMA: 17/12/2025
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Código Seguro de Verificación: 283601DOC2B88E2832FF69C74F8B

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

2. 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:

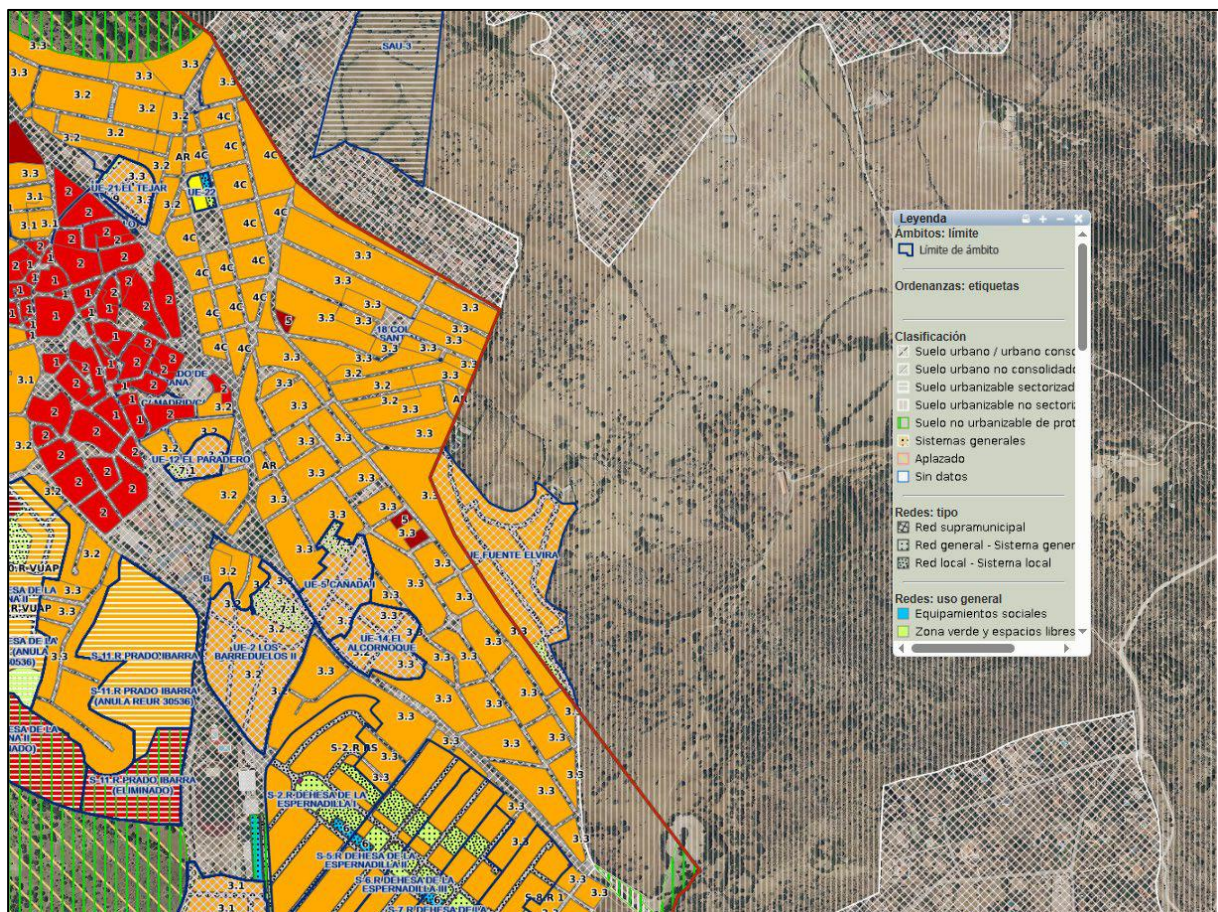


Figura 1. Clasificación actualizada. Fuente: Visor SIT Comunidad de Madrid.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

2.1. 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.

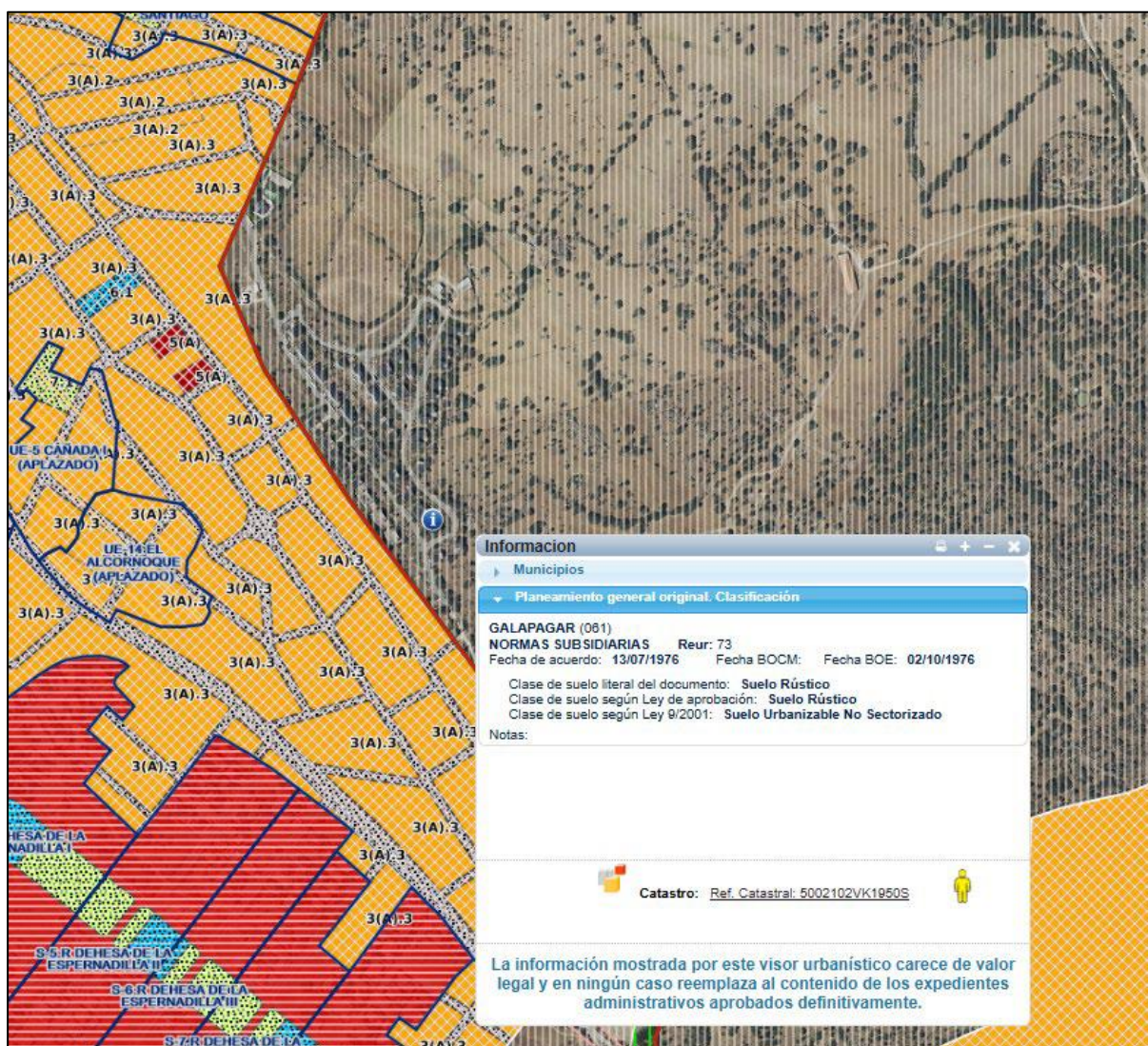


Figura 2. Clasificación actualizada. Fuente: Visor SIT Comunidad de Madrid.

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.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
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.

2.2. 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:

