Certificado Ref. opc

D. Alfonso Beceiro Leboso, Secretario General del Ayuntamiento de Galapagar, en el ejercicio de la función de fe pública que otorga a la Secretaría municipal el artículo 3.f) 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, **certifico:** ----------

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria que tuvo lugar el día diez (10) de junio de 2026, tomó, entre otros, el siguiente acuerdo, que, transcrito literalmente, es del siguiente tenor:

«**Punto octavo. Acuerdo que proceda sobre aprobar inicialmente el Plan Especial de iniciativa municipal en el ámbito de suelo urbano denominado «Cercado del Arroyo», con el fin de establecer la delimitación del ámbito de actuación. (Expte. 5967/2026).**

*« **PRIMERO:** Aprobar inicialmente el Plan Especial de iniciativa municipal en el ámbito de suelo urbano denominado "Cercado del Arroyo" del municipio de Galapagar (Madrid), con el fin de establecer la delimitación del ámbito de actuación y proporcionar una ordenación, al entender que la que hoy posee es incompleta y/o insuficiente para posibilitar una operación de reurbanización y modificación y mejora de la ordenación establecida, conforme establece el Artículo 50.1 b) de la LSCM, todo ello de acuerdo a las limitaciones que se producen por la existencia de una Línea de Alta Tensión, cuya existencia no parece ser tenida en cuenta en la ordenación anterior, propuesta por las vigentes NN.SS-1988.*

*»**SEGUNDO:** Aprobar inicialmente la delimitación del ámbito de actuación de suelo urbano denominado "Cercado del Arroyo" de conformidad y con los efectos previstos en los fundamentos jurídicos de la presente resolución.*

La representación gráfica de la descripción del ámbito anteriormente descrita es la recogida en plano de información "plano de información I.1Situación en el entorno emplazamiento", del citado Plan Especial, y que se reproduce en la quinta de las consideraciones jurídicas que anteceden.

*»**TERCERO:** Someter la documentación del Plan Especial del ámbito de suelo urbano "Cercado del Arroyo" de referencia, al trámite de información pública por el plazo de un mes, mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en un periódico de los de mayor difusión, efectuando publicación simultánea del mismo en el Tablón de Edictos y Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Galapagar, para una mayor difusión del documento sometido a información pública.*

Simultáneamente, requerir a los órganos y entidades que a continuación se relacionan, informes que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, se han considerado necesarios (artículo 57 b. LSCM):

- *Red Eléctrica de España (REE)*

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8

FECHA DE FIRMA:
17/06/2026
18/06/2026

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE

NOMBRE:
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

- *Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.*
- *Ministerio de Transformación Digital y Función Pública.*

***CUARTO:** Solicitar de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid (Dirección General de Transición Energética y Economía Circular), informe ambiental estratégico una vez tramitado el oportuno procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, en los términos previstos por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en relación con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.*

*»**QUINTO:** Remitir a la citada Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, a los efectos de previstos en el punto anterior, acuerdo de aprobación inicial junto con la documentación del Plan Especial de Reforma Interior y anuncios publicados correspondientes al preceptivo trámite de información pública. Así mismo, y una vez finalizado dicho periodo, se deberá remitir a la citada Dirección General certificado de su cumplimiento y resultado del mismo, junto con relación de los propietarios afectados.*

No obstante lo anterior, la Junta de Gobierno Local, con superior criterio, adoptará el acuerdo que estime más oportuno.

ANEXO I

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL.

*Expediente: **5967/2026.***
*RGE núm.: **5730/26 (24/03/2026).***

Asunto:** **PLAN ESPECIAL DEL AMBITO DE SUELO URBANO "CERCADO EL ARROYO" DE LAS NN.SS.1988 DE GALAPAGAR.

***Localización:** Final C/ Cercado del Arroyo.*

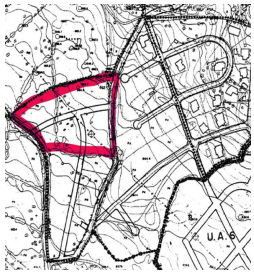
Ref. Catastrales:

- *5434501VK1953S0001RF.*
- *5434502VK1953S0001DF.*

***Normativa Urbanística:** NN.SS-1988. SUELO URBANO (ordenanza U2).*

HASH DEL CERTIFICADO:
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
FECHA DE FIRMA:
17/06/2026
18/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
NOMBRE:
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

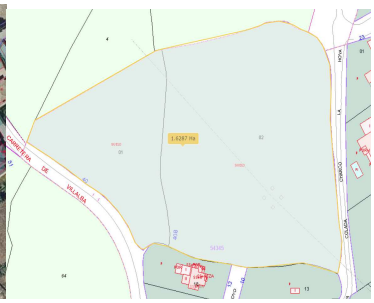
Pza del Presidente Adolfo Suárez- 28260 Galapagar (Madrid)
Tel: 91 858 78 00 Fax: 91 858 08 07
web: http://www.galapagar.es

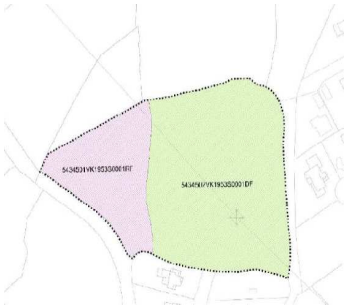


PLANO SUELO URBANO SEGÚN NN.SS-1988.

(Área aproximada según catastro):







ANTECEDENTES:

1.- Con fecha 24 de MARZO de 2026 y número de registro de entrada 5730/2026, ha sido presentado en este Ayuntamiento una propuesta de documento técnico redactado por el arquitecto urbanista D. Fernando Ruiz Pérez, en la que argumenta la necesidad de tramitar el procedimiento para la aprobación de una Plan Especial de modificación y mejora de la ordenación establecida en suelo urbano, correspondiente al ámbito denominado CERCADO DEL ARROYO.

2.- El citado documento trae causa del Plan Parcial de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidado Cercado del Arroyo, (Expediente núm. 1321/2024). Posteriormente, y atendiendo a la naturaleza jurídica de la actuación urbanística a llevar a cabo, se considera conveniente ajustar la tramitación del expediente administrativo a través de la formalización de diferente instrumento de desarrollo.

3.- El Plan Especial ahora presentado fundamentalmente incorpora las determinaciones sustantivas del Plan Parcial inicialmente presentado y considerado, manteniendo el modelo de

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

NOMBRE: BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ANGEL
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
FECHA DE FIRMA: 17/06/2026
18/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Municipal Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica

ordenación. Permite simultáneamente la delimitación del ámbito y el establecimiento de la ordenación de éste.
4.- En virtud de los hechos y consideraciones que obran en el expediente actual (5967/2026) y en el relacionado que antecede al actual (1321/2024), en fecha 31/03/2026 por el Concejal Delegado de Urbanismo y Ordenación del Territorio, Movilidad, Régimen Interior, Transporte y Empleo, se suscribe ***PROVIDENCIA DE INICIO*** *en los siguientes términos:*

*"**Primero.** Iniciar la tramitación del Plan Especial en el ámbito de suelo urbano denominado Cercado del Arroyo, por iniciativa municipal."*
*"**Segundo**. Ordenar la incorporación al expediente, del documento técnico redactado al efecto, presentado en el registro municipal el 24 de marzo de 2026 y número de registro de entrada 5730/26 y solicitar a los Servicios Técnicos Municipales y al Servicio Jurídico, la emisión de los informes preceptivos relativos a:*

a) Adecuación del instrumento al artículo 50 de la Ley 9/2001.
b) Coherencia con el planeamiento vigente.
c) Cumplimiento de la legislación estatal y autonómica aplicable.
d) Procedimiento de aprobación correspondiente."

*"**Tercero.** Una vez emitidos los informes favorables, elevar el documento resultante al órgano competente para la aprobación inicial del Plan Especial y la continuación de su tramitación conforme a la normativa vigente."*

1. *Como consecuencia de la providencia anterior, con fecha 31/03/2026 se da traslado del presente expediente de Plan Especial al técnico que suscribe para emisión de informe técnico urbanístico en el ámbito de sus atribuciones. Cabe* ***INFORMAR*** *lo siguiente:*

a) Adecuación del instrumento al artículo 50 de la Ley 9/2001, del suelo de la CAM.

La Ley 9/2001, del suelo de la CAM, establece en su artículo 50.1, letra b) como una de las funciones de los Planes Especiales, lo siguiente:

Artículo 50. *Funciones de los planes especiales.*

1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El ámbito, que denominaremos ***Cercado del Arroyo****, - por el nombre de la calle que le da acceso-, lo constituye el terreno vacante del suelo urbano que ocupa el cuadrante noroeste entre la Carretera de Villalba, la Colada del Charco de la Hoya y la calle Cercado del Arroyo, y es el límite del suelo urbano en esta zona.*
Su detalle se establece en el apartado 4.2 Ámbito delimitado de la memoria del Plan Especial y en el plano de ordenación O.1 ÁMBITO DELIMITADO.
Se ha realizado un levantamiento topográfico cuya medición arroja una superficie de 16.317,05 m^2 .

