

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

Contenido

INTRODUCCION.....	5
MEMORIA DE LA INFORMACION URBANISTICA	7
0. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACION.....	7
0.1 Objeto del Plan Especial.	7
0.2-Entidad promotora y legitimación.	8
0.3 Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial.	9
1.-INFORMACION SOBRE EL AMBITO.....	12
1.1 Situación y delimitación.	12
1.2 Ámbito: características.....	13
1.3. Entorno urbano próximo: características.....	14
1.4. Estructura de la propiedad.....	19
1.5. Usos edificaciones e infraestructuras existentes.	23
1.6. Movilidad y sistemas de transporte.	23
1.7. Planeamiento vigente en el ámbito de actuación. Determinaciones de las NN.SS. para el ámbito.	26
2. ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO.	29
2.1. Análisis y diagnóstico del ámbito.	29
2.2. Análisis y diagnóstico del planeamiento vigente y situación en el marco legislativo actual.....	38
2.3. Tabla de condiciones de la ordenanza zonal RU2 en las NN.SS.1.976	42
2.4. Conclusiones del diagnóstico.	44
3. PLANOS DE INFORMACIÓN.	46
BLOQUE II. DOCUMENTACION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION.	47
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION ADOPTADA.....	47
4- OBJETIVOS, JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL.....	47
4.1- Desarrollo en base al análisis y diagnóstico.....	47
4.2.-Marco normativo bajo el que se desarrolla el Plan Especial.	48
4.3- Legitimación de la iniciativa.	52
4.4- Contexto legislativo sobre las determinaciones estructurantes y pormenorizadas de este Plan Especial.....	53
5.-JUSTIFICACIÓN DE LA CONGRUENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL Y LA LEGISLACIÓN VIGENTE.....	59
6. ANALISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACION.	62
6.1- Resumen de alternativas planteadas y definición de la escogida.	62

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

ALTERNATIVA O.....	62
ALTERNATIVA PRIMERA.	64
ALTERNATIVA SEGUNDA.	66
6.2- Criterios y justificación e la alternativa seleccionada.	68
7. MEJORAS EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA RESPECTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.	71
8.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	73
8.1- Ámbito delimitado.	73
8.2-Modelo de ordenación propuesto.	74
9.-CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. APROVECHAMIENTOS Y USOS LUCRATIVOS. MODALIDAD DE GESTIÓN.	77
9.1 Aprovechamiento y usos lucrativos	77
9.2. Cuadro numérico.....	78
9.3 Diferencias entre la situación actual y la ordenación del PE.	79
9.4 Modalidad de gestión	81
10-MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.	82
10.1 Análisis en materia de impacto de igualdad de género	83
10.1.1 Marco normativo. Antecedentes.....	83
10.1.2 Evaluación del cumplimiento	84
10.2 Análisis en materia de no discriminación por razón de orientación e identidad sexual	86
10.2.1. Marco normativo. Antecedentes.....	86
10.3 Impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia.	88
10.3.1 Marco normativo. Antecedentes.....	88
10.3.2. Evaluación del cumplimiento	89
10.4 Impacto en materia de accesibilidad.	90
10.4.1 Marco normativo. Antecedentes.....	90
10.4.2. Evaluación del cumplimiento.	91
11- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA.....	93
11.1 Marco normativo.	93
11.2 Memoria de viabilidad económica.....	95
11.2.1 Estudio parámetros urbanísticos	95
11.2.2 Identificación de los sujetos ejecutores	97
11.2.3 Evaluación económica de las acciones previstas	98
11.2.4 Análisis de la inversión que pueda atraer la actuación.....	100
11.2.5 Horizonte temporal: inversiones y amortización.....	101

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

11.2.6 Compromisos y garantías	103
11.3 Memoria de sostenibilidad económica	104
11.4 Evaluación económica para el análisis de la sostenibilidad económica.	106
11.5 Plan de etapas.	109
EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA.	110
MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA TRAMITACION/NORMATIVA AMBIENTAL Y SECTORIAL.	111
BLOQUE III.DOCUMENTACION NORMATIVA	112
NORMATIVA URBANISTICA.....	112
12. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL. CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DERIVADOS DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANÍSTICA.	112
12.1 Uso global y usos pormenorizados.	112
12.2 Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados lucrativos.....	112
12.3 Coeficiente de edificabilidad.....	113
12.4 Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado por usos	114
12.5. Calificación y gestión de los terrenos destinados a redes públicas.	115
12.6 Cumplimiento de las previsiones de reservas de suelo para redes públicas.	116
12.7 Justificación de la dotación de plazas de aparcamiento.	118
12.8 Cumplimiento de las previsiones de reserva de viviendas de protección pública.	120
12.9 Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico	122
13.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	124
13.1 Estructura viaria	124
13.2 Red de saneamiento.....	127
13.3 Red de distribución de agua.....	128
13.4 Red de energía eléctrica.....	129
13.5 Red de alumbrado público.	130
13.6 Red de telecomunicaciones	130
13.7 Coordinación con otros organismos y servicios.	131
13.8 Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal.....	132
13.9 Garantías de sostenibilidad de la propuesta.....	133
14-DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.....	134
14.1 Disposiciones generales.	134
14.2 Normas generales de la edificación.	141
14.2.1Determinaciones generales de las parcelas	141
14.2.2 Determinaciones generales que afectan a las construcciones.....	143

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

14.2 Regulación y Condiciones particulares de las redes públicas.	151
14.2.1 Regulación y Condiciones particulares de las Zonas Verdes	151
14.2.2 Regulación y Condiciones particulares de los viarios	152
14.3 Condiciones particulares de las zonas de ordenanza. Ordenanzas	154
14.3.1-ORDENANZA RESIDENCIAL.	155
15-EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL	161
15.1 Definición de la modalidad de gestión urbanística	162
15 .2 Obtención y ejecución de redes públicas.....	168
15.3 Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.	169
15.4 Programación y plazos.	170
BLOQUE IV: RESUMEN EJECUTIVO.....	172
IV.1 Introducción y objeto.....	173
IV.2 Delimitación del ámbito del Plan Especial.	174
IV.3 Plano del ámbito delimitado del Plan Especial.	174
IV.4 Oportunidad y justificación del Plan Especial	175
IV.5 Alcance de la ordenación pormenorizada	177
IV.6 Ordenación propuesta.	179
IV.7 Parámetros cuantitativos.....	181
IV.8 Deberes derivados de la actuación de transformación urbanística.	182
IV.9 Gestión y ejecución	184
ANEXO1: INFORMACION REGISTRAL E INFORMACION CATASTRAL.....	186
PLANOS DE ORDENACION	187
PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS.	188

INTRODUCCION

El planeamiento general de Galapagar en vigor son las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, redactadas por COPLACO (Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid), cuyo acuerdo de aprobación fue publicado en el BOE de 2 de octubre de 1976. (NN.SS.-76). Las NN.CC.SS de Planeamiento de Galapagar, fueron redactadas tras la declaración de emergencia para la redacción y modificación de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento de la provincia de Madrid.

No obstante, el ámbito al que se refiere este Plan Especial, se sitúa en el territorio que fue objeto de modificación por las Normas Complementarias y Subsidiarias redactadas por la Comunidad de Madrid en La Orden de 13 de octubre de 1988 de la Consejería de Política Territorial relativa a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de los polígonos 4, 46,48, y parte de 28b, fue publicada en el B.O.E nº 256 de 4 de noviembre de 1988.

Se redacta el presente Plan Especial del ámbito de suelo urbano que se denominará **ámbito CERCADO DEL ARROYO**, de las Normas Subsidiarias 1988 de Galapagar, con el fin de posibilitar el desarrollo del **ámbito de suelo que dichas normas reflejan en sus planos como urbano consolidado, y cuya realidad física actual, inhabilita la ordenación pormenorizada establecida originalmente en las NN.SS.88.**

Con ello, se propone la ordenación de un vacío urbano en el borde noroeste de La Navata, con el objetivo de conseguir viabilizar una actuación urbanística que por la presencia de la línea de alta tensión (LAT en adelante) que lo cruza, hace imposible el trazado viario

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

dibujado por las normas y la materialización de la edificación como consecuencia de la afección de la LAT.

MEMORIA DE LA INFORMACION URBANISTICA

0. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACION.

El **Ayuntamiento de Galapagar**, en el contexto de las acuciantes distorsiones del mercado de la vivienda en Galapagar y en la Comunidad de Madrid, y las necesidades derivadas de la situación, se marca como objetivo resolver situaciones de bolsas de suelo urbano vacantes que, por la antigüedad del planeamiento de Galapagar, y en el marco de la legislación actual, se han quedado enquistadas en su desarrollo.

Por tanto, con el fin de posibilitar el desarrollo de una bolsa de suelo urbano que se califica en las NN.SS.-1988 como urbano consolidado, se delimitará el ámbito y se ordenará mediante un Plan Especial.

0.1 Objeto del Plan Especial.

El Plan Especial tiene por objeto una **operación de reurbanización y modificación de la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme establece el Artículo 50.1 b) de la Ley 9/2001** de la Comunidad de Madrid conforme a los criterios de regeneración y reforma establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, en sus artículos 3, 7, 4.

Se pretende establecer una ordenación pormenorizada diferente a la existente, que permitirá al Ayuntamiento obtener nuevas redes locales, y habilitar suelo para la promoción de viviendas con algún tipo de protección pública de acuerdo a lo establecido por la legislación vigente.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

Manteniendo el uso característico residencial, se mejorarán las condiciones del uso residencial unifamiliar. Asimismo, se estudiará la afección de la LAT y el deslinde de la Vía Pecuaria.

Todo ello se realiza en consonancia con lo que el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 3.

0.2-Entidad promotora y legitimación.

El Artículo 50.4 de la L.S.C.M.), establece:

"los planes especiales que tengan por objeto las funciones recogidas en las letras b), c) y d) del apartado 1 de este artículo, deberán formularse exclusivamente por las Administraciones públicas cuando alteren determinaciones estructurantes".

El **Ayuntamiento de Galapagar**, de acuerdo a lo expuesto, está legitimado para formularlo, y lo hará con los criterios de regeneración y reforma urbana de la legislación estatal, con la participación de los propietarios de estas bolsas de suelo vacante, a fin de posibilitar con la mayor rapidez su desarrollo.

El Plan Especial no modificará las determinaciones estructurantes de edificabilidad y uso característico; no obstante, al no encontrarse el ámbito delimitado en las NN.SS. 1988, se procede a su delimitación, que sí es una determinación estructurante conforme a lo dispuesto en el Artículo 35,2 c) de la L.S.C.M.

0.3 Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece en su artículo 3:

0. *Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.*

...

1. Los poderes públicos **formularán y desarrollarán, en el medio urbano**, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

...

c) **Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos** y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

g) **Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial**, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, **favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente**, así como la cohesión y la integración social.

Y dice también en su artículo 4

*El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser **motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.***

Las siguientes circunstancias y objetivos justifican el interés general del mismo, y la conveniencia y necesidad de llevarlo a efecto mediante la redacción del presente Plan Especial.

- **Necesidad de adaptación a la LEGISLACIÓN VIGENTE y en especial a la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid L.S.C.M. y Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**

Las NN.SS.88 de Galapagar por su antigüedad, no están adaptadas a Ley del Suelo 9/2011 de la Comunidad de Madrid L.S.C.M. y Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- **La redacción del Plan Especial, constituye una necesidad ineludible dado que los terrenos que precisan de una actuación de reforma o renovación de la urbanización siendo necesario modificar las redes del conjunto de los servicios existentes en más de un cincuenta por ciento de acuerdo a lo establecido en el art. 20 bis de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.**

Con ello mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos Esta condición quedará claramente establecida en la memoria de información y ordenación del presente Plan Especial, como figura de planeamiento que la establezca.

- **Habilitar suelo para la construcción de vivienda.** De imperiosa necesidad en el municipio.
- **Establecer una ordenación adaptada a los condicionantes derivados de la LAT que cruza el ámbito.**

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

En consonancia con la situación de, se podrá ordenar el ámbito situando expresamente suelo para este fin y zonas verdes relacionadas que mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos.

- **Modificar los usos pormenorizados** establecidos por la ordenanza adaptándolos a las condiciones del nuevo entorno urbano generado.
- **Habilitar suelo para el desarrollo de viviendas con algún tipo de protección pública**, en cumplimiento de lo establecido en la legislación autonómica y estatal.

Por tanto, se inicia la tramitación del presente Plan Especial, al considerar éste como el procedimiento más adecuado para conseguir los objetivos que se proponen, frente a otras alternativas mucho más complejas y que se dilatarían en el tiempo.

- **Mejoras de las dotaciones públicas mediante la creación de redes públicas de zonas verdes.**

Asimismo, se crearán nuevas redes locales de zonas verdes al servicio de su entorno próximo que carece totalmente de estas.

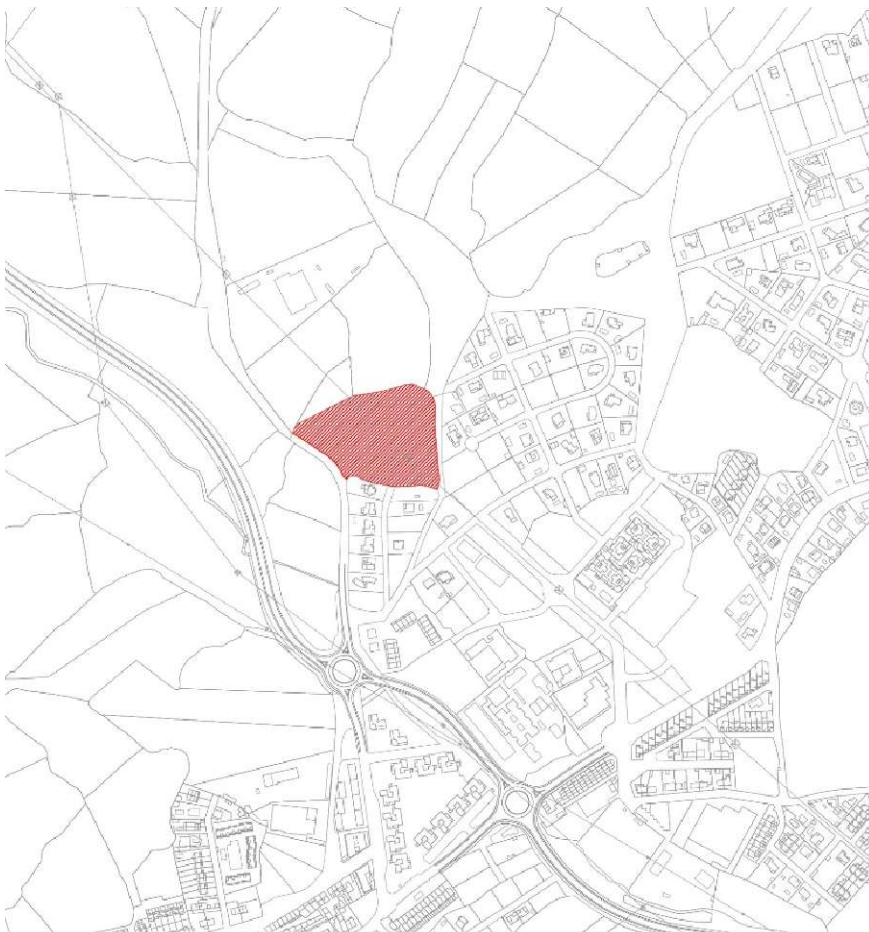
Se dotará al ámbito de una red local de zonas verdes en cumplimiento de las determinaciones establecidas en la L.S.C.M.

1.-INFORMACION SOBRE EL AMBITO.

1.1 Situación y delimitación.

El **ámbito**, que denominaremos **Cercado del Arroyo**, - por el nombre de la calle que le da acceso-, lo constituye el terreno vacante del suelo urbano que ocupa el cuadrante noroeste entre la Carretera de Villalba, la Colada del Charco de la Hoya y la calle Cercado del Arroyo, y es el límite del suelo urbano en esta zona.

(Ver plano de información 1.1 Situación en el entorno urbano emplazamiento).



PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

Su límite norte lo constituye la delimitación del suelo urbano establecida en las Normas; el límite oeste, la carretera antigua de Villalba M-528. El límite este, la Colada del Charco de la Hoya y el sur la calle Cercado del Arroyo.

1.2 Ámbito: características.

El ámbito que se delimita, tiene una superficie según el catastro de 16. 257,13 m²

Se ha realizado un levantamiento topográfico cuya medición arroja una **superficie de 16.317,05 m²** (Ver plano de información I.3 Levantamiento topográfico.) A todos los efectos se adoptará esta superficie en el Plan Especial.

La **topografía** presenta una pendiente suave desde la zona noreste del ámbito (punto más alto) hacia la carretera, en sentido descendente este-oeste. (Ver plano de información I.3 Levantamiento topográfico.)

En la actualidad, el suelo está vacante: tan sólo aparece una torre de la L.A.T. que lo cruza de sureste a noroeste. La línea eléctrica de Alta Tensión de 400 kV Galapagar Moraleja cruza el ámbito de estudio en una longitud aproximada de 155 metros. Dentro de la parcela se localiza uno de los apoyos de dicha línea.

No presenta otras infraestructuras de servicios urbanos que lo crucen.

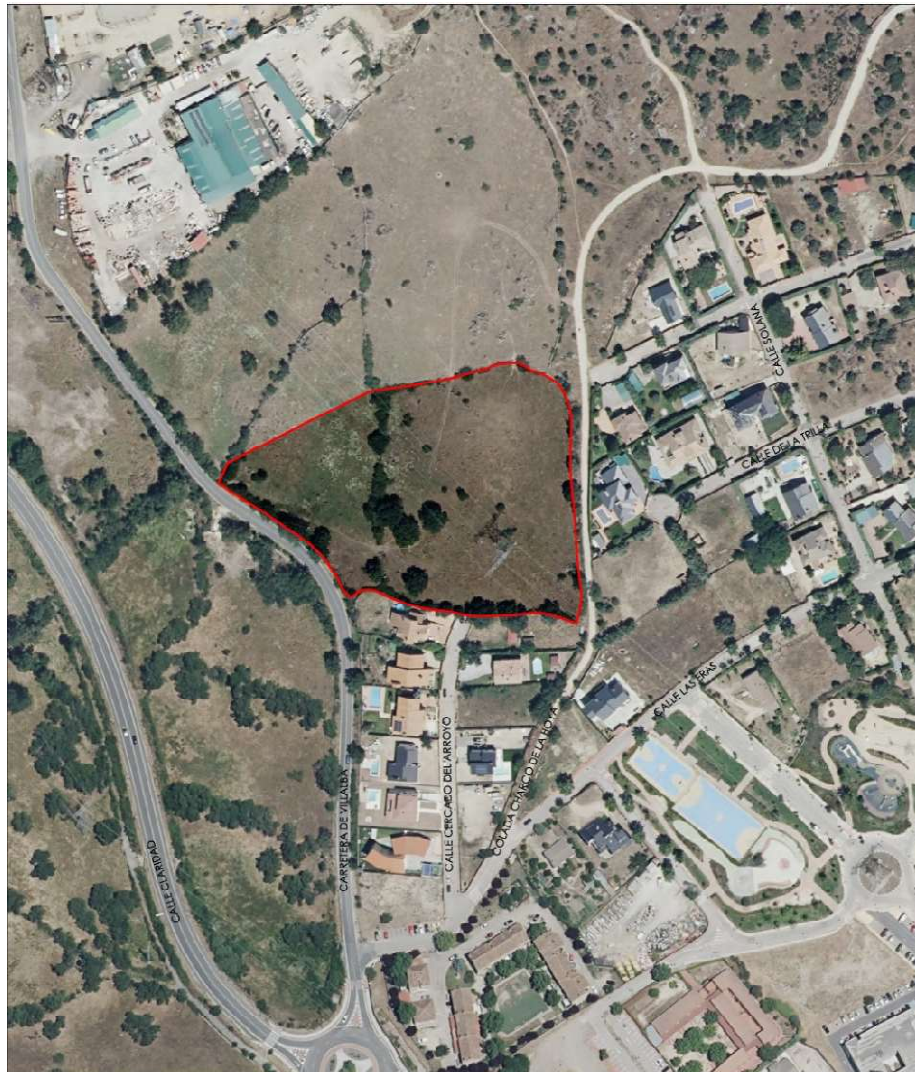
Es un terreno sin uso, con presencia de **arbolado** disperso vinculado a los cerramientos entre parcelas. El arbolado ha sido inventariado recogiendo en un estudio sectorial específico y se refleja en el plano de información I.3.1 VEGETACIÓN EXISTENTE.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

1.3. Entorno urbano próximo: características.

El ámbito delimitado, es el borde noroeste de La Navata junto a la antigua carretera de Villalba, que converge en la rotonda de la variante que articula la conexión de la Carretera M-505 de Las Rozas a El Escorial, con la ruta hacia Villalba- Guadarrama, y con conexión con las carreteras radiales autonómicas de Galapagar.



PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.



Vista del apoyo de la LAT hacia la Colada del Charco de la Hoya.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

La LAT cruza el ámbito de SE a NW Al otro lado de la vía pecuarias se observan las edificaciones del norte de la Navata.



Vista del final de la calle Cercado del Arroyo.

La calle Cercado del Arroyo, muere en fondo de saco contra el ámbito y será el punto de conexión viaria de este con su entorno urbano.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.



La Colada de Cercado del Charco de la Hoya.