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

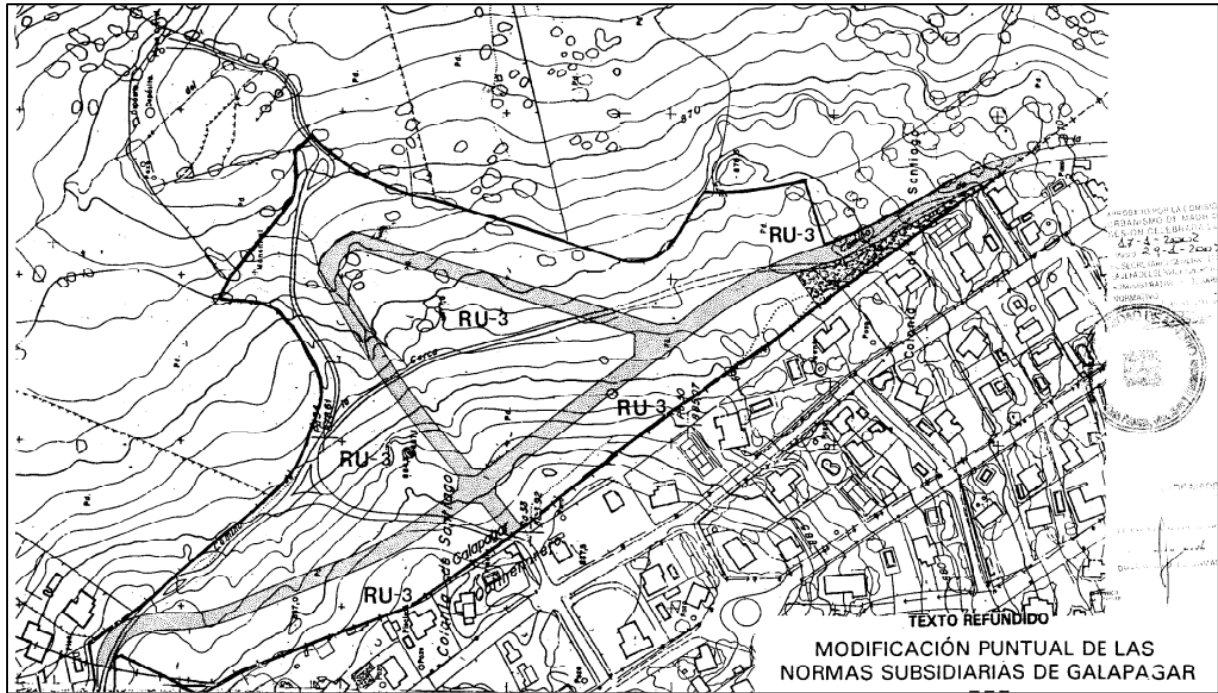


Figura 3. Plano ordenación Modificación Puntual.

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:

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
17/12/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma digital externa

NOMBRE:
MANZANO GARCIA ALBA MARIA - 70075972D
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - <https://sede.galapagar.es> - Código Seguro de Verificación: 283601D0C2B88E2832EF69C74F8B

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
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

Figura 4. Ficha de la Unidad de Ejecución "Fuente Elvira" o "Fuente Elisa". Extraída de la Normas Subsidiarias de Galapagar.

2.3. 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.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

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:

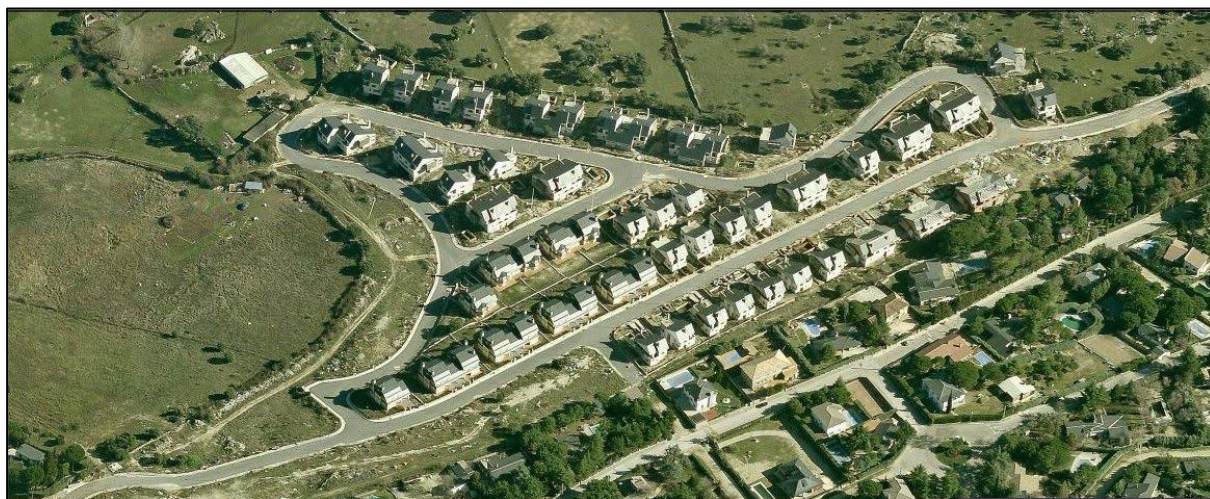


Figura 5. Estado actual del ámbito.

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

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

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:



Figura 6. Espacios antropizados.

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.

3. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El ámbito denominado como "Dehesa Vieja", " y los terrenos conocidos como "Fuente Elvira" o "Fuente Elisa" (de ahora en adelante, Fuente Elvira), se localizan en el municipio de Galapagar, en el noroeste de la Comunidad de Madrid, junto al término municipal de Colmenarejo.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

El ámbito limita al Norte, Sur y Este con parcelas rústicas, y al oeste, con el núcleo urbano de Colmenarejo, tal y como se puede fijar en la siguiente fotografía:



Figura 7. Ámbito sobre ortofoto.

La superficie total del ámbito es de 64.459 m².

Su gestión urbanística se encuentra muy avanzada, no obstante, bloqueada, circunstancia que explica que el ámbito se encuentre prácticamente ya urbanizado pero que a su vez sea necesaria la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana para la conclusión de la misma.

En cuanto a los factores ambientales de la zona y su entorno no se han detectado en principio factores ambientales relevantes que imposibiliten el desarrollo de la Modificación Puntual propuesta. Esto es debido a que su ubicación se encuentra en una zona periurbana de fuerte presión antrópica, bajo la influencia de importantes infraestructuras de comunicación y con la urbanización del propio sector ejecutada a expensas de los cambios que pudieran derivarse por la aprobación del presente Plan Parcial.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

4. OBJETIVOS Y ALCANCE DE PLANIFICACIÓN

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 publicas de la ley 9/2001
- Establecer las manzanas para el cumplimiento de destinas 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.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

5. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

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

5.1. ALTERNATIVA 0

La Alternativa 0 o de no actuación se corresponde con **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.

5.2. ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 consiste en **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:

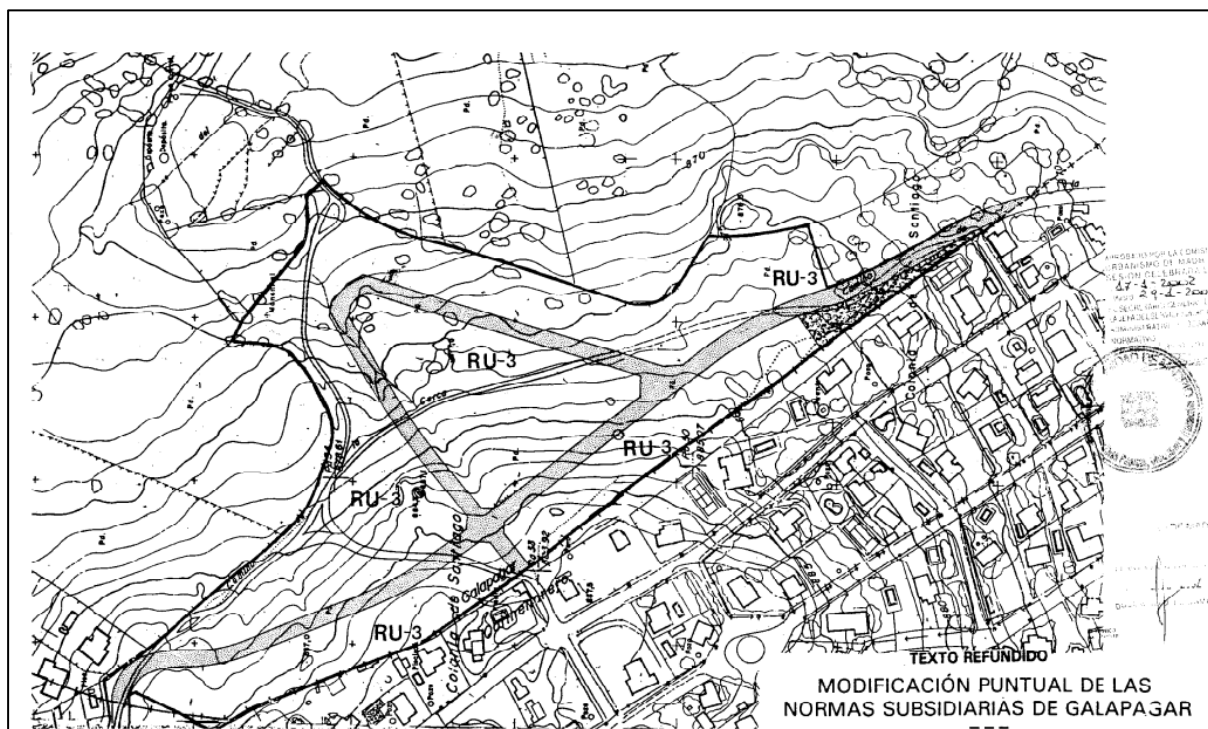


Figura 8. Ordenación prevista en la Modificación Puntual de las NNSS de Galapagar (2002).

Los parámetros de la ordenación propuesta son los siguientes:

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
17/12/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma digital externa

NOMBRE:
MANZANO GARCIA ALBA MARIA - 70075972D
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 283601DOC2B88E2832EF69C74F8B

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

	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 Viario, 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.

Tabla 1. Parámetros de ordenación propuesta en Alternativa 1.

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 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

Tabla 2. Superficies generales del desarrollo de UE-7 "Fuente Elvira". Alternativa 1.

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.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

5.3. ALTERNATIVA 2

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 aprovechando 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.