NOMBRE: BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
FECHA DE FIRMA: 17/06/2026 18/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Municipal Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica

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



Delimitación del ámbito sobre ortofoto.

Oportunidad y justificación del Plan Especial.

*El ámbito **Cercado del Arroyo**, se sitúa en el territorio que fue objeto de modificación por las Normas Complementarias y Subsidiarias redactadas por la Comunidad de Madrid en La Orden de 13 de octubre de 1988 de la Consejería de Política Territorial relativa a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de los polígonos 4, 46,48, y parte de 28b (NN.SS-1988). Lo constituye el terreno vacante del suelo urbano que ocupa el cuadrante noroeste entre la Carretera de Villalba, la Colada del Charco de la Hoya y la calle Cercado del Arroyo, y es el límite del suelo urbano en esta zona, como ya se ha expresado. Aun considerándose en las NN.SS.-1988 un suelo urbano consolidado, resulta necesario modificar sus condiciones pormenorizadas, dado que además las NN.SS.-1988 no están adaptadas a la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.*

De acuerdo a las situaciones básicas del suelo definidas en el artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, estamos ante un suelo urbano (aunque con claras carencias infraestructurales) estando legalmente integrado en una malla urbana (por colindancia) conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forma parte, condición que completará al haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación que es el Plan Especial que ahora se considera.

Sobre los terrenos urbanos objeto de la presente ordenación, concurren circunstancias y directrices que se pueden considerar alineadas con el interés general, que motivan su reordenación, para consecución de los siguientes objetivos:

1. *Modificación de la ordenación establecida en el suelo urbano: resolver un vacío delimitado, colindante al tejido urbano que constituye una anomalía en zona relativamente céntrica de Galapagar desde la década de los 80, en el contexto de las necesidades derivadas de la situación del mercado de la vivienda en Galapagar y en general en la Comunidad de Madrid.*
2. *Habilitar suelo para el desarrollo de viviendas con algún tipo de protección pública, en cumplimiento de lo establecido en la legislación autonómica y estatal, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, respecto del porcentaje de reserva de suelo destinado a vivienda protegida que establece que se reservará suelo para alojar al menos 20 por ciento de la edificabilidad residencial, en el caso de suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*

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

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

NOMBRE: BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ANGEL
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
FECHA DE FIRMA: 17/06/2026
18/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD

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

Alcance de la ordenación pormenorizada.

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

Se pretende establecer una ordenación pormenorizada diferente a la existente, que permitirá al Ayuntamiento obtener suelo para equipamiento y nuevas redes locales, y habilitar suelo para la promoción de viviendas con algún tipo de protección pública de acuerdo a lo establecido por la legislación vigente. Para ello, se establecerá una ordenación que, manteniendo el uso característico residencial, posibilite la inclusión de nuevos usos pormenorizados y la obtención de nuevas redes locales de acuerdo a las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo, que se justifican y pormenorizan en su cuantía y posición en el Plan Especial.

Desde el punto de vista de la legislación estatal, el presente planeamiento define una actuación de transformación urbanística, en concreto como una actuación de urbanización, de reforma o renovación de la urbanización en un ámbito de suelo urbano, según artículo 7.1. a) 2. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU.15). De esta actuación derivarán los deberes establecidos en el artículo 18.1 del citado texto legal.

Mediante el presente PLAN ESPECIAL se procede por una parte a la Delimitación como ámbito de actuación y por otra se proporciona una Ordenación, al entender que la que hoy posee es incompleta y/o insuficiente para posibilitar una operación de reurbanización y modificación y mejora de la ordenación establecida, conforme establece el Artículo 50.1 b) de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, todo ello de acuerdo a las limitaciones que se producen por la existencia de una Línea de Alta Tensión, cuya existencia no parece ser tenida en cuenta en la ordenación anterior, propuesta por las vigentes NN.SS-1988.

Así mismo, los criterios de regeneración y reforma urbana invocados en dicho artículo (Art.º. 50), se definen a su vez en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana Real (Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). En concreto, se recogen principios de desarrollo territorial y urbano sostenible, en el Art.º 3. A su vez, los criterios relativos a la ordenación del territorio y ordenación urbanística se recogen en el Art.º 4. Finalmente, los criterios relativos a actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, se regulan en el Art.º 7:

HASH DEL CERTIFICADO:
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
FECHA DE FIRMA:
17/06/2026
18/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
NOMBRE:
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD

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

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

Artículo 7. *Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.*

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

... ...

Con independencia de los principio y criterios de los artículos 3 y 4, de gran amplitud y generalidad, se considera que la actuación que nos ocupa también y en concreto se inscribe en la acepción establecida en el Art.º 7.1.a).2) anterior, dado que el ámbito denominado "Cercado del Arroyo", clasificado como suelo urbano consolidado conforme a las Normas Subsidiarias vigentes (NN.SS-1988), precisa una actuación integral de reforma y renovación de la urbanización, para generar infraestructuras (redes viarias, suministros) y dotaciones públicas (viarios, zonas verdes) incluyendo una modificación de la ordenación conforme al antes señalado Art.º 50.1.b) de la Ley del Suelo, para conseguir los objetivos antes señalados (objetivos 1, 2, 3 y 4).

En consecuencia, a juico del técnico que suscribe, y salvo criterio jurídico distinto mejor fundado en derecho, se considera que el instrumento por el que se opta (Plan Especial) se adecúa a la función recogida en el Art.º. 50 de la Ley 9/2001, del Suelo de la CAM.

b) Coherencia con el planeamiento vigente.

Como ya se ha expresado en el presente informe, el Plan Especial que ahora nos ocupa, trae causa del anteriormente considerado Plan Parcial de Reforma Interior de Suelo Urbano Cercado del Arroyo (Expediente núm. 1321/2024).

El Plan Especial reproduce las soluciones de ordenación urbanística reflejadas en el anteriormente aludido Plan Parcial de Reforma Interior, por lo que respecto a su viabilidad urbanística y coherencia con el Planeamiento Vigente, el técnico que suscribe lógicamente se remite al informe de naturaleza urbanística ya emitido por quien suscribe en el seno del expediente 1321/2024, y en concreto el informe de fecha 15/10/2024, dado que en el lapso de tiempo trascurrido no ha acontecido modificación del planeamiento urbanístico Municipal en tal ámbito, siendo, en consecuencia las circunstancias urbanísticas idénticas.

No obstante lo anterior, a continuación se procede a reflejar las justificaciones de naturaleza urbanística argumentadas en su momento, siendo plenamente vigentes, todo ello en relación con (1) la delimitación del ámbito de actuación y (2) el establecimiento de la ordenación pormenorizada:

1) DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

NOMBRE: BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
FECHA DE FIRMA: 17/06/2026
18/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD

El ámbito, *que denominaremos* ***Cercado del Arroyo****, - por el nombre de la calle que le da acceso-, lo constituye el terreno vacante del suelo urbano que ocupa el cuadrante noroeste entre la Carretera de Villalba, la Colada del Charco de la Hoya y la calle Cercado del Arroyo, y es el límite del suelo urbano en esta zona. (Ver plano de información del Plan Especial I.1Situación en el entorno urbano emplazamiento).*

Su detalle se establece en el apartado 4.2 Ámbito delimitado de la memoria del Plan Especial y en el plano de ordenación O.1 ÁMBITO DELIMITADO.

Se ha realizado un levantamiento topográfico cuya medición arroja una superficie de 16.317,05 m^2 (Ver plano de información I.3 Levantamiento topográfico.) Se reproduce a continuación plano de delimitación del ámbito:



Delimitación del ámbito del Plan Especial sobre ortofoto.

<u>INFORMACIÓN CATASTRAL:</u>



La delimitación afecta a terrenos vacantes adyacentes al núcleo urbano, situados al final de la C/ Cercado del Arroyo, integrados por un total de 2 parcelas catastrales (5434501VK1953S0001RF y 5434502VK1953S0001DF).