Vista del final de la calle Trilla en la Colada.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

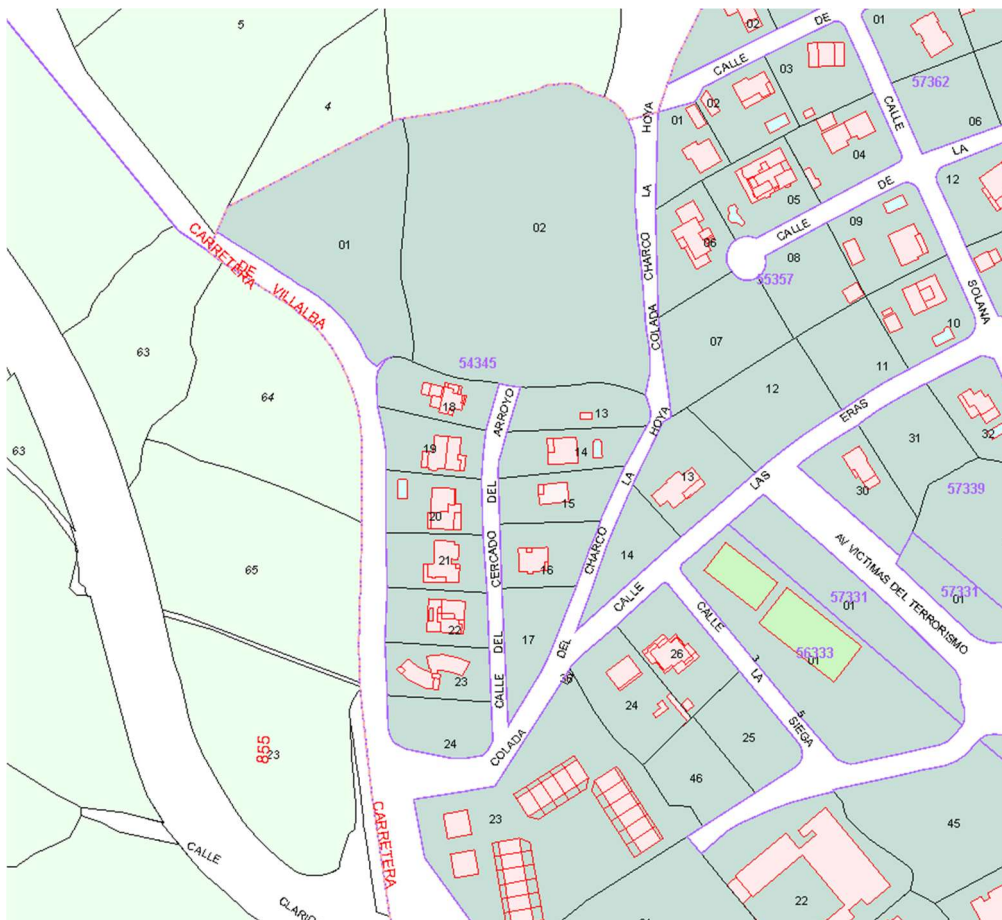
APROBACION INICIAL.



APROBACION INICIAL.

El ámbito que se delimita, Cercado del Arroyo, incluye dos fincas registrales y catastrales que se detallan más adelante.

Las fincas catastrales incluidas en el ámbito del Plan Especial, se identifican en el plano catastral que se incluye a continuación y en los cuadros que acompañan como ilustraciones.



PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.



PARCELA 1. Referencia catastral: **5434501VK1953S0001RF** Superficie catastral: 4.558 m². Localización CR Villalba 40

PARCELA 2. Referencia catastral: **5434502VK1953S0001DF** Superficie catastral: 11.699 m². Localización CR Villalba 40 (B).

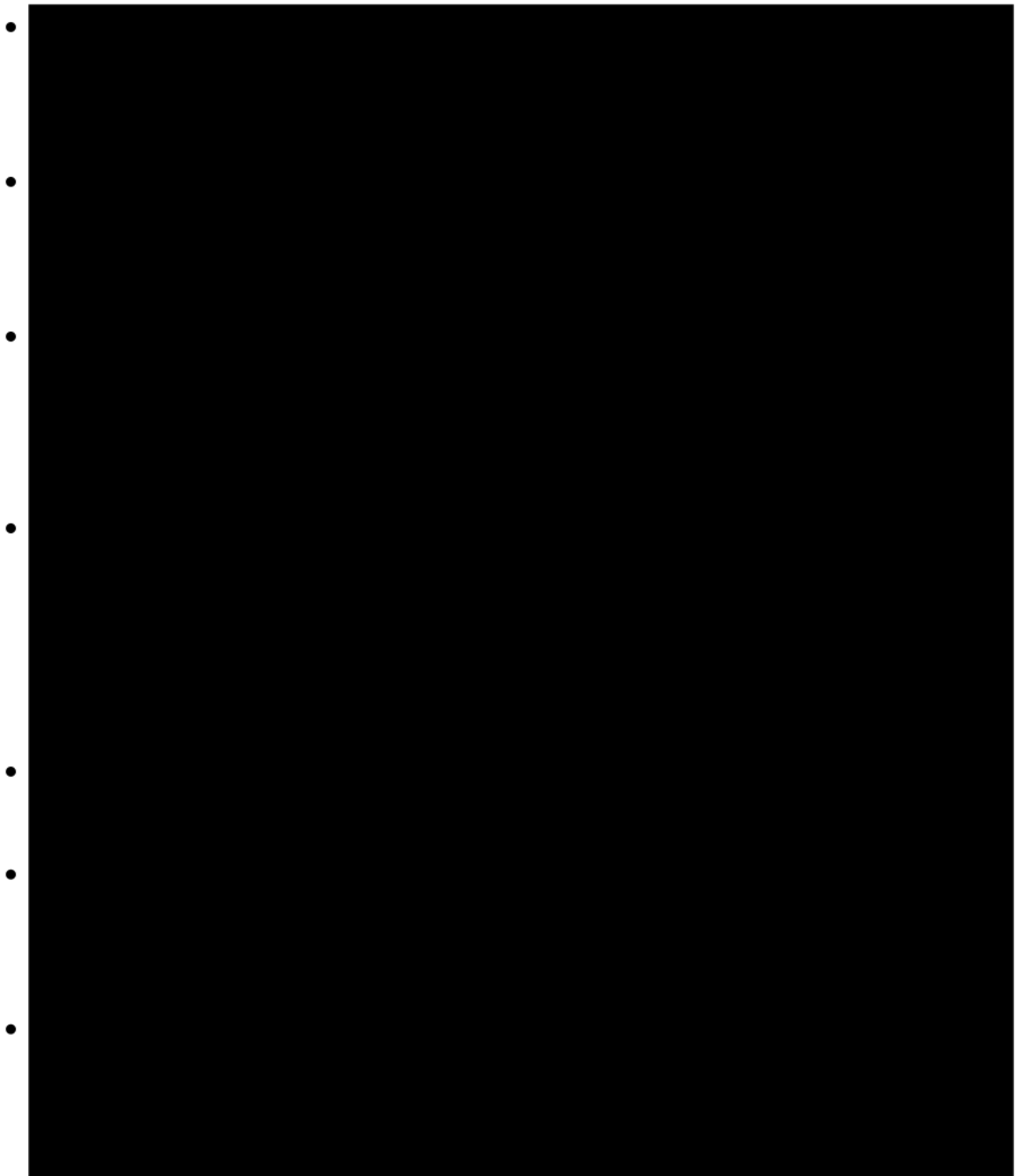
Las fincas de titularidad privada figuran inscritas en el Registro de la Propiedad de Galapagar y se recogen como anexo a la Memoria.

PROPIETARIOS AMBITO CERCADO DEL ARROYO.

- [REDACTED]

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.



FINCAS

PARCELA 1. Referencia catastral: **5434501VK1953S0001RF** Superficie catastral: 4.558 m ². Localización CR Villalba 40. Finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Galapagar, Finca 1096 Tomo 2690, Libro 245, Folio 190.

Título: Pertenece en proindiviso por herencia en las proporciones que constan en la nota simple adjunta a D. Ángel Calvo López, D. Francisco Calvo López y D^a. Dorotea Pilar Calvo López.

Cargas y gravámenes: La Finca descrita se encuentra libre de cargas y gravámenes, afecciones, arrendatarios y ocupantes, salvo por las afecciones fiscales.

PARCELA 2. Referencia catastral: **5434502VK1953S0001DF** Superficie catastral: 11.699 m². Localización CR Villalba 40 (B). Finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Galapagar, Finca 820/bis Tomo 3739, Libro 746, Folio 65.

Título: Pertenece en proindiviso por herencia en las proporciones que constan en la nota simple adjunta a D. Luis Enrique Andrés Rubio, D. Jorge Andrés Gálvez, D. Natalio Andrés Rubio, D. Alberto Andrés Rubio, D. Fernando Andrés Gálvez.

Cargas y gravámenes: La Finca descrita se encuentra libre de cargas y gravámenes, afecciones, arrendatarios y ocupantes, salvo por las afecciones fiscales.

1.5. Usos edificaciones e infraestructuras existentes.

No se conocen que nunca se haya producido un uso del suelo salvo ocupaciones temporales, como se explica en el estudio de caracterización de suelos que acompaña al Plan Especial.

La línea eléctrica de Alta Tensión de 400 kV Galapagar Moraleja cruza la parcela de estudio en una longitud aproximada de 155 metros. Dentro de la parcela se localiza uno de los apoyos de dicha línea, el apoyo "455" ubicado en las siguientes coordenadas:

UTM ETRS89 HUSO 30		
Apoyo 455	COORD. X	COORD. Y
L.A.T	415393	4493320

De acuerdo a la legislación aplicable, son de aplicación servidumbres y queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales, de acuerdo Artículo 162 del RD 1955/2000.

No se conoce la existencia de otras infraestructuras urbanas en el interior del ámbito delimitado. (salvo la LAT mencionada)

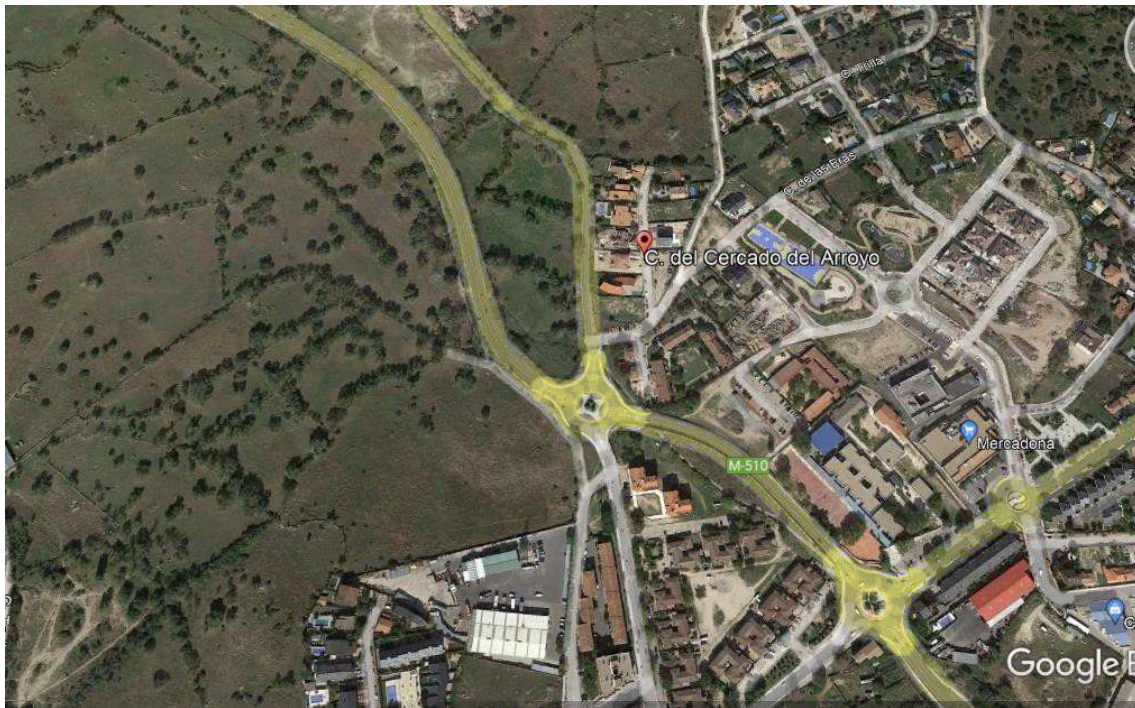
Se ha realizado un inventario de arbolado que se recoge en documento independiente y en el plano *1.3.1 VEGETACIÓN EXISTENTE*.

1.6. Movilidad y sistemas de transporte.

El ámbito del estudio está situado próximo al cruce de las carreteras autonómicas, variante de la M-510, (Variante de Galapagar) de la Red Secundaria, (de la A-6 al límite de provincia con Toledo y M-528 de Galapagar a Villalba.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.



Fuente: Google Earth

El estudio de movilidad y tráfico que forma parte de la documentación del Plan Especial, analiza los datos de tráfico de estas carreteras.

El transporte público existente en el ámbito, se canaliza por las dos carreteras con paradas cercanas al mismo y por tanto con la posibilidad de que el transporte público puede entrar en la participación modal de los viajes, según el plano de los Servicios de Transporte del Consorcio Regional de Transportes.

De acuerdo con la información del Consorcio Regional de Transportes las líneas interurbanas que prestan servicio a Galapagar son las expresadas a continuación, con una frecuencia diaria variable según cada Línea pero que permite la movilidad en este modo de transporte de manera razonable.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

Línea 635: Galapagar - La Navata - Torreldones - Madrid

Línea 633: Colmenarejo - Galapagar - Torreldones - Las Rozas -
Majadahonda - Hospital Puerta de Hierro

Línea 632: Madrid - La Navata - Galapagar - El Guijo - Colonia España

Línea 631: Madrid (Moncloa) - Torreldones - Galapagar - Colmenarejo

Línea 630: Villalba - Galapagar - Colmenarejo - Valdemorillo

Línea N904: Madrid (Moncloa) - Torreldones - Galapagar -
Colmenarejo

Línea 661: Madrid - El Escorial (por Galapagar)

Línea 661-A: Madrid (Moncloa) - Las Zorreras (por Galapagar)

Línea 667: Majadahonda (Hospital) - San Lorenzo de El Escorial (por
Galapagar)

Respecto de las líneas de RENFE Cercanías de Madrid en Galapagar

C-3 El Escorial - Chamartín - Atocha - Aranjuez

C-8 Atocha - Chamartín - Villalba - El Escorial - Cercedilla

C-10 10Villalba - Príncipe Pío - Atocha - Chamartín - Fuente de la Mora

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

1.7. Planeamiento vigente en el ámbito de actuación. Determinaciones de las NN.SS. para el ámbito.

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de 29 de septiembre de 1988, se suspendieron las Normas Subsidiarias de Galapagar, en los ámbitos denominados polígonos 4 y 14, parte de los polígonos 15, 28 y 35, y los polígonos 38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48. Y se declara de urgencia la redacción de las Normas Complementarias y Subsidiarias del planeamiento en los polígonos reseñados.

La Orden de 13 de octubre de 1988 de la Consejería de Política Territorial relativa a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de los polígonos 4, 46,48, y parte de 28b, fue publicada en el B.O.E nº 256 de 4 de noviembre de 1988.

El planeamiento vigente en el ámbito Cercado del Arroyo, son las Normas Complementarias y Subsidiarias redactadas por la Comunidad de Madrid en 1988.

Estas Normas redactada por la Comunidad de Madrid, sustituyeron a las NN.SS.-76 en el territorio objeto de la modificación.

Ni las NN.SS.-1976 ni las del 88, están adaptadas a la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En el *Capítulo 1. División de las clases de suelo*, dice que las N.C.S., clasifican su ámbito en suelo urbano y suelo urbanizable...Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas, el suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por la ejecución de las Normas, lleguen a adquirir tal situación.

En el apartado 3.2.2 Tipos especifica que los planes y proyectos que puedan desarrollar las Normas Subsidiarias, son los Planes Especiales, los planes parciales....

Respecto del contenido de los planes especiales, dice en 3.2.3, que habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos...:

Calificación pormenorizada del suelo

Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener.

Definición de ordenanzas de uso, edificaciones y estéticas propias del ámbito.

Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local.

Diseño de espacios libres públicos.

Delimitación del ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos

Evaluación del coste de ejecución de las propuestas y asignación en plazos.

Respecto de la tramitación y formulación, hace referencia a la legislación vigente entonces.

Respecto de las condiciones de actuación y ejecución de las Normas Complementarias y Subsidiarias establece en el artículo 3.3.1 ámbitos de actuación, en su apartado C, Formulación, que la delimitación de polígonos y unidades de actuación no contenidas en las Normas Subsidiarias, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.

Y de acuerdo a las situaciones básicas del suelo definidas en el artículo 21 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana,*

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

estamos ante un suelo urbanizado estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, condición que completará al haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación que es el Plan Especial que se redacta.

2. ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO.

2.1. Análisis y diagnóstico del ámbito.

Como se ha comentado en apartados anteriores, el planeamiento general vigente en Galapagar fue aprobado en 1.988/89.



ORTOFOTO 1980 DEL VISOR CARTOMADRID

En esta ortofoto, tomada unos años a antes de la aprobación de las NN.SS.-1988/89, se aprecia el nulo desarrollo de la zona.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.



ORTOFOTO 1991 DEL VISOR CARTOMADRID

Se aprecia un incipiente desarrollo de esta zona de la Navata poco después de la aprobación.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.



ORTOFOTO 2006 DEL VISOR CARTOMADRID

Donde se observa la avanzada obra de la variante de la M-510.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.



ORTOFOTO 2020 DEL VISOR CARTOMADRID.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.



ORTOFOTO 2025 DEL VISOR CARTOMADRID.

A la vista de ésta se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- El plano de las Normas recogía la presencia de la línea de alta tensión, y de la Colada del Charco de la Hoya.
- Se grafiaba un viario que pretendía ordenar los suelos situados entre la carretera antigua de Villalba y la Colada del Charco de la Hoya; en los años transcurridos se desarrolló la parte sur de éste de forma sensiblemente parecida a la establecida en el plano de alineaciones, pero no el ámbito que nos ocupa.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

El viario transversal previsto en el plano de alineaciones, partía de la vía pecuaria y desembocaba en la carretera, y no tenía en cuenta la afección de la línea de alta tensión, errores que le hacían perder su validez, ya que era inviable.

Con todo el entorno construido, el ámbito sigue sin ser desarrollado.

El **Ayuntamiento de Galapagar** es consciente de ello y **promueve la reordenación de la misma, adaptándola a la realidad actual.**

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

Una vez desarrollado el ámbito Cercado del Arroyo, quedará integrado en su entorno totalmente edificado, como puede observarse en la imagen siguiente:



PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

Muy próximo al ámbito, hay un entorno de equipamientos y dotaciones como puede apreciarse en el plano I.5 EQUIPAMIENTOS ENTORNO ÁMBITO., de que se entre la imagen siguiente:



APROBACION INICIAL.

[illegible]

NOVIEMBRE 2025. Página 37

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

2.2. Análisis y diagnóstico del planeamiento vigente y situación en el marco legislativo actual.

Las NN.88 recogen los terrenos del ámbito como suelo urbano consolidado con ordenanza zonal U2.

En la imagen e inserta a continuación se ve la ordenación finalista recogida en el plano 3 ALINEACIONES de las NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS DE GALAPAGAR EN LOS POLIGONOS 4, 28B, 46 Y 48



Las normas dibujan un viario en forma de T que, de materializarse, desembocaría en la M-528 y en la Vía Pecuaria. Además, no consideran la afección de la LAT.

Las NN.SS.-1988/89 no están adaptadas a la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y por tanto es de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ley:

La clasificación del suelo y el régimen urbanístico de la propiedad de éste regulados en la presente Ley serán de aplicación, desde su entrada en vigor, a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

- a) A los terrenos clasificados como suelo urbano que se encuentren en la situación de urbanización prevista por el artículo 14.2.a), se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano consolidado. A los restantes terrenos clasificados como suelo urbano y, en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución, se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano no consolidado.*

Y el artículo 14 de la Ley 9/2.001, establece que tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.*

Estamos por tanto ante un ámbito de suelo urbano de las NN.SS.88, al que se debe aplicar el régimen establecido en la Ley 9/2001 para el suelo urbano consolidado; se dispone de todos los servicios mencionados ya integrados en la malla urbana, si bien es necesario la ejecución de determinadas obras de urbanización para que las parcelas finales adquieran la condición de solar, conforme admite el Artículo 19,1 de la LSCM sin perder por ello la condición de suelo urbano consolidado. Y de acuerdo a las situaciones básicas del suelo definidas en el artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, estamos ante un suelo urbanizado, estando

legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, condición que completará en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación que es el PLAN ESPECIAL que se redacta. Por otra parte, a través de la nueva redacción dada al apartado tercero del artículo 35 de la Ley 9/2001¹, la Ley Ómnibus concreta a su vez los instrumentos de planeamiento a través de los que resulta posible modificar la ordenación pormenorizada.

Dicho precepto establece que la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable ser alterada a través de “la modificación de un Plan General. Y podrán también alterarse justificadamente y en las condiciones establecidas en esta Ley por planes especiales. En el caso de que el planeamiento general haya establecido directamente la ordenación pormenorizada, sin necesidad de tramitación de instrumento de desarrollo posterior, esta ordenación podrá ser alterada por modificación de plan general y además, en caso de que se den las condiciones establecidas en esta Ley, por planes parciales o planes especiales, justificando su adecuación a los fines establecidos para esos planes y la congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

En base a lo establecido en el artículo 35 de la Ley 9/2001², la definición de un ámbito de actuación y la definición de un área homogénea, es una determinación estructurante de la ordenación urbanística.

Y de acuerdo a las situaciones básicas del suelo definidas en el artículo 21 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se*

¹ Redacción dada al art. 35 por Ley 7/2024, de 26 de diciembre. Anteriormente modificado por Ley 11/2022, de 21 de diciembre.

² Redacción dada al art. 35 por Ley 7/2024, de 26 de diciembre. Anteriormente modificado por Ley 11/2022, de 21 de diciembre.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, estamos ante un suelo urbanizado estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, condición que completará al haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación que es el Plan Especial que se redacta.

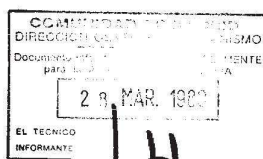
PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

2.3. Tabla de condiciones de la ordenanza zonal RU2 en las NN.SS.1.976

Las determinaciones de la edificación establecidas por las Normas Urbanísticas para dicha ordenanza zonal se recogen en el cuadro siguiente:

U U 8 8 U 8 9 4 2 3 1



CAP. 10 ORDENANZAS

Art. 10.1 ORDENANZA DE ZONA U-2

DEFINICION: Zona de edificación unifamiliar exenta en parcela media.

TIPOLOGIA EDIFICATORIA: Aislada

CONDICIONES DE PARCELA:

- Parcela mínima edificable a efectos de segregaciones: 1.000 m²
- Frente mínimo: 15 m.

CONDICIONES DE VOLUMEN:

- Edificabilidad máxima total s/parcela: 0,35 m²/m²
- Índice de ocupación s/parcela: 25%
- Altura máxima s/rasante: 6,50 mts.
- Número de plantas: 2

CONDICIONES DE POSICIÓN:

- Retranqueos a lindero frontal y otras alineaciones oficiales: 4 m.
- Retranqueos a linderos laterales: 3 m.
- Retranqueos a lindero trasero: 3 m.
- Distancia mínima entre edificaciones en el interior de la parcela: 3 m.

CONDICIONES DE USO.