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.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

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:

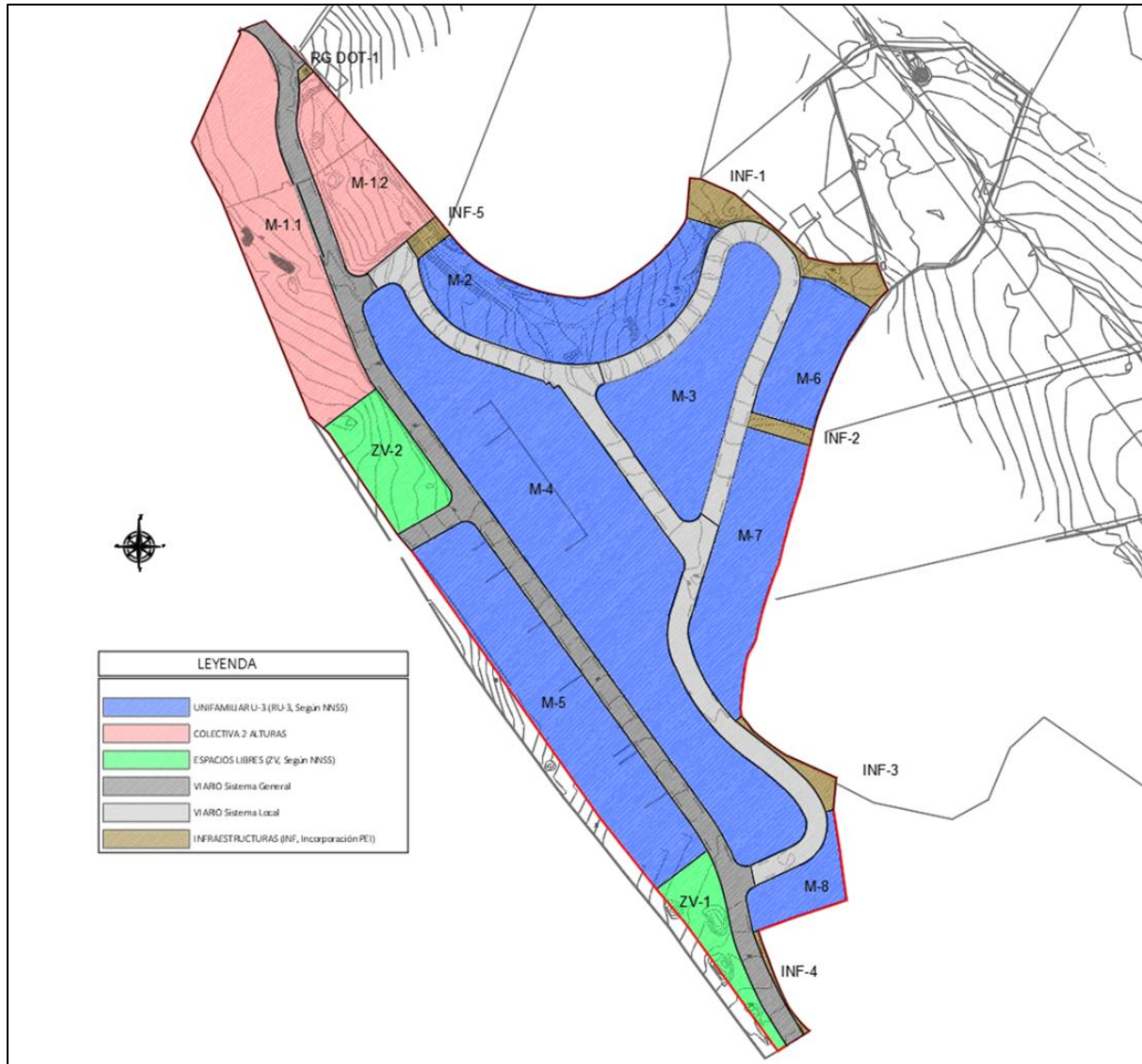


Figura 9. Ordenación propuesta. Alternativa 2.

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

	ALTERNATIVA 2
Superficie	66.986,58 m ²

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

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

Tabla 3. Parámetros de ordenación. Alternativa 2.

5.4. ALTERNATIVA 3

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

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

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:

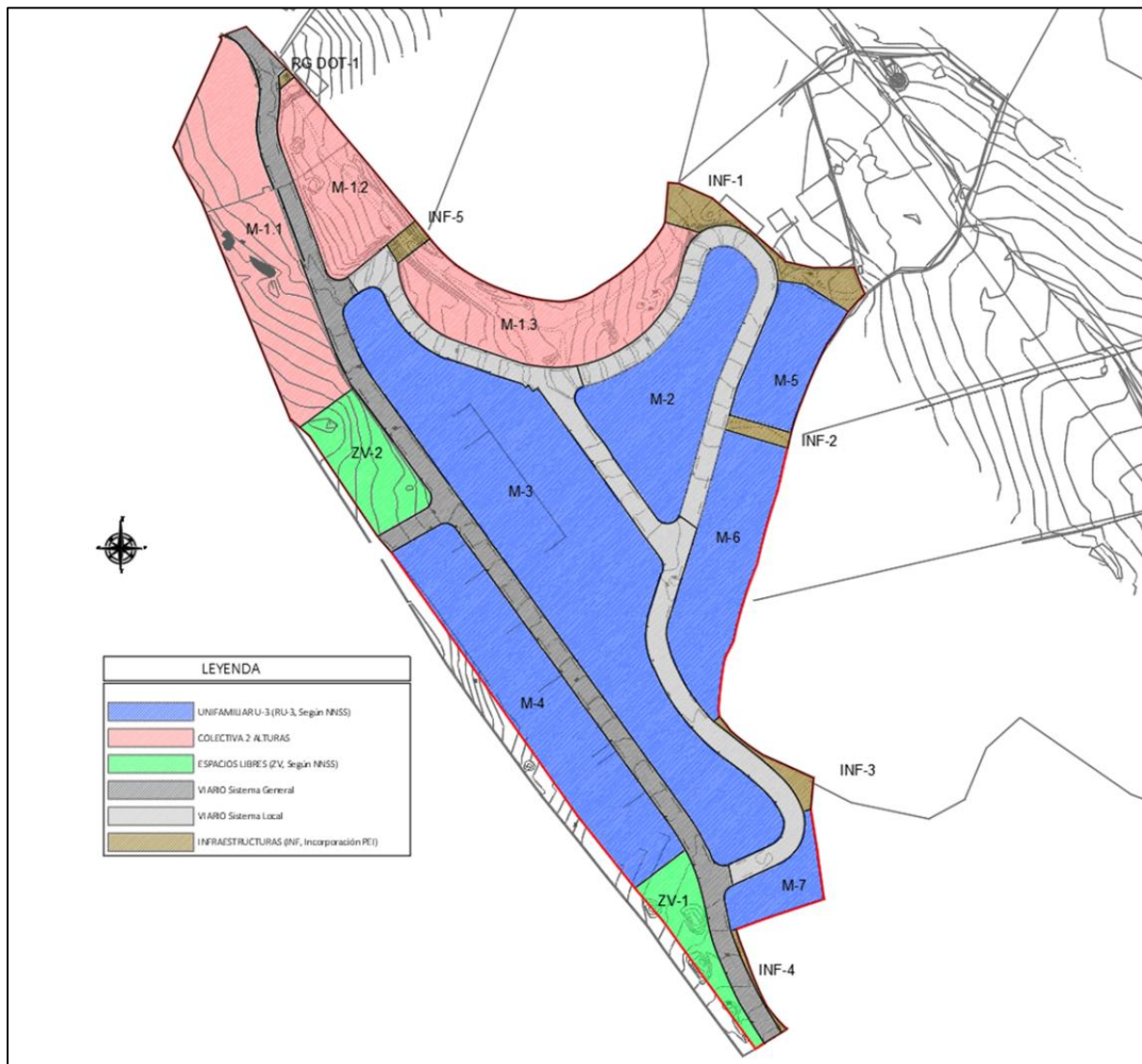


Figura 10. Ordenación propuesta. Alternativa 3.

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

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

	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

Tabla 4. Parámetros de ordenación. Alternativa 3.

5.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

En primer lugar, se descarta la Alternativa 0 o de no ejecución ya que 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.

Tras la comparativa de las Alternativas 2 y 3, 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 tengan una mayor accesibilidad y 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

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

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.