NOMBRE: BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
FECHA DE FIRMA: 17/06/2026 18/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
HASH DEL CERTIFICADO: A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

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

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	5434501VK1953S0001RF
Localización	CR VILLALBA 40 Suelo 28260 GALAPAGAR (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro:	GALAPAGAR
Código registral único:	28130000087896 Ver en GeoPortal de Registradores
Fecha coordinacion:	28/01/2026

PARCELA CATASTRAL

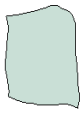


Localización	CR VILLALBA 40 GALAPAGAR (MADRID)
Superficie gráfica	4.558 m²

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	5434502VK1953S0001DF
Localización	CR VILLALBA 40(B) Suelo 28260 GALAPAGAR (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Localización	CR VILLALBA 40(B) GALAPAGAR (MADRID)
Superficie gráfica	11.699 m²

*El ámbito delimitado por el **Plan Especial Cercado del Arroyo** se sitúa en del Suelo Urbano establecido por las NN. SS-1988 (La Navata) -NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN EL ÁMBITO DE LOS POLÍGONOS 4 -48 -46 Y 28b (parcial) "La Navata" DEL T. MUNICIPAL DE GALAPAGAR". El suelo se encuentra afectado por la Ordenanza U2. Las NN.SS.-1988 no están adaptadas a la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, como ya se ha dicho.*

La ubicación constituye un espacio urbano, incluido en la delimitación general establecida por las NN.Ss-1988, en una posición adyacente a otras áreas ya urbanizadas del entorno Urbano de Galapagar. Constituye una bolsa de suelo urbano (de borde) pero que no se ha desarrollado urbanísticamente, al contrario que su entorno inmediato, entorno que es un barrio consolidado atravesado por la calle Cercado del Arroyo.

Como resultado de estas circunstancias, aun pudiendo considerarse un suelo urbano consolidado -dado que las NN. SS-1988 no ofrecen disquisición gráfica al efecto-, lo cierto es que actualmente no reúne las condiciones físicas capaces de materializar el aprovechamiento urbanístico, al carecer de infraestructuras de urbanización tales como viales públicos y/o redes de suministros, y de dotaciones. Además, obvia la circunstancia del vuelo de una Línea de Alta Tensión de REE, que hay necesariamente que contemplar en cuanto a las limitaciones dimanantes de la legislación sectorial correspondiente.

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8

FECHA DE FIRMA:
17/06/2026
18/06/2026

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE

NOMBRE:
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

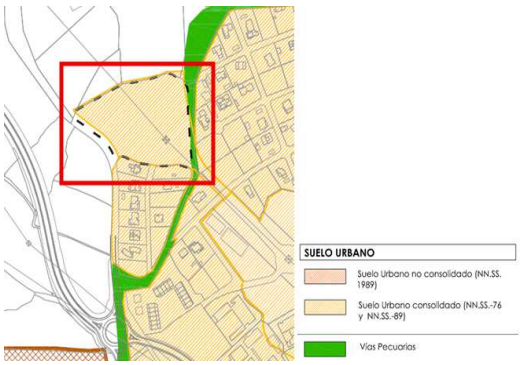
Estas circunstancias, junto con la consecución de los objetivos señalados con anterioridad, justifican la delimitación del ámbito de actuación según el Plan Especial que ahora nos ocupa.

2. ORDENANCIÓN PROPUESTA POR EL PLAN ESPECIAL.

La propuesta que se articula pretende ordenar el ámbito de una forma adaptada a la situación del entorno urbano, atendiendo a los análisis realizados sobre las circunstancias física existentes y la LAT de REE.
Se crea un viario único en anillo que conecta con la calle Cercado del Arroyo, que articula la conexión del ámbito con la Navata y la variante de la M-510. El ámbito así se integra con el viario de distintas jerarquías de entorno.
El uso característico será el Residencial en la categoría de multifamiliar en bloque abierto de baja densidad, tanto para las viviendas libres como protegidas.
Representa una oportunidad para aumentar las redes y dotaciones públicas de esta zona por lo que cabría también encuadrarla, parcialmente, como una actuación de dotación.

*Se conserva como **uso principal el residencial** al que se destina el 100 % del suelo con aprovechamiento lucrativo*
Respecto del residencial, se introduce una nueva tipología de residencial de baja densidad, como una forma de crear un entorno residencial de vivienda compartiendo espacios libres comunes.
*Además, **se prevé el destino del 20% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida** en los términos indicados por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
*Se crean **nuevas dotaciones públicas viarias, de espacios libres** por encima de los mínimos exigidos por la L.S.C.M.*





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

HASH DEL CERTIFICADO:
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
FECHA DE FIRMA:
17/06/2026
18/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
NOMBRE:
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

Como ya se ha dicho el ámbito objeto de ordenación, se ve afectado por la delimitación del Suelo Urbano establecido por las NN. SS-1988 (La Navata) -NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN EL ÁMBITO DE LOS POLÍGONOS 4 -48 -46 Y 28b (parcial) "La Navata" DEL T. MUNICIPAL DE GALAPAGAR". Las NN.SS.-1988 no están adaptadas a la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

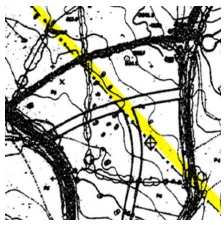
La clase y categoría del ámbito viene predeterminada en las NN.SS. vigentes. Estamos ante un suelo urbano adyacente o de borde en continuación de una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forma parte (en este caso La Navata), condición que completará al ser urbanizado y reordenando en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, que es el Plan Especial que ahora se considera.

Sobre los terrenos urbanos (carentes de infraestructuras urbanísticas por el momento) objeto de la presente ordenación, concurren las siguientes circunstancias, que hacen interesante su reordenación. Y para ello el Plan Especial propone:

1. *La mejora de la escena urbana, al resolver un vacío perimetral urbano, visto que ya ha sido resuelto en una zona próxima (UA-6) con unos condicionantes similares, en este caso la presencia de la Línea de Alta Tensión que cruza el ámbito.*
2. *El Plan Especial que se propone dará como resultado el aumento de las redes y dotaciones públicas de esta zona, con nuevos viarios, que se adaptan a la normativa de accesibilidad. Se generan también nuevos espacios libres al servicio de los residentes del ámbito y de los colindantes.*
3. *El Plan Especial propone nuevos criterios de aprovechamiento y reutilización de las aguas pluviales para favorecer la conservación del sustrato natural.*
4. *Dentro de la parcela se localiza uno de los apoyos de la Línea de Alta Tensión (LAT) que cruza sobre la finca de extremo a extremo. Es el apoyo "455", ubicado en las siguientes coordenadas:*

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

5. *De acuerdo a la legislación sectorial, son de aplicación servidumbres y queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en las áreas de afección de la LAT, de acuerdo Artículo 162 del RD 1955/2000. Esta circunstancia invalida de facto (o al menos deja en entredicho) la ordenación viaria y distribución de usos del suelo establecidos por el actual Planeamiento General (NN. SS-1988), planeamiento por otro lado, no adaptado a la vigente Ley del Suelo:*



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

HASH DEL CERTIFICADO:
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8

FECHA DE FIRMA:
17/06/2026
18/06/2026

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE

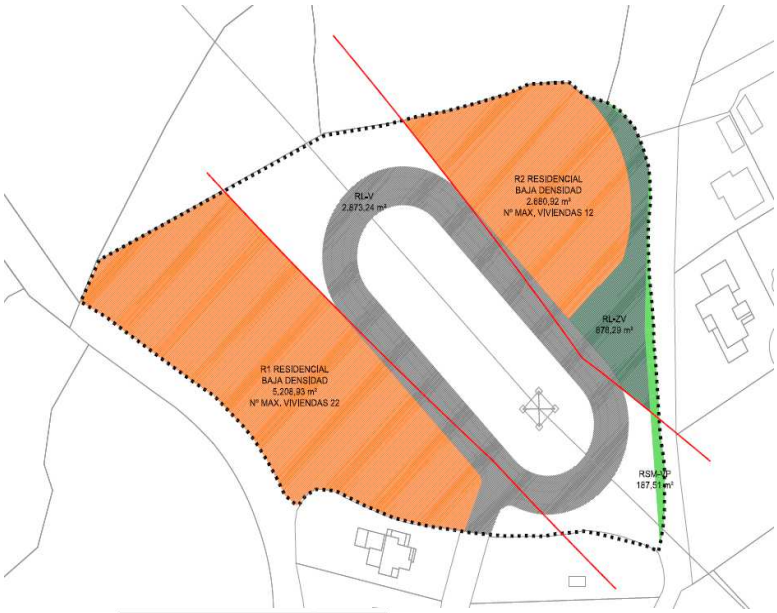
NOMBRE:
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

ORDENACION PREVISTA POR LAS NN.SS-1988.

