Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS

PLAN PARCIAL EN DESARROLLO DE LAS NN.SS. VIGENTES EN SUELO URBANO DEL ÁMBITO UA-8.

AYUNTAMIENTO DE GALAPAGAR.

IYCMA | INFRAESTRUCTURAS, COOPERACIÓN Y MEDIO AMBIENTE S.L.

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

ÍNDICE

ESTUDIO HISTÓRICO Y DEL MEDIO FISICO 4

1. Objetivos y ámbito territorial del estudio. 4

1.1. Dimensiones y características básicas de los usos de suelo planteados..... 6

1.2. Objetivo 6

2. Contexto geológico. 7

Geología 7

Geomorfología 9

Geotecnia 9

Edafología 12

3. Caracterización hidrogeológica de los terrenos 13

4. Estudio histórico del conjunto del ámbito y su entorno 16

4.1. Fotografías Históricas UA-8 16

4.2. Usos actuales del suelo 19

5. Propuesta del planeamiento sobre los usos futuros del suelo. 20

6. Identificación de todos aquellos elementos susceptibles de provocar alteraciones de la calidad del suelo 22

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 23

EQUIPO REDACTOR 24

ÍNDICE DE PLANOS: 25

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Ubicación del TM Galapagar en la Comunidad de Madrid 4
Ilustración 2. Entorno del sector 5
Ilustración 3. Delimitación del sector 5
Ilustración 4. Mapa geológico 1:50.000 (fuente IGME) 8
Ilustración 5. Geotecnia del ámbito de estudio 10
Ilustración 6. Edafología UA-8 Galapagar 12
Ilustración 7. Cuencas hidrográficas y localización del ámbito. Fuente: Consejería De Medio Ambiente y Ordenación Del Territorio (Comunidad De Madrid). 13
Ilustración 8. Arroyos en las inmediaciones del ámbito de estudio. Fuente: Visor Confederación Hidrográfica del Tajo. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, 2013. 14
Ilustración 9. Fuente: Mapa de Permeabilidades de España. Escala: 1:200.000. IGME Instituto Geológico y Minero De España (2013). 15
Ilustración 10. SIOSE UA-8 19
Ilustración 11. Usos del suelo predominantes UA-8 19
Ilustración 12. Ordenación propuesta 21

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

ESTUDIO HISTÓRICO Y DEL MEDIO FISICO

1. Objetivos y ámbito territorial del estudio.

Galapagar es un municipio del noroeste de la Comunidad de Madrid que limita al norte con los municipios de Collado-Villalba, Guadarrama, y San Lorenzo del Escorial; al este, con Moralzarzal y Torrelodones; al sur con Las Rozas de Madrid y Villanueva del Pardillo; y al oeste con Colmenarejo y El Escorial.

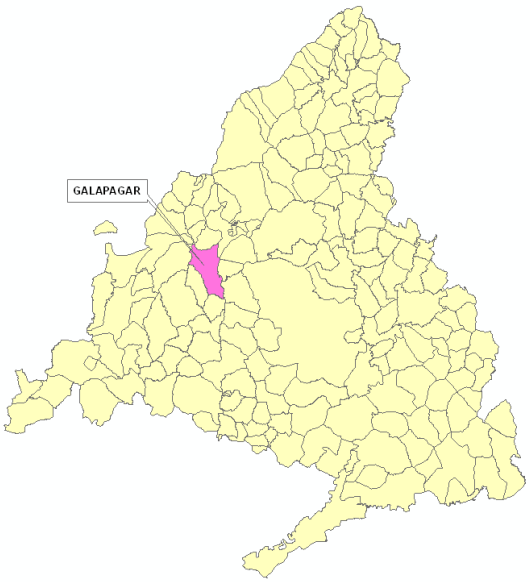


Ilustración 1. Ubicación del TM Galapagar en la Comunidad de Madrid

El núcleo urbano dista de la capital 33 Km y su extensión es de 6.511 ha. Ocupa parte de la zona centro-occidental de la provincia de Madrid. Presenta una topografía contrastada entre las elevaciones más importantes situadas por encima de los 1.000 m. de altitud al Norte (Abantos, Canto hastial, Cerrulén, Canto del Pico) y Oeste (Cerro Machota, Barranco de la Cabeza) del municipio; y las cuencas de los ríos Guadarrama y Aulencia, con topografía aplanada, pendientes poco pronunciadas y pequeñas elevaciones.

El sector de suelo conocido como UA-08, es una pieza de suelo urbano no consolidado enclavada en un entorno urbano consolidado.

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

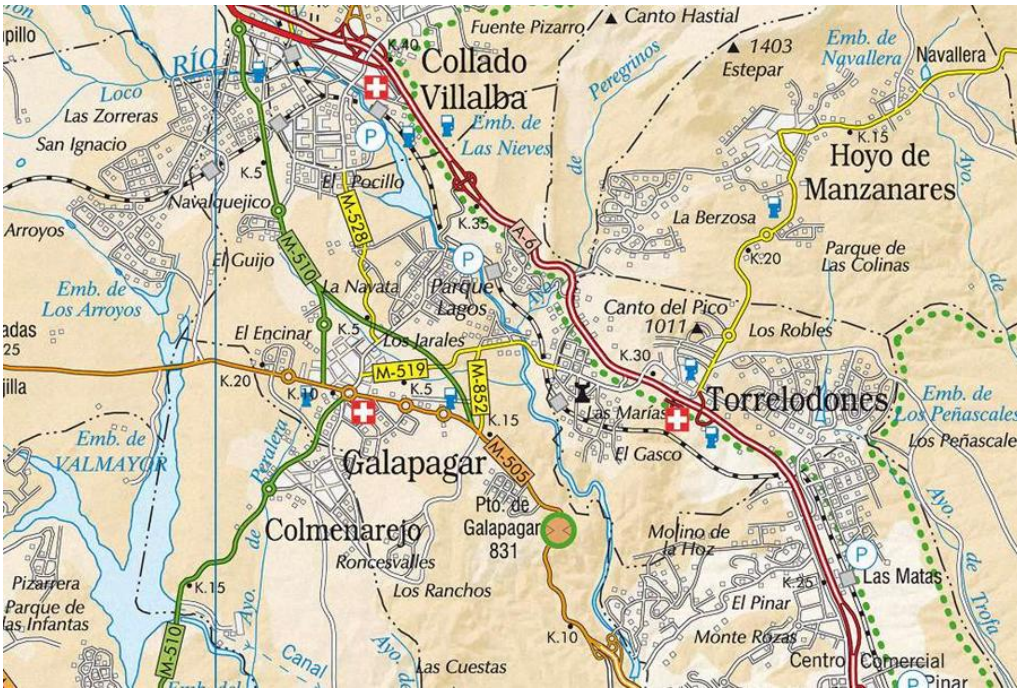


Ilustración 2. Entorno del sector

Se encuentra situado entre el casco urbano de Galapagar y la carretera M510 y el arroyo de San Gregorio, totalmente rodeado por zonas residenciales de gran antigüedad. Linda al norte con la carretera de la Navata que hoy en día es una calle municipal tras su cesión al Ayuntamiento. Su borde al este lo constituye la carretera M410.



Ilustración 3. Delimitación del sector

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

1.1. Dimensiones y características básicas de los usos de suelo planteados

De acuerdo con la ficha de condiciones, la edificabilidad del ámbito inicial no venía fijada por un índice de edificabilidad o de aprovechamiento.