- Uso principal: Vivienda unifamiliar.
- Usos complementarios: Comercial, oficinas y hostelería, Categoría 1ª

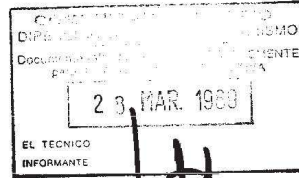


135-

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

U U 5 5 U 0 7 4 2 3 2



Dotacional, Categoría 1ª.
Aparcamiento (una plaza por vivienda más una plaza cada 50 m² destinados a otros usos residenciales en el interior de la parcela).

- Usos prohibidos: El resto.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

- De la edificación:

Las cubiertas se deberán resolver con faldones inclinados entre 20 y 45 grados, 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 enfoscados con gama de color entre el blanco y los terrosos u ocre. Se prohíbe el uso de fábrica de ladrillo, se prohíben las carpinterías exteriores de aluminio en su color natural.

- De los cerramientos de la parcela:

Los que definan las alineaciones oficiales se 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 con cierres permeables de madera o metálicos, como por ejemplo, verjas, mallas, emparrillados, etc.

OTRAS CONDICIONES:

Se reservará, bien bajo cubierta o al aire libre una plaza de aparcamiento dentro de la parcela.



2.4. Conclusiones del diagnóstico.

El ámbito Cercado del Arroyo se sitúa en el territorio ordenado por las NN.SS. 1988. Aun considerándose en las NN. SS. un suelo urbano consolidado, no se ha desarrollado en los 38 años transcurridos desde la aprobación.

El **Ayuntamiento de Galapagar**, en el contexto de las acuciantes distorsiones del mercado **de la vivienda** en Galapagar y en la Comunidad de Madrid, y las necesidades derivadas de la situación, se marca como objetivo resolver situaciones de bolsas de suelo urbano vacantes que, por la antigüedad del planeamiento de Galapagar, y en el marco de la legislación actual, se han quedado enquistadas en su desarrollo.

Dado lo expuesto, resulta imprescindible la redacción de un Plan Especial, que tiene por objeto una **operación de reurbanización y modificación de la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme establece el Artículo 50.1 b) de la Ley 9/2001** de la Comunidad de Madrid conforme a los criterios de regeneración y reforma establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, en sus artículos 3, 7, 4.

De acuerdo a la información y al análisis desarrollado en la Memoria de la información urbanística, se redacta el Plan Especial, con los siguientes **objetivos de interés general**:

1. **Modificación de la ordenación establecida en el suelo urbano :**
resolver un vacío en el tejido urbano que constituye una anomalía en el centro urbano de Galapagar desde la década

de los 80, en el contexto de las acuciantes necesidades derivadas de la situación del mercado de la vivienda en Galapagar y en la Comunidad de Madrid.

2. Habilitar **suelo para el desarrollo de viviendas con algún tipo de protección pública**, en cumplimiento de lo establecido en la legislación autonómica y estatal, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, respecto del porcentaje de reserva de suelo destinado a vivienda protegida que establece que se reservará suelo para alojar al menos 20 por ciento de la edificabilidad residencial, en el caso de suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.
3. **Establecer una ordenación que tenga presente la LAT que cruza el ámbito**, preservando la banda de afección, y estableciendo un corredor con el suelo no urbanizable que se obtendrá como red pública.
4. **Establecer una ordenación que tenga presente la colindancia de la carretera M-528, y la Vía Pecuaria**, adecuando accesos y posición de las zonas según su uso.

3. PLANOS DE INFORMACIÓN.

Se incorporan en el documento del PLAN ESPECIAL los siguientes planos informativos.

I.1 SITUACIÓN EN EL ENTORNO URBANO. EMPLAZAMIENTO.

I.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

I.2.1 PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACION Y GESTION DEL SUELO NN.SS. 89.

I.2.2 ZONAS ORDENADAS POR LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS 88 Y 89.

I.3 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DELIMITACIÓN.

I.3.1 EDIFICACIÓN, USOS Y VEGETACIÓN EXISTENTE.

I.3.2 VISUALIZACIÓN FOTOGRÁFICA DEL ÁMBITO.

I.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

I.5 EQUIPAMIENTOS ENTORNO ÁMBITO.

I.6 AFECCIONES DE LA LEGISLACION SECTORIAL Y AMBIENTE.

BLOQUE II. DOCUMENTACION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION ADOPTADA.

4- OBJETIVOS, JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.

4.1- Desarrollo en base al análisis y diagnóstico.

De acuerdo a la información y al análisis desarrollado en la Memoria de la información urbanística, se redacta el Plan Especial, con los siguientes **objetivos de interés general**:

1. **Modificación de la ordenación establecida en el suelo urbano :** resolver un vacío en el tejido urbano que constituye una anomalía en el centro urbano de Galapagar desde la década de los 80, en el contexto de las acuciantes necesidades derivadas de la situación del mercado de la vivienda en Galapagar y en la Comunidad de Madrid.
2. Habilitar **suelo para el desarrollo de viviendas con algún tipo de protección pública**, en cumplimiento de lo establecido en la legislación autonómica y estatal, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, respecto del porcentaje de reserva de suelo destinado

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

a vivienda protegida que establece que se reservará suelo para alojar al menos 20 por ciento de la edificabilidad residencial, en el caso de suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

3. **Establecer una ordenación que tenga presente la LAT que cruza el ámbito**, preservando la banda de afección, y estableciendo un corredor con el suelo no urbanizable que se obtendrá como red pública.
4. **Establecer una ordenación que tenga presente la colindancia de la carretera M-528, y la Vía Pecuaria**, adecuando accesos y posición de las zonas según su uso.

4.2.-Marco normativo bajo el que se desarrolla el Plan Especial.

La **base legal fundamental** en materia urbanística la componen el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, la **Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid**, con sus sucesivas modificaciones, el Real Decreto 2.159/1978, de 21 de junio, por el que se aprueba el **Reglamento de Planeamiento Urbanístico** y el Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el **Reglamento de Gestión Urbanística**, estos últimos sólo aplicables en todo lo no regulado por la LSCM 9/2001 y que no sea contradictorio con la misma y **las Normas Subsidiarias 1988 de Galapagar**.

De una forma más amplia la legislación es:

A. Legislación Estatal:

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E.: 15 SEPT-1978

Real Decreto 2187/1978 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Ministerio de Vivienda B.O.E.: 18-SEP-1978

Real Decreto 3288/1978 por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E.: 31-ENE-1979

B. Legislación de la Comunidad de Madrid:

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27 de julio de 2001, corrección de errores BOCM 24 de enero de 2002).

Modificaciones realizadas por las siguientes normas.

- Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2001).

- Ley 9/2003, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid (BOCM 3 de abril de 2003).

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

- Ley 2/2004, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 1 de junio de 2004).
- Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13 de abril de 2005).
- Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2006).
- Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM 30 de julio de 2007).
- Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2007).
- Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2008).
- Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2009).
- Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público (BOCM 29 de diciembre de 2010).
- Ley 6/2011, de 28 de diciembre, Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2011).
- Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (BOCM 15 junio 2012).
- Ley 6/2013, de 23 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 30 de diciembre de 3013).
- Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 28 de diciembre de 2015).

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

- Ley 2/2018, de 4 de mayo, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases o unidades funcionales (BOCM de 18 de mayo de 2018).
- Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística. (BOCM de 15 de octubre de 2020).
- Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.
- Ley 7/2024, de 26 de diciembre de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio.

B. Legislación municipal.

Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, redactadas por COPLACO (Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid), BOE de 2 de octubre de 1976.

Normas Complementarias y Subsidiarias redactadas por la Comunidad de Madrid en La Orden de 13 de octubre de 1988 de la Consejería de Política Territorial relativa a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de los polígonos 4, 46,48, y parte de 28b, fue publicada en el B.O.E nº 256 de 4 de noviembre de 1988.

4.3- Legitimación de la iniciativa.

El presente planeamiento define una actuación de transformación urbanística: en concreto una actuación de urbanización, de reforma o renovación de la urbanización, en un ámbito de suelo urbano, en consonancia con lo indicado en el artículo 7.1. a) 2. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU.7/2015). De esta actuación derivarán los deberes establecidos en el artículo 18.1 del citado texto legal.

El **Ayuntamiento de Galapagar**, de acuerdo a lo expuesto, está legitimado para formularlo y debe ser quien asuma la iniciativa de acuerdo a lo expuesto el **Artículo 50.4 de la L.S.C.M.**; lo hace con la participación de los propietarios de estas bolsas de suelo vacante, a fin de posibilitar con la mayor rapidez su desarrollo, en cumplimiento del art 9.4 del TRLSRU.7/2015, que posibilita la participación de los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento.

De acuerdo a lo establecido en el art 9.6, la participación en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios.

4.4- Contexto legislativo sobre las determinaciones estructurantes y pormenorizadas de este Plan Especial.

Las funciones de los planes especiales, vienen establecidas en el Artículo 50. Funciones de los planes especiales. ⁽³⁾

El Plan Especial tiene por objeto una **operación de reurbanización y modificación de la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme establece el Artículo 50.1 b) de la Ley 9/2001** de la Comunidad de Madrid conforme a los criterios de regeneración y reforma establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, en sus artículos 3, 7, 4.

El Plan Especial es **competente** para la operación que se plantea. Para cumplir sus objetivos, el Plan Especial, delimita un ámbito de actuación.

Y lo hace en consonancia con lo establecido en el Artículo 37. **de la L.S.C.M.** Determinaciones sobre la división del suelo, que en su apartado 1, establece la división del suelo urbano en áreas homogéneas como pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante, sobre las que se aplicarán las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada u ordenanzas, establecidas en el artículo 40.

La formulación del Plan Especial, en el caso que nos ocupa, tratándose de un planeamiento general no adaptado, debe referenciarse a la

Disposición adicional quinta. *Imposibilidad de modificar determinaciones estructurantes en suelo urbano mediante plan especial en planeamientos no adaptados.* ⁽⁴⁾

³. Redacción dada al art. 50 por Ley **7/2024**, de 26 de diciembre. Anteriormente modificado por Ley 11/2022, de 21 de diciembre y por Ley 3/2024, de 28 de junio.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

No podrán formularse planes especiales de modificación del suelo urbano que modifiquen la ordenación estructurante si el ámbito territorial en el que se incardinan no se encuentra ordenado previamente mediante un instrumento de planeamiento urbanístico aprobado en base a la Ley 9/2001, de 17 de julio, en los términos establecidos por la disposición transitoria tercera. Se exceptúa de lo dispuesto en el apartado anterior los supuestos en que, no encontrándose adaptado el planeamiento a la Ley, el ámbito del plan especial en suelo urbano coincida con una eventual área homogénea, en cuyo caso podrán modificarse las determinaciones de ordenación estructurante previa delimitación en el propio plan especial del área homogénea conforme a los requisitos establecidos en esta ley.

En base a lo expuesto la **delimitación del área homogénea**, coincide en su delimitación con el ámbito, ya que esta se considera una determinación estructurante.

En suelo urbano consolidado, sólo se admitirá la delimitación de ámbitos de actuación en los que, al concurrir alguna de las circunstancias señaladas en la **letra e) del número 6 del artículo 42 de la L.S.C.M.**, se prevea la necesidad de formular un instrumento urbanístico de desarrollo refiriéndose, en este caso a:

2.º Piezas concretas de suelo urbano consolidado, sean manzanas o incluso solares individuales, sobre las que se propone una ordenación singular, de forma que, previamente a autorizar actos de ejecución en las mismas, sea necesario formular algún instrumento urbanístico de desarrollo al que se remite la fijación de alguna o varias de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

Este es el caso del ámbito Cercado del Arroyo.

⁴. Redacción dada a la disposición adicional quinta por Ley **7/2024**, de 26 de diciembre. Anteriormente adicionada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre.

Los Planes especiales, pueden alterar determinaciones estructurantes de acuerdo al **Art. 50.3 de la L.S.C.M.**

3. Además de lo establecido en el apartado anterior, los planes especiales que tengan por objeto las funciones recogidas en las letras a), b), c) y d) del apartado 1 de este artículo podrán, basándose en los principios de la ordenación urbanística establecidos en el artículo 3, alterar las determinaciones estructurantes, con los límites establecidos en los artículos 34 y 35 de esta ley.

Asimismo, el **Art. 35** de la L.S.C.M. establece respecto de las **determinaciones estructurantes (3)**:

1. Son **determinaciones estructurantes** de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.
....
2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:
 - a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.
 - b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
 - c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, coeficientes de edificabilidad definidos en el art.39.3 y aprovechamientos unitarios....

En el apartado 5 de dicho artículo, establece las condiciones y límites de las determinaciones estructurantes o elementos de las mismas que pueden ser alterados mediante planes especiales.

Y cita: al cambio de uso pormenorizado, a los incrementos de edificabilidad y la delimitación de área o áreas homogéneas, o su modificación, así como el establecimiento o modificación de todas sus determinaciones estructurantes y pormenorizadas de conformidad con el artículo 37.1 y relacionados.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

El Plan especial del ámbito Cercado del Arroyo, se formula sin desvirtuar el uso característico residencial, y en congruencia con el planeamiento general.

Mantiene el aprovechamiento establecido por el planeamiento general en el ámbito y lo reparte mediante las determinaciones que se establecen para cada uso y ordenanza.

Y el Art. 35 de la L.S.C.M. establece respecto de las **determinaciones pormenorizadas**:

3. Son **determinaciones pormenorizadas** de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material...
...

*En el caso de que el planeamiento general haya establecido directamente la ordenación pormenorizada, sin necesidad de tramitación de instrumento de desarrollo posterior, esta ordenación podrá ser alterada por modificación de plan general y además, en caso de que se den las condiciones establecidas en esta Ley, por planes parciales o **planes especiales**, justificando su adecuación a los fines establecidos para esos planes y la congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.*

4. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.

b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.

c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.

d) El régimen normativo de usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación al uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.

f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.

g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

Con base en lo establecido en dicho artículo, el Plan Especial podrá modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por el planeamiento general.

El presente Plan Especial introduce modificaciones respecto de determinaciones pormenorizadas establecidas por la ordenanza zonal de aplicación de las NN.SS.-88. Las modificaciones, se realizan al amparo de lo establecido en el Art. 50.2 de la L.S.C.M. son:

- La conformación espacial detallada, modificando el trazado vial obsoleto inicial, y estableciendo con base en la articulación de este con las afecciones derivadas de la presencia de la LAT, las zonas de los usos.
- Estableciendo, las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas, el régimen normativo de usos pormenorizados, y la definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, como se verá en el Bloque Normativo.
- El régimen normativo de los usos pormenorizados.

El contenido, viene determinado en el Art. 51 de la L.S.C.M. estableciendo que el Plan Especial contendrá las determinaciones propias del Plan Especial, en su caso de reforma interior,- remitiéndose por tanto al Art.48 que detalla el contenido sustantivo del Plan Especial,- y por consiguiente, debe establecer sobre la totalidad del ámbito las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran en el artículo 48.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (L.S.C.M.), y las condiciones para el desarrollo

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

del ámbito de suelo urbano denominado Cercado del Arroyo que se delimita.

La congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general, se establece más adelante, en el apartado 5 de esta memoria.

5.-JUSTIFICACIÓN DE LA CONGRUENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL Y LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

Respecto del desarrollo del ámbito, las NN.SS.-1988 establecen en apartado 3.2.2 Tipo,s que los planes y proyectos que puedan desarrollar las Normas Subsidiarias, son los Planes Especiales, los planes parciales....

Respecto del contenido de los planes especiales, dice en 3.2.3, que habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos...:

- Calificación pormenorizada del suelo

- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener.

- Definición de ordenanzas de uso, edificaciones y estéticas propias del ámbito.

- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local.

- Diseño de espacios libres públicos.

- Delimitación del ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos

- Evaluación del coste de ejecución de las propuestas y asignación en plazos.

- Respecto de la tramitación y formulación, hace referencia a la legislación vigente entonces.

Por tanto, la figura de planeamiento y el contenido del Plan Especial, se adecúa a lo establecido en las NN.SS.-1988.

Respecto de las condiciones de actuación y ejecución de las Normas Complementarias y Subsidiarias establece en el artículo 3.3.1 ámbitos de actuación, en su apartado C, Formulación, que la delimitación de polígonos y unidades de actuación no contenidas en las Normas Subsidiarias, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.

Por tanto, es congruente con el planeamiento general, delimitar y establecer un planeamiento de desarrollo sobre un ámbito que lo precisa.

Respecto de la **determinación del aprovechamiento**: la edificabilidad del ámbito no viene fijada por un índice de edificabilidad o de aprovechamiento.

Para establecerlo adoptaremos el índice de edificabilidad sobre parcela establecido en la ordenanza zonal U2 de las normas urbanísticas que es 0,2 m² construidos/ m² de suelo.

Índice de edificabilidad= 0,35 m²/ m² (edificables de cualquier uso)

La **superficie delimitada** es de **16.317,05 m²**, de acuerdo a la medición realizada.

Así, la edificabilidad máxima del ámbito sería el resultado de aplicar dicho coeficiente de edificabilidad sobre la superficie del ámbito delimitado que será:

Edificabilidad máxima= 0,35 m²/ m² x 16.317,05 m²=5.710,96 m²

El **uso característico** del ámbito es el **Residencial al que se dedica el 100 % de la edificabilidad total y un total de 34 viviendas** que supone un tamaño medio por vivienda de 167 m²

El Plan Especial se adecua a lo establecido en la Ley Estatal y en la autonómica.

El presente documento se adecúa a las determinaciones de la citada Ley 9/2001, en especial a lo señalado en los *Artículos 35. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas*⁵, 36.

⁵ Redacción dada al art. 35 por Ley 7/2024, de 26 de diciembre. Anteriormente modificado por Ley 11/2022, de 21 de diciembre

Determinaciones sobre las redes públicas⁶ y 50 a 51 relativos a los Planes Especiales.

También se adecua a las determinaciones del *Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo*, del RDL 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, sobre la reserva de edificabilidad residencial para vivienda sujeta a un régimen de protección pública y lo establecido por la por la modificación a la redacción del artículo 38 2.b por la LEY 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

⁶ Redacción dada a la denominación y contenido del art. 36 por Ley 11/2022, de 21 de diciembre. Anteriormente había sido modificado por Ley 6/2013, de 23 de diciembre, por Ley 6/2011, de 28 de diciembre, por Ley 9/2010, de 23 de diciembre, por Ley 10/2009, de 23 de diciembre y por Ley 14/2001, de 26 de diciembre

6. ANALISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACION.

6.1- Resumen de alternativas planteadas y definición de la escogida.

Se han planteado las siguientes alternativas de desarrollo:

ALTERNATIVA 0

La alternativa 0, como principio de evaluación de las alternativas de estudio, supondría la no redacción del Plan Especial y, por tanto, la imposibilidad de desarrollo en los términos establecidos por las NN.SS. 1988, así como por las afecciones de la LAT, quedando el suelo vacante.



PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

La permanencia de una bolsa de suelo urbano vacía sin uso alguno supondría la no obtención de las redes públicas y cesión de aprovechamiento que supone desarrollar el planeamiento.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

ALTERNATIVA PRIMERA.

La alternativa 1, contempla la redacción del Plan Especial reproduciendo cuantas condiciones de ordenación pormenorizada fueran posibles de la ordenación plasmada en el plano de las NN.SS.-88.



La articulación de la parcela se realizaría mediante un viario con dos conexiones de acceso al ámbito. Uno al sur a través de la calle Cercado del Arroyo, y otro al norte a través de la Colada Charco de la Hoya, que buscaría conectar con la calle Trilla.

Esta conexión, supondría la interrupción de la vía pecuaria.

La superficie total de esta red viaria será de 2.238m²

Las zonas verdes se sitúan en una parcela ubicada en el extremo sureste de la parcela con un total de superficie de 1.627 m².

Se reserva, además, para redes públicas una superficie total de 188 m² para vías pecuarias y 3.930 para la LAT.

El uso residencial será de baja densidad y quedará dividido en 3 parcelas, dos de menor entidad al norte, y otra al sur de mayor tamaño. Entre las tres tendrán una superficie total de 8.334 m².

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

Esta ordenación prevé los diferentes usos y superficies mostrados en la siguiente tabla:

Zonificación	Superficie (m²)
RESIDENCIAL COLECTIVO BAJA DENSIDAD	8.334
REDES PÚBLICAS	
Zona verde	1.627
Viario	2.238
Red Supramunicipal: Vías Pecuarias	188
Red General de Infraestructuras L.A.T. 400 KVA	3.930
TOTAL	16.317

Tabla 1. Superficies de ordenación de la Alternativa 1

ALTERNATIVA SEGUNDA.

La alternativa segunda, plantea la corrección de las dificultades que plantea la primera.

La zonificación propuesta contempla conectar el viario interior diseñado con la única calle existente en el entorno, Cercado del Arroyo, descartando otras conexiones a la M-528 y a través de la vía pecuaria.

La articulación de la parcela se realizará mediante un viario de 2.873 m² desarrollado en forma de circo por las servidumbres que se derivan de la afección de la LAT que obliga a excluir de su ámbito las parcelas edificables.



PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

El uso residencial de baja densidad quedará dividido en 2 parcelas con una superficie total destinada de 7.890 m².

Las zonas verdes se sitúan en una parcela junto a la vía pecuaria existente con un total de superficie de 878 m².

Se reserva para redes públicas una superficie total de 188 m² para vías pecuarias y 4.488 para la LAT.

La alternativa seleccionada supone una optimización de los objetivos planteados y para ello:

Respecto a la ubicación de las reservas de **zona verde**, se ha elegido la alternativa que integra los terrenos junto a la vía pecuaria, y además crea zonas verdes al servicio de los suelos colindantes.

Respecto a la ubicación de los suelos **residenciales** se ha optado por la alternativa que los localiza claramente fuera de la zona de afección de la LAT

6.2- Criterios y justificación e la alternativa seleccionada.

Primeramente, se decide **descartar la Alternativa 0** de no actuación debido a que, en caso de no llevarse a cabo el Plan Especial, el desarrollo urbano de la parcela, dado el planeamiento vigente, quedaría imposibilitado impidiendo su ordenación pormenorizada.

Entre la **alternativa primera y segunda** el principal criterio para la selección de la alternativa más favorable se reduce a la afección a la vía pecuaria y a la distribución interna del viario: la alternativa 2, al plantear su articulación mediante un viario desarrollado en forma de circo, deja un único acceso a través de la calle Cercado del Arroyo y descarta el acceso a través de la vía pecuaria "Colada Charco de la Olla y Brazos" planteado en la alternativa 1, que implicaría obtener, o no, autorizaciones especiales de tránsito por parte del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Además, de acuerdo con la distribución interna, la superficie reservada para la vía pecuaria en la alternativa 1 colinda con parte de zonas libres al sur, y parte de uso residencial al norte, lo que se traduce en una fragmentación de la citada vía. Para evitar esta discontinuidad, la alternativa 2 reduce la superficie residencial, de tal manera que colindante a la vía sólo se encuentre espacio libre o espacio reservado a la red general de la L.A.T, donde no se actuará, dando continuidad a la Colada.

