Ayuntamiento de Galapagar

Propuesta a la Junta de Gobierno Local

Expediente	5474/2025
Solicitante	D. Francisco Javier Curros Neira (Restaurantes McDonald's S.A - Sociedad Unipersonal), como promotores y actuando en nombre y representación de los propietarios terrenos comprendidos en la unidad de actuación de referencia [redacted]
Emplazamiento	UE-11B
Asunto	Aprobacion definitiva proyecto de reparcelación

Ángel Camacho Lázaro, Primer Teniente de Alcalde del Ayuntamiento, Delegado del Área de Urbanismo y Ordenación del Territorio, Movilidad, Régimen Interior, Transporte y Empleo propongo a la Junta de Gobierno Local que tome el siguiente acuerdo:

"ANTECEDENTES:

Primero: Mediante acuerdo adoptado por Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 11 de marzo de 1999, se aprobó la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Zona La Cerquilla-La Pocilla (terrenos incluidos en el polígono P-45), suelo afectado por la modificación puntual de las NN.SS-1989, aprobadas por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 30 de marzo de 1989 (BOCM de 10 de abril de 1989).

El suelo afectado por la Modificación Puntual pasa de contar con clasificación de Suelo No Urbanizable Común a estar clasificado como Suelo Urbano con ordenación pormenorizada, proporcionada por la propia modificación puntual.

Segundo: La Modificación Puntual establece como Ordenanza de aplicación la "Ordenanza de Zona U-6".

El documento aprobado establece la ordenación pormenorizada del ámbito y en él se definen los usos e intensidades. Se concreta en la ficha urbanística de la UE-11B una superficie bruta de 4.358,00 m^2, reservándose como cesiones gratuitas y obligatorias para viales una superficie de 1.015,00 m^2 y para zonas verdes una superficie de 1.203,00 m^2. Resulta como zona de aprovechamiento de uso privado una superficie de 2.140,00 m^2, en el que se podrán construir un máximo de 10 viviendas u otras edificaciones según el régimen de usos compatibles. Asimismo, fija como sistema de actuación para su desarrollo urbanístico el sistema de compensación.

En lo no definido en la Modificación Puntual y resto de parámetros urbanísticos, será de aplicación lo especificado con carácter general por las Normas Subsidiarias 1989, aprobadas definitivamente por acuerdo 83/89 del 30.03.89, publicado en el BOCM del 10.04.89.

HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D

FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026

PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARÍA:Junta de Gobierno

NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la sede electrónica Municipal

Tercero: Con fecha 19 de marzo de 2025 (RE núm. 5085 y 5111 respectivamente), documentación completada con fecha 24 de marzo (RE 5342) y 8 de abril de 2025 (RE 6563), D. Francisco Javier Curros Neira (Restaurantes McDonald's S.A - Sociedad Unipersonal), como promotores y actuando en nombre y representación de los propietarios terrenos comprendidos en la unidad de actuación de referencia [redacted] presenta proyecto de reparcelación del ámbito de la UE-11B de las NN.SS-1989.

Cuarto: Simultáneamente al proyecto de reparcelación que nos ocupa, se están tramitando en el ámbito correspondiente a la UE-11B, convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento por el sistema de compensación, en sustitución de la propuesta de estatutos y bases de actuación por la Junta de Compensación al corresponder la iniciativa urbanística aún propietario único, así como el proyecto de urbanización.

Quinto: Constan [redacted], como propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de actuación de referencia, según consta en la documentación anexa incluida en el expediente (notas simples del registro de la propiedad de cada una las parcelas que integran la unidad de actuación).

- Finca nº 8315. CRU 28130000236812.
- Finca nº 8316. CRU 28130000236829.

Sexto: Con fecha 12 de junio de 2025 se informa favorablemente por el Arquitecto Municipal el proyecto de reparcelación (se adjunta como Anexo al presente informe propuesta sirviendo de motivación al mismo en los términos establecidos por la legislación vigente).

Séptimo: El proyecto de reparcelación (RE 6563/2025 de 8 de abril), sometido a consideración municipal está redactado por D. Luis Quintana Quijada, Arquitecto con Nº COAM 10868. Consta de los siguientes documentos:

- **MEMORIA**

1. Memoria Expositiva
    - 1.1. Datos identificativos de los agentes
    - 1.2. Antecedentes
    - 1.3. Situación
    - 1.4. Reportaje fotográfico
    - 1.5. Datos urbanísticos
    - 1.6. Objeto del proyecto de reparcelación
    - 1.7. Datos de la parcela y títulos de propiedad
    - 1.8. Ámbito de actuación
2. Memoria Informativa
    - 2.1. Estado actual
    - 2.2. Usos, estructura y vegetación existentes
    - 2.3. Marco urbanístico de referencia
3. Memoria Justificativa

HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D
FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARIA:Junta de Gobierno
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la sede electrónica Municipal

3.1. Descripción de la ordenación propuesta
3.2. Cuadro de características urbanísticas
3.3. Constitución de servidumbres
3.4. Cálculo del valor del suelo
3.5. Parcelas resultantes
4. Conclusión

- **PLANOS**

  - Nº de Plano RE00: Situación y emplazamiento
  - Nº de Plano RE01: Topográfico actual. Superposición de las parcelas resultantes
  - Nº de Plano RE02: Ordenación del PGOU. Unidad de Ejecución 11-B
  - Nº de Plano RE03.1: Unidad de Ejecución 11-B Georreferenciada
  - Nº de Plano RE03.2: Unidad de Ejecución 11-B Acotada
  - Nº de Plano RE04.1: Parcela 1 Georreferenciada
  - Nº de Plano RE04.2: Parcela 1 Acotada
  - Nº de Plano RE05.1: Parcela 2 Georreferenciada
  - Nº de Plano RE05.2: Parcela 2 Acotada
  - Nº de Plano RE06.1: Parcela 3 Georreferenciada
  - Nº de Plano RE06.2: Parcela 3 Acotada

- Acreditación de la representación.
- Escritura de poder general y especial de Restaurantes McDonald's S.A. (Sociedad Unipersonal).
- Notas simples del registro de propiedad, acreditando la titularidad.
- Contrato privado de compraventa entre propietarios registrales actuales y Restaurantes McDonald´s, S.A., de fecha 18 de marzo de 2025.
- Declaración de conformidad con la normativa urbanística, suscrita por el Arquitecto redactor del Proyecto de Reparcelación.
- Autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de la CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE de la CAM de Proyecto de Actuación Arqueológica (sondeos) en el "Área afectada del suelo urbano del ámbito "La Pocilla", Unidad de Ejecución 11-B".
- Tasación realizada por empresa especializada del valor económico del aprovechamiento urbanístico de la unidad, a fin de establecer el valor del 10% (90.992,80 €) del aprovechamiento lucrativo a monetarizar a favor del Ayuntamiento en concepto de participación en las plusvalías que se generan, según obligación establecida en el Art. 20.2.c) y Art. 96 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (Anexo II).
- Proyecto de urbanización y acondicionamiento de zona verde (Expte. 10236/2025).
- Justificante de pago de tasa de servicios urbanísticos de proyecto de reparcelación por importe de 601,01 €.
- Borrador de convenio presentado con fecha 24 de junio de 2025 y registro de entrada núm. 12202/2025.

HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D
FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARÍA:Junta de Gobierno
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Municipal Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica

- Cuenta de liquidación provisional presentada con fecha 2 de octubre de 2025 y registro de entrada núm. 20010/2025.