6. *Se propone una nueva ordenación que sitúa las zonas residenciales fuera de las áreas de afección de la LAT, generando un viario en "circo", conectado con la calle Cercado del Arroyo. El Ayuntamiento obtiene los viarios, la zona verde de borde adyacente con la Vía Pecuaria (también se prevé una zona de restitución de ésta), y todo el suelo correspondiente al "pasillo eléctrico", esto último de forma similar a la vecina Unidad de Actuación "San Gregorio". Respecto a la afección por colindancia de vía pecuaria y la dimensión del pasillo eléctrico, se deberá contar con las conformidades sectoriales pertinentes. También se obtiene libre de cargas el 10% del aprovechamiento lucrativo.*



CALIFICACIÓN DEL SUELO		Superficie m²
REDES PÚBLICAS DE CESIÓN		
RL-V	RED LOCAL VIARIO	2.873,24m²
RL-ZV	RED LOCAL ZONA VERDE	878,29 m²
REDES SUPRAMUNICIPALES		
RSM-VP	RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS	187,51m²
REDES GENERALES		
	RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS L.A.T. 400 KVA	4.488,06m²
ÁREAS DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
R1-R2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Nº máximo de viviendas: 34	7.889,95 m²
.....	ÁMBITO DELIMITADO	16.317,05 m²
——	LÍNEA DE AFECCIÓN LAT	

REDES PÚBLICAS	Superficie m²
REDES SUPRAMUNICIPALES	
RS-VP VÍA PECUARIA	187,51 m²
REDES GENERALES	
RG-IF INFRAESTRUCTURAS L.A.T. 400KVA	4.488,06 m²
REDES PÚBLICAS LOCALES	
RL-V INFRAESTRUCTURA VIARIA	2.873,24 m²
RL-ZV ZONAS VERDES	878,29 m²

7. *Fuera de los objetivos establecidos expresamente en el Plan Especial hay que señalar cierta expectativa Municipal a futuro, para mejorar la vertebración viaria con el entorno circundante existente, dado que la estructura viaria "en circo" prevista y la disposición del pasillo eléctrico, permitiría más adelante la conexión*

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
FECHA DE FIRMA:
17/06/2026
18/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
NOMBRE:
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

con la Avda. Víctimas del Terrorismo, y quizás el materializar un acceso directo desde la M-528 (Carretera de Villalba) y más allá, desde la M-510. Si bien estas opciones, no desdeñables desde la óptica del interés Municipal, no son objeto de la presente tramitación, hay que añadir que deben ser valoradas, cuanto menos, como opción "no imposibilitante" (ver siguientes esquemas de posibles conexiones viarias):





Alcance de la ordenación pormenorizada:

El Plan Especial tiene como objeto (además de la delimitación del ámbito de actuación) el definir la actuación de ordenación pormenorizada que se proyecta sobre el ámbito espacial denominado CERCADO DEL ARROYO, conservando (en este caso) las determinaciones estructurantes establecidas por el planeamiento general, edificabilidad y uso característico.

Para ello, se establece una ordenación que, manteniendo el uso característico residencial, posibilita la inclusión de nuevos usos pormenorizados y la obtención de nuevas redes locales de acuerdo a las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo, que se justifican y pormenorizan en su cuantía y posición en el Plan Especial.

Desde el punto de vista de la legislación estatal, el planeamiento especial ahora considerado define una actuación de transformación urbanística, en concreto como una actuación de urbanización, de reforma o renovación de la urbanización en un ámbito de suelo urbano, según artículo 7.1. a) 2. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU.15). De esta actuación derivarán los deberes establecidos en el artículo 18.1 del citado texto legal.

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

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

NOMBRE: BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ANGEL
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
FECHA DE FIRMA: 17/06/2026
18/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD

Ordenación propuesta:

La propuesta pretende ordenar el ámbito de una forma adaptada a la situación del entorno urbano. Para ello se crea un viario único en anillo, que conecta con la calle Cercado del Arroyo, que posibilita la conexión del nuevo ámbito con el barrio en el que se inscribe (La Navata). De esta forma se prevé la conexión con el viario de distintas jerarquías de entorno.

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

Como ya se ha dicho, como resultado de la actuación se aumentan las redes y dotaciones públicas de la zona, por lo que al menos parcialmente podría encuadrarse, parcialmente, como una actuación de dotación (se obtiene zona verde y pasillo eléctrico).

*La actuación mantiene (respecto al planeamiento vigente -NN.SS.1988) como **uso principal el residencial** al que se destina el 100 % del suelo con aprovechamiento lucrativo. El uso característico será el Residencial en la categoría de multifamiliar en bloque abierto de baja densidad.*

Respecto al mencionado uso residencial, se introduce una nueva tipología de residencial de vivienda de baja densidad, compartiendo espacios libres comunes. A nivel ordenancístico, el articulado previsto en el Plan Especial se considera adecuado a sus fines.

Además, se prevé el destino del 20% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida en los términos indicados por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en los términos establecidos por la L.S.C.M. en el Artículo 38, Determinaciones sobre los usos del suelo.

*Se observa que las **nuevas dotaciones públicas viarias, de espacios libres están por encima** de los mínimos exigidos por la L.S.C.M.*



Resumen de Parámetros cuantitativos:

*La **superficie delimitada** es de **16.317,05 m², ,** de acuerdo a la medición realizada -según menciona el Arquitecto redactor-.*
***Índice de edificabilidad**= **0,35 m²/ m²** (edificables de cualquier uso) (referencia: Ordenanza U2 NN.SS-1988).*

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8

FECHA DE FIRMA:
17/06/2026
18/06/2026

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE

NOMBRE:
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

Así, la edificabilidad máxima del ámbito sería el resultado de aplicar dicho coeficiente de edificabilidad sobre la superficie del ámbito delimitado que será:
***Edificabilidad máxima**= 0,35 m^2/ m^2 x 16.317,05 m^2 =**5.710,96 m^2** incluyendo el 10% de cesión al Ayuntamiento.*
No se aprecia por tanto aumento de edificabilidad respecto de lo fijado en el planeamiento general vigente (Ordenanza U2 NN.SS-1988).
*El **uso característico** del ámbito es el **Residencial al que se dedica el 100 % de la edificabilidad total y un total de 34 viviendas** que supone un tamaño medio por vivienda de 167 m^2*
*La edificabilidad residencial total es de 5.710,96 m^2c, por lo que **la superficie construida total de viviendas sujetas a régimen de protección pública** sería de **1.142,19** m^2c, que deben ser materializados en el proyecto de reparcelación dentro de las manzanas residenciales.*

Se reproduce -extraído de la memoria del Plan Especial- un cuadro numérico con los distintos usos, las superficies asignadas a cada uso y las edificabilidades:

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

*El **uso global** es el RESIDENCIAL.*

Los usos pormenorizados son:

- *Residencial colectiva de baja densidad.*
- *Vivienda de protección VPPL.*
- *Zonas verdes.*
- *Red viaria.*
- *Infraestructuras (pasillo eléctrico).*

En cuanto a los usos lucrativos se proponen dos: uso residencial categoría baja densidad y uso residencial de protección pública, respectivamente:

•Uso residencial: un 100 %** de la edificabilidad lucrativa: **5.710,96 m^2

- ***La superficie construida total de viviendas libre: 4.568,77m^2** edificables*
- ***La superficie construida total de viviendas sujetas a régimen de protección pública es de 1.142,19 m^2c** edificables*
- ***N.º de viviendas: total 34 viviendas.***

*El aprovechamiento lucrativo total (incluido 10% de cesión Ayuntamiento) **5.710,96 m^2** edificables brutos de todos los usos.*

Deberes derivados de la actuación de transformación urbanística (A, B y C):

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
FECHA DE FIRMA:
17/06/2026
18/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
NOMBRE:
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

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

***A)** Cesión de suelo destinado a redes públicas:*
El deber de entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella, debe concretarse para su obtención aplicando las previsiones que para el suelo urbano no consolidado establece la LSCM y en concreto las determinaciones sobre las redes públicas que fija en el su artículo 36.

Redes públicas locales previstas en el Plan Especial son:

- ***Espacios libres**:* *878,29 m²*
- ***Viario**:* *2.873,24 m²*
- ***Red infraestructuras**:* *4.488.06 m² (Pasillo Eléctrico).*
- ***TOTAL REDES:*** ***8.239,59 m²***

Se comprueba que se superan significativamente las ratios mínimas exigidas por la Ley del Suelo (Artículo 36 y concordantes):

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

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

*En términos de porcentaje de suelo respecto del ámbito total, supone un **50,50 % del suelo generador de aprovechamiento.***
***B)** Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico*
El deber de entregar a la Administración competente (en este caso el Ayuntamiento de Galapagar), y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, ha de materializarse de acuerdo con lo previsto por el artículo 96 de la LS.C.M. que define la cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento (10%).

*Por tanto, debe cederse al Ayuntamiento suelo para alojar el 10% del aprovechamiento del ámbito, el cual asciende a **5.710,97 m²uc**, correspondiendo una **cesión de 571,10 m²uc de la forma que se determine en el proyecto de reparcelación.***
(nota: uc = uso característico)

***C)** Reserva de vivienda de protección pública.*
Visto que nos encontramos ante un Plan Especial, propio del suelo urbano (equivalente en este caso al urbano no consolidado por las razones de carencia de infraestructuras y ordenación prevista en el planeamiento incoherente con la L.A.T) y que por tanto debe someterse a

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
FECHA DE FIRMA:
17/06/2026
18/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
NOMBRE:
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se determina por la Ley una reserva mínima de terrenos necesarios para realizar el 20 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística.