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”:

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
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

Tabla 5. Comparación de parámetros de ordenación de las Alternativas 2 y 3

5.6. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

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 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.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

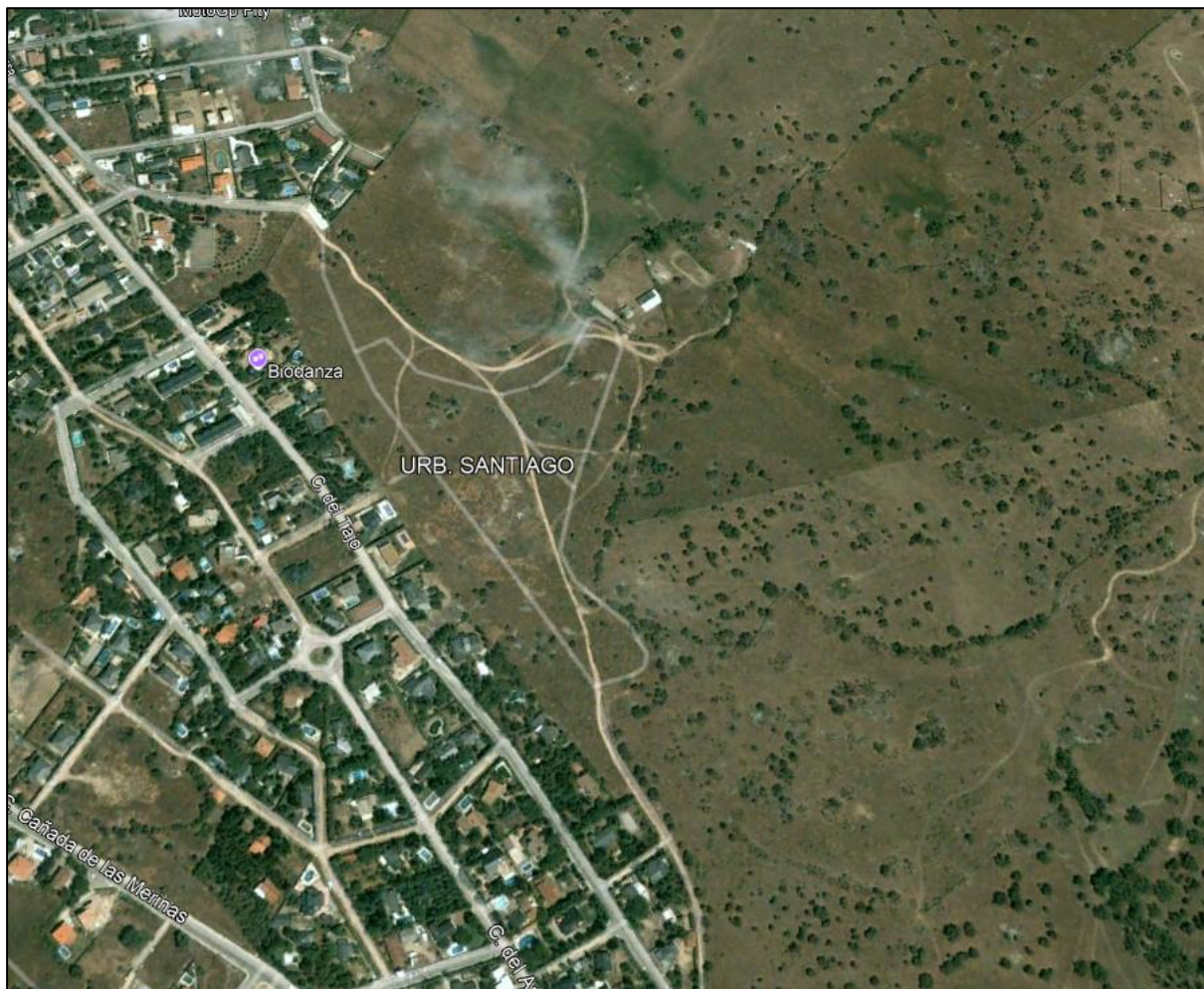


Figura 11. Situación del ámbito en agosto de 2002. Extraído de Google Earth.

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.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
17/12/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma digital externa

NOMBRE:
MANZANO GARCIA ALBA MARIA - 70075972D
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - <https://sede.galapagar.es> - Código Seguro de Verificación: 283601DOC2B88E2832FF69C74F8B

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).



Figura 12. Situación actual del ámbito. Extraído de 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.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
17/12/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma digital externa

NOMBRE:
MANZANO GARCIA ALBA MARIA - 70075972D
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - <https://sede.galapagar.es> - Código Seguro de Verificación: 283601DOC2B88E2832EF69C74F8B

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

5.6.1. 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 $24.875 \text{ m}^2\text{c}$.

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 $250 \text{ m}^2\text{c}$.



Figura 13. Parcelación alternativa seleccionada.

La edificabilidad ya construida, las 64 viviendas mencionadas en avanzado estado de ejecución, constituye ya $16.000 \text{ m}^2\text{c}$ dejando menos de $6.000 \text{ m}^2\text{c}$ disponibles para todos los nuevos usos, teniendo en cuenta que se necesita establecer suelo para poder ejecutar al menos el 40% del total de la edificabilidad residencial como vivienda destinada a algún tipo de protección.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

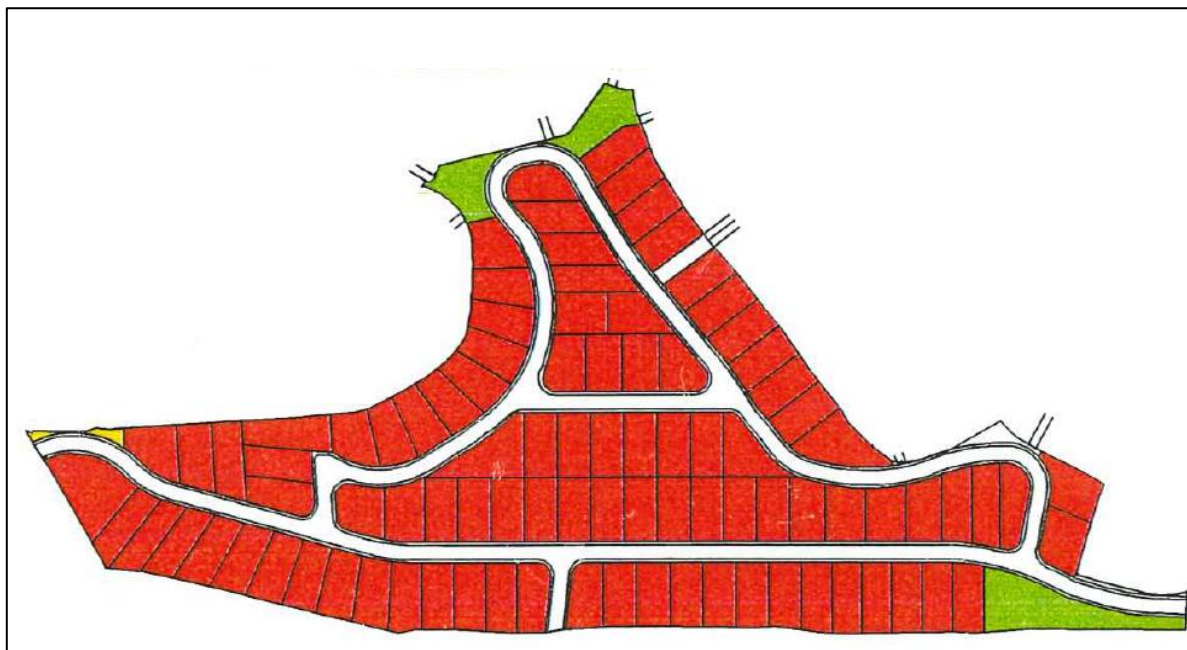


Figura 14. Accesos alternativa seleccionada.

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.

5.6.2. 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:

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

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:

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

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

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.

5.6.3. 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:

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

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.

5.6.4. 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.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

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.

5.6.5. 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.

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.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