Octavo: La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el 15 de octubre de 2025, acuerda:

> *“”””**PRIMERO:** Aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución “UE-11B” del polígono P-45, presentado por D. Francisco Javier Curros Neira (Restaurantes McDonald’s S.A - Sociedad Unipersonal), como promotores y actuando en nombre y representación de los propietarios terrenos comprendidos en la unidad de actuación de referencia* [redacted]
>
> ***SEGUNDO:** Aceptar la monetarización del 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico municipal de la Unidad de Ejecución en sustitución de la cesión de terrenos edificables correspondientes por su equivalente económico, de conformidad con el artículo 96.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid. A dichos efectos se procederá por Restaurantes McDonald’s, S.A., dentro del plazo de 10 días naturales siguientes al de la finalización del periodo de información pública al pago al Ayuntamiento de Galapagar, de la cantidad de **90.992,80 €** para su posterior destino al patrimonio municipal del suelo del Ayuntamiento de Galapagar.*
>
> ***TERCERO:** Someter a información pública por el plazo de veinte días, de conformidad con el artículo 88 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Proyecto de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución “UE-11B”, con notificación a los interesados y publicación de la presente resolución en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en el tablón de anuncios de la Corporación y en uno de los periódicos de mayor circulación de la Comunidad de Madrid, con notificación individualizada a la propiedad de los terrenos que forman parte de la Unidad de Ejecución, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento de Gestión Urbanística.”””*

En cumplimiento de lo acordado por la JGL, se somete a información pública el proyecto de reparcelación cuya aprobación nos ocupa, para lo cual, se procede a publicar anuncio en el tablón de edictos de la Corporación (del 14/11/2025 al 15/12/2025), así como en el B.O.C.M. (núm. 272, de 14 de noviembre de 2025) y en diario de mayor difusión (Diario “La Razón” de 19/11/2025).

El acuerdo de la Junta de Gobierno Local fue igualmente notificado a D. Francisco Javier Curros Neira (Restaurantes McDonald’s S.A - Sociedad Unipersonal), como promotores y actuando en nombre y representación de los propietarios terrenos comprendidos en la unidad de actuación de referencia [redacted] y en su condición de interesado con fecha 23 de octubre de 2025.

Noveno: Con fecha 19 de diciembre de 2025 y registro de entrada núm. 27604/2025, se presenta justificante de abono del importe correspondiente a la monetización del aprovechamiento municipal por importe de 90.992,80 €.

Décimo: Mediante acuerdo de Pleno de fecha 29 de enero de 2026 es aprobado y ratificado el texto definitivo del convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento urbanístico en desarrollo de la UE-11B”, Modificación Puntual NN.SS 1989 del Ayuntamiento de Galapagar, de conformidad con el artículo 247.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D
FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARÍA:Junta de Gobierno
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

PRIMERO.- Justificación y contenido del Proyecto de Reparcelación.

El presente Proyecto de Reparcelación se formula con la finalidad de transformar jurídicamente la finca y derechos afectados por la actuación urbanística de la Unidad de Ejecución 11-B, según las determinaciones de la ficha que en él se incluye.

Conforme a lo previsto en el artículo 86.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM):

> *"Se entiende por reparcelación, la transformación con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria".*

Señalando por su parte el citado artículo 86 LSCM en su apartado 3 que,

> *"Procederá la reparcelación, con la consiguiente delimitación de la unidad de ejecución correspondiente, para alcanzar cualquiera de las siguientes finalidades:*
>
> *a) La regularización de las fincas existentes.*
> *b) La distribución equitativa entre los incluidos en la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.*
> *c) La localización de la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.*
> *d) La adjudicación a la Administración urbanística de los terrenos de cesión a titulo gratuito y, en su caso, de las fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.*
> *e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de ejecución y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.*
> *f) La subrogación en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares por su valor económico sustitutorio"*

Respecto al contenido del Proyecto de Reparcelación propuesto, en informe jurídico de 8 de octubre de 2025 se concluía que *"Examinado el Proyecto de Reparcelación se comprueba que éste se ajusta a la ordenación establecida en la Modificación Puntual aprobada (y ficha urbanística de la UE11B) y que se recogen las parcelas de cesión al Ayuntamiento (viales y zona verde)."*

SEGUNDO.- Control del contenido del proyecto de reparcelación.

El contenido del presente Proyecto de Reparcelación se adecúa a lo establecido en la Ley 9/2001, especialmente en sus artículos 86 y 87 respecto a los criterios y determinaciones de la reparcelación y de manera supletoria los artículos 101 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística. Resulta también de aplicación el RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza urbanística, en cuyo artículo 7 se establece el contenido legal de los Proyectos de Reparcelación.

Al no haber habido alegaciones, se mantiene el contenido íntegro del proyecto de reparcelación inicialmente aprobado.

HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D
FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARIA:Junta de Gobierno
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Municipal Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica

Se indica que el Proyecto de Reparcelación objeto de informe, es plenamente coherente con las funciones que la LSCM establece para los mismos y los criterios establecidos en el RGU.

De conformidad con el artículo 86.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, quedará prohibido el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y cambio de uso hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

Tras la aprobación inicial y pasado el periodo de información pública sin haberse formulado alegaciones, se propone su aprobación definitiva.

Consta en el expediente administrativo acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas, así como justificante del ingreso de 90.992,80 €, realizado por la sociedad Restaurantes McDonald´s, S.A., a favor del Ayuntamiento, con fecha 19 de diciembre de 2025, correspondiente a la monetarización del 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico.

TERCERO.- Información y participación ciudadana.

Establece el artículo 70 ter de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local que,

1. *Las Administraciones públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y convenios urbanísticos.*

2. *Las administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración"*

CUARTO.- Informe jurídico preceptivo de la Secretaría General.

Dispone el artículo 3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, que la función de la secretaria integra la fe pública y la de asesoramiento legal preceptivo, que comprende, de conformidad con su apartado 3 d) la obligatoriedad de emitir informe previo, en todo caso, en los supuestos de *"aprobación, modificación o derogación de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística"*.

Asimismo, el apartado 4 del citado artículo 3 dispone que *"la emisión de informe del Secretario podrá consistir en una nota de conformidad en relación con los informes que hayan sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como informes jurídicos en el expediente".*

Por otro lado, destaca que una vez firme el acuerdo en vía administrativa, se notificará a los interesados y se procederá a otorgar escritura pública o a expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos en las Actas de los acuerdos de la Junta de Gobierno Local. La escritura pública o el documento administrativo será inscrito en el Registro de la Propiedad.

HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D

FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026

PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARÍA:Junta de Gobierno

NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

QUINTO.-Tal y como se ha hecho constar desde el inicio del presente expediente, simultáneamente al Proyecto de Reparcelación que nos ocupa, se están tramitando en ejecución del planeamiento urbanístico correspondiente a la UE-11-B de las NN.SS- 1989, el oportuno proyecto de obras urbanísticas y Convenio urbanístico.

Mediante acuerdo de Pleno de fecha 29 de enero de 2026 es aprobado y ratificado el texto definitivo del convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento urbanístico en desarrollo de la UE-11B", Modificación Puntual NN.SS 1989 del Ayuntamiento de Galapagar.

SEXTO.- Órgano municipal competente para la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

De conformidad con el artículo 21.1 j) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, es competencia del Acalde *"las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidos al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización".* No obstante lo cual mediante Decreto de Alcaldía número 3327/2024 de 27 de septiembre, se ha delegado el ejercicio de dicha atribución en la Junta de Gobierno Local.

A la vista de los antecedentes y consideraciones jurídicas, la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL acuerda:

PRIMERO: Aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución "UE-11B" del polígono P-45, en suelo urbano con ordenación pormenorizada, suelo afectado por la modificación puntual de las NN.SS-1989, "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Zona La Cerquilla-La Pocilla", aprobada por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 11 de marzo de 1.999; presentado por D. Francisco Javier Curros Neira (Restaurantes McDonald's S.A - Sociedad Unipersonal), como promotores y actuando en nombre y representación de los propietarios terrenos comprendidos en la unidad de actuación de referencia [redacted] de conformidad con el artículo 88 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 108 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, a cuyos efectos se insertará el correspondiente anuncio en el tablón de edictos de la Corporación, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid así como en uno de los diarios de mayor difusión, con notificación individualizada a la propiedad de los terrenos que forman parte de la Unidad de Ejecución.