En vista de lo mencionado anteriormente, se descarta la alternativa 1 y se selecciona la alternativa 2 por ser la que globalmente produce menores incidencias sobre los distintos elementos del medio considerados y por cumplir con los requerimientos de planificación.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.



Ver plano de información I5 Equipamientos entorno ámbito.

Se conserva como **uso principal el residencial**, y se introduce una nueva tipología de residencial de baja densidad, como una forma de crear un entorno residencial de vivienda compartiendo espacios libres comunes. Siendo vivienda colectiva, se desarrollan con una volumetría similar a las de las viviendas unifamiliares, con planta baja, primera y bajo cubierta.

Con la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la disposición final cuarta modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, incrementando el

porcentaje de reserva de suelo destinado a vivienda protegida del 30 al 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización, y del 10 al 20 por ciento en el caso de suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, queda modificado como sigue:

Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Se prevé el destino del 20% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida en los términos indicados por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

7. MEJORAS EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA RESPECTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Como establece el RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas que mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

- **Mejora de la calidad de vida urbana e incremento de la calidad ambiental.**

El Plan Especial Cercado del Arroyo, prevé la ordenación de un ámbito delimitado de suelo urbano cuyo uso característico es el residencial.

El diseño y ejecución de los nuevos espacios estará sometido al actual marco regulatorio en materia de accesibilidad y su perfeccionamiento con la construcción de nuevas edificaciones implicará una mejora de la accesibilidad tanto pública como privada y, de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo.

- **Mejoras de los espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos mediante la creación de redes públicas de zonas verdes.**

Asimismo, se crearán nuevas redes locales de zonas verdes al servicio de su entorno próximo que carece de estas.

Se dotará al ámbito de una red local de zonas verdes en cumplimiento de las determinaciones establecidas en la L.S.C.M.

- **Mejora en la calidad de las tipologías edificatorias.**

La simple división del ámbito en parcelas de 1000 m² de acuerdo a la ordenanza de las NN.SS.-1988, se mejora con la introducción de una nueva tipología edificatoria residencial de baja densidad, que permitirá que las viviendas que se desarrollen en su interior tengan una serie de espacios compartidos en proindiviso para el disfrute de espacios libres y deportivos al servicio de sus habitantes.

La introducción de nuevas tipologías edificatorias, favorece el equilibrio urbano, mejora de la funcionalidad y representa una oportunidad para aumentar las redes y dotaciones públicas de esta zona incorporando al mismo, criterios de sostenibilidad ambiental.

8.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

8.1- Ámbito delimitado.

Se ha realizado un levantamiento topográfico cuya medición arroja una **superficie de 16.317,05 m²** (Ver plano de información I.3 Levantamiento topográfico.) A todos los efectos se adoptará esta superficie en el Plan Especial.

Como se ha explicado en la memoria de la información, el ámbito se enmarca en el terreno vacante del suelo urbano que ocupa el cuadrante noroeste entre la Carretera de Villalba, la Colada del Charco de la Hoya y la calle Cercado del Arroyo, y es el límite del suelo urbano en esta zona.



8.2-Modelo de ordenación propuesto.

Se plantea una ordenación del ámbito, atendiendo a los análisis del entorno urbano realizados.

Se crea un viario único en anillo que conecta con la calle Cercado del Arroyo, que articula la conexión del ámbito con la Navata y la variante de la M-510.

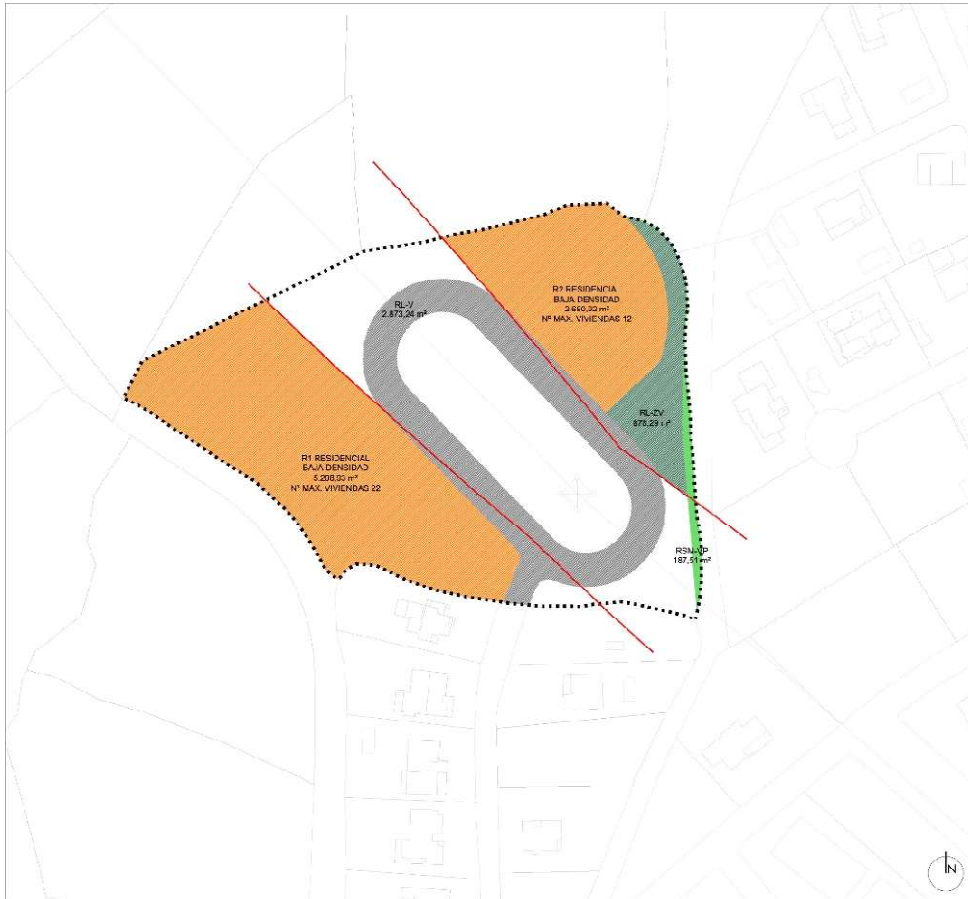
El uso característico será el Residencial en la categoría de multifamiliar en bloque abierto de baja densidad, tanto para las viviendas libres como protegidas.



PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

Este modelo permite liberar la gran superficie afectada por la LAT, que se obtiene como red pública, permitiendo la conexión con el suelo rústico, y una conexión viaria en un futuro Plan General.



Las **parcelas netas resultantes de uso residencial** se situarían a ambos lados de la zona preservada por afección de la LAT.

Se reservan como **espacios libres**, los situados al oeste de la vía pecuaria, permitiendo su conexión y expansión

Todo esto puede verse reflejado gráficamente en el *plano 04 Imagen final orientativa no vinculante*.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.



9.-CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. APROVECHAMIENTOS Y USOS LUCRATIVOS. MODALIDAD DE GESTIÓN.

Como se ha desarrollado en el *apartado 5 JUSTIFICACIÓN DE LA CONGRUENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL Y LA LEGISLACIÓN VIGENTE*, respecto de la **determinación del aprovechamiento**, dado que por la antigüedad de las normas, no se establece como tal en el planeamiento general, se ha considerado que se debe aplicar el establecido conforme figura en las condiciones de volumen del cuadro de tipos del capítulo V de las NNSS de 1988 en la ordenanza U2, que sería el atribuible a la bolsa de suelo urbano vacía de acuerdo a este cuadro, que es **0,35 m²/ m²**.

Por tanto, la edificabilidad máxima del ámbito incluyendo el 10% de cesión al Ayuntamiento, sería el resultado de aplicar dicho coeficiente de edificabilidad sobre la superficie del ámbito delimitado.

9.1 Aprovechamiento y usos lucrativos

Índice de edificabilidad= 0,35 m²/ m² (edificables de cualquier uso)

La **superficie delimitada** es de **16.317,05 m²**, de acuerdo a la medición realizada.

Así, la edificabilidad máxima del ámbito sería el resultado de aplicar dicho coeficiente de edificabilidad sobre la superficie del ámbito delimitado que será:

Edificabilidad máxima= 0,35 m²/ m² x 16.317,05 m²=5.710,96 m²

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

El **uso característico** del ámbito es el **Residencial al que se dedica el 100 % de la edificabilidad total y un total de 34 viviendas** que supone un tamaño medio por vivienda de 167 m²

La edificabilidad residencial total es de 5.710,96 m²c, por lo que **la superficie construida total de viviendas sujetas a régimen de protección pública es de 1.142,19 m²c** que serán materializados en el proyecto de reparcelación dentro de las manzanas residenciales.

Se expresa a continuación un cuadro numérico con los distintos usos, las superficies asignadas a cada uso y las edificabilidades y número de viviendas.

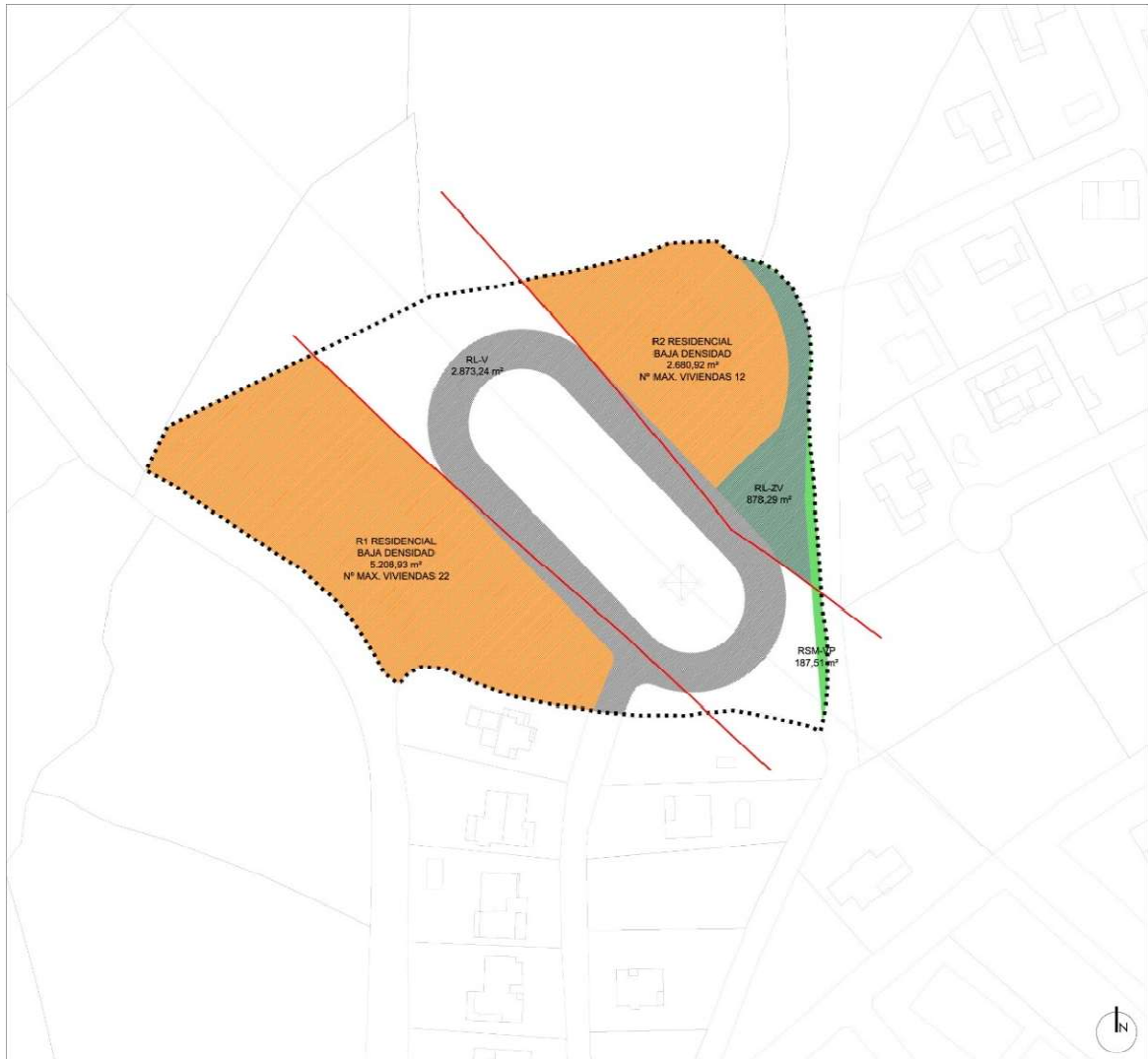
9.2. Cuadro numérico

CUADRO RESUMEN DE USOS Y EDIFICABILIDADES.

ZONAS CON APROVECHAMIENTO					
VIVIENDAS	ZONIFICACION	SUPERFICIE	COEF. EDIF	EDIFIC	PORC. USO
12	Residencial baja densidad 1	2.680,92	0,710	1.903,45	33,33%
22	Residencial baja densidad 2	5.208,93	0,710	3.698,34	64,76%
167,96963		7.889,85			

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.



9.3 Diferencias entre la situación actual y la ordenación del PE.

La comparación entre la situación de partida y la resultante de la ordenación del PLAN ESPECIAL CERCADO DEL ARROYO es la siguiente:

La ordenación propuesta mantiene inalteradas las determinaciones estructurantes que se derivan de las NN.SS.-88: edificabilidad y uso característico.

Respecto del número de viviendas cabe citar lo dispuesto en la L.S.C.M.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

Disposición transitoria segunda. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas. (7)

La regulación establecida en la presente Ley sobre determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas será de aplicación desde la entrada en vigor de la misma a los planes y normas vigentes en dicho momento. En tanto no se produzca la primera formulación o revisión del plan general, o la adaptación en los términos de la disposición transitoria tercera apartado 5, y salvo que se exprese como determinación vinculante en el planeamiento vigente, que deberá entenderse como estructurante, el número de viviendas se entenderá como orientativo y, por tanto, como determinación pormenorizada.

Se adopta una nueva tipología edificatoria en conjunto residencial de baja densidad, cuya volumetría es equivalente a la de edificación unifamiliar, con plantas baja, primera y bajo cubierta, que permite una vivienda en planta baja y otra en planta primera.

No siendo una determinación estructurante, se fija el número de viviendas adaptado a la nueva ordenación y tipología es de 34, que supone un tamaño medio por vivienda de 167 m²

7 Redacción de este artículo establecida por LEY 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

9.4 Modalidad de gestión

La actuación de transformación urbanística propuesta incide sobre un suelo ya urbanizado en el que es preciso la realización de nuevas obras de urbanización para conectar las nuevas parcelas de la ordenación con la red de servicios.

La actividad se desarrolla en régimen de actuación integrada que requiere de la distribución equitativa de beneficios y cargas según el artículo 14 de la LSCM, y el artículo 14.c del TRLSRU.¹⁵ En consonancia con el artículo 37 de la LSCM, **se delimita un único ámbito de actuación que constituye toda el área homogénea siendo sus límites elementos estructurantes de la ordenación urbanística.**

La definición de la modalidad de gestión de una actuación integrada consistirá en la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de ejecución.

La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas se llevará a cabo por el sistema de compensación.

10-MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.

De acuerdo con lo dispuesto en la “**Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo**”, en los expedientes de aprobación de instrumentos de planeamiento deberán llevarse a cabo, además de los trámites previstos en la legislación urbanística, y los que sean preceptivos conforme a la legislación sectorial, una serie de trámites de carácter transversal indicados en el Informe emitido al respecto por la Subdirección General de Normativa Urbanística de la Dirección General de Urbanismo.

En este sentido, los expedientes de Planes Especiales deberán contener en su Memoria, los análisis específicos del impacto que la actuación que se pretende aprobar puede provocar en:

- La igualdad de género, entendida ésta como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.
- La identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual.
- La infancia, la adolescencia y la familia.
- La justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al instrumento garantiza la accesibilidad y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

10.1 Análisis en materia de impacto de igualdad de género

10.1.1 Marco normativo. Antecedentes

El **artículo 14 de la Constitución Española** proclama el derecho a la igualdad y a la no discriminación por razón de sexo.

La igualdad entre mujeres y hombres es un principio jurídico universal reconocido en diversos textos internacionales sobre derechos humanos, entre los que destaca la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas en diciembre de 1979 y ratificada por España en 1983.

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, publicada en el BOE nº 71, de 23/03/2007, tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural para, en el desarrollo de los artículos 9.2 y 14 de la Constitución, alcanzar una sociedad más democrática, más justa y más solidaria.

La citada Ley establece en su *Artículo 3. El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres*, que el principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

Establece igualmente en su *Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda*, en su punto 3:

- Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

10.1.2 Evaluación del cumplimiento

En materia de impacto de igualdad de género, se estima que las actuaciones previstas en el Plan Especial, pueden afectar a la manera de percibir la seguridad en el espacio público, al transporte, a la movilidad y a la accesibilidad a espacios y servicios. Por ello, para considerar los efectos de las propuestas contenidas en el presente Plan Especial se han analizado desde la perspectiva de género aquellos aspectos relacionados con la seguridad en el espacio público, el transporte, los equipamientos y servicios, tal como se describe de forma pormenorizada en los siguientes epígrafes.

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento:

La calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se garantiza al generarse mediante la presente ordenación, suelos dotacionales y espacios libres, debidamente conectados con la trama urbana colindante que mejoran la situación actual desde esta perspectiva. Estos suelos públicos podrán dar respuesta a su utilización para todas las personas, sin discriminación, en el centro urbano, para que se pueda acceder a ellas a pie y en pocos minutos.

Se garantizan las **condiciones de seguridad de los espacios públicos**, al estar dotados los viales de anchura suficientes, geometrías adecuadas,

continuidad con el resto de viarios municipales y red de alumbrado público.

Los medios de transporte público en el entorno inmediato, son adecuados para conectar los terrenos con el resto del municipio, centro urbano, la ciudad de Madrid y la red de cercanías en la estación de Galapagar La Navata.

Se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

Dada la mejora en la ordenación urbana, que redundará en mayor seguridad de los espacios públicos, la creación y ampliación de espacios libres y dotacionales, bien comunicados y accesibles se considera que en todo caso la modificación tendrá un impacto positivo por razón de género.

10.2 Análisis en materia de no discriminación por razón de orientación e identidad sexual

10.2.1. Marco normativo. Antecedentes

Los informes de impacto por razón de orientación sexual, e identidad y expresión de género, y de protección integral contra la LGTBIfobia, se encuentra regulados expresamente por la normativa de la Comunidad de Madrid, en concreto por:

La Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 45 que las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre la identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

La Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid establece los principios, medidas, instrumentos y procedimientos para garantizar el derecho de toda persona a no ser discriminada por razón de su orientación sexual o su identidad o expresión de género. En su artículo 21, establece que la Comunidad de Madrid en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI. Para ello, todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid deberán contar con

carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quien reglamentariamente se determine.

La Circular 1/2017, de 17 de octubre, establece que la valoración sobre este impacto debe llevarse a cabo en aquellos instrumentos de planeamiento en los que interviene un órgano de la Comunidad de Madrid mediante su aprobación definitiva, pero no en el resto del planeamiento.

No obstante a lo anterior a partir de la aprobación de la Redacción de este artículo establecida por LEY 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, de be aplicárselo establecido en:

«Disposición adicional cuarta. Excepción en el planeamiento urbanístico. Lo dispuesto en los artículos 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o e planeamiento urbanístico»⁸

⁸ Redacción de este artículo establecida por LEY 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

10.3 Impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia.

10.3.1 Marco normativo. Antecedentes

El impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia queda regulado por la Ley 26/2015, de 28 de junio de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia y por el artículo 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor. Teniendo en cuenta la normativa señalada anteriormente y concretamente las determinaciones de:

- La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil,
- Ley 40 2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, El objeto de esta Ley se establece en su Artículo 1. Objeto y finalidad:

1. Esta ley tiene por objeto establecer la definición, acreditación y régimen de las familias numerosas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 39 de la Constitución.

2. Los beneficios establecidos al amparo de esta ley tienen como finalidad primordial contribuir a promover las condiciones para que la igualdad de los miembros de las familias numerosas sea real y efectiva en el acceso y disfrute de los bienes económicos, sociales y culturales.

En su Disposición Adicional Décima. Impacto de las normas en la familia, se establece que:

Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia.

Del mismo modo, la Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid,

Publicada en el BOE núm. 183, de 2 de agosto de 1995, Según se expresa en el Artº 22 de la Ley 6/1995, la Administración ha de velar por:

- a) Que los planes urbanísticos o normas subsidiarias contemplen las reservas de suelo necesarias para usos infantiles y equipamientos para la infancia y la adolescencia, de modo que las necesidades específicas de los menores se tengan en cuenta en la concepción del espacio urbano.
- b) La peatonalización de los lugares circundantes a los centros escolares u otros de frecuente uso infantil, garantizándose el acceso sin peligro a los mismos.
- c) Disponer de espacios diferenciados para el uso infantil y de adolescentes en los espacios públicos, a los que se dotará de mobiliario urbano adaptado a las necesidades de uso con especial garantía de sus condiciones de seguridad.
- d) La toma en consideración de las dificultades de movilidad de los menores discapacitados, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en las nuevas construcciones y la adaptación de las antiguas, según la legislación vigente.

10.3.2. Evaluación del cumplimiento

El objetivo de las propuestas del Plan Especial es sobre todo viabilizar la implantación de nuevas tipologías de vivienda y zonas verdes, respondiendo así a la demanda detectada en el municipio y generando nuevas oportunidades en el conjunto de la sociedad. Resulta por tanto que la propuesta del presente Plan Especial supone una mejora para la infancia, la adolescencia y la familia.

El impacto debe medirse como el efecto que tendría la aprobación del Plan Especial respecto a la situación actual o, desde otra perspectiva, el

impacto que previsiblemente se produciría en el futuro en caso de no aplicarse la propuesta de ordenación objeto de análisis.

En consecuencia, puede considerarse que el Plan Especial supone un impacto POSITIVO sobre la infancia, la adolescencia y la familia.

10.4 Impacto en materia de accesibilidad.

10.4.1 Marco normativo. Antecedentes.

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, prevé en su artículo

34. Otras medidas públicas de accesibilidad:

3. Además, las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.

4. Los ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general, viniendo obligados a destinar un porcentaje de su presupuesto a dichos fines.