En cambio, este vendría determinado por el suelo neto con aprovechamiento lucrativo fijado en la ficha (19.300 m2), y el índice de edificabilidad sobre parcela establecido en la ordenanza zonal U3 de las normas urbanísticas que es 0,5 m2/ m2

Así, la edificabilidad máxima del ámbito sería el resultado de aplicar dicha edificabilidad sobre parcela al suelo con aprovechamiento lucrativo, es decir un total de 9.650 m2 de cualquier uso lo que expresado como índice de edificabilidad respecto de la superficie total del ámbito nos resulta:

Índice de edificabilidad= 9.650/25.500= 0,38 m2/ m2

El plan parcial plantea un índice de edificabilidad o aprovechamiento de 0.36 m2/ m2, que será el que se aplique al nuevo ámbito delimitado.

La superficie de la nueva delimitación del ámbito resultante de extraer la superficie de la variante es de 26044 m2, de acuerdo a los datos catastrales y la medición realizada.

1.2. Objetivo

El Plan Parcial tiene por objetivo lo siguiente:

- Resolver un error de planeamiento sobrevenido por la construcción de la Variante de la M-510.
- Resolver un vacío urbano que constituye una anomalía en el centro urbano de Galapagar desde la década de los 90.
- Ordenar y obtener espacios libres públicos, estudiando la conveniencia de mantenerlos en la posición que determina la ficha actual o por el contrario vincularlos al ámbito del Arroyo San Gregorio y/o a la calle Carretera de la Navata

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

- Abrir el abanico de usos establecidos por la ficha del 89 adaptándolos a las condiciones del nuevo entorno urbano generado, con posibles usos de Residencial, Terciario, Oficinas, Comercial y Equipamiento Privado.

2. Contexto geológico.

Geología

La zona de estudio se encuentra al NO del Casco Urbano de Galapagar, en el paisaje ondulado de naturaleza granítica que se encuentra entre el casco urbano y el profundo valle excavado por el río Guadarrama.

Las rocas dominantes son las ígneas hercínicas y dentro de ellas las plutónicas del tipo Adamellitas biotíticas de grano medio-grueso. El macizo en su conjunto posee una amplia variedad composicional, que va desde grano dioritas biotíticas hasta leuco-granitos con biotita, siendo las adamellitas y los granitos biotíticos los términos más abundantes. Son rocas hipidiomorfas y heterogranulares de grano medio-grueso con marcada textura porfídica. Los minerales principales son cuarzo, plagioclasa, feldespato potásico y biotita. La zona de estudio cuenta con una pequeña fracción en su parte más oriental, en las laderas que ya comienzan a descender hacia el Guadarrama, en la que se pueden encontrar Granitos biotíticos de medio grano a grueso. Predominan los tipos graníticos de grano medio-grueso a grueso heteroglandulares con tamaños de grano comprendidos entre 1 y 8 mm. Presentan tránsitos graduales y prácticamente insensibles a variedades más finas de grano medio u otras de grano grueso-muy grueso que en ocasiones tienen tendencias porfídicas. El contenido en biotita suele ser inferior al 6%. Esta mica forma láminas poco idiomorfismo y es muy frecuente que esté rodeada por halos parduzcos de oxidaciones. La moscovita se encuentra subordinada a la biotita y en general forma láminas pequeñas de escaso idiomorfismo y que pueden estar asociadas con la biotita. En algunas de estas rocas se puede observar la presencia de cristales de cuarzo mejor individualizados que ocasionalmente alcanzan hasta 1 cm. El color de estos granitos varía entre tonos blanquecinos a rosáceos o crema muy claros

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

debido a procesos de enrojecimiento secundario de los feldespatos y a la oxidación de la biotita. Los minerales principales son cuarzo, plagioclasa y feldespato potásico con biotita y moscovita en cantidades menores.

Cerca de la zona de estudio se encuentra un punto geológico de interés correspondiente a la incisión fluvial del río Guadarrama en las proximidades del Puente Romano, donde se encaja el cauce en los materiales graníticos dando lugar a un cañón fluvial interesante.

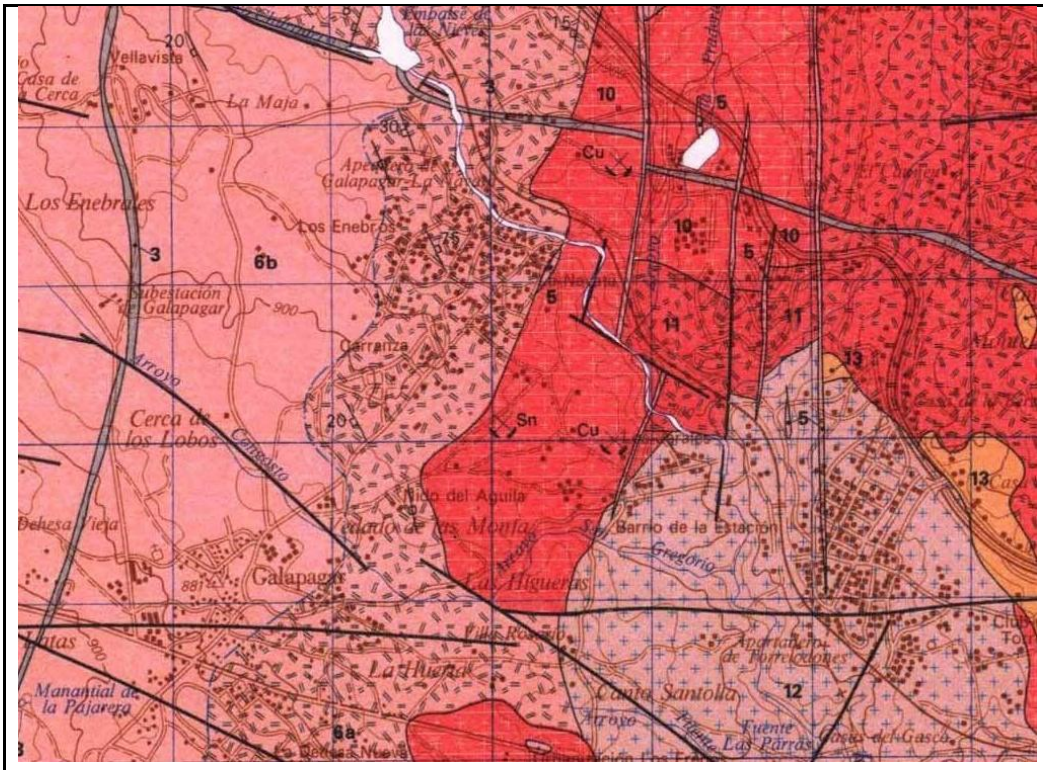
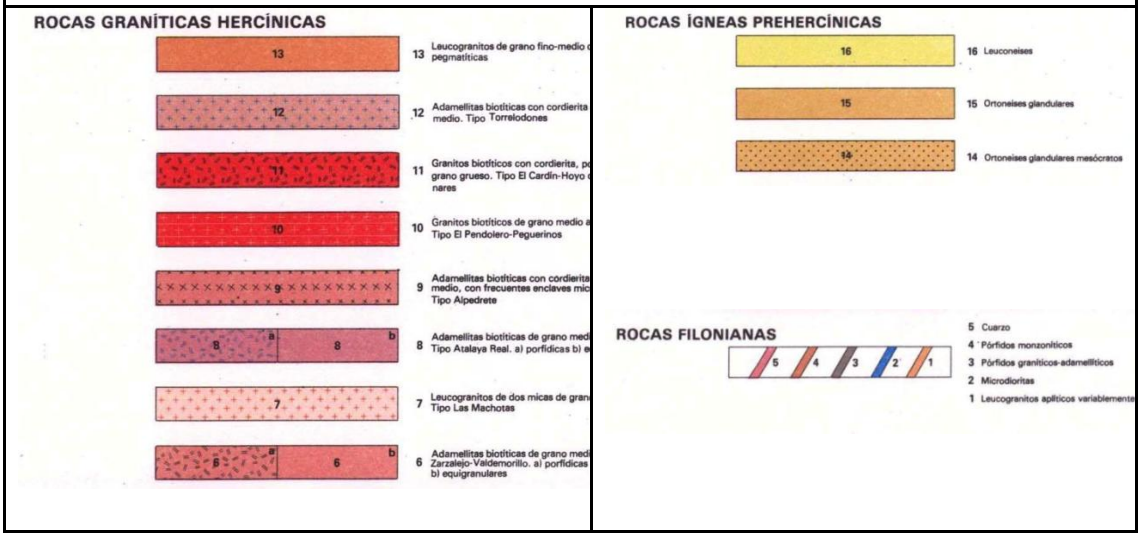