SEGUNDO: Aceptar la sustitución de la cesión de terrenos edificables correspondientes al 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Ejecución por su equivalente económico de conformidad con el artículo 96.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid.

A dichos efectos, se ha procedido, por la sociedad Restaurantes McDonald´s, S.A., y dentro del plazo de 10 días naturales siguientes al de la finalización del periodo de información pública, al pago al Ayuntamiento de Galapagar de la cantidad de 90.992,80 € correspondiente a la monetarización del 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico para

HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D
FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARÍA:Junta de Gobierno
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Municipal Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica

su posterior destino al patrimonio municipal del suelo del Ayuntamiento de Galapagar, de conformidad y en los términos establecidos en el apartado 3.4 *"Cálculo del valor del suelo"* del proyecto de reparcelación.

TERCERO: Notificar el presente acuerdo a los interesados.

CUARTO: Publicar el presente acuerdo, junto con la documentación correspondiente al proyecto de reparcelación en trámite, en la sede electrónica del Ayuntamiento de Galapagar en cumplimiento de los establecido por el artículo 70 ter de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.**"**

El Primer Teniente de Alcalde
Delegado del Área de Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Movilidad, Régimen Interior, Transporte y Empleo
Fdo.- Ángel Camacho Lázaro
(Firmado Digitalmente en Galapagar, según inscripción
que consta al margen del presente documento)

HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D

FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026

PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARÍA:Junta de Gobierno

NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la sede electrónica Municipal

ANEXO I

INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

"EXPEDIENTE: ***5474/2025***
RGE: *5085/25, … y 6563/25 (08/04/2025).*

ASUNTO: ***Proyecto de REPARCELACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN 11B (UE11B/Modificación Puntual de las NN. SS-1989).***

LOCALIZACIÓN: ***C/ Prolongación C/ Ana María Matute c/f C/ Guadarrama.***

INFORME:

Con RGE núm. 5085/2025 por parte de A28586097 - RESTAURANTE MCDONALDS SA. se presenta ***Proyecto REPARCELACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN 11B (UE11B MP NN. SS-1989).*** *Se encuentra redactado por el Arquitecto D. Luis Quintana Quijada, colegiado 10868 COAM. Entre otra documentación, consta Declaración de Conformidad con Normativa urbanística suscrita por dicho técnico.*

ENCUADRE URBANÍSTICO DE LA UE11B (planeamiento vigente afectado):

A). - *Las conocidas comúnmente como* ***NN. SS-1976****, "Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento de Galapagar" aprobadas por la Orden del Ministerio de la Vivienda de 13 de julio de 1976 (B.O.E de 2 de octubre).*

B). - *Las conocidas comúnmente como* ***NN. SS-1989****, aprobadas por acuerdo* ***del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 30 de marzo de 1989****, cuya denominación exacta es* ***"Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en el Término de Galapagar Polígonos 14-15-35(parcial)-38-39-40-41-42-43-44-45-47".*** *El acuerdo de aprobación, según consta en el propio sello del documento normativo, fue publicado en el BOCM de fecha 10 de abril de 1989. La integridad del texto Normativo, en cumplimiento de lo especificado en el Art.º. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local se publica en el BOCM núm. 271 de fecha 13 de noviembre de 2008.*

C). - *La conocida comúnmente como "****ORDENANZA DE LA CONSTRUCIÓN****", aprobada con carácter definitivo por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 4 de febrero de 1998, constando publicación de ésta en el BOCM núm. 39 de fecha 16 de febrero de 1998. La Ordenanza de la Construcción contiene, según se manifiesta en la misma, "normas aclaratorias e interpretativas" aplicables a los ámbitos ordenados por las "Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por Orden del Ministerio de la Vivienda de 13 de julio de 1976 (BOE de 2 de octubre)", es decir las comúnmente conocidas como NN. SS-1976. En consecuencia hay que entender que la Ordenanza de la Construcción únicamente se aplica en aquellos ámbitos regulados por las NN. SS-1976 –pero sólo a partir de la fecha de su publicación-, y no en aquellos ámbitos regulados por las NN. SS-1989, que cuenta con su propio y específico cuerpo ordenancístico.*

D). - *La* ***"Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Zona La Cerquilla-La Pocilla, Galapagar (Madrid) UE-11A y UE-11B",*** *aprobada por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el día 11 de marzo de 1999. En el punto 1 de la Memoria de este documento se concreta qué documento es el modificado, expresándose de forma textual:*

"El documento que se modifica es el denominado Normas Complementarias y Subsidiarias de planeamiento en el Término de Galapagar de los polígonos 14, 15, 35 (parcial), 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, y 47, aprobada definitivamente por acuerdo 83/89 del 30.03.89, publicado en el BOCM del 10.04.89."

En consecuencia, a la vista de lo expresado en el propio texto, se deduce que la Modificación Puntual de las UE-11A y UE11-B, constituye una modificación de las NN. SS-1989.

HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D
FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARÍA:Junta de Gobierno
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

E). - *A los efectos de realizar el presente informe, se procede a identificar la norma que en fecha actual, afecta al ámbito correspondiente con las unidades de ejecución UE-11A y UE-11B. La UE11A se encuentra plenamente desarrollada (urbanizada y edificada). El Proyecto de Reparcelación que ahora nos ocupa únicamente afecta a la UE11B, contando la misma como consecuencia de la modificación puntual aludida en la letra "D" con ordenación pormenorizada, por lo que no es necesaria la tramitación de planeamiento parcial.*

Inicialmente los terrenos afectados por las UE-11A y UE11-B se encontraban incluidos en el Polígono P-45 delimitado por las NN. SS-1976. Según el Cuadro de Tipos del Capítulo "V" de las NN. SS-1976 dicho polígono forma parte del Sector de Reserva Urbana, Tipología "IA-1", destinado a "Edificios de Almacenes y Depósitos" de carácter industrial, según se especifica en el Cuadro de Condiciones de la Edificación de las mencionadas Normas.

En el Capítulo de "INTRODUCCIÓN" de las NN. SS-1989 se manifiesta que el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 29 de septiembre de 1.988 adoptó el acuerdo de suspender el planeamiento municipal (NN. SS-1976) en varios polígonos (entre los que se incluía el Polígono P-45) y declaró de urgencia la redacción de nuevas Normas Complementarias y Subsidiarias en dichos polígonos de planeamiento.

Posteriormente son redactadas y aprobadas por la Comunidad de Madrid las NN. SS-1989, que afectan a varios de los polígonos anteriormente aludidos, entre los que se encuentra el mencionado P-45. En consecuencia, una vez que las NN. SS-1989 son vigentes y eficaces, ha de entenderse que el suelo actualmente ocupado por las UE-11A y UE11-B pasa a estar afectado por las NN. SS-1989 dejando, en consecuencia, de estar afectado y regulado por las NN. SS-1976 y la Ordenanza de la Construcción de 1998. Se constata de hecho que las NN. SS-89 introducen un cambio de clasificación significativo, ya que este suelo pasa de tener consideración de Suelo de Reserva Urbana de uso semi-industrial (NN. SS-1976) a tener clasificación de SNUC (Suelo No Urbanizable Común) según se define en el Plano 1.2 de Clasificación de Suelo de las NN. SS-1989.

Finalmente, y aproximadamente 10 años más tarde de la aprobación de las mencionadas NN. SS-1989, se aprueba por parte de la CAM la Modificación Puntual de La Cerquilla-La Pocilla, que como ya se ha mencionado define las UE-11A y UE-11B, y constituye, a tenor de lo manifestado en el propio documento, una Modificación Puntual de las NN. SS-1989. En concreto se afecta a parte del área incluida en el antiguo polígono P-45. El suelo afectado por la Modificación Puntual pasa de contar con clasificación de Suelo No Urbanizable Común a estar clasificado como Suelo Urbano con ordenación pormenorizada, proporcionada por la propia modificación puntual.