La Comunidad ha legislado asimismo en la materia mediante **la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.** En su Disposición Adicional décima regula sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos:

1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes.

Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. Publicado en: BOE núm. 289, de 3 de diciembre de 2013

Es objeto de la Ley, además de establecer el régimen de infracciones y sanciones, "Garantizar el derecho a la igualdad de oportunidades y de trato, así como el ejercicio real "Garantizar el derecho a la igualdad de oportunidades y de trato, así como el ejercicio real y efectivo de derechos por parte de las personas con discapacidad en igualdad de condiciones respecto del resto de ciudadanos y ciudadanas, a través de la promoción de la autonomía personal, de la accesibilidad universal, del acceso al empleo, de la inclusión en la comunidad y la vida independiente y de la erradicación de toda forma de discriminación, conforme a los artículos 9.2, 10, 14 y 49 de la Constitución Española y a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y los tratados y acuerdos internacionales ratificados por España".

En la citada Ley se concreta (Art. 5) que, las medidas específicas para garantizar la igualdad de oportunidades, la no discriminación y la accesibilidad universal se aplicarán, además de a los derechos regulados en el Título I, en el ámbito de los espacios públicos urbanizados, infraestructuras y edificación.

10.4.2. Evaluación del cumplimiento.

Según lo dispuesto en las citadas normativas las garantías de accesibilidad se basan en dos conceptos:

Accesibilidad universal: Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles,

utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

Diseño universal: o diseño para todas las personas, que puedan ser utilizados en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado

En el diseño establecidas en el Plan Especial para el espacio urbano, y sus determinaciones, permiten implantar las condiciones de accesibilidad en los términos recogidos en el Real Decreto Legislativo 1/2013, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

El diseño y ejecución de los nuevos espacios estará sometido al actual marco regulatorio en materia de accesibilidad y su perfeccionamiento con la construcción de nuevas edificaciones implicará una mejora de la accesibilidad tanto pública como privada y, por tanto, tendrá también un impacto positivo.

11- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA.

11.1 Marco normativo.

La Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana estatal, TRLS 7/2015 establece en el artículo 22.4 lo siguiente:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad

económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

“5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

- d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas."*

El estudio o informe de sostenibilidad es asimilable al establecido por la Ley 9/ 2001 del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid, que establece en su artículo 43, entre los documentos necesarios de los planes:

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

Si bien esta determinación hace referencia en la L.S.C.M. a los planes generales, la jurisprudencia ha establecido que el estudio económico financiero debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en el ámbito concreto.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

11.2 Memoria de viabilidad económica

El informe de viabilidad económica ha de estudiar el impacto económico sobre los propietarios del suelo, que lo será en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Con este fin se analizarán los epígrafes que se desarrollan a continuación.

11.2.1 Estudio parámetros urbanísticos

Los principales parámetros urbanísticos de la ordenación son:

Las **parcelas lucrativas** resultantes del PLAN ESPECIAL CERCADO DEL ARROYO:

	ZONAS CON APROVECHAMIENTO				
VIVIENDAS	ZONIFICACION	SUPERFICIE	COEF. EDIF	EDIFIC	PORC. USO
12	Residencial baja densidad 1	2.680,92	0,710	1.903,45	33,33%
22	Residencial baja densidad 2	5.208,93	0,710	3.698,34	64,76%
167,96963		7.889,85			

El planeamiento propuesto en la ordenación pormenorizada, prevé la construcción en el ámbito, lo siguiente:

Uso residencial: un 100 % de la edificabilidad lucrativa: **5.601,79 m²**

Residencial baja densidad 1: 12 viviendas. 1.903,45 m² edificables

Residencial baja densidad 2: 22 viviendas. 3.698,34 m² edificables

N.º de viviendas: **total 34 viviendas**

Aprovechamiento lucrativo total (incluido 10% de cesión Ayuntamiento)

5.601,79 m² edificables brutos de todos los usos.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

Redes públicas locales previstas en el Plan Especial son:

- **Espacios libres:** 878,29 m² (denominados RL ZV EN EL PLANO O.3 Redes públicas)
- **Viario:** 2.873,24 m² (denominados RL ZV EN EL PLANO O.3 Redes públicas)
- **Red infraestructuras:** 4.488.06 m²
- **TOTAL, REDES LOCALES O GENERALES:** **8.239,59 m²**

Además, se consolida la cesión de las **redes supramunicipales** delimitadas en el ámbito que son:

Red Supramunicipal Vías Pecuarias: 187,51 m²

Respecto de la situación previa a la redacción del PLAN ESPECIAL, - si bien ya se ha explicado que no podría materializarse la previsión del planeamiento se producen las siguientes circunstancias comparadas:

- No se produce incremento de edificabilidad.
- Se mantiene el uso característico residencial.
- Se introducen nuevos usos pormenorizados: residencial de baja densidad en régimen libre y de protección.
- Se obtienen redes públicas de espacios libres y viarios.

La comparación entre la situación de partida y la resultante de la ordenación del PLAN ESPECIAL es la siguiente.

La ordenación propuesta mantiene inalteradas las determinaciones estructurantes que se derivan de las NN.SS.-88: edificabilidad y uso característico.

Se adopta una nueva tipología edificatoria en conjunto residencial de baja densidad, cuya volumetría es equivalente a la de edificación unifamiliar, con plantas baja, primera y bajo cubierta, que permite una vivienda en planta baja y otra en planta primera.

No siendo una determinación estructurante, se fija el número de viviendas adaptado a la nueva ordenación y tipología es de 34, que supone un tamaño medio por vivienda de 167 m²

11.2.2 Identificación de los sujetos ejecutores

Al amparo de lo establecido en el art. 18 de la L.S.C.M. los promotores en representación del 100% de los propietarios de suelo están legitimados para:

- a) Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.*
- b) Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.*
- c) Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas.*

Están obligados a ceder a título gratuito al Municipio, en solares, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo, y también a costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales.

Por tanto, las obras de urbanización serán sufragadas en su integridad por la Junta de Compensación.

11.2.3 Evaluación económica de las acciones previstas

Será obligación de los propietarios y/o promotores del ámbito de actuación, costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios y que sean objeto de cesión obligatoria.

De acuerdo a lo establecido en el art. 97 de la L.S.C.M. los propietarios del suelo de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización que tendrán el siguiente alcance:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueran necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- f) Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución

del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

g) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.

h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.

i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.

j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

k) Cualesquiera otros expresamente asumidos.

El coste económico de las acciones se desdobra entre los gastos de ejecución de las obras de urbanización y los gastos asociados. De ambos se exponen a continuación los detalles y su cuantificación.

Ejecución de las obras de urbanización

De acuerdo al proyecto básico de urbanización que acompaña al PLAN ESPECIAL, los gastos se han estimado en un total de 491.022,39 € que a efectos de simplicidad lectora redondearemos a **491.000€ (Cuatrocientos Noventa y un Mil euros)**.

Capítulo: 01 PAVIMENTACION Y SEÑALIZACION	127.399,00
Capítulo: 02 ALUMBRADO PUBLICO	32.634,77
Capítulo: 03 RED DE SANEAMIENTO	32.836,32
Capítulo: 04 RED DE ABASTECIMIENTOS DE AGUA	42.643,23
Capítulo: 05 JARDINERIA Y RED DE RIEGO.....	13.195,57
Capítulo: 06 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	51.832,98
Capítulo: 07 TELECOMUNICACIONES.....	9.214,08
Capítulo: 10 GESTION DE RESIDUOS.....	25.858,75
Capítulo: 11 SEGURIDAD Y SALUD.....	5.396,75

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

Total Presupuesto de Ejecución Material	341.011,45 €
13% Gastos Generales 44.331,49 €	
6% Beneficio Industrial 20.460,69 €	
Total Presupuesto de Ejecución Contrata	405.803,63 €
IVA 21% 85.218,76 €	
Presupuesto Base de Licitación.....	491.022,39 €

Otros gastos asociados a la urbanización

El conjunto de gastos necesarios inherentes al proceso de ejecución serían: gastos de levantamiento topográfico, de redacción del Plan Especial, de estudios sectoriales, gastos propios de la junta de compensación, gastos de asistencia técnica y jurídica, proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización, estudios y trabajos de asistencia técnica, planes y coordinación de seguridad y salud, dirección de obra de urbanización, control de calidad, gestión y administración y gerencia de la junta, aranceles de notarios, registro de la propiedad, licencias tasas avales, publicaciones...etc. se pueden estimar en un 25% del coste de la urbanización por lo que se cifran en **123.000 € (Ciento Veintitrés mil euros)**.

11.2.4 Análisis de la inversión que pueda atraer la actuación

El **importe total de la inversión** presupuestado como suma de los gastos de ejecución de la urbanización y de los gastos asociados sería de: **614.000 € (Seiscientos Catorce Mil euros)**

Este importe representa un coste por metro cuadrado de superficie bruta de suelo redondeando de **38 euros/ metro cuadrado de suelo**, y un coste de repercusión por metro cuadrado edificable susceptible de

apropiación de aproximadamente **108 euros/ metro cuadrado edificable.**

Además de la inversión mencionada para la transformación del suelo en urbano consolidado, no se prevén ayudas públicas, directas e indirectas, ni indemnizaciones. El coste recae por tanto sobre los propietarios, y el Ayuntamiento recibe las redes públicas y el suelo de cesión urbanizados sin gasto alguno.

Respecto de los ingresos, considerando los usos y el valor de repercusión estimado anteriormente, la valoración de los suelos lucrativos a patrimonializar por los propietarios sería la siguiente:

- Superficie total edificable homogeneizada: 5.710,96 m²e
- Superficie edificable de cesión: 571,096 m²e
- Superficie edificable patrimonializable: 5.139,86 m²e

Conclusión

Desde la óptica de la promoción, parece razonable asignar una valoración unitaria de repercusión del suelo incluida la inversión: 500 €/m²e

Por tanto, la valoración total ingresos en relación con el valor de suelo y los costes de transformación urbanística serían de 2.569.932 €.

Considerando la proporción de costes estimados de inversión y de valor de repercusión de suelo, puede asegurarse la viabilidad económica desde la perspectiva de la iniciativa privada.

11.2.5 Horizonte temporal: inversiones y amortización.

Respecto de las inversiones a realizar para la transformación urbanística del suelo en principio hay que diferenciar dos momentos:

- Actuaciones previas al proceso edificatorio: pueden desglosarse en los siguientes:

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

- Desarrollo y gestión: redacción del Plan Especial, de los proyectos de reparcelación, urbanización y otros estudios específicos, obtención de permisos y autorizaciones, etc.

-Urbanización interior: las obras de urbanización que se han descrito en el apartado de evaluación económica.

-Urbanización exterior: conexiones a las redes locales y generales.

Estas obviamente siendo previas al proceso de edificación requieren de la capacidad económica del agente urbanizador que será asumida por una promotora profesional.

- Actuaciones posteriores a la finalización de las obras de urbanización: que comportan el mantenimiento de la urbanización durante el período de garantía y se ejecutan las obras de edificación. En este momento ya se pueden estar recibiendo ingresos de las ventas. Y a medida que se van terminando las edificaciones y se produce su alta catastral y ocupación comienzan los ingresos para el ayuntamiento.

Por tanto, sin perjuicio de las garantías que se presten formalmente ante la Administración por los distintos instrumentos de planeamiento y ejecución que se presenten, la ejecución de la urbanización derivada de este Plan Especial se llevará a cabo, según se ha indicado, acudiendo a la financiación privada de los titulares de suelo y aprovechamientos urbanísticos.

Los propietarios y promotores que asumen la financiación de la ejecución de las obras resultantes del Plan Especial poseen recursos propios de bienes privados suficientes para hacer frente a los costes de las obras de urbanización, y de todas aquellas cargas que pudieran generarse en el transcurso de la gestión del Plan Especial. En su caso, se podrá recurrir a financiación externa con garantía del suelo y del aprovechamiento urbanístico en el ámbito.

11.2.6 Compromisos y garantías

En cuanto a las **redes públicas**, el PLAN ESPECIAL califica el suelo correspondiente a las redes públicas que se cede al Ayuntamiento completamente urbanizadas y libres de cargas.

Respecto de las **garantías**, el promotor de la actuación adquiere, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 108.1, b) de la LSCM, el compromiso de constituir garantía de la correcta ejecución a favor del Ayuntamiento por importe del 10% del importe total previsto de las obras de ejecución del PLAN ESPECIAL, con carácter previo al comienzo de éstas. El importe total de ejecución material, asciende, de acuerdo con la evaluación económica efectuada en este documento, a 491.000 €, que será concretado o reajustado en el proyecto de Urbanización.

La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas se analiza en la memoria de sostenibilidad económica.

11.3 Memoria de sostenibilidad económica

El artículo 22 del TRLS 7/2015, establece lo siguiente:

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

El objeto por tanto de la Memoria de Sostenibilidad Económica es determinar la sostenibilidad a largo plazo de la hacienda local municipal (principal afectada por el desarrollo de ámbitos o sectores), debido a la incorporación al conjunto de la ciudad de una nueva o nuevas urbanizaciones.

Para alcanzar dicho objetivo se deberán identificar y cuantificar:

- Incrementos patrimoniales derivados del desarrollo.
- Los gastos en los cuales incurrirá el correspondiente Ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización.
- Los ingresos previsibles por parte del Ayuntamiento a causa del desarrollo del ámbito o sector.

Es muy complejo determinar si en relación con los presupuestos generales municipales, es decir con las previsiones tanto de gastos como de ingresos del consistorio, puede tener alguna afección un desarrollo de estas características. Sería más adecuado realizar este estudio a nivel de Plan General, donde la magnitud de las actuaciones sí puede llegar a tener un impacto real en estas cuentas generales.

A nivel de este Plan Especial de un ámbito de reducida dimensión, lo más adecuado, y a efectos prácticos lo más adaptado a la realidad, es la comparación del gasto que supone para el Ayuntamiento el

mantenimiento de los espacios públicos que ha de conservar, con los ingresos derivados previstos.

Las actuaciones a realizar, se reducen a las obras de urbanización del ámbito, obras que deben asumir los propietarios. Dichas obras se definen y cuantifican en el anteproyecto de urbanización que acompaña al Plan Especial, y tiene se referencia en distintos apartados de esta memoria.

Los ingresos derivados del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) y el Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), al ser estos impuestos fijos y anuales, son evaluables.

Para ello se debería calcular el Valor Catastral en base a la ordenanza fiscal de bienes inmuebles

Para la estimación de los ingresos relativos a los vehículos que por este concepto percibirá el ayuntamiento se considerará lo establecido en la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción mecánica (IVT).

11.4 Evaluación económica para el análisis de la sostenibilidad económica.

Para el cálculo de los **gastos de mantenimiento de las infraestructuras** se estudiarán aquellas redes de infraestructuras que dependan del Ayuntamiento. El resto, al ser mantenidas por las empresas suministradoras correspondientes, no se tendrán en cuenta en el presente estudio ya que no tendrán repercusión económica en la Administración Local. Concretamente las infraestructuras cuyo mantenimiento no corresponde al ayuntamiento son las siguientes:

- Red de distribución de agua y riego: Canal de Isabel II.
- Red de distribución de energía eléctrica: Compañía suministradora.
- Red de gas natural: Compañía suministradora.
- Red de canalizaciones de telecomunicación: Empresas de telecomunicación.
- Red de saneamiento. Empresa gestora del servicio.

Por tanto, las redes a estudiar en el presente informe serán las siguientes:

- Red viaria.
- Recogida de residuos.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano.

De acuerdo al informe técnico y jurídico del Ayuntamiento de Galapagar, se ha hecho una evaluación económica del coste de los servicios públicos con base a los presupuestos municipales, censo del INE de habitantes, número de viviendas y tamaño medio del hogar que arroja los siguientes datos:

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

Red de alumbrado público: incluyendo el suministro eléctrico, mantenimiento y renovación tecnológica: 148,34 euros/ vivienda año.

Red viaria: incluyendo el mantenimiento de las vías públicas, de 130,76 euros/ vivienda año y la limpieza viaria de 124,22 euros/ vivienda año.

Mantenimiento de zonas verdes 24,92 euros/ vivienda año.

Recogida de residuos: incluyendo recogida de residuos sólidos, enseres y limpieza de vertidos 261,52 euros/ vivienda año.

Lo anteriormente expuesto se sintetiza en el cuadro siguiente:

3. Cuadro Resumen General de Servicios

Servicio	Coste Anual (€)	Coste por Habitante (€)	Coste por Vivienda (€)
Alumbrado Público	2.200.000	60,90	143,84
Recogida de Residuos	4.000.000	110,74	261,52
Mantenimiento Vías Públicas	2.000.000	55,37	130,76
Limpieza Viaria	1.900.000	52,60	124,22
Mantenimiento zonas verdes	900.000	24,92	58,84
Total	11.000.000	304,52	719,19

Por tanto, para un total de 34 viviendas previstas en el Plan Especial los gastos totales serán: $34 * 719,19 = \mathbf{24.452,46 \text{ euros}}$

Respecto de **la previsión de ingresos del Consistorio**, se ha elaborado por Tesorería municipal, un informe económico en el que se estiman los ingresos municipales futuros anualizados, derivados del desarrollo urbanístico del Plan Especial, con base a los siguientes elementos de cálculo:

Cuota IBI urbano residencial = 3,42 euros por metro.

Cuota IBI Usos terciarios = 3,34 euros por metro.

Se estiman 60 coches por 100 habitantes.

Se estiman 2,8 habitantes por vivienda.

Cuota media IVTM= 54,21 euros por vehículo.

Cuota de tasa de residuos = 1,5 euros por metro.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

Participación en los Ingresos del Estado por coeficiente población= 195 euros por habitante.

Canon ciclo del agua = 9,65 euros por habitante.

A partir de estos y con base en los datos del Plan Especial, se estiman los siguientes ingresos:

Cuotas anuales

IBI 17.578,34 €

Residencial libre m² 15.625,19

Residencial Protegida m² 1.953,14

Tasa de Basuras 5.250,00 €

Residencial viviendas 5.250,00

Tasa de Vados 525,00 €

Canon Ciclo del Agua 945,70 €

PIE 19.110,00 €

IVTM 3.252,60 €

TOTAL, INGRESOS DE COBRO PERIODICO 46.661,64 €

Conclusión

Respecto del balance económico, se asegura la sostenibilidad económica, ya que **la diferencia entre los ingresos 46.661,64 € y los gastos 24.452,46 euros es positiva.**

Respecto a la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, los suelos ordenados admiten la compatibilidad del uso comercial que asegura la suficiencia del uso productivo.

El Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica incluido en este documento de Plan Especial, responde, en su contenido y alcance, a lo establecido por la legislación urbanística de aplicación y tiene por objeto asegurar la viabilidad y sostenibilidad del modelo y de las

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

actuaciones urbanísticas que se proyectan desde el mismo, todo ello con el fin de garantizar el desarrollo de un planteamiento urbano responsable que no comprometa la existencia de las capacidades presupuestarias presentes y de futuro y asegure la idoneidad y suficiencia de suelo dedicado a usos productivos.

11.5 Plan de etapas.

La previsión de desarrollo hasta la culminación de la urbanización es la siguiente.

AÑO 2025.

PLAN ESPECIAL. Redacción del PLAN ESPECIAL, Aprobación Inicial por el Ayuntamiento.

AÑO 2026.

PLAN ESPECIAL. Información pública del documento. Evaluación Ambiental Estratégica, Informes sectoriales y refundido Aprobación definitiva. Y una vez producida esta:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. Redacción y Aprobación Inicial.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN. Redacción documento inicial.

AÑO 2027.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. Tramitación y Aprobación definitiva.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN. Redacción y Aprobación inicial y definitiva.

AÑO 2028.

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

El calendario establecido se irá adaptando a los plazos reales de tramitación del expediente por las distintas administraciones.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA.

Ver documento anexo al Plan Especial.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA
TRAMITACION/NORMATIVA AMBIENTAL Y SECTORIAL.**

Este apartado se añadirá al documento, en la versión posterior a someterlo a la tramitación/normativa ambiental y sectorial del período de información pública del documento aprobado inicialmente, ya que incorpora el resultado de estos procesos.

BLOQUE III.DOCUMENTACION NORMATIVA

NORMATIVA URBANISTICA

12. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL. CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DERIVADOS DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANÍSTICA.

12.1 Uso global y usos pormenorizados.

Respecto de los usos el Plan Especial plantea los siguientes.

El **uso global** es el RESIDENCIAL.

Usos pormenorizados

Residencial colectiva de baja densidad.

Vivienda de protección VPPL.

Zonas verdes

Red viaria.

Infraestructuras.

12.2 Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados lucrativos.

La equivalencia de los m², realmente edificados, y el aprovechamiento, requiere la aplicación de los denominados coeficientes de homogeneización o ponderación de los usos.

Al aplicar los coeficientes de ponderación de los diferentes usos (que habrán de ser proporcionales al valor de repercusión de suelo en el mercado inmobiliario para cada uno de ellos) el aprovechamiento unitario del sector resultará siempre inferior al supuesto para el Área de Reparto (cumpliendo el Art. 39/7/c de la L 9/2001).

Las NN.SS.-1988 no están adaptadas a la Ley 9/2.001 y por tanto estos coeficientes no se encuentran determinados ni está establecido el aprovechamiento unitario del área de reparto.

No obstante, el artículo 35 4 c) modificado establece⁹:

1. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

....

d) El régimen normativo de usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación al uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

A los efectos de su consideración en el proyecto de reparcelación se establecen los siguientes:

Residencial de baja densidad:1

Vivienda de protección VPPL:0,6

12.3 Coeficiente de edificabilidad.

La **edificabilidad bruta** del ámbito establecida en el Plan Especial es la que ya tenía determinada en las NN.SS.-1988, de **0,35 m²/m²** construidos/suelo. (ver apartado 9.1)

Así, la edificabilidad máxima del ámbito incluyendo el 10% de cesión al Ayuntamiento, sería el resultado de aplicar dicho coeficiente de edificabilidad sobre la superficie generadora de aprovechamiento del ámbito delimitado que será:

⁹ Redacción de este artículo establecida por LEY 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

Edificabilidad máxima= $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 16.317,05 \text{ m}^2 = \mathbf{5.710,96 \text{ m}^2}$

No hay aumento de edificabilidad respecto de lo fijado en el planeamiento general.