La superficie construida total de viviendas libre: 4.568,77m² *edificables*
La superficie construida total de viviendas sujetas a régimen de protección pública *es* ***de 1.142,19*** *m²c edificables*

Se plantea su materialización en las manzanas residenciales de la forma que se determine en el proyecto de reparcelación, debiendo por tanto situarse terrenos para vivienda libre y terrenos para viviendas sujetas a régimen de protección pública, y así garantizar el cumplimiento de la nueva redacción de Art.º 20.1.b) del TRLSRU RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Gestión y ejecución:

La actuación de transformación urbanística propuesta incide sobre un suelo en el que es preciso la realización de nuevas obras de urbanización para conectar las nuevas parcelas de la ordenación con la red de servicios, toda vez que la distribución viaria y distribución de usos del suelo definidos en el planeamiento general hoy vigente (NN.NN.-1988) es incompatible con la realidad física, por "volar" sobre la zona una L.A.T. de REE que invalida, por las limitaciones dimanantes de la propia legislación sectorial, la distribución de espacios y usos del suelo, previstos, como ya se ha dicho, por el planeamiento del año 1988.

En este caso, y a tenor de las circunstancias anteriores, la actuación se desarrolla en régimen de actuación integrada que requiere de la distribución equitativa de beneficios y cargas según el artículo 14 de la LSCM, y el artículo 14.c del TRLSRU.15.

Se delimita un único ámbito de actuación. La definición de la modalidad de gestión de una actuación integrada consiste en la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de ejecución (sistema de Compensación y/o Convenio Urbanístico sustitutorio en caso de propiedad unificada, como podría constituir el presente caso).

Proyecto de urbanización:

Se propone que la ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas se llevará a cabo por el sistema de compensación, como ya se ha dicho.

La urbanización de los terrenos debe completar la actuación integrada propuesta. Las obras de urbanización correspondientes se definen y detallan en el proyecto de urbanización (aportado ahora en fase proyectual de Proyecto Básico).

El proyecto de urbanización es el instrumento técnico que tienen por objeto detallar, programar y valorar las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en el Plan Especial y, cuyo desarrollo, se realiza a través de la unidad de ejecución delimitada (coincidente en este caso con la unidad de actuación delimitada por el Plan Especial) , siempre a cargo de la propiedad del suelo, en aplicación del Artículo 97 de la LSCM.

DOCUMENTACIÓN APORTADA:

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
FECHA DE FIRMA:
17/06/2026
18/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
NOMBRE:
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

- *PLAN ESPECIAL, que incluye los siguientes documentos.*
  - *MEMORIA.*
  - *PLANOS DE INFORMACIÓN.*
  - *PLANOS DE ORDENACIÓN.*
  - *PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS*

- *PROYECTO BASICO DE URBANIZACION DEL AMBITO.*
- *DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.*
- *CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/98.*
- *INVENTARIO DE ARBOLADO.*
- *ESTUDIO DE MOVILIDAD.*
- *ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.*
- *ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN DE SUELOS.*
- *ESTUDIO CUMPLIMIENTO R.D. 1955/2000 (distancias LAT).*
- *ESTUDIO CUMPLIMEINTO DECRETO 170/1998.*

Por tanto, a la vista de las justificaciones expresadas con anterioridad, a juicio del técnico que suscribe, desde el punto de vista de la Coherencia con el Planeamiento Urbanístico Municipal Vigente procede, respecto al presente Plan Especial CERCADO DEL ARROYO, realizar informe ***FAVORABLE.***

Sin perjuicio de lo anterior procede realizar las siguientes *consideraciones:*
1.- *Respecto al cumplimiento de la legislación (letra "c" Providencia de Inicio) y al procedimiento de aprobación (letra "d" Providencia de Inicio), el técnico que suscribe se remite a los informes sectoriales correspondientes.*
2.- *Con relación al inventario de arbolado presentado, el técnico que suscribe se remite al informe de los Servicios Municipales de Medio Ambiente.*
3.- *Respecto a las condiciones materiales de las obras de urbanización establecidas en el Proyecto Básico de Urbanización, el técnico que suscribe se remite a los informes sectoriales correspondientes.*
4.- *Respecto el Documento Ambiental Estratégico, Plan de Seguimiento Ambiental, el Estudio Acústico, Estudio de Movilidad y el Estudio de Contaminación de Suelos, el técnico que suscribe se remite a los informes sectoriales específicos correspondientes, en razón de la especificidad de las materias.*
5.- *Se dispone una Zona Verde Local de borde con la vía pecuaria existente. También se prevé una zona o parcela específica para restitución de ésta. Esta zonificación se considera a priori adecuada dimensionalmente, pero se vincula en última instancia al visto bueno final de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.*
6.- *Así mismo, con relación al saneamiento de aguas residuales y abastecimiento de agua potable de la actuación, todo ello en relación con el RD 170/1998, el técnico que suscribe se remite a los informes sectoriales correspondientes (ITOP Mpal. y CYII).*
7.- *La configuración del Pasillo Eléctrico establecido en el Plan Especial (RD 1955/2000) se considera a priori adecuado dimensionalmente, pero se vincula en última instancia al visto bueno final de REE.*

Lo que se informa a los efectos oportunos.

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

NOMBRE: BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
FECHA DE FIRMA: 17/06/2026
18/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

***EL ARQUITECTO MUNICIPAL**.- **Guillermo Fernández García-Rojo**.-(Firmado digitalmente en Galapagar según inscripción que consta en el margen del presente documento)*

ANEXO II

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES.

ASUNTO: ***Plan Especial en el ámbito del suelo urbano Cercado del Arroyo.***

LOCALIZACIÓN: ***Cercado del Arroyo. Ref. Catastrales 5434501VK1953S0001RF y 5434502VK1953S0001DF***
EXPEDIENTE: ***5.967/2026***

ANTECEDENTES:

Con fecha 24 de marzo de 2024 y nº de entrada en el Registro Municipal 5.730, D. Fernando Ruiz Pérez presenta, Plan Especial en el ámbito del suelo urbano CERCADO DEL ARROYO, de las Normas Subsidiarias 1988 de Galapagar que afecta a terrenos vacantes del suelo urbano, que ocupa el cuadrante noroeste entre la Carretera de Villalba, la Colada del Charco de la Hoya y la calle Cercado del Arroyo.
El PLAN ESPECIAL, incluye los siguientes documentos.

- *MEMORIA Y ANEXOS.*
- *PLANOS DE INFORMACIÓN.*
- *PLANOS DE ORDENACIÓN.*
- *PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS*

Además, se adjunta al mismo:

- *PROYECTO BÁSICO DE URBANIZACION DEL ÁMBITO que incluye:*
- *Documento nº 1. Memoria y Anejos.*
- *Documento nº 2. Planos*
- *Documento nº 3. Mediciones y Presupuesto*
- *DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO*
- *ESTUDIO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/98*
- *ESTUDIO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 1955/2000*
- *INVENTARIO DE ARBOLADO*
- *ESTUDIO DE MOVILIDAD*
- *ESTUDIO DE CALIDA DE LOS SUELOS*
- *ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA*

INFORME:

El objeto del presente informe es valorar la idoneidad de la estructura viaria y de las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, riego, y redes generales de electricidad, comunicaciones y suministro de gas que se relejan en el Proyecto Básico de Urbanización aportado como desarrollo del Plan Especial.

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
FECHA DE FIRMA:
17/06/2026
18/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
NOMBRE:
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ANGEL
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

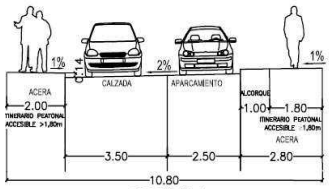
A la vista de la documentación presentada se informa lo siguiente:

- *RED VIARIA.*

Trazado

La calle tiene una longitud aproximada de 255 m., con un desarrollo en planta en forma de elipse, delimitando en su interior una zona reservada por existir una red aérea de energía eléctrica.
La sección tipo propuesta en el plan Especial estaría formada por una vía de un único sentido de circulación, de anchura total de 10,80 m, compuesta por:

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



SECCIÓN A-A

La conexión con la calle Cercado del Arroyo se realizará mediante un tramo de calle de aproximadamente 23 m, con una sección similar a la existente actualmente.
En cuanto al trazado en alzado, si bien se manifiesta que se definirá con mayor precisión en el correspondiente Proyecto de Urbanización, se ha diseñado de forma que, empezando su desarrollo (PK 0,00 del replanteo), desciende al 0,5% hasta llegar al punto de conexión con la calle Cerco del Arroyo (PK 67,209). Desde este punto se ascendería con una pendiente del 4% (hasta el PK 120) descendiendo de nuevo suavemente hasta cerrar el anillo.
Firmes y Pavimentos.

Si bien el paquete de firmes habrá de definirse con mayor exactitud en el proyecto de urbanización, en función del estudio geotécnico, el proyecto básico propone, en función del tráfico previsto, conseguir una categoría de la explanada del tipo E2, y a partir de esa base el siguiente paquete de firme:

- *En la calzada y aparcamientos:*

5 cm. de mezcla bituminosa en caliente tipo AC16surfD.
35 cm. de zahorra artificial tipo ZA-25.