De hecho, y según expresa el propio documento (Modificación puntual), el Suelo Urbano así obtenido se desarrollaría mediante los instrumentos contemplados en las correspondientes fichas de sendas unidades de ejecución (UE-11A y UE-11B) que prevén como proyectos previos los Proyectos de Compensación, Urbanización y Parcelación (debe entenderse Reparcelación), se entiende acordes con la ordenación pormenorizada ya establecida.

Esta Modificación Puntual también establece una Ordenanza de aplicación a ambas Unidades de Ejecución, denominada "Ordenanza de Zona U-6" aplicable, según se expresa, sobre parcela neta. Esta Ordenanza de Zona establece las condiciones particulares referentes a la tipología edificatoria, condiciones de volumen, condiciones de posición, condiciones de uso y condiciones estéticas de las dos Unidades de Ejecución, siguiendo el mismo esquema recogido en las NN. SS-1989 para otras Ordenanzas de Zona, como son las Ordenanzas de Zona U2, U3, U4 y U5. Es de destacar cómo esta nueva Ordenanza de Zona creada por la modificación puntual, se denomina de forma correlativa a las previamente existentes (Ordenanza de Zona U-6), pareciendo constituir una adición zonal de las propias NN. SS-1989. Consecuentemente, al igual que ocurre para las Ordenanzas de Zona preexistentes, debe considerarse de aplicación a ambas Unidades de Ejecución las Normas Generales establecidas en las propias NN. SS-1989, sin perjuicio de la obligatoriedad de ajustarse a las condiciones particulares establecidas por la Ordenanza de Zona U-6.

HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D

FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026

PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARÍA:Junta de Gobierno

NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

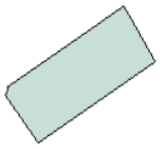
Por tanto, a las unidades UE-11A y UE-11B, a la vista de los antecedentes expresados, les es de aplicación por una parte las condiciones particulares establecidas por la Ordenanza de Zona U6 y por otra parte las condiciones o normas generales establecidas en las NN. SS-1989, al constituir dichas Normas el Planeamiento General que afecta a ambos ámbitos.

F). - <u>INFORMACIÓN CATASTRAL:</u>

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	4732101VK1943S0001PP
Localización	CL ANA MARIA MATUTE 2 Suelo 28260 GALAPAGAR (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Localización	CL ANA MARIA MATUTE 2 GALAPAGAR (MADRID)
Superficie gráfica	2.138 m^2





G). - <u>ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (UE11B):</u>

HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D

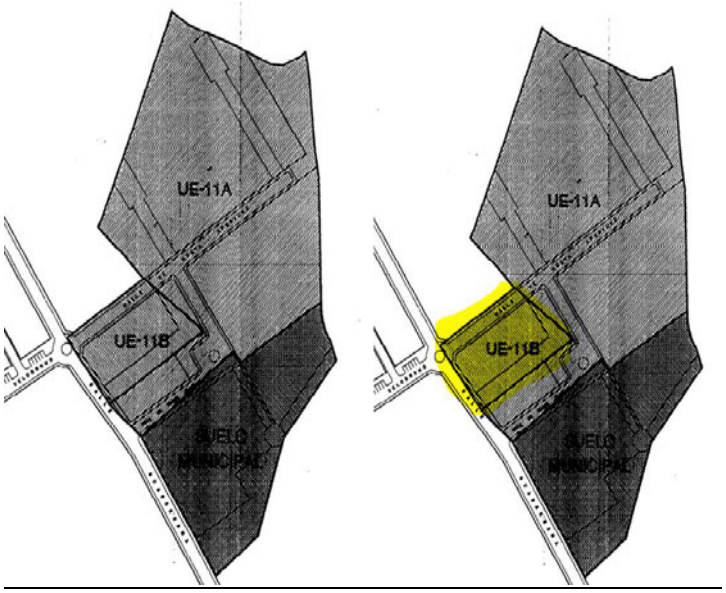
FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026

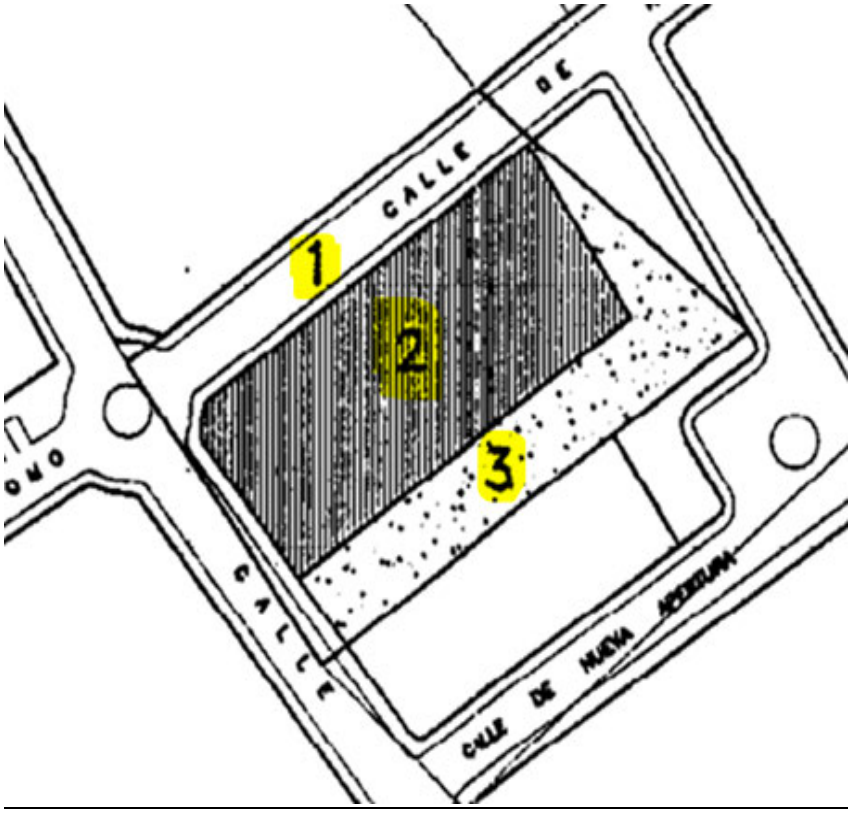
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARÍA:Junta de Gobierno

NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal





El documento aprobado establece la ordenación pormenorizada del ámbito y en él se definen los usos e intensidades. Se concreta en la ficha urbanística de la UE-11B una superficie Bruta de 4.358,00 m2, reservándose como cesiones gratuitas y obligatorias para viales una superficie de 1.015,00 m2 (núm.1) y para zonas verdes una superficie de 1.203,00 m2 (núm.3). Resulta como zona de aprovechamiento de uso privado una superficie de 2.140,00 m2 (núm.2), en el que se podrán construir un máximo de 10 viviendas u otras edificaciones según el régimen de usos compatibles, especificados en la Ordenanza U6, Ordenanza que se reproduce de forma textual, a continuación:

"Ordenanza U6:

HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D
FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARÍA:Junta de Gobierno
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

Definición: Zona de vivienda unifamiliar agrupada o en hilera sobre parcela muy pequeña.

Tipología edificatoria: Agrupada o en hilera.

Parcela mínima edificable: 200 m2.

Frente mínimo de parcela: 6 m.

Edificabilidad máxima sobre parcela: 1 m2/m2.

Índice de ocupación sobre parcela: 40%.

Altura máxima sobre rasante: 6 m. a cornisa o alero.

N.º máximo de plantas: 2.

Altura máxima de cumbrera: 9,5 m.

Retranqueo a lindero frontal: 3 m. excepto garajes.

Retranqueo a lindero trasero: 3 m.

Uso principal: Vivienda unifamiliar.

Usos compatibles: Comercial, oficinas y hostelero (en todas sus categorías). Dotacional (categorías 1ª, 2ª y 3ª). Aparcamiento.

Usos prohibidos: el resto.