Ilustración 4. Mapa geológico 1:50.000 (fuente IGME)



CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

Geomorfología

De forma menos genérica, puede afirmarse que Galapagar se encuentra en esta rampa, extendiéndose por la superficie grabada encajada en el pedimento superior. En parte se encuentra degradada, de forma que se ha perdido la parte del manto de alteración y dominan superficies irregulares con abundancia de berrocales y relieves residuales en zonas graníticas, pudiendo hablarse en este caso de superficie grabada parcialmente expuesta, esto es, superficie grabada caracterizada por la presencia de formas residuales de diversos tipos de dimensiones (inselberg, bolos, etc.) entre los restos de un manto de alteración.

También se distinguen vertientes de encajamiento fluvial, de forma que los ríos circulan por valles estrechos, más profundos al acercarse a la cuenca terciaria, pero siempre controlados por la estructura en planta (de donde se deriva su trazado en direcciones preferentes), ya que la morfología detallada de las laderas consiste en una serie de formas residuales expuestas y controladas por factores estructurales.

En la zona de estudio se encuentran ambos tipos de relieve, con una zona de relieves ondulados con presencia en algunos puntos de berrocales aflorando en el pastizal, y con el inicio de las laderas de pendiente más acusada que llevan hacia el encajado valle del Guadarrama.

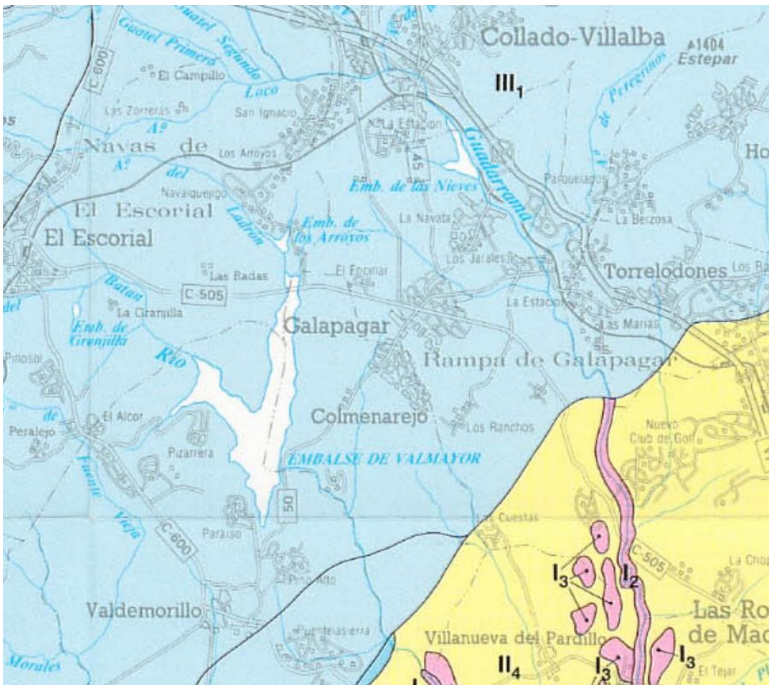
Geotecnia

Para la descripción de las características geotécnica del ámbito se emplean los datos procedentes de la Geotecnia de la Comunidad de Madrid del IGME a escala 1:200.000.

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26



GEOTECNIA (AREA DE LA COMUNIDAD)

ZONAS GEOTECNICAS			LITOLOGIA DOMINANTE	CONDICIONES Y PROBLEMAS CONSTRUCTIVOS								RESTRICCIONES GEOLOGICAS A LA CONSTRUCCION		
				CIMENTACIONES		OBRAS DE TIERRA								
				PROBLEMAS	TENSION ADMISIBLE (*)	E	T	C	OS	AP	AE	CIMENTACIONES	OBRAS DE TIERRA	GLOBALES
FORMACIONES SUPERFICIALES POCO CONSOLIDADAS	I	I_1	Arcillas, arenas y cantos	2-6-7-11	0,5 - 1,5	N	M	A	M - A	M - B	B	Medias	Medias	M
		I_2	Arenas, limos y arcillas	2-6-7-10-11	0,5 - 1,5	N	M	A	A	A	B	Altas	Medias	M - A
		I_3	Arenas, limos y cantos	2-6-7-11	0,5 - 2	N	M	M	M - A	A	M	Medias	Medias	M
		I_4	Arenas, arcillas, cantos y yesos	2-6-7-8-9-10-11	>1	N	M	A	A	M	B	Altas	Altas	A
		I_5	Arenas, cantos y yesos	2-4-6-8-9-11	>1	N	M	M	A	M	B	Medias	Medias	M
		I_6	Arcillas y yesos	3-6-7-9	>1	N	M	M	A	B	B	Altas	Medias - Altas	M - A
ROCAS BLANDAS (TERCIARIO)	II	II_1	Yesos y arcillas	2-3-4-5-7-8-9-11	>1	R - N	M - B	M	M	A	B	Altas	Altas	A
		II_2	Arcillas, arenas y yesos	2-3-7-8-9	>1	N	M - B	M	M	B	B	Medias	Medias	M
		II_3	Arenas, feldespato y gravas	2-6-7	>1,5	N	M	M	M - A	A	M	Bajas	Medias	B - M
		II_4	Arenas y arcillas	2-7-8	>1	N	M	M	M - A	A	A	Medias	Medias	M
		II_5	Arcillas y arenas	2-7-8	>1	N	M	M	M	M	A	Medias	Bajas	M
		II_6	Arcillas y carbonatos	2-3-5-8-9	>1	N - R	M - B	M - A	M - A	B	B	Medias	Medias	M
		II_7	Conglomerados y arcillas	2-7-8	1,5 - 5	N - R	M - B	M	B - M	M	M	Medias	Medias	M
		II_8	Calizas, margas y arcillas	5-8	>5	R - V	A	B	B	A	A	Bajas	Bajas	B
ROCAS MEDIAS Y DURAS	III	III_1	Granitos y adamellitas	1	>10	V	A	B	B	A	A	Bajas	Baja	B
		III_2	Gneises	1	>10	V	A	B	B	M	A	Bajas	Baja	B
		III_3	Esquistos y pizarras	1-3	>5	V - R	M - A	B - M	M	B	M	Medias	Media	M
		III_4	Calizas, dolomías y areniscas	2-5	>10	V - N	A	B	B	M - A	A	Bajas - Medias	Baja - Media	B - M