- *Las aceras formadas por:*

Baldosa tipo "durogranito" de 40x40x5 cm, sobre una capa de mortero de cemento.
15 cm de hormigón HM 12,5.
30 cm. de zahorra artificial tipo ZA-25.

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
FECHA DE FIRMA:
17/06/2026
18/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
NOMBRE:
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

• *En entrada a garajes (cuando estén definidos), se propone:*
Adoquín prefabricado de hormigón gris oscuro o en color, de 20x10x8 cm.
15 cm de hormigón HM 12,5.

• *En zona de protección de los árboles, se alternará zona terriza con:*
Adoquín poroso de 20x10x6 cm.

• *Los bordillos propuestos serán:*
Tipo 17x28 cm, situado en el límite de la acera con la calzada.
Tipo 14x20 cm, en el trasdós de aceras, donde no esté la edificación consolidada, como límite en las zonas verdes y en las zonas necesarias por cambio de pavimento.
Tipo 10x20 cm, en alcorques

Señalización

De igual forma que el resto de los elementos, la señalización se deberá concretar en el Proyecto de Urbanización.

Con relación a las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento de agua, en el ámbito del expediente del Plan Parcial del que trae causa el presente Plan Especial, la empresa concesionaria de la Gestión del Ciclo del Agua de Galapagar, con fecha 23 de mayo de 2024 y nº de entrada en el Registro Municipal 10.116 emitió un informe que podemos considerar adecuado al expediente nos ocupa, ya que el Plan Especial no ha modificado dichas estructuras y del que se extracta lo siguiente:

- *EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.*

"10. PROPUESTA PRESENTADA EN EL PROYECTO
Las actuaciones planteadas en el proyecto de urbanización de la Reforma Interior de Cercado del Arroyo son las siguientes:
- Realización de una red nueva con DN 400mm para el alcantarillado de residuales, que también recogerá el agua pluvial dentro del viario.
- Las aguas pluviales de las parcelas residenciales se recogerán de forma separativa y se drenarán en el interior de las parcelas o se reutilizarán.
- La nueva red se conectará a la existente en Cercado del Arroyo."



Con relación a la red de saneamiento, el informe concluye lo siguiente:
"RESOLUCIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

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

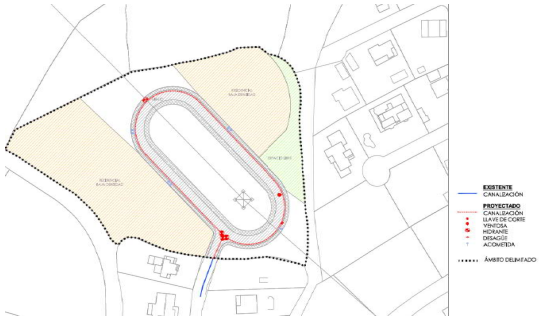
HASH DEL CERTIFICADO:
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
FECHA DE FIRMA:
17/06/2026
18/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
NOMBRE:
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

3. En la propuesta presentada por el Plan Parcial de Reforma Interior de Cercado del Arroyo, en relación con el saneamiento, el estudio ha planteado una red única. Si bien es cierto que actualmente la red de Galapagar no es separativa, en cumplimiento de la normativa vigente en los proyectos de nuevos desarrollos urbanos deberán trazar una red separativa. A falta de que en un futuro se termine por ejecutar una red separativa en todo el Municipio, se ejecutará la conexión de la nueva red separativa de la Unidad de Actuación conectándose ambas líneas a un punto único de la red UNITARIA existente, en previsión de futuras actuaciones."

- *ABASTECIMIENTO DE AGUA.*

Con relación al abastecimiento de agua la empresa concesionaria de la Gestión del Ciclo del Agua de Galapagar, en el mencionado informe de 23 de mayo de 2024 expresaba lo siguiente:

"PROPUESTA PLANTEADA EN EL PLAN PARCIAL
La propuesta del plan Parcial de Reforma es la siguiente:
- La red interior de abastecimiento del Plan Parcial estará formada por una tubería de fundición dúctil de diámetro F 150 mm. La red interior se conectará a la red de abastecimiento existente mediante un tramo que enlazará la red interior con la infraestructura existente en la calle Cercado del Arroyo.
- Se prevé la colocación de dos hidrantes
La instalación prevista dará servicio a la totalidad de parcelas edificables de la urbanización y cumplirá normas, reglamentos y recomendaciones de la compañía suministradora Canal de Isabel II."



Con relación a la red de abastecimiento, el informe concluye lo siguiente:
"RESOLUCIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

1. *La Red de Abastecimiento del Plan Parcial de Reforma Interior Cercado del Arroyo; se ajusta a lo establecido en el Plan Director de Abastecimiento elaborado conjuntamente entre el Ayuntamiento de Galapagar y Canal de Isabel II; por lo que la propuesta sería FAVORABLE."*

- *RED de RIEGO.*

El riego de los árboles y zonas ajardinadas se realizará, en cualquier caso, mediante un sistema de riego por goteo.
La red de riego se conectará a la red de distribución de agua potable existente, gestionada por el Canal de Isabel II, y deberá cumplir por tanto su normativa.

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
FECHA DE FIRMA:
17/06/2026
18/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
NOMBRE:
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

En el proyecto básico se propone una única acometida mediante una tubería de polietileno de alta densidad PE-32 para riego, de diámetro exterior De=63 mm.

- *RED de ENERGÍA ELÉCTRICA*

En el proyecto básico se propone que el suministro de energía eléctrica a las respectivas parcelas se produzca desde el centro de transformación existente en la calle Colada Charco de la Hoya.
La red estará formada por una canalización subterránea desde las CGP hasta la conexión con la red existente.

- *RED de TELECOMUNICACIONES*

Se propone que la conexión a la nueva red de telecomunicaciones se produzca desde la red existente en la calle Cercado del Arroyo.

CONCLUSIONES

En base a la información anteriormente expuesta y con relación a la red viaria y a las infraestructuras descritas se deben hacer las siguientes consideraciones:

- *RED VIARIA.*

La configuración viaria propuesta se considera adecuada a expensas del desarrollo posterior en el Proyecto de Urbanización y de lo que puedan dictaminar al respecto los responsables de Tráfico y Movilidad.

- *FIRMES Y PAVIMENTOS.*

Al objeto de uniformizar los pavimentos del municipio la baldosa será tipo "durogranito" de 30x30 cm.
Los hormigones para aceras, hormigones para bordillos y los hormigones de relleno será del tipo HM-20 de acuerdo con el Código Estructural.
En los pasos de peatones y demás elementos relacionados con la accesibilidad
se pavimentará y diseñará siguiendo lo establecido al efecto en la Orden TMA/851/2021.

- *SANEAMIENTO Y RED DE PLUVIALES*

En lo relativo a esta cuestión hay indicar que, si bien el informe emitido por la empresa concesionaria de la Gestión del Ciclo del Agua de Galapagar señala que "…en cumplimiento de la normativa vigente en los proyectos de nuevos desarrollos urbanos deberán trazar una red separativa.", el art. 259.3 quater del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece:

"a) Los proyectos de nuevos desarrollos urbanos deberán justificar la conveniencia de redes de saneamiento separativas o unitarias para aguas residuales y de escorrentía, así como plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

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

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la sede electrónica Municipal

NOMBRE: BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ANGEL
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
FECHA DE FIRMA: 17/06/2026
18/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD

b) En las redes de colectores de aguas residuales urbanas no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados."

Considerando que no se van a aportar aguas pluviales, más allá de las caídas en el viario, pues en el ámbito del Plan Especial se exigirá que las aguas pluviales, en el interior de las parcelas residenciales, se recojan de forma separativa y se drenen en el interior de las parcelas o se reutilicen, se puede concluir que se justifica la no implantación de una red separativa en el ámbito dado el escaso caudal de aguas pluviales que se prevé que se aporte a la red general de saneamiento.
Por otro lado, con relación a lo que prescribe el art. 7 Real Decreto de Ley 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en base a lo expuesto en el párrafo anterior, dado el escaso caudal que se van a aportar al sistema general de alcantarillado municipal, se considera que no habrá variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras actuales

- *ABASTECIMIENTO DE AGUA.*

En este sentido, el técnico que suscribe se remite al informe de la empresa concesionaria de la Gestión del Ciclo del Agua de Galapagar.

- *RED de RIEGO.*

El Proyecto de Urbanización habrá de contemplar las infraestructuras de riego necesarias para permitir el riego de la jardinería prevista. No obstante, sobre esta cuestión hay que remitirse a lo que sobre el particular tengan que indicar los responsables de la jardinería en el ámbito municipal.