Condiciones estéticas y constructivas:

De la edificación: Las cubiertas se deberán resolver con faldones inclinados entre 20 y 45 grados, prohibiéndose 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 ocres. 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 defina 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 m. 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 por cada vivienda o cada 50 m2 de otros usos no residenciales.

Los proyectos de urbanización garantizarán el mantenimiento y conservación del arbolado y setos vivos, bien sobre espacios de uso y dominio público, o privado.

Asimismo, dichos proyectos definirán las plantaciones y tratamientos a efectuar, tanto en las zonas verdes previstas, como en los espacios de parcela libres de edificación, con especies autóctonas de bajos requerimientos de agua para su desarrollo y materiales acordes con el paisaje circundante.

Se asegurará la conexión de las aguas residuales del ámbito tratado con la red general de saneamiento.

Los costes de urbanización y depuración de afluentes quedarán garantizados al 100%. No procederá el otorgamiento de la licencia de primera ocupación, en tanto no se hallen en funcionamiento dichos sistemas.

La ordenación de volúmenes edificados no deberá presentar longitudes de fachadas continuas superiores a 35 metros, evitándose las alineaciones sucesivas de dichos volúmenes. Siendo necesario el proyecto Unitario que lo establezca.

HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D

FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026

PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARIA:Junta de Gobierno

NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la sede electrónica Municipal

Igualmente, la línea eléctrica aérea que se encuentra próxima se ha tenido en consideración, estando previsto su enterramiento.

*Tanto los Proyectos de edificación como los Proyectos de obra de Urbanización habrán de incluir para su tramitación, un **"Proyecto de Intervención Arqueológico"** ya que pueden afectar a la Calzada Romana. De la iniciación de las correspondientes obras en la zona se deberá dar comunicación al departamento de la Administración de la Comunidad de Madrid, competente en el Patrimonio Arqueológico, para que puedan establecerse los adecuados y oportunos controles.*

La densidad en esta actuación es de 17 viviendas/hectárea; siendo la de toda la zona próxima circundante de 30 viviendas/hectárea, como se ve muy superior a la que se propone, por lo que su impacto será prácticamente inexistente, por lo que no existe impacto en este polígono. "

Se adjunta cuadro resumen de parámetros urbanísticos de la UE-11B:

UNIDAD DE EJECUCION 11-B

ENCLAVE: DENOMINACION	ZONA "LA POCILLA"			UE-11B
SUPERFICIE BRUTA				4.358,00 m2
CONDICIONES ORDENACION	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS PRIVADAS		SUPERFICIE DE SUELO Y % SOBRE SUPERFICIE BRUTA	
	VIALES	①	23,31 %	1.015,00 m2
	ZONAS VERDES	③	27,59 %	1.203,00 m2
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO DE USO PRIVADO		SUPERFICIE DE SUELO Y % SOBRE SUPERFICIE BRUTA	
	NUMERO DE VIVIENDAS = 10 VIVIENDAS (máximo)	②	49,10 %	2.140,00 m2
	SUPERFICIE BRUTA TOTAL		100,00 %	4.358,00 m2
CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION			
	PROYECTOS PREVIOS: PROYECTO DE COMPENSACION PROYECTO DE URBANIZACION PROYECTO DE PARCELACION			
	FORMALIZACION DE CESIONES: Según sistema de actuación			
	COSTES DE LA URBANIZACION Y GARANTIAS:			
	A COSTA DE LOS PROPIETARIOS			
	CONSERVACION DE LA URBANIZACION			

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
23 FEB 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D

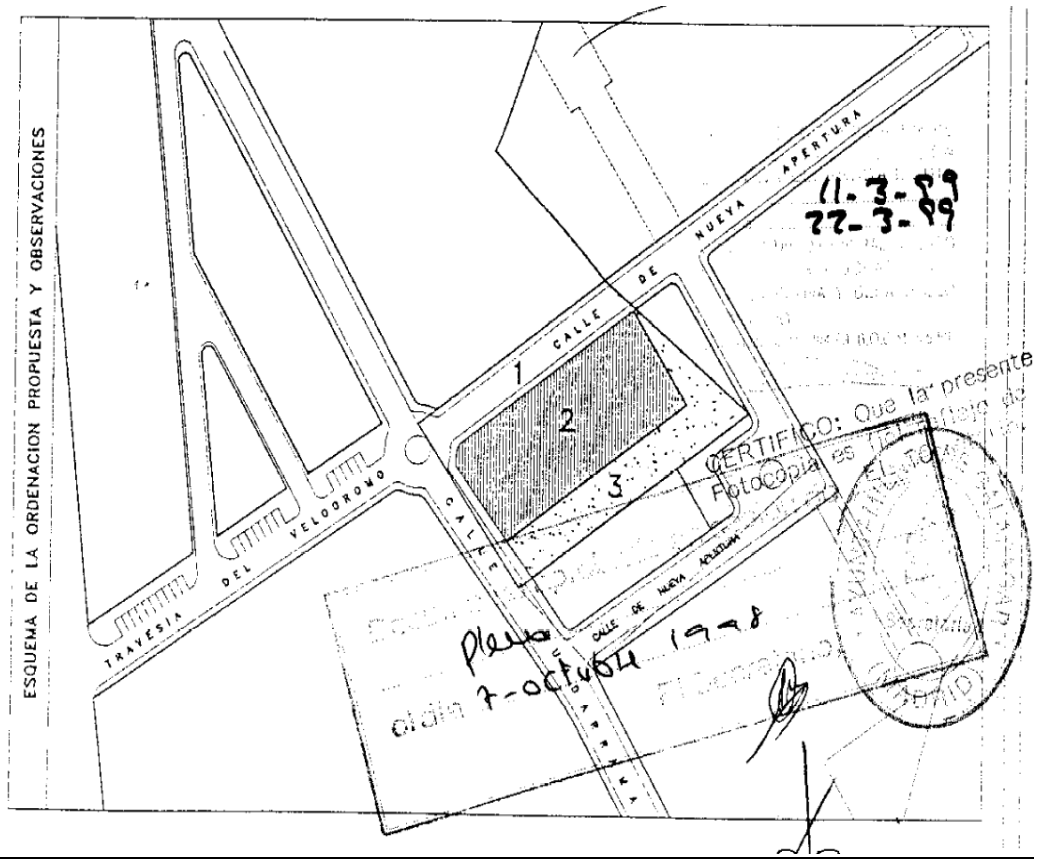
FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026

PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARIA:Junta de Gobierno

NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal



En lo no definido en la Modificación Puntual y resto de parámetros urbanísticos será de aplicación lo especificado con carácter general por las Normas Subsidiarias 1989, aprobadas definitivamente por acuerdo 83/89 del 30.03.89, publicado en el BOCM del 10.04.89.

INFORME PROYECTO REPARCELACIÓN UE11B:

H). – *Una vez realizado el encuadre urbanístico de la unidad de ejecución que nos ocupa (UE11B) se pasa a considerar el PROYECTO DE REPARCELACIÓN presentado.*

Se presenta junto al mencionado documento también "borrador de Convenio Urbanístico", que será objeto de valoración en informe específico. Respecto a este documento, cabe mencionar que se ha visto la necesidad de su aporte -propuesta de convenio urbanístico- en sustitución del proyecto de compensación al darse a priori las circunstancias establecidas en el art.º 106.2) de la ley 9/2001, del suelo de la CAM. Dicho convenio deberá ajustarse a las especificaciones establecidas en el artículo 246 de la mencionada Ley.

I). - *Respecto al PROYECTO DE REPARCELACIÓN cabe señalar lo siguiente:*

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se define la reparcelación como "la transformación con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria". El suelo objeto de cualquier reparcelación será siempre una unidad de ejecución completa. Así pues, salvo que sea innecesaria, la delimitación de la unidad de ejecución coloca los terrenos incluidos en la misma en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y cambio de uso hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación tiene por objeto la equidistribución interna de la unidad de ejecución.