(*) Para estudios de viabilidad y anteproyectos

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS EN OBRAS DE TIERRA

E = Excavabilidad
- N.- Normal
- R.- Ripable
- V.- Volable

T = Estabilidad de taludes
- A.- Alta
- M.- Media
- B.- Baja

C = Empuje sobre contenciones
- A.- Alto
- M.- Medio
- B.- Bajo

OS = Dificultad de excavación y sostenimiento en obras subterráneas
- A.- Alta
- M.- Media
- B.- Baja

AP = Aptitud para préstamos
- A.- Alta
- M.- Media
- B.- Baja

AE = Aptitud para explanaciones
- A.- Alta
- M.- Media
- B.- Baja

PROBLEMAS EN CIMENTACIONES

1.- Alteración o tectonización elevadas
2.- Heterogeneidad litológica
3.- Riesgo de deslizamientos
4.- Oquedades subterráneas
5.- Capacidad de carga baja
6.- Asientos elevados ó diferenciales
7.- Expansividad
8.- Presencia de sulfatos
9.- Presencia de materia orgánica
10.- Nivel freático a escasa profundidad ó en el área de cimentación

Escala 1 : 200.000

Ilustración 5. Geotecnia del ámbito de estudio.

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

Todo el Término Municipal de Galapagar, y por tanto el ámbito de estudio se encuentra en la zona geotécnica III_1: zona geotécnica de rocas medias y duras, con una litología dominante de granitos y adamellitas.

Respecto a las condiciones y problemas constructivos que pueden presentar este tipo de litologías en las cimentaciones, se exponen a continuación en una tabla.

Tabla 1. Condiciones y problemas constructivos

CONDICIONES Y PROBLEMAS CONSTRUCTIVOS	III_1
Alteración o tectonización elevadas	
Heterogeneidad litológica	
Riesgo de deslizamiento	
Oquedades subterráneas	
Capacidad de carga baja	
Asientos elevados o diferenciales	
Expansividad	
Presencia de sulfatos	
Presencia de materia orgánica	
Nivel freático a escasa profundidad o en el área de cimentación	

En el caso de los potenciales problemas en las obras de tierra para cada zona geotécnica, son los siguientes.

Tabla 2. Condiciones y problemas constructivos en obras de tierra

CONDICIONES Y PROBLEMAS CONSTRUCTIVOS	III_1
Excavabilidad	Volable
Estabilidad de taludes	Alta

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

Empuje sobre contenciones	Bajo
Dificultad de excavación y sostenimiento de obras subterráneas	Baja
Aptitud para préstamos	Alta
Aptitud para explanaciones	Alta
Restricciones a la cimentación: cimentaciones	Bajas
Restricciones a la cimentación: obras de tierra	Baja

Edafología

El ámbito UA-8 está conformado por Inceptisoles según la sistemática Soil Taxonomy. Todos ellos rodean los dos núcleos urbanizados existentes en el ámbito.

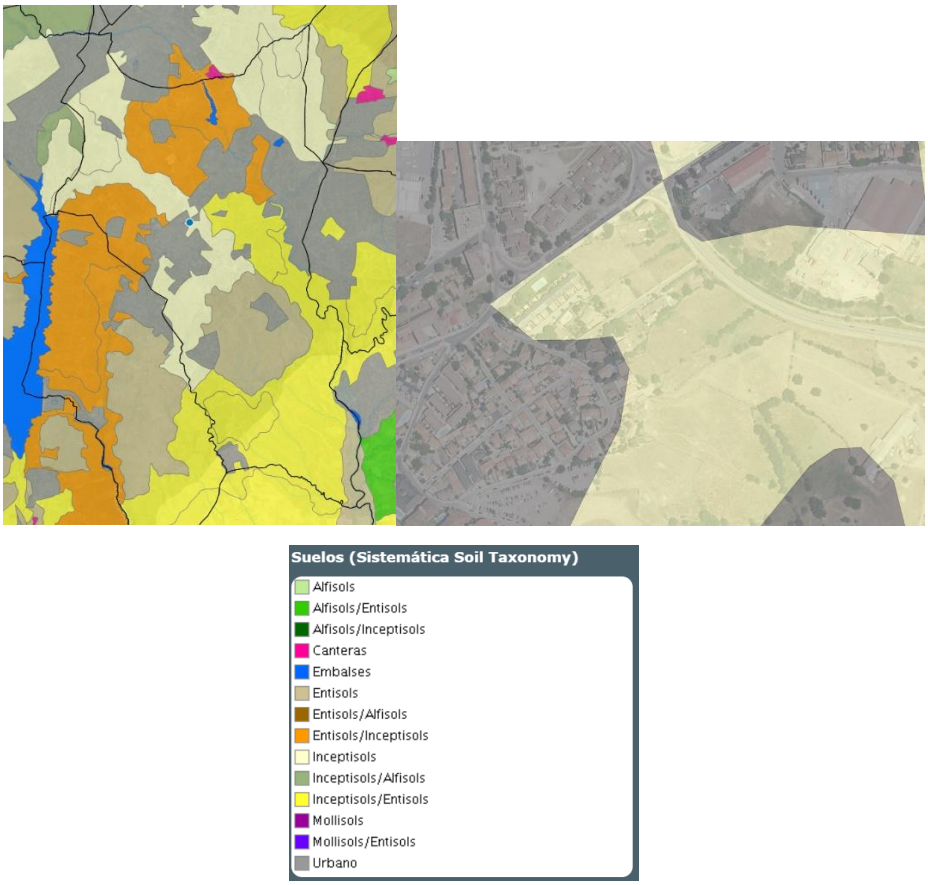


Ilustración 6. Edafología UA-8 Galapagar

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

3. Caracterización hidrogeológica de los terrenos

La zona de estudio pertenece, como la totalidad de la provincia, a la Cuenca del Tajo. El río Guadarrama sirve de límite norte y este al término municipal, mientras que el límite oeste coincide casi en su totalidad con las crestas suaves que delimitan la cuenca hidrográfica de dicho río. Los arroyos que drenan la son afluentes del río Guadarrama por su margen derecha.



Ilustración 7. Cuencas hidrográficas y localización del ámbito. Fuente: Consejería De Medio Ambiente y Ordenación Del Territorio (Comunidad De Madrid).

La zona de estudio se encuentra en la parte central del municipio de Galapagar, quedando en su mayor parte drenado por El Arroyo del Congosto, que es el que atraviesa el núcleo urbano principal. Existe una divisoria de agua en la parte oriental de la superficie, que orientada en sentido N-S, separa las laderas que miran hacia el casco urbano de Galapagar de las que se orientan hacia el valle del Guadarrama. La parte situada al Este de esta divisoria, que supone menos de la cuarta parte de la superficie, drena hacia el Arroyo San Gregorio, afluente muy pequeño del Guadarrama, que se une a él algo más abajo.