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

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

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

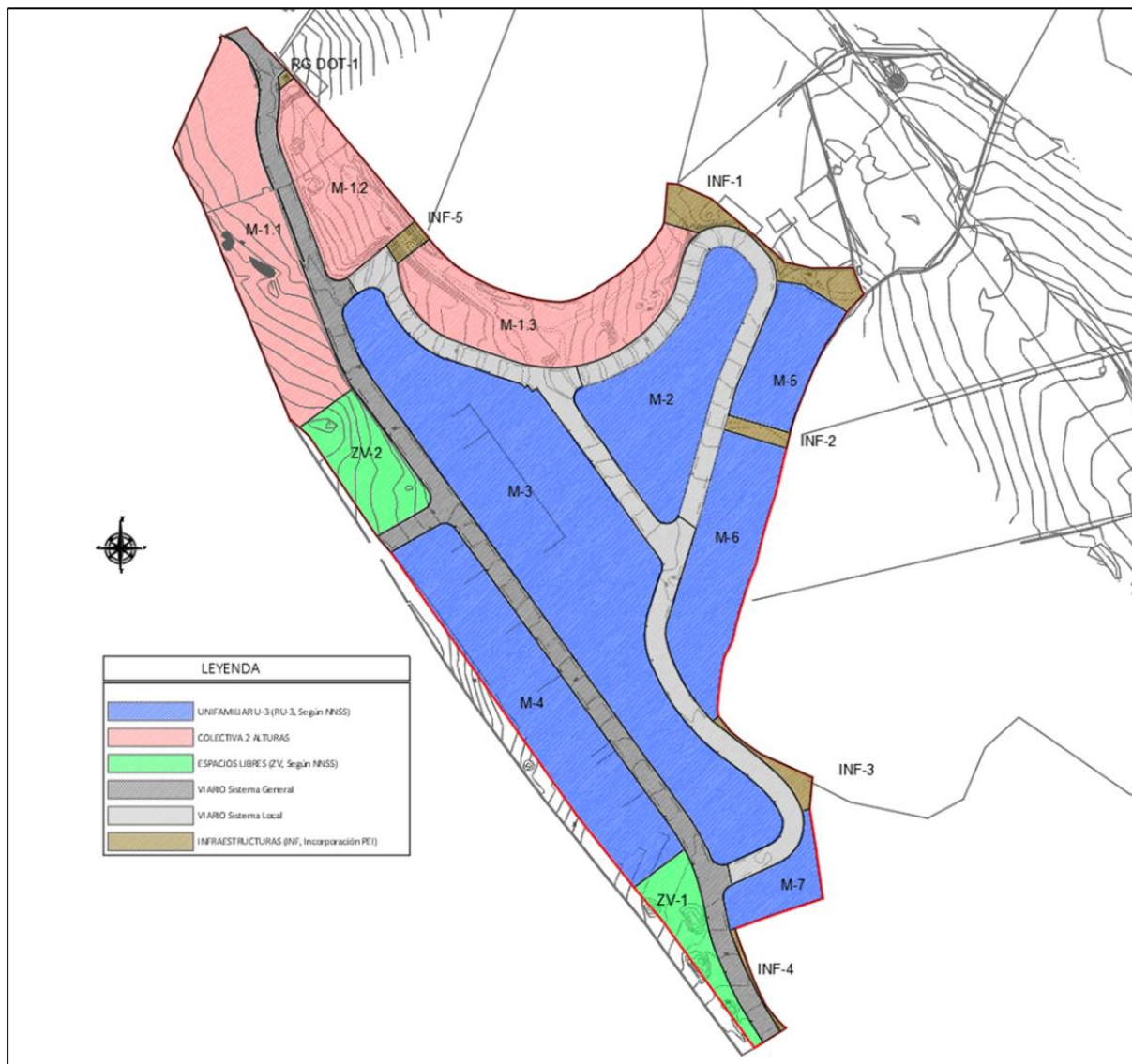


Figura 15. Ordenación propuesta.

5.6.6. 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

Figura 16. Parámetros superficies manzanas norte del ámbito.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
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

Figura 17. Parámetros manzanas con edificabilidad ya ejecutada.

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

Tabla 6. Cómputo de zonas verdes.

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:

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

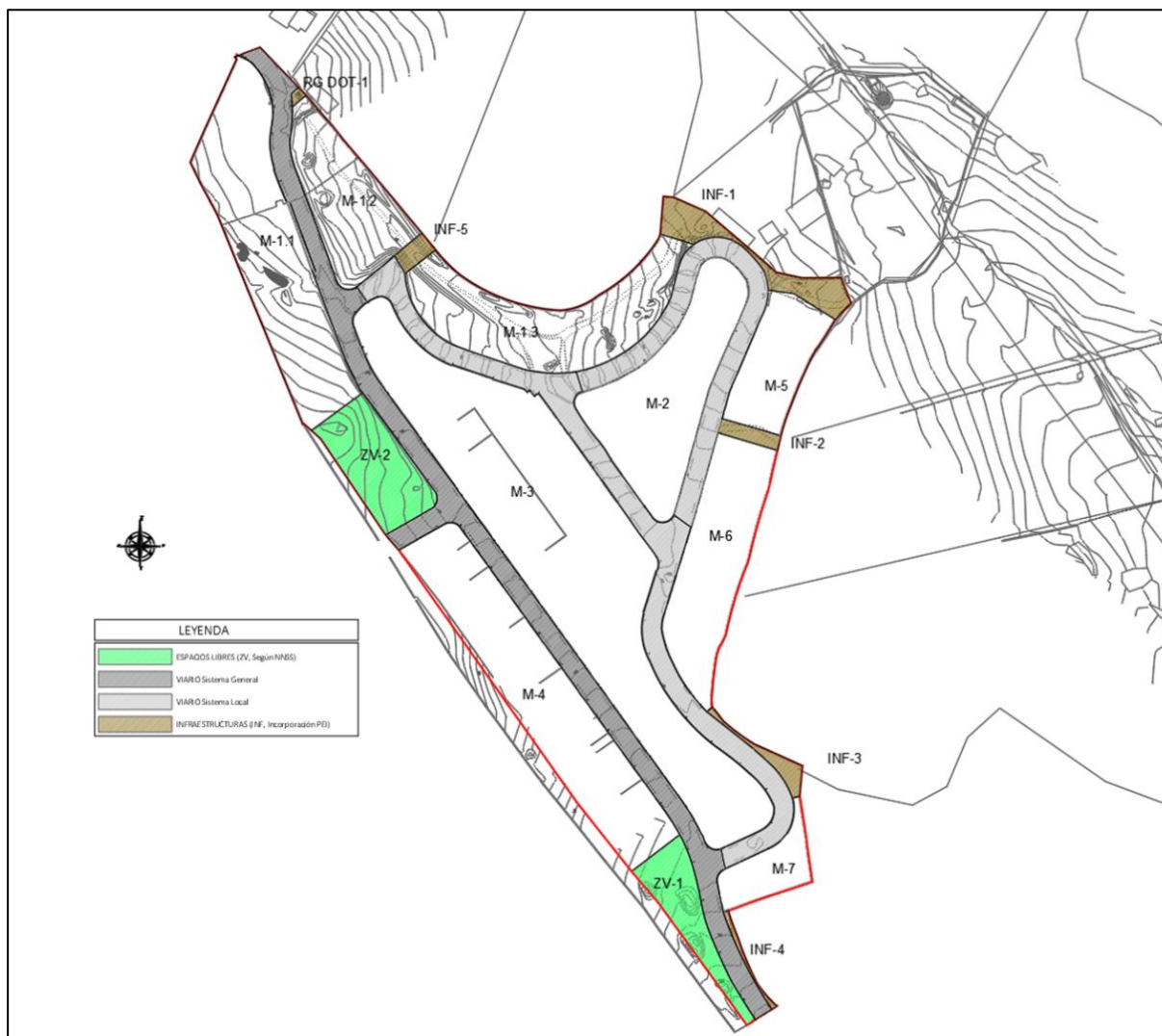


Figura 18. Distribución de los espacios públicos de cesión.

5.6.7. 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

Tabla 7. Síntesis numérica de las superficies destinadas a uso residencial.

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:

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).



Figura 19. Porcentaje de tipologías de vivienda.

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

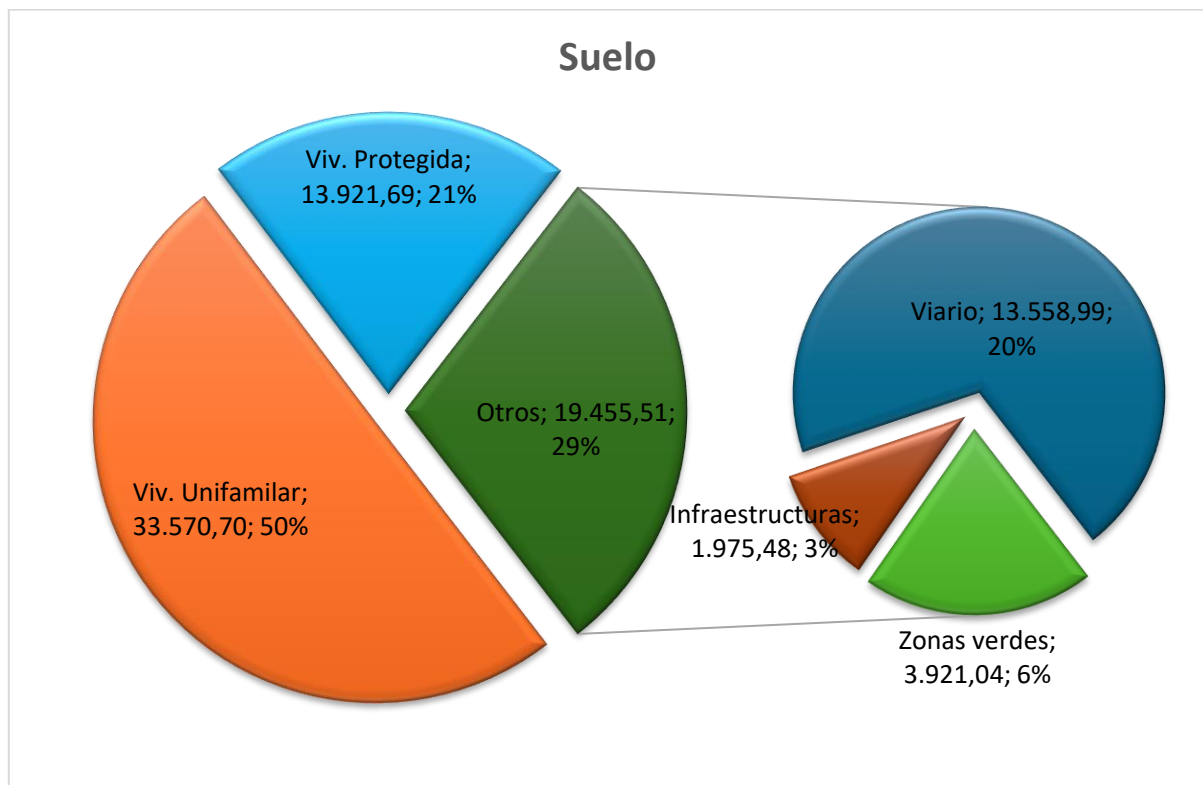


Figura 20. Distribución de la ocupación del suelo en función de los distintos tipos de uso.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
17/12/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma digital externa

NOMBRE:
MANZANO GARCIA ALBA MARIA - 70075972D
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - <https://sede.galapagar.es> - Código Seguro de Verificación: 283601DOC2B88E2832FF69C74F8B

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Galapagar se tramitará siguiendo lo establecido, en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. El trámite ambiental de la misma, queda regulada en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que regula el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental en la Comunidad de Madrid.