NOMBRE: CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARÍA:Junta de Gobierno
FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la sede electrónica Municipal

La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa. Si bien la reparcelación voluntaria gozará de preferencia, será forzosa cuando el Municipio la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento con arreglo al sistema de ejecución aplicado, extremo que no constituye el presente caso (siendo voluntaria). En todo caso, el carácter voluntario o forzoso de la reparcelación no exime de la obligación de cumplimiento de la equitativa distribución de beneficios y cargas en el interior de la correspondiente unidad de ejecución.

En este caso, y como ya se ha manifestado, a priori se dan las condiciones establecidas en el Art.º 106.2) de la Ley 9/2001, del Suelo de la CAM, por lo que el proyecto de compensación necesario para realizar la equidistribución de cargas y beneficios que operan sobre las fincas afectadas es sustituido por una propuesta de CONVENIO URBANÍSTICO, que como ya se ha dicho será valorado en informe específico.

***J). -** Analizado el PROYECTO DE REPARCELACIÓN presentado, se constata que la documentación que lo integra parece ajustarse a las disposiciones del artículo 87 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el artículo 82 del supletorio Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, sin perjuicio del correspondiente control jurídico procedimental. En todo caso se comprueba que consta en el expediente y proyecto -en una relación no exhaustiva- la siguiente documentación de relevancia urbanística:*

- *Proyecto de Reparcelación suscrito por técnico competente (Arquitecto D. Luis Quintana Quijada, colegiado 10868 COAM).*
- *Declaración de conformidad con la normativa urbanística, suscrita por el Arquitecto redactor del Proyecto de Reparcelación.*
- *Autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de la CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE de la CAM de Proyecto de Actuación Arqueológica (sondeos) en el "Área afectada del suelo urbano del ámbito "La Pocilla", Unidad de Ejecución 11-B".*
- *Tasación realizada por empresa especializada del valor económico del aprovechamiento urbanístico de la unidad, a fin de establecer el valor del 10% del aprovechamiento lucrativo a monetarizar a favor del Ayuntamiento en concepto de participación en la plusvalías que se generan, según obligación establecida en el Art.º. 20.2.c) y Art.º 96 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM.*

El PROYECTO DE REPARCELACIÓN se estructura de la siguiente forma:

---

1 MEMORIA EXPOSITIVA
- *1.1 DATOS IDENTIFICATIVOS DE LOS AGENTES*
- *1.2 ANTECEDENTES*
- *1.3 DATOS URBANÍSTICOS*
- *1.4 OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN*
- *1.5 AMBITO DE ACTUACIÓN*

2 MEMORIA INFORMATIVA
- *2.1 USOS, ESTRUCTURA Y VEGETACIÓN EXISTENTES*
- *2.2 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA*

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA
- *3.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA*
- *3.2 CUADRO DE CARACTERÚISTICAS URBANÍSTICAS*
- *3.3 CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES*
- *3.4 CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO*
- *3.5 PARCELAS RESULTANTES*

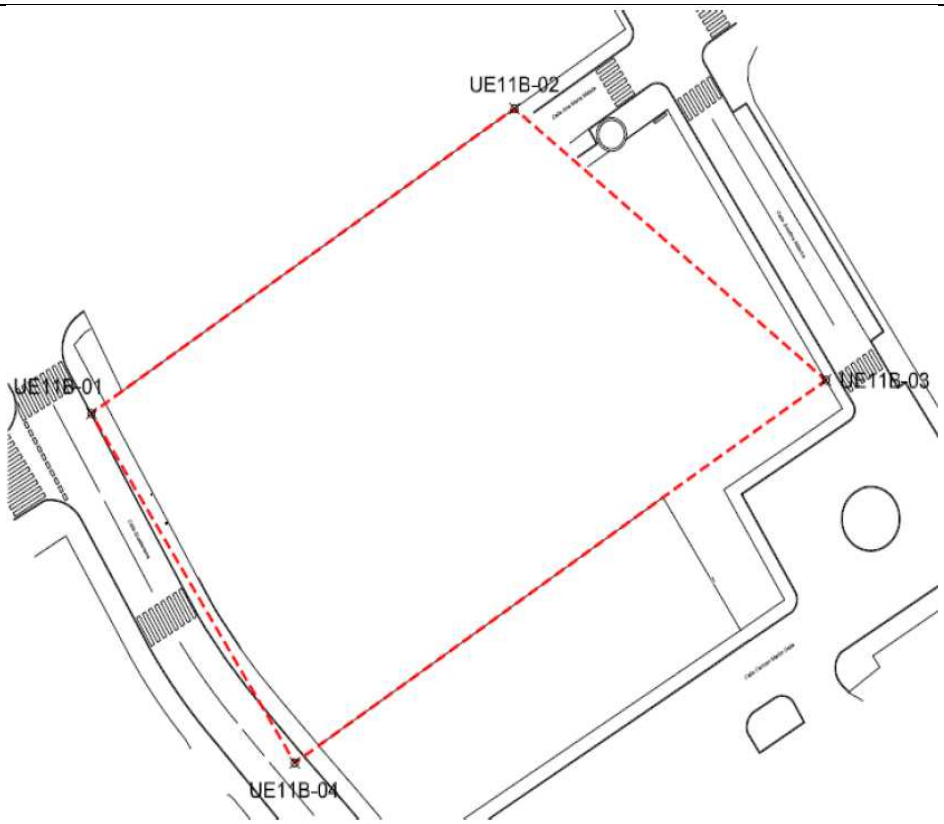
4 CONCLUSIÓN

HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D
FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARÍA:Junta de Gobierno
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

5 PLANOS:

RE01. TOPOGRÁFICO ACTUAL.
RE02. ORDENACIÓN UE11B.
RE03.1. UE11B GEORREFERENCIADA.
RE03.2. UE11B ACOTADA.
RE04.1. PARCELA 1 GEORREFERENCIADA.
RE04.2. PARCELA 1 ACOTADA.
RE05.1. PARCELA 2 GEORREFERENCIADA.
RE05.2. PARCELA 2 ACOTADA.
RE06.1. PARCELA 3 GEORREFERENCIADA.
RE06.2. PARCELA 3 ACOTADA.

K). - *Examinado el Proyecto de Reparcelación, se comprueba que éste se ajusta a la ordenación establecida en la Modificación Puntual aprobada (y ficha urbanística de la UE11B) y que se recogen las parcelas de cesión al Ayuntamiento (viales y zona verde):*



UE 11-B		
Nº	X	Y
UE11B-01	414526.32	4493005.21
UE11B-02	414586.84	4493044.45
UE11B-03	414631.42	4493009.49
UE11B-04	414555.41	4492960.24

HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D
FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARÍA:Junta de Gobierno
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la sede electrónica Municipal



	PARCELA	ZONA	SUPERIFCIE	EDIFICABILIDAD
	1	VIALES	1.015,00 m2	-
	2	APROVECHAMIENTO USO PRIVADO	2.140,00 m2	2.140,00 m2
	3	ZONA VERDE	1.203,00 m2	-

TOTAL UE 11-B: 4.358, 00 m2

Posteriormente se realizará un Proyecto de Dotación de infraestructuras, para completar el vial y la zona verde que quedarán junto a la zona de aprovechamiento de uso privado resultante de la reparcelación.