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

Por el tramo noreste, al norte de la M510 trascurre el arroyo San Gregorio, por lo que la evacuación de las aguas pluviales de la zona urbanizada del ámbito se producirá mediante la infiltración del agua en el suelo y su desagüe a través de los materiales granulares del suelo hacia el arroyo del entorno.

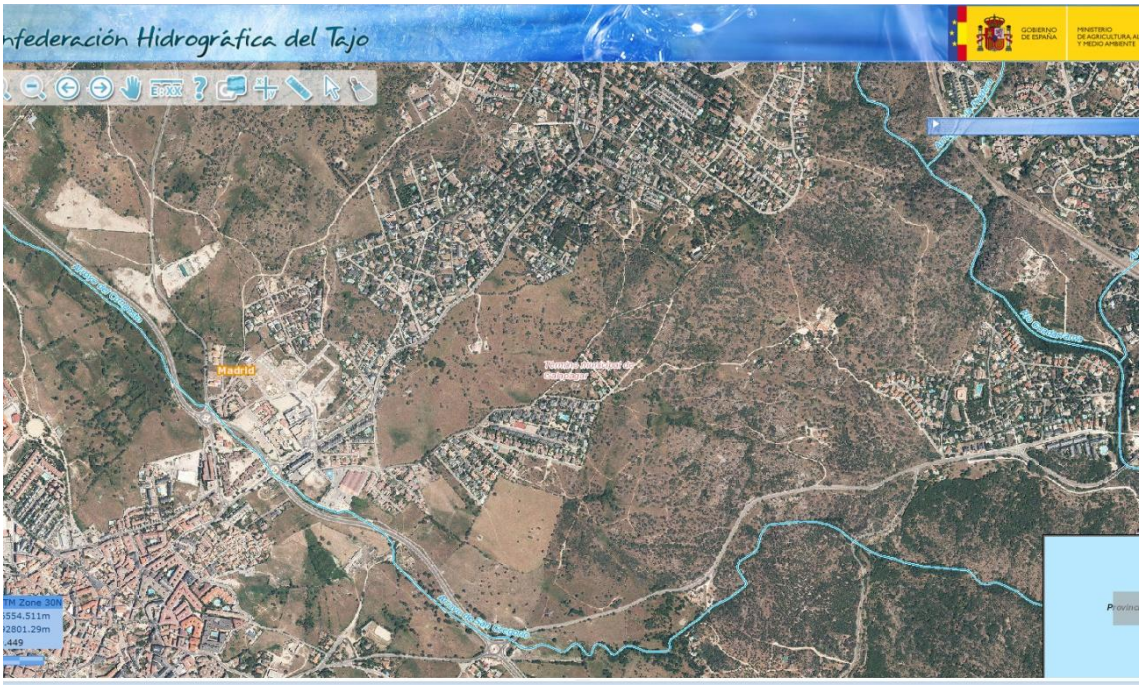


Ilustración 8. Arroyos en las inmediaciones del ámbito de estudio. Fuente: Visor Confederación Hidrográfica del Tajo. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, 2013.

La hidrogeología de la zona está condicionada por las características de los terrenos que la constituyen, pues en la zona granítica no hay verdaderas capas acuíferas.

La zona del término en la que se encuentra el ámbito está comprendida dentro de la unidad hidrogeológica llamada Sustrato granítico-paleozoico, de dirección SO-NE. Sus recursos subterráneos, únicamente pueden ser utilizados para cubrir demandas muy pequeñas (100 m^3/día como máximo en condiciones hidrogeológicas favorables, siendo la calidad del agua buena y los posibles focos de contaminación (vertidos de residuos sólidos o aguas residuales) sólo afectan en la práctica a las aguas superficiales.

En los cerros y sierra graníticos, la penetración del agua se realiza por las diaclasas y roturas de las rocas, sin alcanzar nunca grandes profundidades. En la planicie granítica,

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

siendo más difícil el drenaje, pueden producirse acumulaciones constitutivas de verdaderos mantos acuíferos, en especial en las hondonadas rellenas de derrubios, caso que no se da en el ámbito de ordenación, pero sí en otros puntos del término municipal. En la parte sur de la finca existe un pequeño pozo que sirvió a la actividad ganadera de la finca.

Concretamente, y haciendo referencia a la permeabilidad asociada a la Hidrogeología, recogida en el Mapa de Permeabilidades de España publicado por el IGME Instituto Geológico y Minero de España (E: 1.200.000) y del cual se extrae el detalle de la siguiente imagen, el ámbito queda englobado dentro de la categoría de litologías con aguas utilizables por su calidad, en litologías porosas por meteorización y que presentan permeabilidad baja.

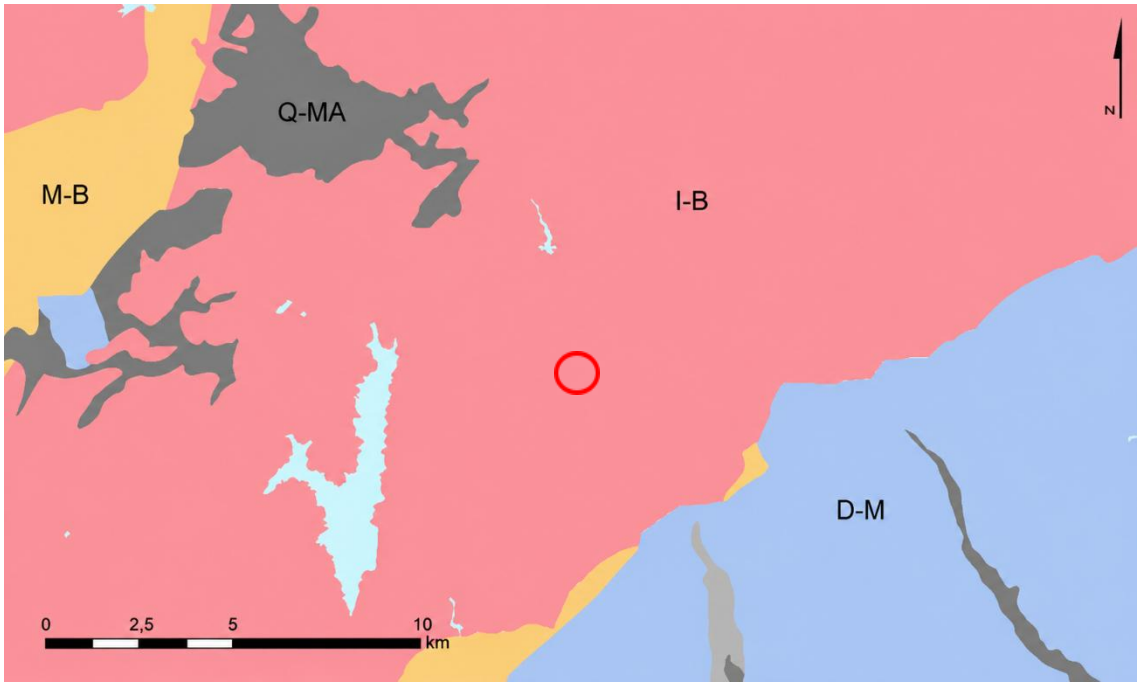


Ilustración 9. Fuente: Mapa de Permeabilidades de España. Escala: 1:200.000. IGME Instituto Geológico y Minero De España (2013).