- *RED de ENERGÍA ELÉCTRICA*

En cuanto a estas redes, el punto de conexión y la configuración de la red está a expensas del correspondiente informe de la compañía suministradora que no figura en el expediente. Habrá de darse cumplimiento a lo que establezca la normativa sectorial al efecto, así como en lo que se prescribe la Ordenanza General de Obras en la Vía Pública en la ejecución de la obra civil.

- *RED de TELECOMUNICACIONES*

En cuanto a estas redes se estará a lo que establezca la Compañía suministradora en su normativa sectorial, así como en la consulta particular que se realice al efecto, así como en lo que se establezca en la Ordenanza General de Obras en la Vía Pública en la ejecución de la obra civil, a desarrollar en el Proyecto de Urbanización.

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
FECHA DE FIRMA:
17/06/2026
18/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
NOMBRE:
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ANGEL
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

- *ESTUDIO DE TRAFICO Y MOVILIDAD*

Con relación a este documento habrá que remitirse a lo que al efecto establezcan los responsables municipales de tráfico y movilidad.

Habida cuenta de las consideraciones expuestas se informa FAVORABLEMENTE, el Plan Especial de Reforma Interior del CERCADO DEL ARROYO en lo relativo a las condiciones de urbanización reflejadas en el Proyecto Básico, evaluadas en el presente informe, sin perjuicio de que el proyecto de urbanización amplie y complete todas aquellas características que se han puesto de manifiesto en los párrafos anteriores.

Lo que se informa y se firma digitalmente, a los efectos oportunos, en Galapagar, en la fecha que queda reflejada en la huella digital impresa al margen del documento.

El INGENIERO TÉCNICO DE OBRAS PÚBLICAS.- Fdo.- D. Juan E. Zamora Dorado

ANEXO III

INFORME TÉCNICO

Nº EXPEDIENTE: 5967/26
OBRA: Plan Especial en el ámbito de suelo urbano Cercado del Arroyo de Galapagar (Madrid)

En relación con el Plan Especial en el ámbito de suelo urbano en Cercado del Arroyo de Galapagar (Madrid), presentado en este Ayuntamiento con fecha 24 de marzo de 2026 y registro de entrada nº 5730, a los solos efectos ambientales, cabe informar lo siguiente:

PRIMERO: Entre la documentación obrante en el expediente, se ha localizado la documentación ambiental que se relaciona a continuación:

- *Documento Ambiental Estratégico. Plan Especial en el ámbito de suelo urbano Cercado del Arroyo de Galapagar (Madrid). Noviembre 2025.*
- *Inventario del Arbolado. Plan Especial en el ámbito de suelo urbano Cercado del Arroyo de Galapagar (Madrid). Noviembre 2025.*
- *Estudio de contaminación acústica. Plan Especial en el ámbito de suelo urbano Cercado del Arroyo de Galapagar (Madrid). Noviembre 2025.*
- *Estudio de calidad de calidad de los suelos. Plan Especial en el ámbito de suelo urbano Cercado del Arroyo de Galapagar (Madrid). Noviembre 2025.*
- *Estudio de cumplimiento del Real Decreto 1955/2000. Plan Especial en el ámbito de suelo urbano Cercado del Arroyo de Galapagar (Madrid). Noviembre 2025.*

SEGUNDO: Vista la documentación ambiental anteriormente relacionada, se emite el presente informe a petición del Técnico de Administración General de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Galapagar, sobre las posibles perturbaciones que, como consecuencia del desarrollo del plan, pudieran repercutir de forma negativa sobre el medio

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

NOMBRE: BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ANGEL
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
FECHA DE FIRMA: 17/06/2026
18/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

ambiente. Por tanto, el presente informe se emite a la vista de los mencionados documentos, tras cuyo examen procede hacer constar las siguientes consideraciones a los efectos solicitados, poniéndose de manifiesto las deficiencias detectadas en los mismos, que deberán ser solventadas en la tramitación de cada una de las fases que desarrollen el Plan Especial.

No obstante, este informe no implica, presupone, ni sustituye a los informes, autorizaciones u homologaciones que sea necesario obtener para su tramitación administrativa, con arreglo a las normas sectoriales que resulten aplicables.

Sobre el resto de aspectos técnicos este informe se remite a lo informado por el Arquitecto Municipal, por el Ingeniero Técnico Industrial y por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas, competentes en razón de la materia, sin perjuicio de los informes jurídicos que se evacuen por los Servicios Jurídicos Municipales, en relación con cuestiones jurídicas y procedimentales. En concreto, en relación con las redes de servicios (electricidad, saneamiento, abastecimiento, red viaria, etc) este informe se remite a lo informado por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas y por el Ingeniero Técnico Industrial.

Con respecto al documento Proyecto Básico de Urbanización del Plan Especial en el ámbito de Suelo Urbano Cercado del Arroyo de Galapagar (Madrid) incluido en el expediente, este informe se remite al expediente específico que se tramite sobre las correspondientes obras de urbanización una vez sea aprobado el plan que ahora se informa.

TERCERO: Se pone de manifiesto que la situación Cercado del Arroyo, recogida en la documentación presentada y referida en el presente informe, según se recoge en la propia documentación aportada (RE 5730), corresponde a las parcelas ubicadas en Ctra. Villalba, nº 40 y C/ Ctra. Villalba, nº 40 (B), con referencias catastrales 5434501VK1953S0001RF y 5434502VK1953S0001DF, respectivamente.

CUARTO: El objeto del "Documento Ambiental Estratégico. Plan Especial en el ámbito de suelo urbano Cercado del Arroyo de Galapagar (Madrid)". Noviembre 2025, sería el análisis de las repercusiones ambientales que podrían producirse por el desarrollo del plan, el establecimiento de las correspondientes medidas preventivas y correctoras propuestas para minimizar los impactos en su caso, así como el correspondiente plan de vigilancia ambiental.

En primer lugar, el documento realiza un análisis de alternativas que concluye con la selección de la alternativa 2 de las tres planteadas, incluida la alternativa 0, al ser ésta la alternativa más favorable al reducirse la afección a la vía pecuaria. Se indica en el documento que "(…) la alternativa 2, al plantear su articulación mediante un viario desarrollado en forma de circo, deja un único acceso a través de la calle Cercado el Arroyo y descarta el acceso a través de la vía pecuaria "Colada Charco de la Olla y Brazos" planteado en la alternativa 1, que implicaría obtener autorizaciones especiales de tránsito por parte del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (…).

A continuación, en el documento se realiza una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado por el mismo, en la que se incluye entre otros elementos, la vegetación (potencial y actual), los niveles acústicos y la calidad del suelo. Después, se realiza un análisis de los efectos sobre el medio ambiente del

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

NOMBRE: BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ANGEL
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
FECHA DE FIRMA: 17/06/2026
18/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Municipal Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica

Plan Especial y se identifican las determinaciones susceptibles de provocar efectos significativos sobre el medio ambiente en las fases de construcción, funcionamiento y desmantelamiento, siendo todos los contemplados catalogados como compatibles o moderados. Posteriormente, se proponen una serie de medidas para prevenir y corregir cualquier efecto relevante en el medio ambiente en las fases de diseño, construcción, funcionamiento y desmantelamiento.

Por último, en el epígrafe denominado "Seguimiento ambiental del plan" se recogen una serie de indicadores ambientales, aunque, no se indica la frecuencia de control de los mismos. Asimismo, se recoge la elaboración de informes ordinarios, extraordinarios en caso de incidencias o informes específicos que se requieran. Sobre los ordinarios se establece una frecuencia trimestral anual. A juicio de la técnico que suscribe debería plantearse un Plan de Seguimiento Ambiental que incluya la periodicidad de control de los indicadores ambientales.

No obstante lo anterior, la técnico que suscribe se remite al dictamen de la administración autonómica competente, en la tramitación del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental estratégica, en el informe ambiental estratégico o en la determinación del contenido del Estudio ambiental estratégico, en su caso, según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

*QUINTO: Con respecto a la **vegetación**, se pone de manifiesto por la técnico que suscribe, que la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, establece una serie de medidas de protección del arbolado urbano como parte integrante del patrimonio natural de la Comunidad de Madrid. En el mismo sentido, la Ordenanza municipal de protección, conservación y fomento del arbolado público y privado de Galapagar (BOCM Núm. 63 de 14 de marzo de 2012) establece las medidas de protección concretas para el arbolado urbano del municipio de Galapagar. Dichas medidas "…se aplicarán a todos los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco a nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano del municipio de Galapagar", quedando prohibida la tala de todos los árboles protegidos por esta Ley, así como la poda drástica, indiscriminada y extemporánea de los mismos, sin la previa autorización o licencia municipal.*

Además, la Ordenanza municipal de Protección, Conservación y Fomento del Arbolado Público y Privado de Galapagar (BOCM Núm. 63 de 14 de marzo de 2012), establece en su artículo 23 que "(…) Estarán sujetas a licencia o autorización municipal (…) las podas de cualquier entidad cuando afecten a encinas (…)".