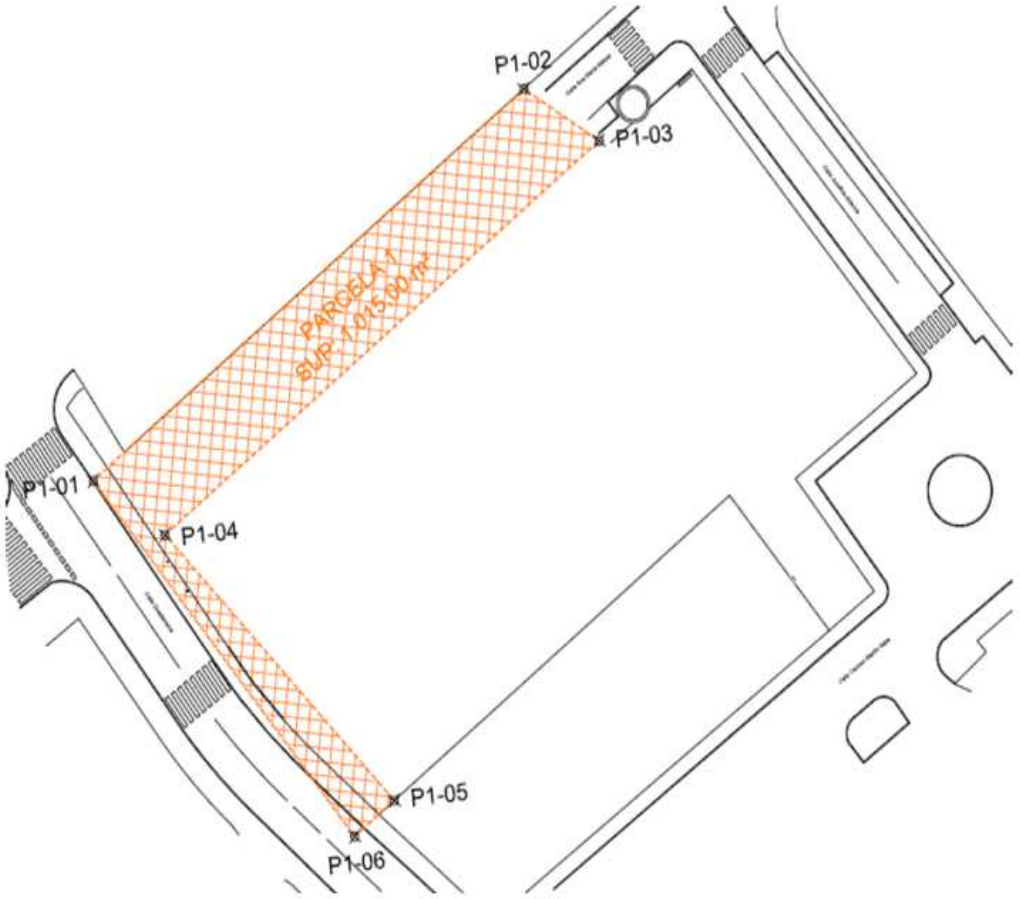
No se contempla la constitución de servidumbres sobre las parcelas resultante.
No existen servidumbres en la parcela inicial y en caso de existir, se extinguirán en la reparcelación.

L). - <u>PARCELAS RESULTANTES DESTINADAS A DOMINIO PUBLICO (CESIÓN AL AYUNTAMIENTO):</u>

<u>PARCELA 1</u>

Parcela destinada cesión de viarios de la Unidad de Ejecución.
Tiene una extensión de 1.015,00m², linda al Norte con la parcela con referencia catastral 002000300VK19C0001YP, al Oeste con la calle Guadarrama, al Este con ala Unidad de Ejecución 11-A y al Sur la zona de intervención linda con unas viviendas unifamiliares.
Tiene forma de "L" con dos zonas, una que quedaría lateral a la parcela 2 y otra que quedaría en el frente de las parcelas 2 y 3, lindando con la calle Guadarrama.

HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D
FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARIA:Junta de Gobierno
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal



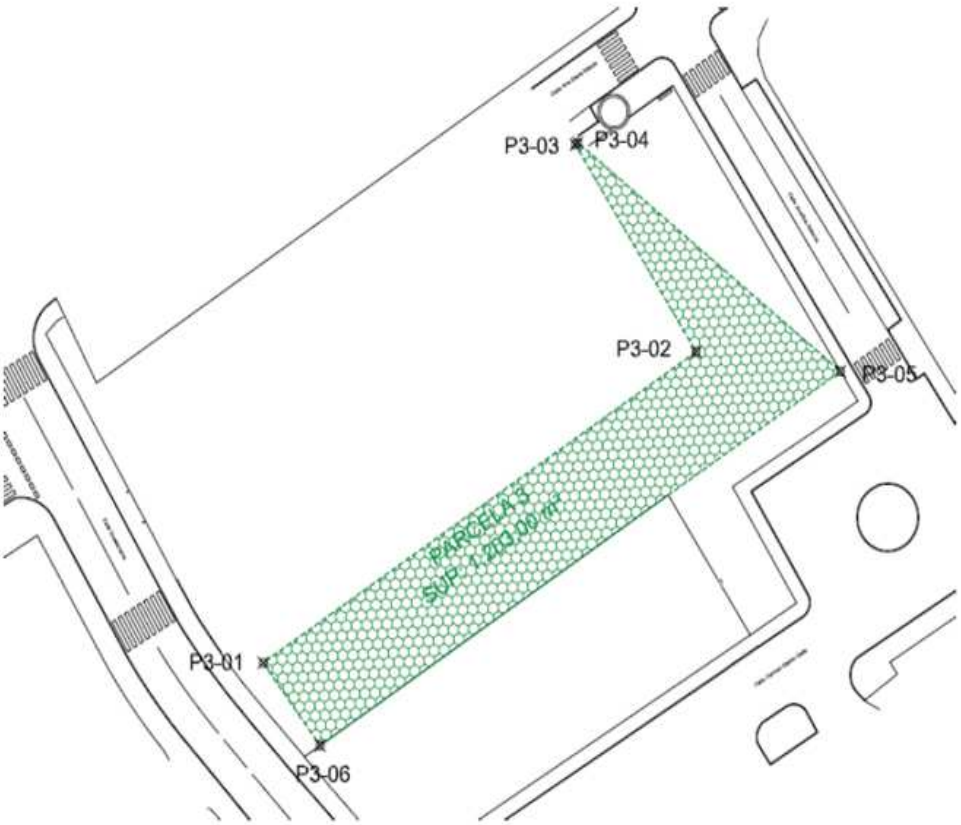
PARCELA 1		
Nº	X	Y
P1-01	414526.32	4493005.21
P1-02	414586.84	4493044.45
P1-03	414595.87	4493037.37
P1-04	414534.89	4492997.91
P1-05	414560.98	4492963.84
P1-06	414555.41	4492960.24

PARCELA 3

Parcela destinada cesión de zonas verdes de la Unidad de Ejecución.
Tiene una extensión de 1.203,00m², linda al Norte con la parcela 2, al Oeste con la calle Guadarrama, al Este con a la Unidad de Ejecución 11-A y al Sur la zona de intervención linda con unas viviendas unifamiliares.
Tiene forma de "L" con dos zonas, una que quedaría lateral a la parcela 2 y otra que quedaría en el en la parte trasera de la parcela 2, lindando con la Unidad de Ejecución 11-A.

Pza del Presidente Adolfo Suarez - 28260 Galapagar (Madrid)
Tel: 91 858 78 00 Fax: 91 858 08 07
web: http://www.galapagar.es

NOMBRE: CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL - BECEIRO LEBOSO, ALFONSO - Ayuntamiento de Galapagar
PUESTO DE TRABAJO: PRIMER TENIENTE DE ALCALDE - JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO - SECRETARÍA:Junta de Gobierno
FECHA DE FIRMA: 03/02/2026 - 05/02/2026 - 05/02/2026
HASH DEL CERTIFICADO: B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8 - A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC - 8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE - Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal