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

IB	**Litologías con aguas utilizables. Porosas por meteorización. Fisurables. Ígneas. BAJA**
MB	**Litologías con aguas utilizables. Fisurables. Meta-detríticas. BAJA**
DM	**Litologías con aguas utilizables. Porosas. Detríticas. BAJA**
QM	**Litologías con aguas utilizables. Porosas. Detríticas (Cuaternario). MEDIA**
QMA	**Litologías con aguas utilizables. Porosas. Detríticas (Cuaternario). MUY ALTA**

4. Estudio histórico del conjunto del ámbito y su entorno

El estudio histórico del emplazamiento se ha realizado mediante una serie de fotografías aéreas que posibilitan conocer el desarrollo del ámbito UA-8 en los últimos 70 años.

En concreto se han utilizado fotogramas de los vuelos de 1.956/1957, 1.973/1986, 1984, 1999/2003, 2.006, 2011 y 2017, obtenidas a partir del Centro Nacional de Información Geográfica.

Para hacer este análisis, el estudio se centrará en el terreno del ámbito UA-8 y su entorno próximo. Para ello se elaborará una ficha con sus características, su superposición sobre los diferentes fotogramas históricos y las posibles afecciones al suelo que pudieran existir en ellos.

4.1. Fotografías Históricas UA-8

Tabla 3. Ficha: análisis histórico UA-8

PLANEAMIENTO VIGENTE	PLANEAMIENTO PROPUESTO	NÚMERO Y DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUP. (m²)	I EDIFICABILIDAD
Suelo urbano consolidado	Suelo Urbano	UA-8	Residencial/ Viario/ Terciario/ EspacioLibre	2.18 ha	0.38

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

PLANEAMIENTO VIGENTE	PLANEAMIENTO PROPUESTO	NÚMERO Y DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUP. (m²)	I EDIFICABILIDAD
1956/1957					
1973/1986					
1984					
1998/2003					

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

PLANEAMIENTO VIGENTE	PLANEAMIENTO PROPUESTO	NÚMERO Y DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUP. (m²)	I EDIFICABILIDAD
2006					
2011					
2017					
Actual					

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

4.2. Usos actuales del suelo

El ámbito de interés, según la cartografía del SIOSE de 2011, está dividido en urbano mixto y dehesa. Esto no se ajusta a la realidad del planeamiento ya que el suelo, como se ha expuesto anteriormente, está clasificado como urbano no consolidado.

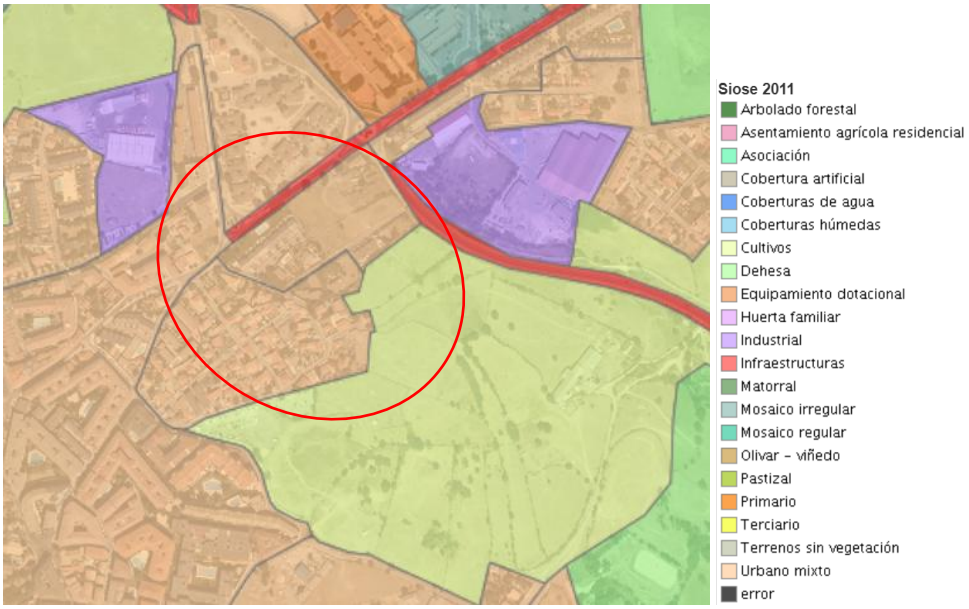


Ilustración 10. SIOSE UA-8

En la siguiente captura se puede ver la clasificación de los usos del suelo en el ámbito UA-8 según las Ordenanzas del TM.

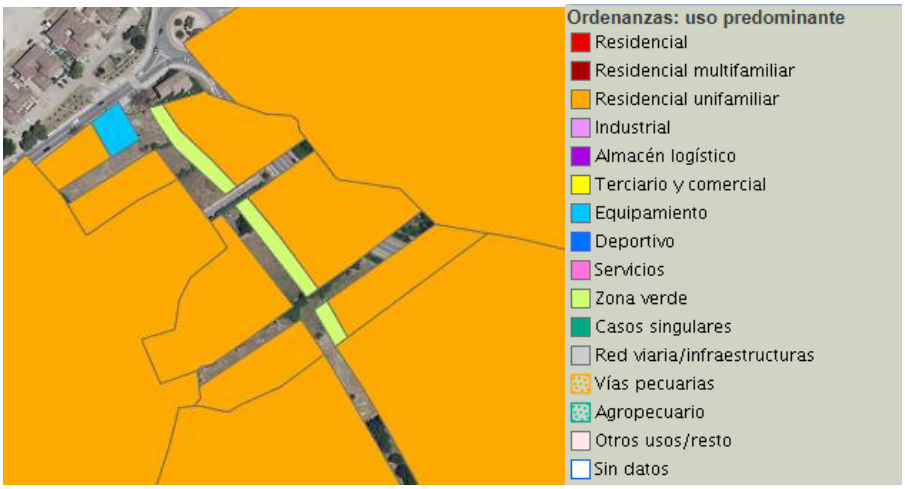


Ilustración 11. Usos del suelo predominantes UA-8

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

5. Propuesta del planeamiento sobre los usos futuros del suelo.

De cara a cumplir los objetivos se plantea una ordenación del ámbito, atendiendo a los análisis del entorno urbano realizados. Se articula un viario principal en paralelo a la variante y a la vez, se conservaría la calle existente Matamora hasta su intersección con la nueva y también la conexión con la calle Tenería.

El uso característico será el Residencial en la categoría de multifamiliar en bloque abierto de baja intensidad.

Además, se pretende introducir otro uso de actividades terciarias mencionado al comienzo, ampliando los previstos en la ficha original de las NN.SS.

El ámbito delimitado se ordena en tres zonas diferenciadas.

La zona más próxima a la calle Carretera de la Navata y a la rotonda de la variante, alojaría un área de actividad terciaria. Esta área tendría un carácter estratégico pudiendo servir al entorno urbano próximo y al de paso por la calle Carretera de la Navata.

Sería por aquí por donde se produjese el acceso principal al ámbito, mediante un viario que se desarrollaría perimetralmente al ámbito, discurriendo en paralelo a la variante y al borde de contacto con el futuro SAU 2.

La zona residencial se situaría al sureste de la calle Matamora. La disposición del viario permitiría concentrar la edificación residencial en la zona más próxima a la calle Tenería, alejándose de la variante y permitiendo una zona intermedia de espacios libres privados vinculados al uso residencial.