En el artículo 18 del TRLSRU15, se establecen los “Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias “

Y establece que las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1, a) comportan los siguientes deberes legales:

- a) *Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención*
- b) *Entregar a la Administración competente, con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación.*
- c) *Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación*
- d) *Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior.*

12.4 Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado por usos

En cuanto a los usos lucrativos se propone un uso en dos categorías: residencial de baja densidad y vivienda de protección pública.

• **Uso residencial: un 100 %** de la edificabilidad lucrativa: **5.710,96 m²**

La superficie construida total de viviendas libre: 4.568,77m² edificables

La superficie construida total de viviendas sujetas a régimen de protección pública es de 1.142,19 m²C edificables

N.º de viviendas: **total 34 viviendas.**

Aprovechamiento lucrativo total (incluido 10% de cesión Ayuntamiento) **5.710,96 m²** edificables brutos de todos los usos (igual o inferior al máximo establecido).

12.5. Calificación y gestión de los terrenos destinados a redes públicas.

Respecto de las Redes públicas la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la Disposición Transitoria 4 establece:

c) En suelo urbano no serán exigibles las cesiones previstas para redes generales en la presente Ley en tanto no se adapte en su totalidad el planeamiento general a la misma, mediante revisión o primera formulación (10).

Por tanto, no estando adaptado el Planeamiento General de Galapagar, se deberán prever las Redes Locales.

Respecto de las Redes Locales, el art. 36 de la Ley 9/2.001 establece

6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales....

...En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

Y, además, el art. 36.-6 e) dice:

Las reservas previstas en la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privados arbolados al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzara, se cederá hasta completarla. Las zonas verdes o espacios libres privados arbolados deberán calificarse expresamente por el planeamiento.¹¹

10.- Apartado redactado por la Ley **14/2001**, de 20 de diciembre.

¹¹ Redacción de este artículo establecida por LEY 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

12.6 Cumplimiento de las previsiones de reservas de suelo para redes públicas.

El deber de entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención tiene que concretarse aplicando las previsiones que para suelo urbano no consolidado fija la L.S.C.M. y las determinaciones sobre las redes públicas que fija en el su artículo 36.

Los datos establecidos en el Plan Especial son:

- Superficie bruta del ámbito: 16.317,05 m²
- **Edificabilidad máxima**= 0,35 m²/ m² x 16.317,05 m²=**5.710,96 m²**

Respecto de la proporción de redes públicas partiremos de lo establecido en el artículo 36.6 de la Ley 9/2001:

- a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.
- b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

Los mínimos establecidos en la LSCM, con base a lo establecido en el art. 36.6 son:

- Espacios libres: 856,65 m²
- Viario: 856,65 m²
- TOTAL REDES: 1.713,29 m²

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

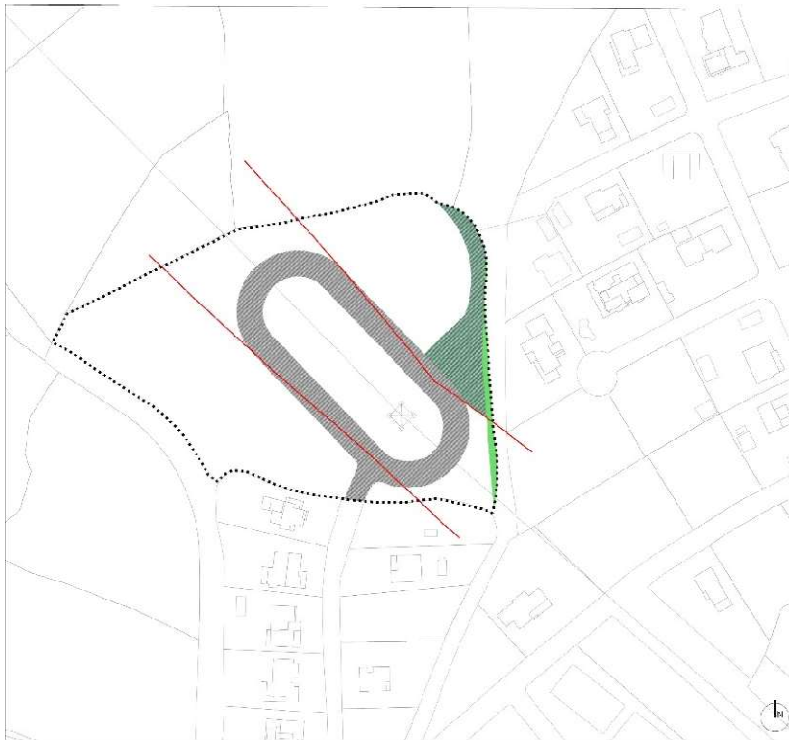
Redes públicas locales previstas en el Plan Especial son:

- **Espacios libres:** 878,29 m²
- **Viario:** 2.873,24 m²
- **Red infraestructuras:** 4.488.06 m²
- **TOTAL, REDES LOCALES: 8.239,59 m²**

Ver plano de ordenación O.3 Redes Públicas

Se comprueba que se rebasan sobradamente las ratios mínimas exigidos por la Ley siendo cuatro veces superior.

En términos de porcentaje de suelo respecto del ámbito total suponen un **50,50 % del suelo generador de aprovechamiento.**



Además, se consolida la cesión de las **redes supramunicipales** delimitadas en el ámbito que son:

Red Supramunicipal Vías Pecuarias: 178,51 m²

12.7 Justificación de la dotación de plazas de aparcamiento.

La Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid establece en el apartado c) del punto 2 del artículo 36. *“Determinaciones sobre las redes públicas”* que los aparcamientos son considerados como red de servicios urbanos:

“2. El conjunto de los elementos de la red pública es susceptible de distinguirse, a efectos de la presente Ley, desde el punto de vista funcional en los siguientes sistemas de redes:

(...)

c) Redes de servicios, que comprenden, a su vez:

*1º Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, **acceso rodado y aparcamientos.**”*

Se atiende también a lo establecido en el punto 1 del artículo 35. *“Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida.”* del CAPÍTULO IX *“Elementos vinculados al transporte”* de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados:

Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas titulares de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada a dicho fin y se ajustará a lo establecido en los siguientes apartados.

El Plan Especial reserva las plazas de aparcamiento situadas en la red viaria pública, en la zona situada junto al residencial quedando

recogida esta determinación a lo largo del presente documento y en el plano de ordenación correspondiente O.3 Redes Públicas.

Estas se recogerán con detalle en el proyecto de urbanización.

Plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas

Respecto de la obligación de previsión de plazas de aparcamiento, establece el art. 36.6 c):

c) En el caso de que el planeamiento no hubiera establecido una reserva mínima de plazas de aparcamiento, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.¹²

Las ordenanzas de las viviendas establecen el cumplimiento de esta obligatoriedad y resolverán las mismas en el interior de su parcela. Y para el área de actividad económica, se prevé en la ordenación un área de aparcamiento con capacidad suficiente para atender sus necesidades.

En base a esto se estiman el número de plazas:

Edificabilidad máxima= 5.710,97 m²

Número de plazas de aparcamiento= $1,5 / 100 \times 5.710,97 \text{ m}^2 = 86 \text{ plazas de aparcamiento.}$

¹² Redacción de este artículo establecida por LEY 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

12.8 Cumplimiento de las previsiones de reserva de viviendas de protección pública.

La Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece la obligatoriedad de reservar suelo para viviendas con protección pública en suelo urbano no consolidado en el art 38 2 b:

b) En suelo urbano no consolidado, como mínimo el 10 por 100 de la edificabilidad residencial que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. Se podrán excepcionar de forma potestativa de su aplicación los instrumentos de ordenación de cualquier municipio que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora renovación de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas en total, siempre que se acuerde por el Pleno municipal.¹³

Igualmente, en la legislación estatal, según el apartado b) del punto 1 del artículo 20. "Criterios básicos de utilización del suelo" del CAPÍTULO I "Bases del régimen del suelo" del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se

¹³ Redacción de este artículo establecida por LEY 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

No obstante, con la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la disposición final cuarta modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, incrementando el porcentaje de reserva de suelo destinado a vivienda protegida del 30 al 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización, **y del 10 al 20 por ciento** en el caso de suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, queda modificado como sigue:

Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Dado que se trata de un Plan Especial, en el suelo urbanizado que debe someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, como es el caso, se determina la reserva mínima de los terrenos necesarios para realizar el 20 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística.

La superficie construida total de viviendas libre: 4.568,77m² edificables

La superficie construida total de viviendas sujetas a régimen de protección pública es de 1.142,19 m²C edificables

Serán materializados en las manzanas residenciales de la forma que se determine en el proyecto de reparcelación.

Esta determinación queda recogida a lo largo del presente documento y en el plano de ordenación *O.2 Calificación del suelo. Usos y ordenanzas.*

12.9 Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico

El deber de entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística ha de materializarse de acuerdo con lo previsto por el artículo 96 del mismo de la .LS.C.M. que define la cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

Por tanto, debe cederse al Ayuntamiento suelo para alojar el 10% del aprovechamiento del ámbito, el cual asciende a **5.710,97 m²uc**,

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

correspondiendo una **cesión de 571,10 m²uc de la forma que se determine en el proyecto de reparcelación.**

13.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

Todos los servicios interiores a cada manzana o parcela resultante, se realizarán en cada caso a partir de los esquemas perimetrales de acuerdo con la ordenación y viario de acceso a las mismas. De esta forma cada manzana acometerá en lo posible a la red pública en los puntos que sean necesarios para la funcionalidad de cada área.

Las características técnicas definitivas para cada una de las redes quedarán definidas en el Proyecto de ejecución de Urbanización que habrá de redactarse cumpliendo en todo caso las normas municipales, la Normativa específica de cada compañía y la demás reglamentación vigente, así como las indicaciones básicas recogidas en el presente documento. Será el Proyecto de Urbanización el instrumento que desarrolle, fije y justifique con el máximo grado de detalle las determinaciones aquí enunciadas, tanto desde el punto de vista técnico como económico, pudiendo alterar las soluciones aquí propuestas de forma justificada.

Las obras de urbanización descritas en la presente memoria de infraestructuras hacen referencia exclusivamente a las infraestructuras de carácter público (red viaria, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, alumbrado público, y telecomunicaciones).

13.1 Estructura viaria

Se plantea una ordenación del ámbito, atendiendo a los análisis del entorno urbano realizados.

La zonificación propuesta contempla conectar el viario interior diseñado con la única calle existente en el entorno, Cercado del Arroyo, descartando otras conexiones a la M-528 y a través de la vía pecuaria.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

La articulación de la parcela se realizará mediante un viario de 2.873 m² desarrollado en forma de anillo cerrado por las servidumbres que se derivan de la afección de la LAT que obliga a excluir de su ámbito las parcelas edificables.

La organización viaria resuelve el acceso rodado a todas las parcelas y la existencia de puntos fijos de conexión con el viario existente: en el límite sur del ámbito, conecta la calle Cercado del Arroyo, dándole continuidad hasta su intersección con la nueva, conectando así el ámbito con los viarios colindantes y resolviendo las conexiones con el entorno próximo. El ámbito queda así perfectamente integrado con el viario de distintas jerarquías de entorno.

La calle tiene una longitud aproximada de 255 m., con un desarrollo en planta en forma de anillo, delimitando en su una zona interior una zona reservada por existir una red aérea de energía eléctrica.

La sección tipo propuesta en el Plan Especial estaría formada por una vía de un único sentido de circulación, de anchura total de 10,80 m, compuesta por:

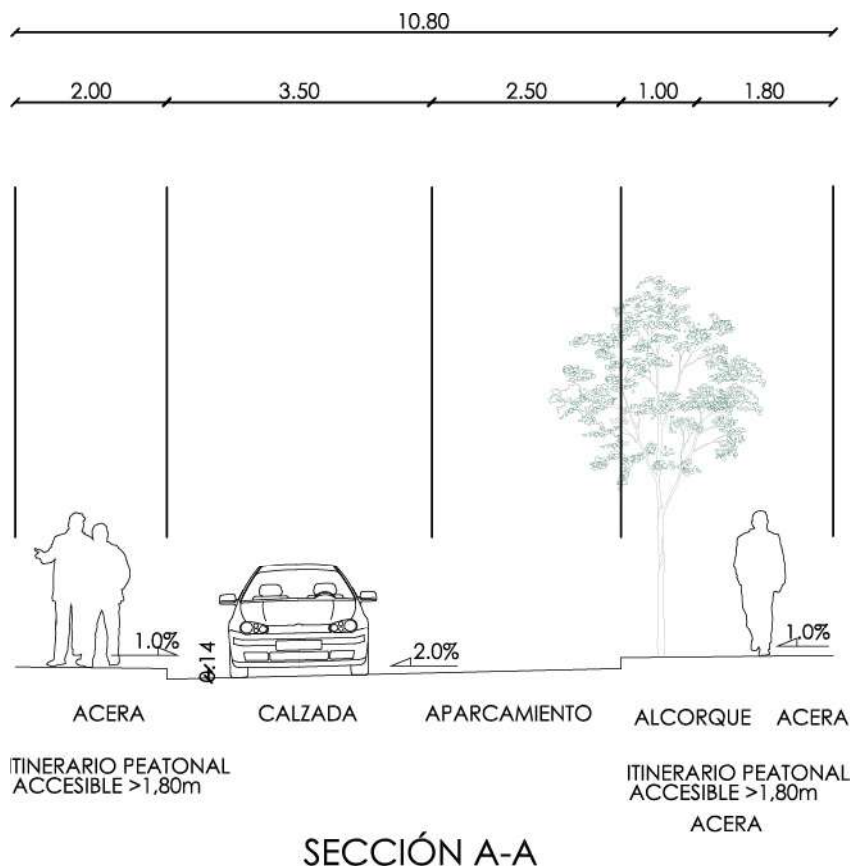
- Calzada de 3,50 m.
- Aparcamiento en la parte interior del anillo de 2,50 m de ancho.
- Zona de protección del arbolado de alineación, entre el aparcamiento y la acera, de 1,00 m.
- Aceras de 2,00 y 1,80 m respectivamente

La sección tipo propuesta en el Plan Especial y en el proyecto básico de urbanización es la siguiente:

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

- **Viaro 1, interior en anillo**



Trazado en Alzado.

De una inspección visual se constata la existencia abundante de roca a lo largo de toda la parcela, por lo que en este proyecto básico se ha optado por adecuar el viario lo más posible al terreno, pero sin rebasar el 6 % de pendiente al objeto de minimizar el movimiento de tierras y que este sea el necesario para la implantación del nuevo paquete de firmes y las nuevas aceras.

En el proyecto de urbanización, y en función de los resultados del estudio geotécnico, deberá hacerse un estudio más pormenorizado de este trazado.

En este proyecto básico se ha diseñado el alzado de forma que, empezando su desarrollo (pk 0,00 del replanteo), desciende al 0,5% hasta llegar al punto de conexión con la calle Cerco del Arroyo (pk 67,209). Desde este punto se ascendería con una pendiente del 4% (hasta el pk 120) descendiendo de nuevo suavemente hasta cerrar el anillo.

13.2 Red de saneamiento

Galapagar no dispone de una red separativa de saneamiento.

En este proyecto básico se propone construir una red de saneamiento del tipo unitaria, como en todo el municipio, pero con las siguientes consideraciones:

- Consistirá en un colector que discurrirá por la calzada y conectará con la red municipal existente en la calle Cercado del Arroyo.
- Este colector recogerá únicamente las aguas negras generadas por las viviendas y las aguas de lluvias generadas en la calzada.
- Las pluviales generadas dentro de las parcelas, se propone que se gestionen dentro de las propias parcelas.

Se exigirá que todas las parcelas deberán recoger de forma separativa, la totalidad de las aguas de lluvia caídas tanto en las cubiertas de las edificaciones como en la parcela libre, y drenarla y/o almacenarla para su reutilización de acuerdo a la normativa sectorial vigente. Solo en casos debidamente justificados, las pluviales del interior de las parcelas podrán ser vertidos a la red general de saneamiento de pluviales.

13.3 Red de distribución de agua.

En la actualidad los servicios de abastecimiento (aducción y distribución) se prestan de la siguiente forma en el municipio de Galapagar:

- Servicio de Aducción: Canal de Isabel II
- Servicio de Distribución: Ayuntamiento de Galapagar.

Se procederá a la instalación de una red mallada de tuberías de 150 mm de diámetro de fundición dúctil bajo las aceras.

En el proyecto básico se propone suministrar de agua potable a las parcelas mediante una conducción, que discurra por la nueva calle y que conecte a la red existente en los siguientes puntos de conexión, existente en la calle Cercado del Arroyo.

La red de abastecimiento si es técnicamente posible, se mallará con la red existente en la calle Cercado del Arroyo.

Se colocarán los hidrantes necesarios según normativa conectados a tubería de Ø 150 mm de fundición dúctil.

La instalación prevista dará servicio a la totalidad de parcelas edificables de la urbanización y cumplirá normas, reglamentos y recomendaciones de la compañía suministradora Canal de Isabel II.

13.4 Red de energía eléctrica.

En el proyecto básico se propone que el suministro de energía eléctrica a las respectivas parcelas se produzca desde el centro de transformación existente en la calle Colada Charco de la Hoya.

La instalación prevista dará servicio a la totalidad de parcelas edificables de la urbanización y cumplirá normas, reglamentos y recomendaciones de la compañía suministradora I-D Iberdrola.

La red de baja tensión proyectada será subterránea discurriendo bajo acera y efectuando los cruces de calzada necesarios. Tanto la canalización como el conductor cumplirán las normas de I-D Iberdrola.

13.5 Red de alumbrado público.

En el proyecto básico se propone una red de alumbrado con las siguientes características:

- Luminarias tipo led de 114w de potencia, con cuerpo y fijación en fundición de aluminio inyectado a alta presión y protector del bloque óptico con vidrio templado. Estanqueidad tanto el cuerpo como el bloque óptico de IP65.
- Columnas de 6 m de altura, en acero S235JR galvanizadas en caliente y 4mm de espesor.

Será el proyecto de urbanización el que defina las luminarias a instalar, de entre las existentes en el mercado y de acuerdo con los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Galapagar.

13.6 Red de telecomunicaciones

En el proyecto básico de urbanización se propone que la conexión a nueva red de telecomunicaciones se produzca desde la red existente en la calle Cercado del Arroyo.

Desde esta conexión se plantea un prisma de 4 conductos de PVC de diámetro 63 mm, que conectará una arqueta H, en la entrada de la nueva promoción.

Desde esta arqueta H se derivará la red de dispersión, que estará formada por dos ramales, conformados mediante un prisma de 2 conductos de PVC de diámetro 63 mm, que conectarán las arquetas M a pie de parcela, que es a donde se realizarán las acometidas.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

13.7 Coordinación con otros organismos y servicios.

Se ha solicitado la viabilidad y puntos de conexión a las diferentes Compañías Suministradoras.

Se acompañan como anejos en el proyecto básico de urbanización, los documentos de solicitud enviados:

ANEJO N° 1.- DISTRIBUCIÓN AGUA POTABLE.

ANEJO N° 2.- SANEAMIENTO.

ANEJO N° 3.- ENERGÍA ELECTRICA.

13.8 Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal.

Estas actuaciones se prevén de acuerdo a la Ley 6/2022, de 31 de marzo, de modificación del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, para establecer y regular la accesibilidad cognitiva y sus condiciones de exigencia y aplicación. Asimismo, se cumplirá con lo dispuesto en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

13.9 Garantías de sostenibilidad de la propuesta.

De acuerdo a lo establecido en el art. 48 de la L.S.C.M el Plan Especial incluye:

- a) los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente, y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera.
- b) Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostos públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio.
- c) Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento.

14-DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Serán de aplicación las normas urbanísticas establecidas en el planeamiento vigente en todo aquello no recogido expresamente en estas determinaciones.

14.1 Disposiciones generales.

Artículo 1. Objeto y ámbito territorial.

El presente Plan Especial tiene por finalidad, la ordenación detallada del ámbito de suelo urbano Cercado del Arroyo, cuya delimitación es claramente recogida en el documento siendo de aplicación exclusivamente en el ámbito delimitado.

Artículo 2. Vigencia y obligatoriedad.

El presente Plan Especial entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y mantendrá su vigencia de forma indefinida en tanto no sea modificado por un instrumento de planeamiento de igual o superior rango.

Las determinaciones del Plan Especial obligan por igual a la Administración y a los particulares.

La entrada en vigor del Plan Especial le otorga los efectos de publicidad,

ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.

Artículo 3. Determinaciones.

El Plan Especial establece sobre la totalidad del ámbito o sector todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística. Contiene las siguientes:

1. Asigna usos pormenorizados delimitando las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos.
2. Localiza las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano. Señala las reservas de suelo dotacional municipal.
3. Para todo suelo edificable se establecen las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. Redacta ordenanzas de zona para cada una de las calificaciones en que divide su ámbito.
4. Define las áreas de movimiento de la edificación y los retranqueos mínimos obligatorios.
5. Define el trazado viario del ámbito o sector y su enlace con el viario existente, señalando las alineaciones, rasantes y dotación de aparcamientos. Las alineaciones y rasantes se definen compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del ámbito o sector en las tramas urbanas adyacentes y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.
6. Define el trazado y características de las redes de infraestructuras, así como condiciones para su realización.
7. Establece la organización y gestión de la ejecución. Analiza los costes totales previstos para la Actuación, de acuerdo a los servicios y obras de

urbanización proyectados e incluyendo los costes de suelo en los que se ha incurrido.

Artículo 4. Contenido y documentación.

El Plan Especial consta de los siguientes documentos:

- a) Memoria de la información
- b) Memoria de la ordenación, que contiene la ordenación establecida y justifica su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.
- c) Planos de la información.
- d) Planos de la ordenación pormenorizada.
- e) Planos de esquemas de infraestructuras y servicios urbanos.
- f) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- g) Organización y gestión de la ejecución.
- h) Normas urbanísticas.
- i) Documentación ambiental.

Incluye el Plan Especial, otros documentos sobre determinados aspectos requeridos por legislación sectorial que son:

- **Inventario de arbolado existente**, a tenor de lo establecido en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid (BOCM 31 diciembre y BOE 2 de marzo de 2006) y otras.

- **Estudio de movilidad y tráfico.**
- Estudio de **contaminación acústica**, exigido por la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y otras.
- **Estudio de caracterización histórica de suelos** Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero.
- Cumplimiento, del **Decreto 170/1998**, de 1 de octubre, sobre gestión de las **infraestructuras de saneamiento de aguas residuales** de la Comunidad de Madrid.

Y el **Documento Ambiental Estratégico**, de acuerdo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, su modificación por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre y otras posteriores modificaciones.

Artículo 4. Condiciones de parcelación.