El proceso comenzará con la presentación por el Ayuntamiento como órgano promotor ante la Dirección General de Urbanismo de la solicitud de inicio, la documentación sectorial exigida, el borrador del y el documento inicial estratégico. Una vez comprobada la documentación, esta remitirá a la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética en su condición de órgano ambiental la solicitud de inicio y el resto de los documentos que acompañen al Avance.

La Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, a través de su Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible someterá el avance o el borrador del plan, en su caso y el documento inicial estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo de **30 días hábiles** desde su recepción.

Recibidas las contestaciones a las consultas, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética elaborará y remitirá al órgano promotor el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

Teniendo en cuenta el documento de alcance, el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico, en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables.

El promotor elaborará la versión inicial del plan teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico. Ambos documentos serán sometidos a aprobación por parte del órgano competente para dicha aprobación.

Simultáneamente al trámite de información pública, y a la solicitud de informes sectoriales la documentación completa se someterá a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, entre las que se incluirán al menos aquellas que hubieran sido previamente consultadas por el órgano ambiental para la elaboración del documento de alcance.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
17/12/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma digital externa

NOMBRE:
MANZANO GARCIA ALBA MARIA - 70075972D
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 283601D0C2B88E2832FF69C74F8B

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

Las Administraciones públicas afectadas, y las personas interesadas dispondrán de un plazo mínimo de 30 días hábiles desde la recepción de la consulta para emitir los informes y alegaciones que estimen pertinentes.

Tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, y los informes preceptivos recabados, el promotor modificará, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico, y elaborará la propuesta final del plan.

El Ayuntamiento como órgano promotor remitirá a la Consejería Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- La propuesta final de plan. Documento preparado para aprobación provisional.
- El estudio ambiental estratégico.
- El resultado de la información pública y de las consultas
- Un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del plan de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

La Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, en su condición de órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan.

La Dirección General de Descarbonización y Transición Energética una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la declaración ambiental estratégica, que tendrá la consideración de informe definitivo de análisis ambiental.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

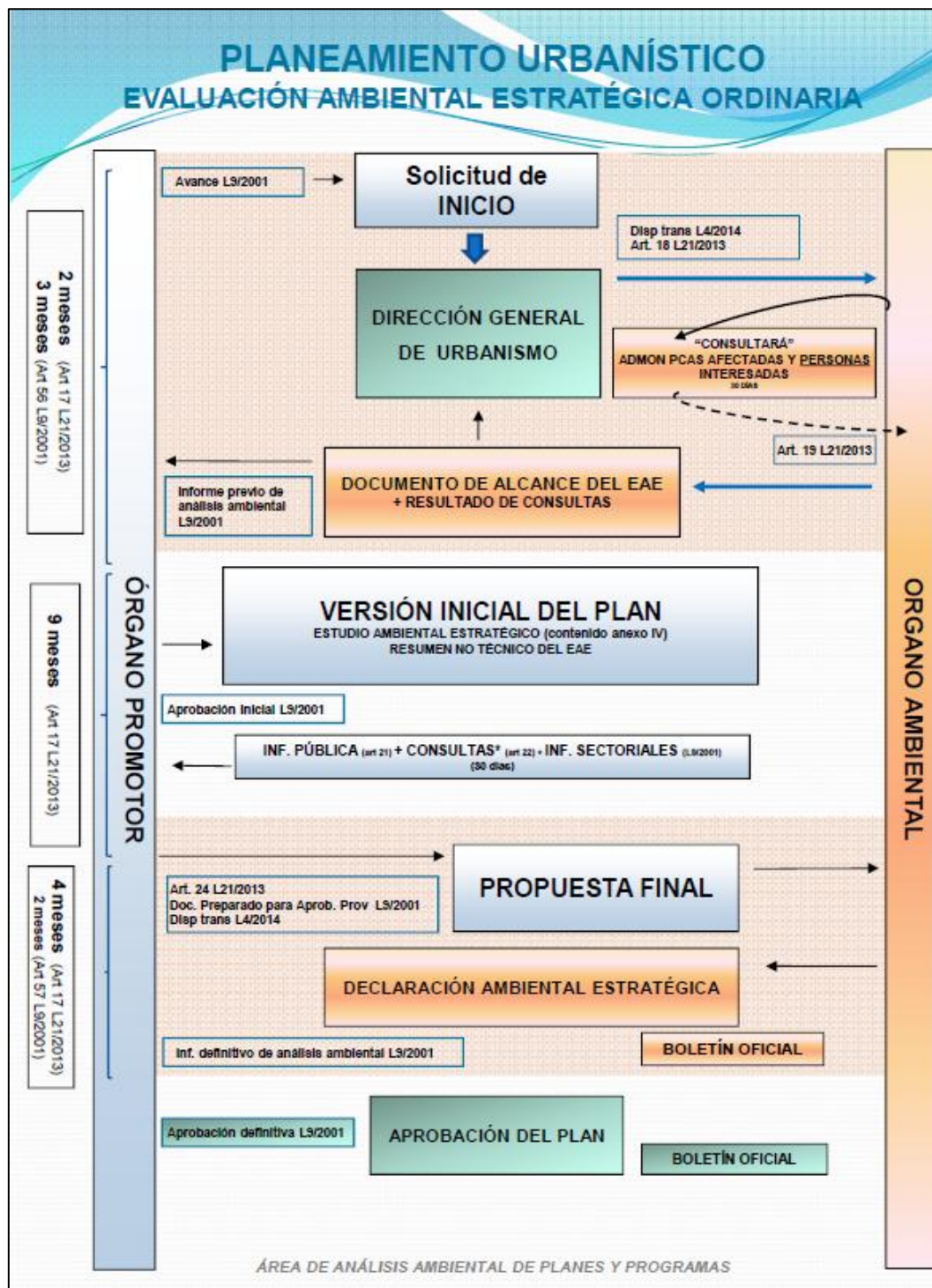


Figura 21. Esquema evaluación ambiental estratégica ordinaria de Planeamiento Urbanístico en la Comunidad de Madrid

Aprobado inicialmente, la modificación será sometida a información pública, por el plazo mínimo de cuarenta y cinco días, puesto que se trata de un procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, previo anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en, al menos, un periódico de difusión regional.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

Terminado el plazo de información pública, el Ayuntamiento Pleno elaborará la documentación exigida por la legislación de evaluación ambiental y se lo remitirá, junto con el resto de la documentación sometida a información pública, al órgano ambiental a fin de que se formule la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica. A la vista de la evaluación ambiental y de las alegaciones, el Ayuntamiento introducirá en el documento, en su caso, los cambios pertinentes, con las modificaciones que procedieren, motivando las mismas. Si las variaciones y cambios propuestos como consecuencia del trámite de información pública o del procedimiento ambiental tuvieran carácter sustancial o afectaran a criterios básicos que articulen el Plan se abrirá, con la misma publicidad que en la primera ocasión, un nuevo período de información pública antes de la remisión a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que en el plazo de dos meses emitirá informe o procederá a su aprobación definitiva.

Cuando la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, una vez producida la misma deberá remitir un ejemplar diligenciado del Plan aprobado al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria.

El plazo para acordar sobre la aprobación provisional no podrá exceder de 6 meses desde la aprobación inicial.

En paralelo con el procedimiento de aprobación del Plan Parcial, se realizará la evaluación ambiental estratégica de la misma por procedimiento ordinario, en función del procedimiento establecido en la Ley 2/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Así el procedimiento se iniciará con la presentación ante el órgano sustantivo junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una Solicitud de Inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico, que tras la comprobación de su contenido será remitido al órgano ambiental.

El órgano ambiental someterá el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, que se pronunciarán en 45 días hábiles desde su recepción, para la elaboración del Documento de Alcance que remitirá al promotor.

Tomando en consideración dicho documento el promotor elaborará el Estudio Ambiental Estratégico en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, entre otros aspectos.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

Tras la elaboración de este documento el promotor elaborará la versión inicial del Plan o Programa, presentando ambos ante el órgano sustantivo para su exposición pública y la realización de consultas a administraciones públicas afectadas y a personas interesadas.

Tomando en consideración las alegaciones realizadas y el resultado de las consultas el promotor modificará de ser preciso el estudio ambiental estratégico y elaborará propuesta final del plan o programa, que será entregado en el órgano sustantivo y remitido al órgano ambiental para realizar un análisis técnico del expediente, concluyendo en caso de contar con todos los elementos necesarios con la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica.