Se reservan como espacios libres, los situados al este de la variante, en contacto con el Arroyo San Gregorio y además los que rodean al terreno de uso residencial.

Todo esto puede verse reflejado gráficamente en el plano 05 Imagen final orientativa no vinculante.

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

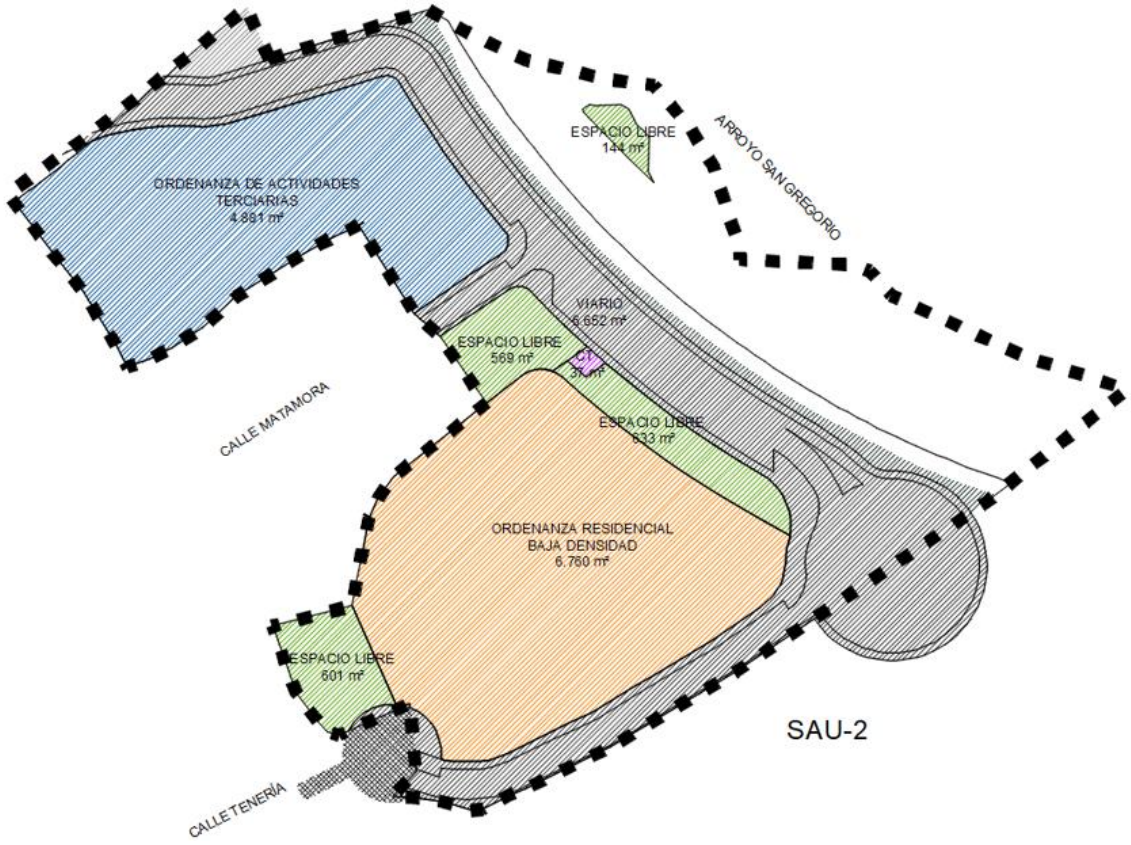


Ilustración 12. Ordenación propuesta

En cuanto a los usos lucrativos se proponen tres: uso residencial (en varias categorías multifamiliar, vivienda libre y vivienda de protección pública y de precio limitado), actividades terciarias y un centro de transformación:

- Uso residencial: 6760.00 m^2 de superficie programados y un 60.18 % de la edificabilidad lucrativa en conjunto residencial
- Uso actividades terciarias: 4881.00 m^2 de superficie programados y un 39.32% de la edificabilidad.
- Centro de Transformación: 37 m^2 de superficie programados.

En relación con las redes públicas locales se deben hacer las siguientes consideraciones.

Deberemos saber cuál es la cantidad de dotaciones existentes (entiéndase fijadas por la ficha inicial) respecto aprovechamiento urbanístico del suelo, con objeto de aplicar dicha proporción al nuevo ámbito y por tanto mantener, o superar, la proporción actual.

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

- Superficie Bruta aproximada: 26.044 m^2
- Viario: 6.652 m^2
- Espacios libres: 1.947 m^2
- Total Redes: 8.599 m^2

6. Identificación de todos aquellos elementos susceptibles de provocar alteraciones de la calidad del suelo

El ámbito UA-8 no ha sido explotado urbanísticamente desde que hay registros, el terreno ha sido un espacio adehesado desde los años 50 y alrededor del mismo se han ido edificando parcelas a lo largo de los años.

El terreno no muestra focos ni indicios de contaminación grave del suelo, atendiendo a la normativa RD 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. No obstante, si se han localizado mediante las ortofotos zonas sobre las que se han acopiado escombros o residuos, que en futuras fases del proyecto habría que estudiar más en profundidad y retirar, y que se muestran en los planos de este documento.

Zonas potencialmente conflictivas

Tras la revisión de los usos del ámbito durante los últimos años, no se han localizado usos que potencialmente pueden ser contaminantes del suelo, atendiendo a la normativa RD 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. No obstante, si se han localizado pequeñas zonas sobre las que se han acopiado escombros o residuos, que se muestran en los planos de este documento.

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

Conclusiones y recomendaciones

El ámbito UA-8, en el Término Municipal de Galapagar, es un terreno clasificado como urbano no consolidado, que, a pesar de no estar edificado en la actualidad, está muy próximo al núcleo urbano del municipio y está completamente rodeado de edificaciones.

Además, este terreno no se ha explotado para otros fines y no presenta focos de contaminación del suelo alarmantes, lo que hace viable la nueva ordenación propuesta.

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

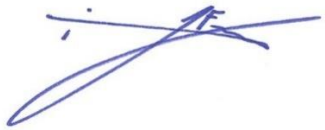
1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

EQUIPO REDACTOR

Redactor de la Caracterización de Suelos:

Empresa:	Infraestructuras, Cooperación y Medio Ambiente, S.L.
Domicilio:	C/ Alberto Bosch 9, 28014 Madrid
C.I.F.:	B80251168
Redactor:	Fernando González García
Titulación:	Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
	Máster en ordenación del Territorio y Urbanismo
Redactor:	Claudia Lloret Encinas
Titulación:	Ingeniero del Medio Natural

Madrid, agosto de 2026



Fernando González García

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

ÍNDICE DE PLANOS:

1. Mapa topográfico
2. Delimitación de los ámbitos objeto del informe
3. Clasificación y calificación urbanística vigentes
4. Clasificación y calificación urbanística propuesta
5. Localización de los emplazamientos con posibles alteraciones de la calidad del suelo

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26

LEYENDA

- LÍMITE DEL ÁMBITO
- CURVAS DE NIVEL

LOCALIZACIÓN



ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS DEL PLAN PARCIAL EN DESARROLLO DE LAS NN.SS. VIGENTES EN EL SUELO URBANO DEL ÁMBITO UA-8, GALAPAGAR