La subdivisión en parcelas de las manzanas dibujadas en los planos de Ordenación, podrá realizarse mediante segregaciones o Proyectos de Parcelación, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No incrementar la superficie edificable ni la ocupación total asignadas a la manzana o parcela originaria.
- Respetar las condiciones de parcela mínima marcadas en las Ordenanzas.
- Distribuir la superficie edificable total entre las parcelas resultantes cumpliendo los índices de edificabilidad neta previstos en la ordenanza.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

- La superficie edificable resultante no podrá ser superior a la de la parcela originaria.
- Cada una de las parcelas resultantes cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada en el Plan Especial.
- Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.

La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

La agrupación de varias parcelas de la misma ordenanza es posible sin que ello signifique cambio de ordenanza para la parcela resultante. El área de movimiento de la edificación de la nueva parcela se obtendrá de la eliminación de los retranqueos laterales de las originales en el lindero por donde se agrupan, sin que ello suponga ni aumento de coeficiente de ocupación si estuviera señalado ni aumento del coeficiente de edificabilidad permitida.

El Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables resultantes y el señalamiento de alineaciones y rasantes de acuerdo al artículo 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La instalación de centros de transformación de carácter local es plenamente compatible con cualquiera de los usos característicos y pormenorizados, por lo que la segregación de parcelas adscritas a estos centros podrá hacerse mediante proyecto específico de parcelación en cualquier momento tras la aprobación de Proyecto de Urbanización entendiéndose que no está afectada ni limitada por las condiciones de uso o tamaño de parcela que pudiesen corresponder a la parcela inicial de la que se segrega.

Artículo 5. Áreas de ordenanza.

El Plan Especial distingue áreas de ordenanza, reflejadas gráficamente en el plano *O.2 Calificación del suelo usos y ordenanzas*, quedando sus parámetros, superficies y edificabilidades definidas en la Memoria y en la Normativa de este Plan Especial, en función del uso con que se califica el suelo y de la tipología de la edificación.

Las calificaciones y categorías son las siguientes:

- Residencial con distinción entre RBD Residencial Baja Densidad y VPPL vivienda protegida.
- Espacios libres.
- Infraestructuras.
- Viario.

Artículo 6. Efectos de la entrada en vigor del Plan Especial.

La entrada en vigor del Plan Especial producirá, de conformidad con su contenido, todos o algunos de los siguientes efectos:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
- b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación.
- c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
- d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución para cuya realización sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

f) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultarlo y a obtener certificaciones o cédulas urbanísticas respecto de los mismos.

14.2 Normas generales de la edificación.

Las normas generales de los usos, de la edificación, de urbanización y de protección, se remiten a lo establecido en las NN.SS.-1988 salvo en lo que se especifique expresamente en estas Normas Urbanísticas

14.2.1 Determinaciones generales de las parcelas

Establecen las condiciones que deben concurrir en las parcelas para poder ejecutar los actos de edificación. Se regulan en la norma zonal de aplicación. Se establecen a continuación ciertas definiciones no recogidas en el planeamiento general vigente o que precisen de mejor definición y a las que se hace referencia en las ordenanzas zonales. Para aquello no mencionado expresamente en estas, será de aplicación lo establecido en el Capítulo 5 Normas Generales de la Edificación de las NN.SS.-89.

Alineación oficial.

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y la red de espacios libres, definidas por los planos correspondientes del Plan Especial.

Superficie de la parcela.

Es la dimensión en proyección horizontal del área comprendida entre los linderos de una parcela acreditada mediante levantamiento topográfico redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional.

Frente mínimo de parcela.

Es la dimensión en proyección horizontal de la distancia comprendida entre los linderos de parcela sobre la alineación oficial.

Cerramiento de parcela.

Los cerramientos que definan las alineaciones oficiales se realizarán con una parte maciza inferior de altura que oscilará desde un mínimo de 0,80 metros a un máximo de 1,20 metros, acabado en piedra natural o chapado de piedra natural, y/o fábrica enfoscada/revocada y pintada en gama de color entre los terrosos y ocres. La altura de tal elemento se medirá desde la rasante oficial y/o acerado, en caso de existir éste. Se podrá aumentar la altura de este elemento con el objeto de ubicar los armarios de acometida. Se prohíbe el ladrillo cara vista, el acabado a la tirolesa y el bloque de hormigón visto en todos sus tipos, así como el enfoscado/revoco de cemento sin pintar. Se autorizará que los machones que conformen el cerramiento puedan alcanzar la altura máxima de 2,00 metros.

Se suplementará dicho cerramiento inferior macizo hasta alcanzar una altura máxima de 2,00 metros mediante cierres permeables tales como verjas, rejas metálicas, lamas, mallas, emparrillados de madera o metálicos. Éstos se podrán cubrir con vegetación, sin invadir la vía pública. Se prohíben las celosías cerámicas. No se permitirán aquellos cerramientos permeables que por su estructura generen de facto un cerramiento visualmente opaco con un índice de opacidad superior al 50%.

En caso de elevada pendiente, se deberá escalonar el cerramiento, efectuando la medición de la altura máxima en el punto medio de cada tramo. Se autorizarán los cerramientos en los linderos existentes entre fincas con malla simple torsión o similar de altura máxima 2,00

metros. Podrán llevar en la parte inferior un murete de fábrica de altura máxima 0,30 metros. La altura del cerramiento se medirá desde el terreno natural de la finca más elevada. En estos casos también se podrá autorizar la tipología prevista para los cerramientos que definen las alineaciones oficiales, si bien se deberá acabar el cerramiento por ambas caras en condiciones de ornato adecuado.

14.2.2 Determinaciones generales que afectan a las construcciones

Se establecen a continuación ciertas definiciones no recogidas en el planeamiento general vigente o que precisen de mejor definición y a las que se hace referencia en las ordenanzas zonales.

Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas edificables.

La posición en planta de las construcciones principales en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza y serán exigibles tanto en obras de nueva edificación como en ampliaciones o modificaciones de las construcciones existentes.

Los elementos de referencia de referencia para fijar la posición son:

A) Retranqueo de fachada o frente de parcela.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación oficial de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación principal, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las ordenanzas zonales.

B) Retranqueo a linderos.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos laterales, y que debe quedar libre en cualquier caso de la edificación principal, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas zonales u ordenanzas.

C) Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación que cuenta con fachada coincidente, tomada, salvo indicación contraria, en la acera.

Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignado a las parcelas.

Superficie máxima construible.

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, manzana o parcela, de acuerdo con el valor asignado por la ordenanza zonal. Viene expresada en m² o mediante un coeficiente de edificabilidad máxima fijado por la ordenanza zonal (m² construibles por m² de suelo) que multiplicado por la superficie edificable de parcela de cómo resultado el valor en m² máximo de edificabilidad.

La determinación de coeficiente de edificabilidad, se entenderá como el señalamiento de una edificabilidad máxima. Si de la aplicación simultánea de este parámetro, con otros derivados de las condiciones

de posición, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

A los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones y su proyección, teniendo en cuenta los siguientes criterios de lo que contabiliza salvo criterio diferencial establecido en la ordenanza zonal:

A.- Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 60% y si estuviesen cerrados por tres lados al 100%. No computarán a efecto de superficie máxima construible los espacios bajo rasante destinados a aparcamiento, instalaciones y zonas no vivideras¹⁴.

B.- Computa el espacio existente entre el último forjado y la línea de remate de la cubierta o de coronación del edificio, siempre que esta altura sea superior a 1,60 metros

Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de los paramentos verticales que la delimitan y que es de directa utilización para el uso a que se destina.

La superficie útil de planta o del edificio será la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

En el caso de viviendas en algún régimen de protección, prevalecerá lo dispuesto en su legislación específica.

¹⁴Usos vivideros son aquellos que se establecen para la presencia continuada de las personas

Superficie ocupable de parcela edificable.

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación cubierta y los vuelos en las condiciones y criterios fijados por la ordenanza zonal. Como criterio general los vuelos menores de 60 cm. no computarán ocupación, y sí lo hará la mayor longitud de éstos.

Viene expresada en tanto por ciento- referido a la superficie de la parcela edificable- que se fija en cada ordenanza zonal.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m².

Las normas zonales fijarán estos coeficientes para construcciones sobre y baja rasante.

Condiciones de envolvente y volumen.

Son las que definen la organización espacial, forma y volumen de las edificaciones.

Tipos Edificatorios.

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos organizativos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas

normas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que o bien vienen utilizándose tradicionalmente o son de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza, se aplicarán obligatoriamente a las edificaciones, definiendo esta normativa general tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

La edificación puede quedar exenta (aislada), con una pared medianera a otra edificación colindante (pareada)

Los tipos admisibles son los siguientes:

Edificación aislada: es aquella construcción que se sitúa dentro de la parcela separada de su frente y linderos en todas sus fachadas, debiendo cumplir los retranqueos fijados por la ordenanza zonal.

Edificación pareada: es aquella construcción en la que uno sólo de sus lindes parcelarios se sitúa adosado con otra edificación de la parcela colindante independientemente de su posición respecto de la alineación oficial. El proyecto arquitectónico de ambas será unitario y sometido a licencia única.

Cubiertas de la edificación.

Se entiende por cubierta de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán inclinadas contando al menos con un faldón, en todas las normas zonales (salvo indicación contraria en éstas) según la

tipología que indique la ordenanza de aplicación, pudiendo ser planas parcialmente para complementar criterios compositivos y/o alojar las instalaciones funcionales de la edificación.

Si son inclinadas:

A) Los faldones de cubierta tendrán una pendiente entre 20° y 45° sexagesimales, salvo disposición establecida en la ordenanza zonal.

Las cumbreras quedarán situadas a cota igual o inferior a la altura total (HT) admitiéndose superar esta altura tan solo en un 10% como consecuencia de acuerdos constructivos obligados por la forma de la planta.

Los faldones de cubierta- donde los hubiera -arrancarán desde la cota de la cara superior del último forjado de techo, aunque no se haya alcanzado la altura a cornisa (H) permitida y a una distancia máxima de un metro desde la línea de fachada, no dando lugar la solución constructiva de los aleros ni a "petos", ni a "cantos" de grosor superior a 25 cm. Asimismo podrá ser admisible la formación de aleros mediante canecillos colocados sobre el forjado, no superando los 50 cm. máximos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta hasta la intersección con el plano de cubierta. En este caso el canalón quedará oculto y retranqueado.

B) Se permiten, las terrazas incluidas dentro de las soluciones de cubierta inclinada, con la limitación de que su longitud frontal no exceda del 50% de la longitud de fachada a que recaigan, no computándose como superficie construida, siempre que no estén

cubiertas por techo alguno, excepto pequeños aleros de protección (inferiores a 60 cm) de huecos de salida a las mismas.

C) Se permiten, las mansardas con las condiciones siguientes:

a) Que queden incluidas en el plano trazado a 60° desde el arranque de los faldones de cubierta.

b) Que su anchura individual no supere 1,50 m, ni que la longitud total, suma de las anchuras del número de mansardas que aparezcan en una fachada, sea superior al 50% de la longitud de ésta. La distancia mínima entre buhardillas se fija en 3,00 m a ejes.

D) En los espacios bajo cubierta se podrán abrir huecos de iluminación y ventilación incorporados al faldón de la cubierta.

Construcciones por encima de la altura.

Otras construcciones posibles por encima de las alturas máximas a cornisa (H) permitidas, tales como cajas de ascensores, cuartos de poleas u otra maquinaria, remates de escaleras, depósitos y otras instalaciones similares de servicio quedarán incluidas dentro del plano de 60° a que se alude y no superarán la altura total (HT) de 375 cm. o la establecida en su caso por la ordenanza zonal, exceptuándose tan solo las chimeneas, antenas de telecomunicaciones y otros elementos similares o singulares que requieran por su función superar dicha altura en orden a su correcto funcionamiento determinado por la técnica o la normativa sectorial aplicable. Estos deberán estar acabados en materiales similares a los de las fachadas y cubiertas del inmueble. Los

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

elementos de las instalaciones como máquinas, tubos, cableados...no serán visibles desde el exterior.

14.2 Regulación y Condiciones particulares de las redes públicas.

14.2.1 Regulación y Condiciones particulares de las Zonas Verdes

La zona regulada por esta ordenanza comprende el suelo identificado en el *Plano de Ordenación O.2 Calificación del suelo usos y ordenanzas* con el **código RL-ZV**.

Para todo lo no definido en estas condiciones será de aplicación lo establecido en el art. 10.7 Ordenanza de zona ZV de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.-1988.

El uso cualificado característico de la zona es Dotacional Zona Verde.

La Ordenanza trata de regular las condiciones adecuadas al carácter de espacios libres públicos de estos ámbitos, no ocupados por la edificación más que en una escasa proporción, de forma complementaria y de apoyo al principal de espacio libre y que normalmente deben ser forestados, ajardinados y acondicionados de acuerdo con su función principal.

Se conservarán en la medida de lo posible aquellos elementos naturales (árboles, formaciones rocosas, plantas de gran porte...) que preexistieran integrándolas en el diseño de la zona con la supervisión de los servicios técnicos municipales.

Usos permitidos.

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guarderías de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias para la conservación del parque.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

- Áreas de juegos infantiles hasta un 10% de la superficie del parque
En estos sólo se permite la edificación fija con las siguientes condiciones:
- Ocupación máxima s/rasante = 5 % de la superficie total calificada.
- Índice máximo de edificabilidad s/rasante = 5 m² por cada 100 m² de superficie calificada.
- Altura total (Ht) máxima = 4 m
- N° máximo de plantas sobre rasante = 1
- Retranqueos mínimos = 5 m a todos los linderos
- La altura máxima (Ht) que se indica podrá ser rebasada en un 50 % por aquellos elementos estructurales, decorativos o de seguridad que pueda requerir el diseño.

14.2.2 Regulación y Condiciones particulares de los viarios

La zona regulada por esta ordenanza comprende el suelo identificado en el Plano de Ordenación O.2 Calificación del suelo usos y ordenanzas con el **código RL-V**. Red local viario.

El uso cualificado característico de la zona es el de la circulación y estacionamiento de vehículos y personas.

El Plan Especial señala las alineaciones que se entienden obligatorias y una distribución/sección transversal que sirve de referencia para el Proyecto de Urbanización y que podrá ajustarse en el proyecto de urbanización correspondiente a partir de los estudios de tráfico que puedan realizarse.

Asimismo, el Plan Especial incluye una propuesta de sentidos de circulación que tiene carácter indicativo de los objetivos del Plan y que está sometida a las modificaciones que los Servicios Técnicos a la vista de los estudios de tráfico y la práctica diaria estimen necesario introducir.

Usos permitidos

se permite la instalación de:

Servicios de infraestructuras en las aceras

Centros de transformación subterráneos

Señales verticales y semáforos

Farolas y báculos de iluminación.

Pequeños centros de mando para el alumbrado.

Bocas de incendios.

Mobiliario urbano (bancos, papeleras... etc.).

Puntos de recarga de vehículos eléctricos teniendo en cuenta su impacto en la circulación de vehículos.

Árboles y otras plantaciones de acompañamiento.

Expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores y/o papeleras para la eliminación de los mismos

14.3 Condiciones particulares de las zonas de ordenanza. Ordenanzas

El Plan Especial distingue áreas de ordenanza, reflejadas gráficamente en el *plano O.2 Calificación del suelo usos y ordenanzas*, quedando sus parámetros, superficies y edificabilidades definidas en la Memoria y en la Normativa de este Plan Especial, en función del uso con que se califica el suelo y de la tipología de la edificación y que se plasman en las siguientes ordenanzas.

En todo lo no establecido por las mismas se estará a lo dispuesto por las normas urbanísticas de las NN.SS.-1988.

14.3.1-ORDENANZA RESIDENCIAL.

Artículo 1. Definición y ámbito

Esta ordenanza se aplicará a las manzanas que se representan gráficamente en el plano O-2 "Calificación del suelo, Usos y Ordenanzas", como RBD, Residencial de baja densidad, siendo de aplicación indistintamente para vivienda y libre y VPPL vivienda de protección pública.

Artículo 2. Condiciones de los usos y tipologías edificatorias

El uso principal será el residencial, definido como el de edificaciones destinadas al alojamiento estable y permanente de personas.

La tipología edificatoria es de edificaciones aisladas, de altura controlada, separadas unas de otras por espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas privadas al servicio de los usuarios de aquellas. Los edificios son susceptibles de división horizontal, siendo su uso principal el de vivienda colectiva con accesos comunes

El número máximo de viviendas admisible en cada manzana, viene expresado en dicho plano. El proyecto de reparcelación establecerá libremente la situación de las viviendas acogidas a protección oficial.

Tipo VPPL vivienda de protección pública, referido a las parcelas que en su caso asigne el proyecto de reparcelación destinadas a la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, desarrolladas como edificación conjunta abierta con división horizontal en plantas.

Las determinaciones serán las mismas con excepción de la parcela mínima.

Artículo 3. Condiciones de la parcela

Parcela mínima

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

Se establece una superficie mínima de parcela asignada a vivienda según los tipos:

Tipo general: parcela mínima 2.000 metros cuadrados

Tipo VPPL vivienda de protección pública, parcela mínima 500 metros cuadrados.

Esta superficie mínima podrá estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindiviso en zonas comunes privadas del conjunto. El proyecto arquitectónico será unitario y sometido a licencia única.

Frente mínimo

El frente mínimo de parcela será de veinticinco (25) metros, debiendo tener una forma geométrica que permita inscribir en su interior un círculo de 25 metros de diámetro.

La anchura de los accesos, para evitar la desaparición generalizada de aceras y las bandas de aparcamiento en los frentes, será igual o inferior

a un tercio del frente de la parcela, siempre cumpliendo el mínimo exigible para accesos de vehículos de emergencia.

Longitud máxima de la edificación

La longitud máxima de fachada de edificaciones adosadas no podrá ser superior en cada frente a 40 metros.

Artículo 4. Condiciones de posición de la edificación.

Condiciones de forma de las edificaciones

La longitud máxima de las fachadas de la edificación principal será de 30 m. 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 25 m.

En el caso de que en una misma parcela existiese más de un bloque de edificación, la separación mínima entre ellos será de 6 metros.

Alineaciones y Rasantes

Serán las definidas en los planos de ordenación O.5 de Alineaciones y Rasantes del P.P.R.I. con los ajustes que en su caso resulten procedentes según el proyecto de urbanización.

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela debiendo respetar los retranqueos mínimos establecidos.

Retranqueos

Los retranqueos mínimos de la edificación serán de cinco (5) metros al frente de parcela y cuatro (4) metros al resto de linderos y al fondo.

En los espacios de retranqueo se permite ajardinamiento, aparcamiento. No se permiten construcciones auxiliares en las zonas de retranqueo; sí se permiten piscinas enterradas guardando la lámina de agua 1 metro de distancia al lindero.

Fondo máximo edificable

No se establece fondo máximo edificable para las parcelas calificadas con esta ordenanza.

Ocupación máxima de la parcela.

La ocupación máxima sobre la parcela será del 40% de la parcela neta. Los porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte de proindivisa de zonas comunes.

Artículo 5. Condiciones de volumen

Superficie máxima construible.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será la que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad $0,71 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

No computará la superficie de sótanos y semisótanos y bajo cubierta de altura inferior a 1,60 metros

Altura máxima de la edificación

La altura máxima a cornisa de la edificación será de siete (7,00) metros y dos plantas, más bajo cubierta, salvo elementos singulares autorizados.

Altura libre de plantas.

La altura libre de la edificación garantizará en cualquier caso unos mínimos de 2,50 m en planta baja y primera y 2,30 en sótano y semisótano

Artículo 6. Condiciones singulares.

Plazas de aparcamiento.

Se exigirá en el interior de las parcelas el número de plazas que determina la Ley 9/2001, es decir, como mínimo 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados construidos.

Las plazas se podrán situar en la planta baja o en sótano, no computando edificabilidad ni ocupación.

La superficie ocupada por una plaza de aparcamiento no puede computar como superficie construida para la propia dotación de plazas.

Las parcelas deberán recoger de forma separativa, la totalidad de las aguas de lluvia caídas tanto en las cubiertas de las edificaciones como en la parcela libre, y drenarla y/o almacenarla para su reutilización de acuerdo a la normativa sectorial vigente. Sólo podrá ser vertida a la red general de saneamiento separativa de pluviales.

Se destinará al menos el cincuenta por ciento (50%) del terreno no ocupado por la edificación a superficies ajardinadas que puedan

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

drenar el agua de lluvia, y el resto a viarios interiores y/o aparcamientos y elementos deportivos.

15-EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 71 de la L.S.C.M., la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del Plan Especial, y en especial, aquellos de urbanización y edificación de los terrenos, destinándolos efectivamente a los usos previstos o permitidos.

La actividad de ejecución requiere, como presupuestos legales previos de la misma, la definición de la ordenación pormenorizada, de la modalidad de gestión urbanística y de los pertinentes instrumentos de ejecución material. Verificados tales requisitos, los procesos de ejecución del planeamiento comprenden:

- a) La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.*
- b) La obtención de terrenos, o su valor equivalente, a las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística.*
- c) La cesión en terrenos o equivalente económico, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas (15).*
- d) La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.*
- e) La edificación de los solares según las condiciones del planeamiento urbanístico.*

15 .- Redactado por la Ley 14/2001, de 20 de diciembre (BOCM 28 de diciembre), de Medidas Fiscales y Administrativas.

f) La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el planeamiento urbanístico.

g) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

15.1 Definición de la modalidad de gestión urbanística

La actividad de ejecución urbanística es el conjunto de procedimientos dirigidos a la materialización de los instrumentos de ordenación urbanística sobre el terreno, en especial la urbanización y edificación de los terrenos para destinarlos a los usos previstos o permitidos en el Plan Especial.

El desarrollo de la actividad de ejecución, requerirá que se haya aprobado definitivamente el Plan Especial.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo a través de una actuación integrada. La definición de la modalidad de gestión de una actuación integrada consistirá en la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de ejecución, todo ello según lo establecido en el Capítulo IV del Título III de la L.S.C.M.

15.1.1. Delimitación de la unidad de ejecución

Para cumplir sus objetivos, el Plan Especial, delimita un ámbito de actuación. Y lo hace en consonancia con lo establecido en el Artículo 37. de la L.S.C.M. Determinaciones sobre la división del suelo, que en su apartado 1, establece la división del suelo urbano en áreas homogéneas como pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante, sobre las que se aplicarán las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada u ordenanzas, establecidas en el artículo 40

La delimitación del ámbito de suelo urbano no consolidado, se ha realizado cumpliendo los requisitos exigidos por el Art. 99 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En base a lo expuesto la **delimitación del área homogénea**, coincide en su delimitación con el ámbito, ya que esta se considera una determinación estructurante.