NOMBRE: MANZANO GARCIA ALBA MARIA - 70075972D
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC2B88E2832FF69C74F8B
PUESTO DE TRABAJO: Firma digital externa
FECHA DE FIRMA: 17/12/2025
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068A70C3B38B

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

7.6. INCREMENTO DE LA PRESIÓN SOBRE EL TERRITORIO

El ámbito de Fuente Elvira ya presenta un alto grado de consolidación urbana, presentando viales, parcelas edificadas y dotaciones básicas ya implantadas. Por tanto, la transformación física del territorio se ha producido en gran medida con anterioridad, por lo que el incremento de la presión sobre este es limitado y se asocia principalmente a la intensificación de los usos y a la mejora de las infraestructuras existentes, sin afectar a suelo natural ni generar una nueva ocupación significativa.

7.7. DISMINUCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE

Hace referencia a la alteración de los componentes atmosféricos por efecto de la emisión de contaminantes gaseosos y partículas procedentes de las actividades que se implanten, los motores de combustión, polvo generado por el movimiento de tierras y el trasiego de camiones por pistas y caminos, etc. Esta alteración será de diferente tipología durante la fase de construcción que durante la fase de funcionamiento del uso que se pretende implantar. Esta alteración estará principalmente asociada a la generación de emisiones difusas de partículas en suspensión derivadas de los movimientos de tierra, el transporte y manipulación de materiales, así como del uso de maquina pesada. Asimismo, se producirán emisiones de gases contaminantes vinculadas a la combustión de carburantes fósiles por parte de la maquinaria y vehículos de obra. Durante la fase de funcionamiento del ámbito las mayores emisiones se esperan por el uso de calefacciones, así como de los vehículos. A su vez las superficies que deberán cederse como zonas verdes y espacios libres se consideran que, tras su implantación, tendrán un efecto beneficioso sobre la calidad del aire al aumentar la densidad vegetal que albergan en la actualidad.

7.8. AFECCIÓN A LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

No se prevé ninguna afección directa a espacios que formen parte de la Red Ecológica Natura 2000 o de los Espacios Naturales de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la afección a cauces o al Dominio Público Marítimo Terrestre por posibles vertidos de forma directa o indirecta se estará a lo dispuesto por el organismo de cuenca competente en la materia, cumpliendo la normativa vigente y los condicionantes que pudieran ser propuestos.

7.9. DISMINUCIÓN DE LA CALIDAD SONORA

Se refiere al incremento de la intensidad y frecuencia de ruido que se va a producir de forma temporal o permanente en el entorno como consecuencia, por una parte, de los ruidos y vibraciones generados por la presencia de maquinaria y vehículos de obra durante la fase de construcción de los desarrollos previstos y, por otra, por el incremento del tráfico, puesta en marcha y funcionamiento de nuevas

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
17/12/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma digital externa

NOMBRE:
MANZANO GARCIA ALBA MARIA - 70075972D
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - <https://sede.galapagar.es> - Código Seguro de Verificación: 283601DOC2B88E2832FF69C74F8B

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

actividades durante años. El aumento de actividad antrópica en la zona puede traducirse en una disminución de la calidad sonora del entorno al incrementarse la intensidad y frecuencia de la emisión de ruidos, tanto durante la fase de obras como durante la fase de funcionamiento. Aun así, durante la fase de funcionamiento, una vez concluidas las obras, el impacto acústico será limitado y derivado principalmente del tráfico local generado por los nuevos residentes, sin que se prevea una contribución significativa al incremento del ruido ambiente. Debido a que la alternativa propuesta supone una adaptación de la urbanización existente y no un cambio drástico de la misma, no se considera que las obras previstas sean capaces de generar impactos significativos sobre la calidad acústica del entorno. No obstante, deberá cumplirse la normativa vigente al respecto (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid).

7.10. INCREMENTO DE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

El aumento de zonas urbanizadas supondrá, necesariamente, la instalación de sistemas de iluminación nocturnos y, por lo tanto, un incremento de la luminosidad o de los puntos de luz en la zona. La infraestructura lumínica existente ya genera una cierta dispersión de luz artificial hacia el medio, y la incorporación de nuevas fuentes de iluminación puede intensificar la alteración del régimen natural de luz y oscuridad, especialmente durante las horas nocturnas.

Esta mayor emisión de luz artificial puede provocar efectos ambientales y paisajísticos como la pérdida de visibilidad del cielo nocturno, la alteración de los ritmos biológicos de la fauna nocturna (particularmente insectos, aves y pequeños mamíferos) y la modificación del carácter visual del entorno, al aumentar el resplandor perceptible desde áreas no urbanizadas colindantes. El impacto potencial se considera moderado, dado el carácter ya parcialmente urbanizado del ámbito y la existencia previa de alumbrado público en los viales. No obstante, el incremento de puntos de luz puede generar un efecto acumulativo en el conjunto del municipio si no se controlan las emisiones hacia el cielo o el entorno natural adyacente. No obstante, deberá cumplirse la normativa vigente al respecto (Ley 34/2007, de 17 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, a nivel estatal).

En conjunto, el incremento de la contaminación lumínica derivado de la actuación se considera compatible con el entorno urbano, siempre que se apliquen las medidas de diseño y gestión adecuadas para limitar la dispersión de luz artificial y preservar la calidad ambiental nocturna.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

7.11. MODIFICACIÓN DE LA TOPOGRAFÍA

La modificación de la topografía se produce por la ejecución de los movimientos de tierras necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización y edificación.

En este caso, se ha producido ya la explanación del ámbito y la ejecución de los viarios. Por lo tanto, no se espera que las modificaciones que se lleven a cabo requieran de grandes movimientos de tierras adicionales, ni por lo tanto una alteración adicional de la topografía de la zona.

7.12. AFECCIÓN A LA RED HIDROLÓGICA

Dentro del ámbito de actuación no se identifica la presencia de cursos de agua, arroyos, cauces ni otras formas relevantes de red hidrológica superficial, por lo que no se prevén afecciones directas sobre elementos hídricos.

Todos los cursos fluviales se encuentran protegidos por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el RDL 1/2001, de 20 de julio, por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. En la normativa mencionada se establecen zonas de protección de los cursos fluviales correspondientes a franjas paralelas a los cauces de 5 metros como zona de servidumbre y 100 metros como zona de policía.

El ámbito de actuación no se encuentra afectado por el cauce que forma parte del Dominio Público Hidráulico, Zona de Servidumbre o Zona de Policía.

7.13. AFECCIÓN HIDROGEOLÓGICA

La afección a los acuíferos se puede producir por la sobreexplotación de los mismos, por la impermeabilización del suelo o por la ocurrencia de vertidos.

Conforme el Mapa Hidrológico de España a escala 1:200.000 del Instituto Geológico Minero de España (IGME), el ámbito se localiza sobre formaciones generalmente impermeables o de muy baja permeabilidad y formaciones metadetríticas, ígneas y evaporíticas de permeabilidades baja y media.

Por otro lado, buena parte de las obras necesarias para la implantación del uso previsto ya se habrían materializado, con la consiguiente impermeabilización del suelo, no siendo esperable que la recarga del acuífero subterráneo pudiera depender de forma significativa de la limitada superficie de terreno afectada por la presente Modificación Puntual. Las obras pendientes de realizar no se consideran de una magnitud tal que pudieran afectar de forma cualitativa o cuantitativa a las aguas subterráneas, sin perjuicio del necesario establecimiento de las medidas necesarias para evitar vertidos accidentales, en especial de aceites y combustibles durante el periodo que duren las obras.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

7.14. ELIMINACIÓN Y DETERIORO DE VEGETACIÓN

Hace referencia a la pérdida de la vegetación de la zona como consecuencia de la implantación del nuevo uso. No obstante, en el caso concreto de este ámbito el impacto ya tuvo lugar tras la ejecución del correspondiente proyecto de urbanización por lo que no se esperan impactos adicionales sobre este factor ambiental.

En cuanto a la vegetación del entorno durante la reanudación de las obras podría verse afectada levemente por la deposición de polvo sobre las superficies foliares, que podría dificultar los mecanismos fisiológicos de las plantas. No obstante, con las medidas oportunas y el régimen de lluvias de la zona no se considera que este efecto pudiera tener consecuencias perceptibles.

7.15. ALTERACIÓN DE HÁBITATS FAUNÍSTICOS

Este efecto se define como la eliminación de terrenos que utiliza la fauna como zonas de refugio, alimentación y nidificación, como consecuencia de la ocupación directa de terrenos.

El suelo en cuestión se encontraría en un estado de transición entre el suelo rural y urbano por lo que no se considera que constituya un biotopo de interés para la conservación de las especies de la zona que previsiblemente tendrán un carácter generalista debido a la actividad antrópica existente.

Originariamente, con anterioridad a la urbanización, el sector estaba ocupado por prados, siendo este uso bastante común en el entorno del mismo y por lo tanto no puede considerarse como un hábitat escaso en la zona.

7.16. PÉRDIDA DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA

Hace referencia al impacto perceptivo y visual que pudiera producirse por la implantación de este uso en el emplazamiento afectado, estando íntimamente relacionado con la calidad paisajística del lugar y los puntos de observación existentes en la zona.

El ámbito de estudio no presenta una calidad paisajística elevada, al tratarse de una zona antropizada.

La modificación objeto del presente documento no supone más que una adecuación del diseño existente para poder concluir el proceso urbanizador, no afectado a factores tan preponderantes sobre el paisaje como el volumen de las edificaciones o un aumento significativo de la edificabilidad disponible del sector. Por lo tanto, no puede considerarse que tenga potencial para alterar el impacto paisajístico de la actuación prevista en origen.