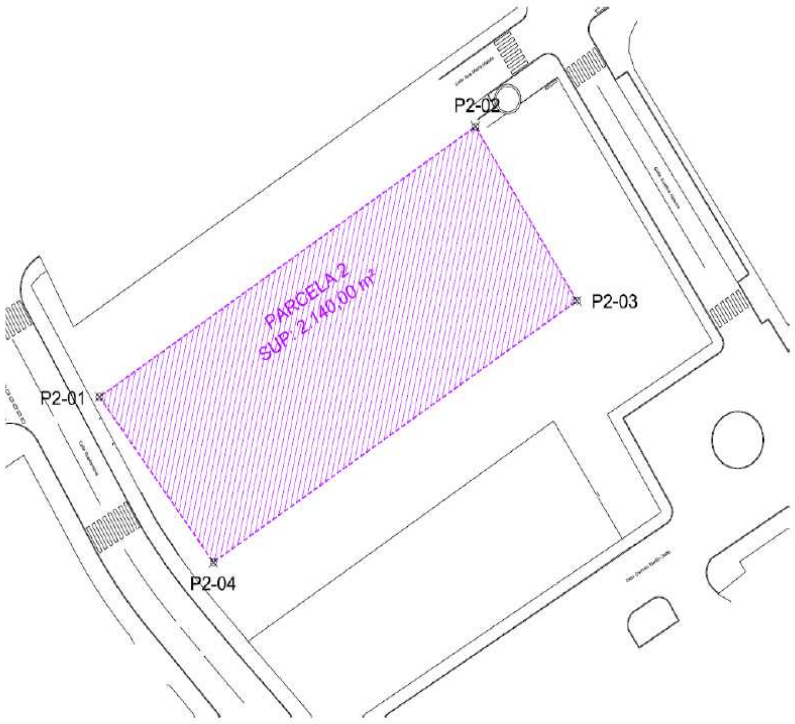
PARCELA 3		
Nº	X	Y
P3-01	414553.26	4492973.91
P3-02	414611.89	4493011.85
P3-03	414595.53	4493037.14
P3-04	414595.87	4493037.37
P3-05	414631.42	4493009.49
P3-06	414560.98	4492963.84

M). - <u>PARCELAS RESULTANTES DESTINADAS A DOMINIO PRIVADO:</u>

<u>PARCELA 2</u>

Parcela destinada a aprovechamiento de uso privado, situada entre las parcelas 1 y 3.
Tiene una extensión de 2.140,00m², linda al Norte con la parcela 1 destinada a vial, al Oeste con la calle Guadarrama, al Este con la Unidad de Ejecución 11-A y al Sur con la parcela 3 destinada a zonas verdes.
Tiene forma trapezoidal, quedando enmarcada entra las parcelas 1 y 3.

HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D
FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARIA:Junta de Gobierno
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal



PARCELA 2		
Nº	X	Y
P2-01	414534.89	4492997.91
P2-02	414595.53	4493037.14
P2-03	414611.89	4493011.85
P2-04	414553.26	4492973.91

N). - *Con relación a los costes de urbanización cabe señalar que éstos son establecidos en el subsiguiente PROYECTO DE URBANIZACIÓN, que obra en el expediente 10236/2025, aportado con RGE. núm. 8633/25 (09/05/2025). En el mimos se establece un PEM TOTAL = 237.987,64 Euros (153.632,68 Parc 1 + 84.354,96 Parc 3). Los costes de urbanización deben considerarse por el momento a título orientativo, dado que la tramitación del PROYECTO DE URBANIZACIÓN -que establece dicho valor- por el momento no ha finalizado.*

O). - *Respecto a la posibilidad de monetarizar el 10% del aprovechamiento lucrativo al que tiene derecho el Ayuntamiento según obligación establecida en el Art.º 20.2.c) y Art.º 96 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, hay que considerar los establecido en el mencionado Art.º 96, que contempla y regula la cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas en el ejercicio del Planeamiento.*

En el punto 1) de dicho artículo se expresa "En los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución, 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". En este sentido, queda sobradamente justificada la obligatoriedad de efectuar tal cesión por parte de la propiedad al Ayuntamiento de Galapagar.

La cesión se define y concreta en el punto 2) del mencionado Art.º 96, que expresa "Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la

HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D
FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARÍA:Junta de Gobierno
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

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".

Así mismo, en el punto 3) se contempla la posibilidad de monetarización de dichos terrenos, sujeta la cuestión siempre a la aceptación municipal, y por tanto al interés municipal; "Cuando no sea posible, previa aceptación municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal del suelo".

A juicio del técnico que suscribe, en el cumplimiento de la obligatoriedad de que la cantidad monetarizada se incorpore al Patrimonio Municipal del Suelo, incide lo expresado en la mencionada Ley 9/2001 respecto a los Patrimonios Públicos del Suelo. Concretamente, en lo referente al destino de los bienes integrantes de dichos patrimonios, hay que considerar de una parte lo establecido en el Art.º. 176 de la propia Ley y de otra las características intrínsecas de la cesión a la que ahora nos referimos.

En este caso, el 10% del aprovechamiento lucrativo sería en régimen de copropiedad con el actual titular del suelo, toda vez que el objetivo manifestado por el solicitante es establecer una edificación de uso terciario en parcela única. A juicio del técnico que suscribe, esta circunstancia junto con la tipología edificatoria autorizable en tal ámbito (edificación residencial unifamiliar) desaconsejan la percepción "en especie", pudiendo resultar de más fácil gestión para su incorporación en el Patrimonio Municipal del Suelo percibir tal cesión en su equivalente económico, si bien es cierto que no corresponde al técnico que suscribe adoptar tal decisión por superar sus atribuciones, subordinándose a lo que se establezca en el Convenio Urbanístico subsiguiente, sustitutorio del Proyecto de Compensación (Art. 106.2 y 246 de la Ley del Suelo de Madrid).

No obstante y sin perjuicio de lo anterior, la tasación del valor económico del 10% del Aprovechamiento Lucrativo (90.992,80 Euros), toda vez que ha sido realizada por empresa del ramo, de reconocida trayectoria en el sector de las tasaciones inmobiliarias, se considera acorde a sus fines.

Por tanto, y de así estimarlo y aceptarlo la Administración Municipal de forma previa (Convenio Urbanístico sustitutorio), se estaría en el supuesto de sustituir la cesión del 10% de los terrenos edificables por su equivalente económico.

4.4. CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO (VRS).

Con base en los valores unitarios que hemos obtenido para cada una de las variables y aplicando la expresión de cálculo por el residual estático que define el RVLS se obtiene el valor de repercusión del suelo.

Valor de repercusión del suelo VRS = Vv / K – Vc.

Uso	Vv (€/m²)	Vc (€/m²)	K	VRS (€/m²)
Vivienda Unifamiliar Adosada	2.325,00	1.235,51	1,40	425,20

La edificabilidad que el planeamiento le asigna a la parcela es de 2.140,00m² edificables, con lo que el valor total del suelo de 909.928,00€.

Las cesiones que se deben realizar al Ayuntamiento son del 10% del valor del aprovechamiento asignado a la parcela libre de cargas, por lo que resulta un valor total de 90.992,80€.

HASH DEL CERTIFICADO:
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D
FECHA DE FIRMA:
03/02/2026
05/02/2026
05/02/2026
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO
SECRETARÍA:Junta de Gobierno
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Ayuntamiento de Galapagar
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

A la vista de cuanto se expresa en el presente informe, sin perjuicio de lo que se establezca en el Convenio Urbanístico sustitutorio, procede realizar respecto al presente Proyecto de Reparcelación informe urbanístico ***FAVORABLE.***

Sin perjuicio de lo anterior se comunica que respecto a las cuestiones de índole jurídico y tramitacional el técnico que suscribe se subordina al informe jurídico correspondiente.

Lo que se informa para su conocimiento y consiguientes efectos.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL
Guillermo Fernández García-Rojo
(Firmado digitalmente)

NOMBRE: CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL - BECEIRO LEBOSO, ALFONSO - Ayuntamiento de Galapagar
PUESTO DE TRABAJO: PRIMER TENIENTE DE ALCALDE - JUNTA DE GOBIERNO - DILIGENCIA VICESECRETARIO - SECRETARÍA:Junta de Gobierno
FECHA DE FIRMA: 03/02/2026 - 05/02/2026 - 05/02/2026
HASH DEL CERTIFICADO: B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8 - A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC - 8E9A9F69040E47BA87D3BECFB63E95DFD94BA29D
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es -
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE - Comprobación de autenticidad en la sede electrónica Municipal