El Ámbito de Actuación delimitado es coincidente con la unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de Compensación, mediante la modalidad de una actuación integrada.

Su precisa definición viene establecida por su representación gráfica en el plano de ordenación O.1 *Ámbito Delimitado*, y en el apartado 1.4 de esta memoria Estructura de la propiedad.

Tiene una superficie según reciente de **16.317,05 m²** (Ver plano de información I.3 *Levantamiento topográfico. Delimitación*).

15.1.2 Relación de propietarios

La superficie lucrativa está integrada por 2 parcelas cuyos propietarios y superficies se exponen en el cuadro incorporado en el punto 1.4 de esta memoria Estructura de la propiedad.

15.1.3 Sistema de Actuación.

La elección del sistema de actuación se efectuará por la Administración actuante entre los diferentes previstos en la presente Ley, en coherencia con su política urbanística

La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas se llevará a cabo por el sistema de Compensación, de acuerdo a lo establecido en el art.101 y 102 de la L.S.C.M.

La aprobación definitiva de la aplicación del sistema de compensación determinará:

- a) La asunción por los propietarios de la actividad de ejecución en los términos y condiciones en que haya quedado definido el sistema para su desarrollo bajo la dirección, supervisión, intervención y control de la Administración municipal.
- b) La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas.

La gestión de la actividad de ejecución podrá llevarse a cabo directamente por el propietario único de los terrenos del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución.

15.1.4 Regulación del Sistema de Actuación.

La unidad de actuación se va a desarrollar por el sistema de Compensación, mediante la modalidad de una actuación integrada.

La regulación del sistema de Compensación viene establecida en los artículos 104 y siguientes de la L.S.C.M.

La iniciativa para la aplicación efectiva y la definición del sistema de compensación podrá ejercerse, una vez establecido dicho sistema por el planeamiento urbanístico o con ocasión de la delimitación de la unidad o unidades de ejecución correspondientes

El establecimiento y la definición del sistema de compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos

en el ámbito de actuación, al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

De acuerdo a lo establecido en el art.107 de la L.S.C.M, y dado que la iniciativa es del Ayuntamiento, se procederá a la aprobación inicial del Plan Especial y a su tramitación según se indica a continuación.

Procedimiento de aprobación

De acuerdo a lo establecido en el **artículo 59 de la L.S.C.M.**

- a) La aprobación inicial corresponderá al Alcalde.
- b) Sólo se requerirá de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por esta Ley o la legislación sectorial.
- c) La aprobación provisional procederá sólo cuando el Municipio no sea competente para acordar la definitiva, correspondiendo en tal caso la aprobación provisional al Pleno del Ayuntamiento.

No obstante de acuerdo a lo establecido en el **artículo 50.5 de la L.S.C.M.** ,al alterarse determinaciones estructurantes, ultimada toda la tramitación y con carácter previo a su aprobación definitiva conforme al artículo 59, requerirán de informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Urbanismo de Madrid que se emitirá respecto de cuestiones de legalidad, sobre la conformidad de los informes sectoriales, y de cumplimiento de los límites establecidos en los artículos 34 y 35 de esta ley, así como la afectación a los intereses supramunicipales que, en su caso, estén presentes.

A partir de la aprobación inicial se procederá a:

- Solicitud de inicio de Evaluación ambiental simplificada.
- Exposición pública durante el plazo de cuarenta y cinco días.
- Recepción del Informa Ambiental Estratégico elaborado por el órgano ambiental, de cuyo contenido si puede deducirse que el Plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente se tramitará con la elaboración del documento para aprobación

definitiva incorporando las observaciones del Informa Ambiental Estratégico, y se requerirá informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Urbanismo de Madrid y la Publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid una vez aprobado definitivamente.

De acuerdo a lo establecido en el art.106 de la L.S.C.M, la iniciativa de los propietarios de suelo, deberá formalizarse mediante la presentación en el Municipio de los siguientes documentos:

- *Acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de al menos el 50 por 100 de la superficie del ámbito de actuación.*
- *Proyecto de urbanización del ámbito.*
- *Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación o convenio si procede.*
- *Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en ella.*

Cuando la iniciativa se formule por propietario único o haya conformidad de todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la presente Ley que se presenta.

15.1.5 Idoneidad técnica y viabilidad económica de la unidad

Ver el apartado **Memoria de Viabilidad y sostenibilidad de la propuesta** del presenta Plan Especial.

15.1.6 Instrumentos de desarrollo.

Para la gestión de los suelos incluidos en el ámbito habrá de redactarse **el proyecto de reparcelación** que establezca el adecuado reparto de beneficios y cargas.

Posteriormente, para la urbanización de los terrenos habrá de redactarse el correspondiente **proyecto de ejecución de la urbanización**, que desarrolle el básico presentado con carácter previo (o simultáneo) a las obras de edificación.

Los proyectos de reparcelación y urbanización podrán determinar, en función del mercado en dicho momento, si conviene su ejecución en una única fase o en fases sucesivas.

15 .2 Obtención y ejecución de redes públicas

La cesión de los terrenos destinados a redes públicas se efectuará en el Proyecto de Reparcelación, teniendo en cuenta que las cesiones de suelo son las siguientes:

Redes públicas locales previstas en el Plan Especial son:

- **Espacios libres:** 878,29 m² (denominados RL ZV EN EL PLANO O.3 Redes públicas)
- **Viarío:** 2.873,24 m² (denominados RL ZV EN EL PLANO O.3 Redes públicas)
- **Red infraestructuras:** 4.488.06 m²
- **TOTAL REDES LOCALES O GENERALES:** **8.239,59 m²**

De acuerdo a lo establecido en el art.95 de la L.S.C.M., las redes públicas locales serán urbanizadas por los propietarios del ámbito, siendo su obligación costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículo 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Si la disposición de esos terrenos fuera necesaria antes de aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento

procederá a su ocupación a reservas del aprovechamiento correspondiente.

15.3 Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

De acuerdo a lo establecido en el art.96 de la L.S.C.M., como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.

Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, según proceda, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

15.4 Programación y plazos.

La previsión de desarrollo hasta la culminación de la urbanización es la siguiente.

AÑO 2025.

PLAN ESPECIAL. Redacción del PLAN ESPECIAL, Aprobación Inicial por el Ayuntamiento.

AÑO 2026.

PLAN ESPECIAL. Información pública del documento. Evaluación Ambiental Estratégica, Informes sectoriales y refundido Aprobación definitiva. Y una vez producida esta:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. Redacción y Aprobación Inicial.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN. Redacción documento inicial.

AÑO 2027.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. Tramitación y Aprobación definitiva.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN. Redacción y Aprobación inicial y definitiva.

AÑO 2028.

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

El calendario establecido se irá adaptando a los plazos reales de tramitación del expediente por las distintas administraciones.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

Galapagar, diciembre de 2025

EL AYUNTAMIENTO

EL arquitecto urbanista redactor

FERNANDO RUIZ PEREZ

BLOQUE IV: RESUMEN EJECUTIVO.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, en su artículo 25.3 establece que, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

El artículo 56 bis en la Sección 1ª, del Capítulo V del Título II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM)establece que los Ayuntamientos- o en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento-, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.

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

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

y en segundo lugar en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

IV.1 Introducción y objeto.

El Ayuntamiento de Galapagar, en el contexto de las acuciantes distorsiones y necesidades derivadas de la situación del mercado de la vivienda en Galapagar y en la Comunidad de Madrid, se marca como objetivo resolver situaciones de bolsas de suelo urbano vacantes que, por la antigüedad del planeamiento de Galapagar, se han quedado enquistadas en su desarrollo en el marco de la legislación actual.

Por tanto, con el fin de posibilitar el desarrollo de una bolsa de suelo urbano que, se califica en las NN.SS.-1988 como urbano consolidado, y no reúne las condiciones para considerarse así, al carecer de ordenación pormenorizada, se delimitará el ámbito y se ordenará mediante un Plan Especial; tiene por objeto una operación de reurbanización y modificación y mejora de la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme establece el Artículo 50.1 b) de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid y en consonancia con lo establecido en El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en sus artículos 3 7 4.

IV.2 Delimitación del ámbito del Plan Especial.

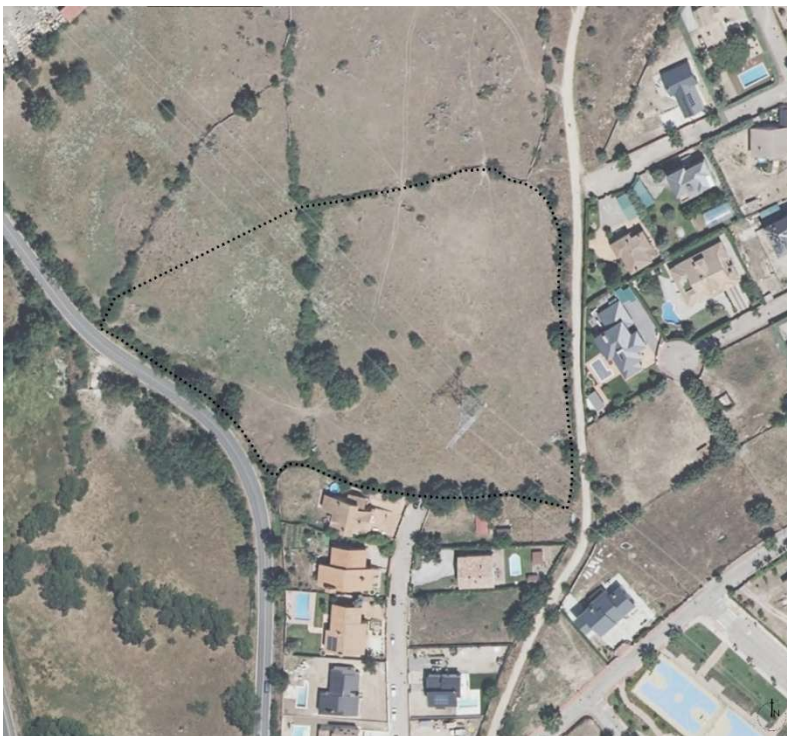
El **ámbito**, que denominaremos **Cercado del Arroyo**, - por el nombre de la calle que le da acceso-, lo constituye el terreno vacante del suelo urbano que ocupa el cuadrante noroeste entre la Carretera de Villalba, la Colada del Charco de la Hoya y la calle Cercado del Arroyo, y es el límite del suelo urbano en esta zona.

(Ver plano de información I.1 Situación en el entorno urbano emplazamiento).

Su detalle se establece en el apartado 4.2 *Ámbito delimitado* de la memoria del Plan Especial y en el plano de ordenación O.1 **ÁMBITO DELIMITADO**.

Se ha realizado un levantamiento topográfico cuya medición arroja una **superficie de 16.317,05 m²** (Ver plano de información I.3 Levantamiento topográfico.)

IV.3 Plano del ámbito delimitado del Plan Especial.



Delimitación del ámbito sobre ortofoto

IV.4 Oportunidad y justificación del Plan Especial .

El ámbito **Cercado del Arroyo**, se sitúa en el territorio que fue objeto de modificación por las Normas Complementarias y Subsidiarias redactadas por la Comunidad de Madrid en La Orden de 13 de octubre de 1988 de la Consejería de Política Territorial relativa a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de los polígonos 4, 46,48, y parte de 28b. Lo constituye el terreno vacante del suelo urbano que ocupa el cuadrante noroeste entre la Carretera de Villalba, la Colada del Charco de la Hoya y la calle Cercado del Arroyo, y es el límite

Ver plano de información I.1 Situación en el entorno urbano emplazamiento).

Aun considerándose en las NN.SS.-1988 un suelo urbano consolidado, resulta necesario modificar sus condiciones pormenorizadas.

Las NN.SS.-1988 no están adaptadas a la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Y de acuerdo a las situaciones básicas del suelo definidas en el artículo 21 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, estamos ante un suelo urbanizado estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, condición que completará al haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación que es el Plan Especial que se redacta.

Sobre los terrenos urbanos objeto de la presente ordenación, concurren circunstancias y objetivos alineados con el interés general, que motivan su reordenación.

Y para ello se propone los objetivos siguientes:

1. **Modificación de la ordenación establecida en el suelo urbano :** resolver un vacío en el tejido urbano que constituye una anomalía en el centro urbano de Galapagar desde la década de los 80, en el contexto de las acuciantes necesidades derivadas de la situación del mercado de la vivienda en Galapagar y en la Comunidad de Madrid.
2. Habilitar **suelo para el desarrollo de viviendas con algún tipo de protección pública**, en cumplimiento de lo establecido en la legislación autonómica y estatal, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, respecto del porcentaje de reserva de suelo destinado a vivienda protegida que establece que se reservará suelo para alojar al menos 20 por ciento de la edificabilidad residencial, en el caso de suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.
3. **Establecer una ordenación que tenga presente la LAT que cruza el ámbito**, preservando la banda de afección, y estableciendo un corredor con el suelo no urbanizable que se obtendrá como red pública.
4. **Establecer una ordenación que tenga presente la colindancia de la carretera M-528, y la Vía Pecuaria**, adecuando accesos y posición de las zonas según su uso.

IV.5 Alcance de la ordenación pormenorizada

El Plan Especial tiene como objeto una **operación de reurbanización y modificación y mejora de la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme establece el Artículo 50.1 b) de la Ley 9/2001** de la Comunidad de Madrid conforme a los criterios de regeneración y reforma establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, en sus artículos 3, 7, 4.

Se pretende establecer una ordenación pormenorizada diferente a la existente, que permitirá al Ayuntamiento obtener suelo para equipamiento y nuevas redes locales, y habilitar suelo para la promoción de viviendas con algún tipo de protección pública de acuerdo a lo establecido por la legislación vigente.

Para ello, se establecerá una ordenación que, manteniendo el uso característico residencial, posibilite la inclusión de nuevos usos pormenorizados y la obtención de nuevas redes locales de acuerdo a las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo, que se justifican y pormenorizan en su cuantía y posición en el Plan Especial.

Desde el punto de vista de la legislación estatal, el presente planeamiento define una actuación de transformación urbanística, en concreto como una actuación de urbanización, de reforma o renovación de la urbanización en un ámbito de suelo urbano, artículo 7.1. a) 2. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU.15). De esta actuación derivarán los deberes establecidos en el artículo 18.1 del citado texto legal.

IV.6 Ordenación propuesta.

La propuesta que se articula pretende ordenar el ámbito de una forma adaptada a la situación del entorno urbano, atendiendo a los análisis realizados.

Se crea un viario único en anillo que conecta con la calle Cercado del Arroyo, que articula la conexión del ámbito con la Navata y la variante de la M-510.

El ámbito queda así perfectamente integrado con el viario de distintas jerarquías de entorno.

El uso característico será el Residencial en la categoría de multifamiliar en bloque abierto de baja densidad, tanto para las viviendas libres como protegidas.

Representa una oportunidad para aumentar las redes y dotaciones públicas de esta zona con criterios de sostenibilidad ambiental por lo que cabría también encuadrarla como una actuación de dotación.

Se conserva como **uso principal el residencial** al que se destina el 100 % del suelo con aprovechamiento lucrativo

Respecto del residencial, se introduce una nueva tipología de residencial de baja densidad, como una forma de crear un entorno residencial de vivienda compartiendo espacios libres comunes.

Además, **se prevé el destino del 20% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida** en los términos indicados por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Se crean **nuevas dotaciones públicas viarias, de espacios libres** muy por encima de los mínimos exigidos por la L.S.C.M.

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.



El uso característico será el Residencial en la categoría de multifamiliar en bloque abierto de baja densidad.

IV.7 Parámetros cuantitativos.

La **superficie delimitada** es de **16.317,05 m²**, de acuerdo a la medición realizada.

Índice de edificabilidad= **0,35 m²/ m²** (edificables de cualquier uso)

Así, la edificabilidad máxima del ámbito sería el resultado de aplicar dicho coeficiente de edificabilidad sobre la superficie del ámbito delimitado que será:

Edificabilidad máxima= $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 16.317,05 \text{ m}^2 = \mathbf{5.710,96 \text{ m}^2}$ incluyendo el 10% de cesión al Ayuntamiento.

No hay aumento de edificabilidad respecto de lo fijado en el planeamiento general.

El **uso característico** del ámbito es el **Residencial al que se dedica el 100 % de la edificabilidad total y un total de 34 viviendas** que supone un tamaño medio por vivienda de 167 m²

La edificabilidad residencial total es de 5.710,96 m²c, por lo que **la superficie construida total de viviendas sujetas a régimen de protección pública es de 1.142,19 m²c** que serán materializados en el proyecto de reparcelación dentro de las manzanas residenciales.

Se expresa a continuación un cuadro numérico con los distintos usos, las superficies asignadas a cada uso y las edificabilidades.

ZONAS CON APROVECHAMIENTO					
VIVIENDAS	ZONIFICACION	SUPERFICIE	COEF. EDIF	EDIFIC	PORC. USO
12	Residencial baja densidad 1	2.680,92	0,710	1.903,45	33,33%
22	Residencial baja densidad 2	5.208,93	0,710	3.698,34	64,76%
167,96963		7.889,85			

El **uso global** es el RESIDENCIAL.

Los usos pormenorizados son:

Residencial colectiva de baja densidad.

Vivienda de protección VPPL.

Zonas verdes

Red viaria.

Infraestructuras.

IV.8 Deberes derivados de la actuación de transformación urbanística.

En el artículo 18 del TRLSRU15, se establecen los “Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias “

A) Cesión de suelo destinado a redes públicas

El deber de entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención tiene que concretarse aplicando las previsiones que para suelo urbano no consolidado fija la LSCM y las determinaciones sobre las redes públicas que fija en el su artículo 36

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CERCADO DEL ARROYO DE GALAPAGAR.

APROBACION INICIAL.

Redes públicas locales previstas en el Plan Especial son:

- **Espacios libres:** 878,29 m²
- **Viario:** 2.873,24 m²
- **Red infraestructuras:** 4.488.06 m²
- **TOTAL REDES LOCALES O GENERALES:** **8.239,59 m²**

Se comprueba que se rebasan sobradamente las ratios mínimas exigidos por la Ley siendo cuatro veces superior.

En términos de porcentaje de suelo respecto del ámbito total supone un **50,50 % del suelo generador de aprovechamiento.**

B) Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico

El deber de entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística ha de materializarse de acuerdo con lo previsto por el artículo 96 del mismo de la .L.S.C.M. que define la cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

Por tanto, debe cederse al Ayuntamiento suelo para alojar el 10% del aprovechamiento del ámbito, el cual asciende a **5.710,97 m²uc**, correspondiendo una **cesión de 571,10 m²uc de la forma que se determine en el proyecto de reparcelación.**

C) Reserva de vivienda de protección pública.

Dado que se trata de un Plan Especial, en el suelo urbanizado que debe someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, como es el caso, se determina la reserva mínima de los terrenos necesarios para realizar el **20 por ciento de la edificabilidad residencial** prevista por la ordenación urbanística.

La superficie construida total de viviendas libre: 4.568,77m² edificables

La superficie construida total de viviendas sujetas a régimen de protección pública es de 1.142,19 m² edificables

Serán materializados en las manzanas residenciales de la forma que se determine en el proyecto de reparcelación.

IV.9 Gestión y ejecución

La actuación de transformación urbanística propuesta incide sobre un suelo ya urbanizado en el que es preciso la realización de nuevas obras de urbanización para conectar las nuevas parcelas de la ordenación con la red de servicios. La actividad se desarrolla en régimen de actuación integrada que requiere de la distribución equitativa de beneficios y cargas según el artículo 14 de la LSCM, y el artículo 14.c del TRLSRU.15.

En consonancia con el artículo 37 de la LSCM, se delimita un único ámbito de actuación que constituye toda el área homogénea siendo sus límites elementos estructurantes de la ordenación urbanística. La definición de la modalidad de gestión de una actuación integrada consistirá en la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de ejecución.

Proyecto de urbanización

La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas se llevará a cabo por el sistema de compensación.

La urbanización de los terrenos completa la actuación integrada propuesta. Las obras de urbanización correspondientes se definen y detallan en el proyecto de urbanización.

El proyecto de urbanización es el instrumento técnico que tienen por objeto detallar, programar y valorar, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en el Plan Especial y cuyo desarrollo se realiza a través de la unidad de ejecución delimitada.

Suspensión de la ordenación a los procedimientos de ejecución.

De conformidad con lo establecido por el artículo 70.4 de la LSCM, la aprobación inicial del expediente de planeamiento conllevará la suspensión de las licencias para la realización de los actos de uso del suelo, construcción y edificación, y ejecución de actividades, en el ámbito afectado por la resolución, identificado en la documentación gráfica.

Este precepto ha de ponerse en relación con lo establecido por el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en el que se dispone que procederá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, pudiéndose conceder, no obstante, las licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

ANEXO1: INFORMACION REGISTRAL E INFORMACION CATASTRAL.

Se recogen en este anexo:

- Las certificaciones registrales expedidas por el Registro de la Propiedad de Galapagar todas las fincas incluidas en el ámbito.
- Las consultas descriptivas y gráficas de las parcelas catastrales comprendidas en el ámbito.

PLANOS DE ORDENACION

O.1 ÁMBITO DELIMITADO.

O.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO, USO Y ORDENANZAS.

O.3 REDES PÚBLICAS.

O.4 IMAGEN FINAL NO VINCULANTE.

O.5.1 PAVIMENTACIÓN.

O.5.2 PLANTA DE REPLANTEO.

O.5.3 PERFILES LONGITUDINALES.

O.5.4 PERFILES LONGITUDINALES.

O.5.5 SECCIONES TIPO.

PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS.

INF.1 INFRAESTRUCTURAS. PAVIMENTACIÓN.

INF.1.1 INFRAESTRUCTURAS. PLANTA DE REPLANTEO.

INF.1.2.1 INFRAESTRUCTURAS. PERFILES LONGITUDINALES.

INF.1.2.2 INFRAESTRUCTURAS. PERFILES LONGITUDINALES.

INF.1.3 INFRAESTRUCTURAS. SECCIONES TIPO.

INF.2 INFRAESTRUCTURAS. RED DE ABASTECIMIENTO.

INF.3 INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO.

INF.4 INFRAESTRUCTURAS. RED ELÉCTRICA.

INF.5 INFRAESTRUCTURAS. ALUMBRADO PÚBLICO.

INF.6 INFRAESTRUCTURAS. RED DE GAS.

INF.7 INFRAESTRUCTURAS. RED DE TELECOMUNICACIONES.