La conclusión del proceso urbanizador en el ámbito aumentará el valor de la zona como paisaje urbano con respecto a la situación actual, que debido a su situación ya no puede considerarse como un paisaje rural o natural.

7.17. INCREMENTO DE RIESGOS GEOLÓGICOS

En la zona donde se ubica el nuevo ámbito, no existen indicios significativos de exposición a los efectos de riesgos naturales o tecnológicos que pudieran alcanzar una peligrosidad tal que limitara la implantación del uso propuesto.

Conforme al visor IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de Madrid, el ámbito se localiza sobre zonas de riesgo muy bajo de riesgo por movimiento de ladera y riesgo muy bajo por terrenos expansivos.

7.18. PÉRDIDA DE LA CAPACIDAD AGROLÓGICA

Este efecto se refiere a la pérdida permanente de los perfiles edáficos en aquellas áreas que serán ocupadas por las edificaciones y viales. La alteración es provocada por la retirada de la capa superficial del suelo, un proceso necesario para el acondicionamiento del terreno, que incluye la explanación para la posterior construcción de calles y edificios. Los factores ambientales afectados por esta acción son el suelo, que constituye el soporte de la actividad biológica del sustrato, su capacidad productiva, así como la vegetación y la fauna asociada. La retirada de la tierra vegetal elimina el hábitat natural, lo que puede alterar los ecosistemas locales y afectar a los procesos ecológicos del área.

En este caso, el ámbito ha sido ya transformado y ocupado por infraestructuras urbanas en la mayoría de su superficie, por lo que la retirada de la capa edáfica no implica una alteración significativa de su capacidad productiva.

7.19. GENERACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS

Durante la fase de ejecución del proyecto de urbanización del suelo urbanizable propuesto, la mayor parte de los residuos generados se consideran inertes, cuyo destino final debe ser un vertedero autorizado para este tipo de residuos. En cuanto a los residuos peligrosos que se puedan generar (aceites, gasoil) deben ser recogidos y almacenados en recipientes que cumplan las características que estipula la legislación vigente, para su posterior entrega a un gestor autorizado.

Los residuos esperados durante la fase de obras serán producto de las modificaciones que pudieran proponerse para la urbanización existente, así como para la ejecución de las edificaciones.

Durante el desarrollo de la actividad residencial, el incremento de la actividad antrópica supondrá un incremento en la generación de residuos del tipo RSU (residuos sólidos urbanos).

7.20. INCREMENTO EN EL CONSUMO DE RECURSOS HÍDRICOS

La Modificación Puntual propuesta supondrá un aumento en el número de habitantes del municipio, que a su vez supondrá un incremento en el consumo de agua para abastecimiento. No obstante, no se

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

considera que, de las dotaciones resultantes, pudieran derivar efectos limitantes para el desarrollo del impacto o impactos significativos sobre los recursos hídricos del entorno.

7.21. INCREMENTO EN LA GENERACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

La conclusión del proceso urbanizador en el ámbito y la implantación del uso previsto supondrá un incremento en el consumo de agua para abastecimiento que se traducirá en un aumento en la generación de aguas residuales. Los efluentes generados deberán ser tratados en función de su naturaleza y de los criterios de depuración y calidad del organismo de cuenca competente, antes de ser vertidas al medio receptor. Así, para su vertido a la red de saneamiento municipal el efluente generado deberá ser a semejable en cuanto a sus características y composición a las aguas residuales urbanas.

Siempre y cuando se cumpla la normativa y los vertidos bien a cauce con depuración previa o bien a la red de saneamiento municipal se realice cumpliendo los criterios y condicionantes del organismo de cuenca o de la entidad gestora de la red de aguas residuales y la depuración del municipio, no se espera que de este impacto deriven efectos significativos.

No obstante, de la modificación propuesta no se espera un incremento de la generación de aguas residuales con respecto a la situación existente en la actualidad, debido a que se mantendrá invariable el número de viviendas y la tipología de las mismas.

7.22. EFECTOS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO

El cambio climático es el proceso global que se traduce en el aumento de la temperatura media de la atmósfera y de los océanos, como consecuencia del incremento en la atmósfera de gases de efecto invernadero provenientes la actividad humana. Este incremento de temperatura produce la alteración de los fenómenos meteorológicos que a lo largo del tiempo definen la climatología de un determinado lugar.

En concreto la incidencia que de la Modificación Puntual propuesta pudiera tener sobre el cambio climático a nivel local-regional es esperable que sea irrelevante, atendiendo tanto a las condiciones del terreno de implantación, como a la tipología e intensidad del uso previsto. La ordenación propuesta no tendrá afección sobre el número de viviendas o la tipología de las mismas y por lo tanto no tendrá repercusión sobre los consumos energéticos esperados por el conjunto del sector y por lo tanto en las emisiones.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

Igualmente, de la aplicación del Código Técnico de la Edificación, las nuevas edificaciones deberán cumplir los criterios establecidos en cuanto al ahorro de energía, para minimizar en la medida de lo posible las emisiones a la atmósfera. Dentro del CTE quedaría regulados los siguientes aspectos:

7.23. EFECTOS SOBRE LA MOVILIDAD URBANA

Hace referencia a la incidencia que la presencia del ámbito pudiera tener sobre la movilidad, como consecuencia del incremento de la actividad antrópica y en consecuencia del tráfico rodado.

Considerando la ubicación del ámbito respecto al resto de núcleos de población del municipio, pero atravesado o colindantes a diferentes vías de comunicación de carácter supramunicipal, una de ellas de alta capacidad, no se considera que la modificación propuesta, pudiera traducirse en complicaciones adicionales en cuanto a la movilidad urbana del municipio se refiere.

7.24. EFECTOS SOCIOECONÓMICOS

El desarrollo de la Modificación Puntual propuesta permitirá concluir el proceso urbanizador iniciado y en consecuencia un incremento en la generación de actividad en el sector de la construcción durante la fase de obras (resto de urbanización y edificación), así como del sector servicios durante la permanencia de uso previsto.

A su vez se producirán efectos positivos sobre la hacienda local, por la recaudación de impuestos y tasas, a la vez que permitirá al ayuntamiento disponer de suelo para la implantación de servicios a la población.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

8. INCIDENCIA SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES Y NORMAS APLICABLES

8.6. NORMA URBANÍSTICA DL AVANCE DEL PLAN DE GALAPAGAR

Las **Normas Urbanísticas del Avance del Plan General de Galapagar** tienen por objeto integrar las reglas técnicas y jurídicas que, de forma articulada, precisen las condiciones sustantivas, temporales y administrativas a que deben ajustarse todas y cada una de las actuaciones urbanísticas que puedan tener lugar en el término municipal, ya se refieran a la gestión de las obras de urbanización, de edificación. Las presentes normas forman parte del PGOU de Galapagar y sustituyen en todas sus determinaciones a las existentes, siendo su ámbito de aplicación la totalidad del Término Municipal de Galapagar.

El PGOU de Galapagar entrará en vigor el mismo día de la publicación en el BOCM del acuerdo de aprobación definitiva efectuada por el Consejo de Gobierno de la CAM, según art. 66.2 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid. De conformidad con lo dispuesto con el art. 66.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, su vigencia será indefinida.

8.7. PLAN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN CIVIL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

El Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid (PLATERCAM) es un instrumento organizativo general de respuesta a situaciones de grave riesgo colectivo, catástrofe o calamidad pública y establece, por una parte, los mecanismos para la movilización de los recursos humanos y materiales necesarios para la protección de las personas, los bienes y el medio ambiente, y por otra, la forma en la que éstos se organizan para:

- Dar respuesta a las emergencias de protección civil que puedan producirse en la Comunidad de Madrid como consecuencia de los riesgos identificados en la Comunidad de Madrid.
- Coordinar todos los servicios, medios y recursos existentes en la Comunidad de Madrid incluyendo los de las entidades públicas y privadas, y los procedentes de otras Administraciones Públicas según la asignación previa que éstas efectúen en función de sus disponibilidades y de las necesidades del Plan Territorial.
- Permitir la integración de los Planes Territoriales de ámbito inferior y garantizar el enlace con los de ámbito superior.
- Asegurar, en cualquier caso, la primera respuesta (especialmente acciones de socorro) ante emergencias extraordinarias que puedan presentarse.

SOLICITUD DE INICIO. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALAPAGAR.
FUENTE ELVIRA. GALAPAGAR (MADRID).

9. FECHA Y FIRMA

En Galapagar, a DICIEMBRE de 2025,

MANZANO
GARCIA
ALBA MARIA
- 70075972D

Firmado
digitalmente por
MANZANO GARCIA
ALBA MARIA -
70075972D
Fecha: 2025.12.17
20:55:52 +01'00'

Alba Manzano García
Graduada en Ciencias Ambientales

NOMBRE: MANZANO GARCIA ALBA MARIA - 70075972D
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - <https://sede.galapagar.es> - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC2B88E2832FF69C74F8B
PUESTO DE TRABAJO: Firma digital externa
FECHA DE FIRMA: 17/12/2025
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B