PLANOS DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS

PL01: MAPA TOPOGRÁFICO

Nº PLANO: 01 — HOJA: 1/1

ESCALA: 1:15.000 — FECHA: AGO 2026

ICCP AUTOR: Fernando González García

IYCMA

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26



LEYENDA

LÍMITE DEL ÁMBITO

LOCALIZACIÓN



ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS DEL PLAN PARCIAL EN DESARROLLO DE LAS NN.SS. VIGENTES EN EL SUELO URBANO DEL ÁMBITO UA-8, GALAPAGAR

PLANOS DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS

PL02: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE INFORME

Nº PLANO: 02 HOJA: 1/1

ESCALA: 1:1.000 FECHA: AGO 2026

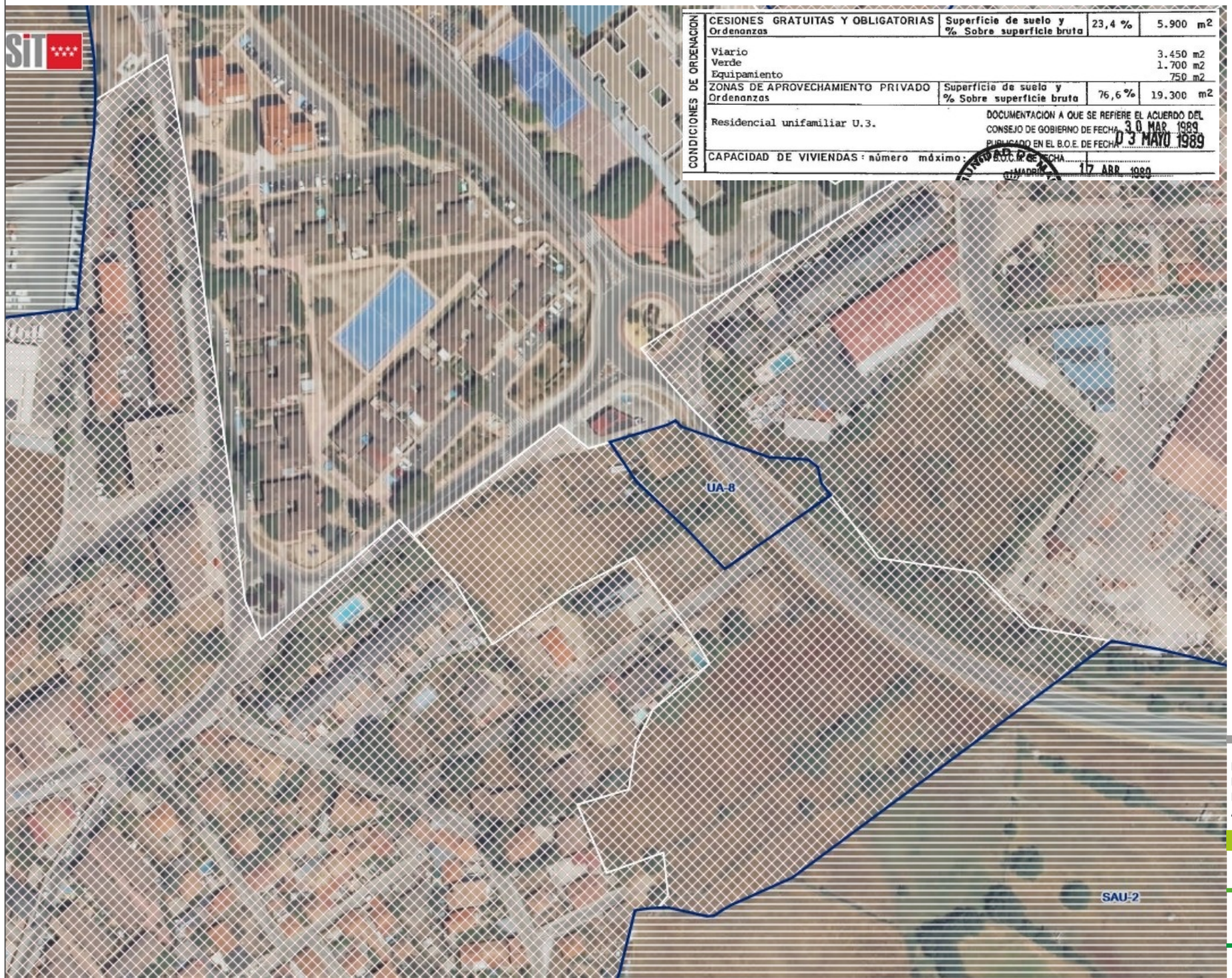
ICCP AUTOR: Fernando González García

IYCMA

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26



CONDICIONES DE ORDENACION

CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % Sobre superficie bruta	23,4 %	5.900 m²
Viario			3.450 m2
Verde			1.700 m2
Equipamiento			750 m2
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % Sobre superficie bruta	76,6 %	19.300 m²
Residencial unifamiliar U.3.			
CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo:			

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 30 MAR. 1989
PUBLICADO EN EL B.O.E. DE FECHA 03 MAYO 1989
B.O.C.M. DE FECHA 17 ABR. 1989
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
COMUNIDAD DE MADRID

LEYENDA

Clasificación
- Suelo urbano / urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbanizable sectorizado
- Suelo urbanizable no sectorizado
- Suelo no urbanizable de protección
- Sistemas generales
- Aplazado
- Sin datos

LOCALIZACIÓN



ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS DEL PLAN PARCIAL EN DESARROLLO DE LAS NN.SS. VIGENTES EN EL SUELO URBANO DEL ÁMBITO UA-8, GALAPAGAR

PLANOS DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS

PL03: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO VIGENTE

Nº PLANO: 03 HOJA: 1/1

ESCALA: 1:1.000 FECHA: AGO 2026

ICCP AUTOR: Fernando González García

IYCMA

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26



LEYENDA

- LIMITE_AMBITO
- ORDENACIÓN PROPUESTA
- ÁREA RESIDENCIAL
- ÁREA ACTIVIDADES TERCIARIAS
- ESPACIO LIBRE
- VIARIO
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

LOCALIZACIÓN



ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS DEL PLAN PARCIAL EN DESARROLLO DE LAS NN.SS. VIGENTES EN EL SUELO URBANO DEL ÁMBITO UA-8, GALAPAGAR

PLANOS DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS

PL04: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

Nº PLANO: 04 HOJA: 1/1

ESCALA: 1:1.000 FECHA: AGO 2026

ICCP AUTOR: Fernando González García

IYCMA

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin

Ayuntamiento de Galapagar
Número: 19987 / 2026
Fecha: 09/09/2026 19:31:36

1.Firmante: Ayuntamiento de Galapagar
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 09/09/2026 19:32:26



LEYENDA

- LÍMITE DEL ÁMBITO
- EMPLAZAMIENTOS POTENCIALMENTE CONTAMINANTES

LOCALIZACIÓN



ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS DEL PLAN PARCIAL EN DESARROLLO DE LAS NN.SS. VIGENTES EN EL SUELO URBANO DEL ÁMBITO UA-8, GALAPAGAR

PLANOS DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS

PL05: LOCALIZACIÓN DE LOS EMPLAZAMIENTOS CON POSIBLES ALTERACIONES DE LA CALIDAD DEL SUELO

Nº PLANO: 05 HOJA: 1/1

ESCALA: 1:1.000 FECHA: AGO 2026

ICCP AUTOR: Fernando González García

IYCMA

CSV: 28360IDOC25B60788FC7D8674BA4 - https://sede.galapagar.es/eAdmin