En relación con el arbolado, además de la información recogida en el Documento Estratégico Ambiental se ha aportado un documento denominado Inventario del Arbolado. Plan Especial en el ámbito de suelo urbano Cercado del Arroyo de Galapagar (Madrid). Noviembre 2025. En él se recoge que existen en el ámbito de actuación 36 ejemplares arbóreos.

Con respecto a la afección al arbolado, se indica que se verán afectados siete (7) ejemplares "(…) por situarse en suelos que serán ocupados por edificaciones, viarios, etc (…)". De dos (2) de ellos, los identificados con los códigos 13 y 32, se propone su trasplante, De cinco (5) de ellos, los identificados con los códigos 12, 28, 29, 30 y 31, se propone su tala.

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

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

NOMBRE: BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
FECHA DE FIRMA: 17/06/2026
18/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD

Esta propuesta inicial de tala, trasplante o permanencia de los ejemplares existentes deberá establecerse con precisión en cada fase de actuación. De este modo, en el proyecto de urbanización se especificarán exactamente las actuaciones definitivas a realizar en cada uno de los ejemplares en esta fase, y posteriormente en los proyectos de edificación se especificará en cada proyecto las actuaciones a realizar en cada uno de los ejemplares existentes en el ámbito de actuación de cada proyecto. En ambas fases deberá cumplirse la legislación vigente sobre protección al arbolado urbano, realizándose la reposición correspondiente de aquellos ejemplares que sean eliminados. Tanto la reposición como el trasplante deberá realizarse en suelo de la propiedad, y no en suelo público, para poder realizar los correspondientes trabajos de mantenimiento. En caso de querer proceder a la tala o trasplante de ejemplares por otros motivos diferente de dichas obras, deberán tramitarse en otro expediente específico.

Con respecto a la información incluida en el epígrafe Valoración económica no se habría tenido en cuenta la valoración de los ejemplares a trasplantar que también debe incluirse a los efectos de calcular la fianza a depositar.

Por tanto, en aplicación de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid y de la Ordenanza municipal de protección, conservación y fomento del arbolado público y privado de Galapagar, en el proyecto de urbanización que se tramite como desarrollo del plan que ahora se informa deberá presentarse la siguiente documentación en relación con el arbolado protegido afectado por las obras de urbanización:

- *Plan de Reposición de Arbolado y mantenimiento del arbolado afectado (a trasplantar y a reponer) por un período de un año desde su realización, teniendo en cuenta que la reposición consiste en la plantación de un ejemplar adulto de la misma especie por cada año de edad de cada árbol a eliminar o trasplantar.*
- *Valoración económica del arbolado afectado tanto a trasplantar como a eliminar (suministro y plantación), según el Plan de Reposición de Arbolado indicado en el punto anterior, y de los cuidados que deban dispensarse al mismo hasta transcurrido un año desde su plantación (mantenimiento).*
- *Plano con la nueva ubicación de los ejemplares a trasplantar, en su caso.*
- *Asimismo, deberá indicar expresamente el modo de compensación de la actuación al que se acoge para reposición de los ejemplares a talar, mediante la reposición del arbolado equivalente o mediante ingreso de la cantidad equivalente en el "Fondo de mejora del patrimonio natural del municipio de Galapagar".*
- *En el caso de optar por realizar la reposición del arbolado equivalente por reposición de los ejemplares a talar, el interesado deberá aportar también la siguiente documentación:*
- *Lugar donde se planten los árboles precisos para compensar la actuación, con indicación de la referencia catastral de la parcela correspondiente.*
- *Escrito del titular del terreno en el que se va a producir la plantación, autorizando la misma en dicho terreno, así como el compromiso de permitir el acceso a los empleados municipales para comprobar la actuación realizada.*

NOMBRE: BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ANGEL
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
FECHA DE FIRMA: 17/06/2026
18/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Municipal Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica

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

- *En caso de cambio de especie en la reposición de arbolado, se presentará propuesta justificada y valorada de los ejemplares a plantar (suministro y plantación), que deberá ser aprobada por los servicios técnicos municipales.*
- *Asimismo, si el interesado se acogiera a la opción mediante trasplante y/o la reposición del arbolado equivalente, tal y como se recoge en el artículo 25 de la ordenanza, el solicitante de la licencia o autorización deberá depositar una fianza que garantice el cumplimiento de los requisitos establecidos en relación con el arbolado, con carácter previo a la obtención de la licencia.*

Por tanto, dado lo expuesto en relación con el arbolado, deberá aclararse y completarse la información sobre el arbolado existente en el ámbito de actuación en el Proyecto de Urbanización que se realice para la tramitación correspondiente como desarrollo del plan que ahora se informa.

Asimismo, la propuesta inicial de tala, trasplante o permanencia de los ejemplares existentes deberá establecerse con precisión en cada fase de actuación. De este modo, en el proyecto de urbanización se especificarán exactamente las actuaciones definitivas a realizar en cada uno de los ejemplares afectados en esta fase, y posteriormente en los proyectos de edificación se especificarán las actuaciones a realizar en cada uno de los ejemplares existentes en el ámbito de actuación de cada proyecto. En ambas fases deberá cumplirse la legislación vigente sobre protección al arbolado urbano, realizándose la reposición correspondiente de aquellos ejemplares que sean eliminados.

Por otro lado, se recoge en el Documento Ambiental Estratégico que en aplicación del artículo 43 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid cualquier actuación que suponga la ocupación de superficies que impliquen la disminución de suelo forestal, implicará la programación de las oportunas medidas atenuadoras, debiendo realizarse una compensación forestal que será del doble de la superficie afectada dentro de terrenos forestales (762 m^2), resultando un total de 1.524 m^2.

*SEXTO: Con respecto a las **zonas verdes de cesión municipal**, en la documentación presentada se contempla una zona de 878,29 m^2.*

Para ella, en el proyecto de urbanización que se tramite como desarrollo del plan que ahora se informa, se deberá incluir la información relativa al ajardinamiento a realizar en su totalidad (plantaciones a realizar, instalación del correspondiente sistema de riego, etc), y que deberá estar incluida en los documentos correspondientes del proyecto: memoria, presupuesto y planos.

Asimismo, se pone de manifiesto que en los referidos documentos del proyecto de urbanización se deberán desarrollar de forma detallada las alineaciones de arbolado (especies, distancias entre ejemplares, distancias al alumbrado público, etc), recogidas como medidas preventivas y correctoras para los impactos generados y que deberán cumplir las propias medidas en cuanto a minimizar los impactos ambientales, así como las medidas contempladas en la legislación específica de arbolado o cualquier otra legislación como la relacionada con barreras arquitectónicas, distancias obligatorias al tendido eléctrico, etc.

*SÉPTIMO: En relación con la **calidad atmosférica** y en concreto sobre **campos electromagnéticos**, se ha realizado el documento específico: Estudio de cumplimiento del*

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

NOMBRE: BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
FECHA DE FIRMA: 17/06/2026
18/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Municipal Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica

Real Decreto 1955/2000. Plan Especial en el ámbito de suelo urbano Cercado del Arroyo de Galapagar (Madrid). Noviembre 2025.

En el Documento Ambiental Estratégico recoge la existencia de una línea eléctrica de Alta Tensión de 400 kv, Galapagar Moraleja, que cruza la parcela de estudio en una longitud aproximada de 155 metros, encontrándose además en el interior de la misma uno de los apoyos de la mencionada línea, el apoyo "455".

Por su parte, en el documento Estudio de cumplimiento del Real Decreto 1955/2000. Plan Especial en el ámbito de suelo urbano Cercado del Arroyo de Galapagar (Madrid). Noviembre 2025, se calculan las distancias de seguridad que hay que añadir a la servidumbre de vuelo para definir las franjas de seguridad en las que queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales, de acuerdo Artículo 162 de la referida norma. En base a ello, el documento concluye que "(…) Dado que el uso residencial y las edificaciones futuras del Plan Especial están ubicadas fuera de la franja de seguridad en que queda prohibido construir en las líneas aéreas con cables desnudos, se considera que no es necesario realizar un estudio técnico de Campos Electromagnéticos de la línea de alta tensión 400 kV Galapagar Moraleja entre los apoyos 454, 455, 456 que cruza la parcela de estudio (…)".

En cualquier caso, dicha franja constituirá un "pasillo eléctrico" en el que se deberá realizar un tratamiento de toda la superficie correspondiente al mismo, a excepción del viario, con especies vegetales que serán tan sólo herbáceas y arbustivas, excluyendo las especies arbóreas, preferentemente de bajo mantenimiento y crecimiento. Dicho tratamiento deberá incluirse en el Proyecto de Urbanización.

*OCTAVO: Otro de los aspectos analizados en el documento en relación con la **calidad atmosférica** han sido los **niveles acústicos**, aportándose un documento específico denominado Estudio de contaminación acústica. Plan Especial en el ámbito de suelo urbano Cercado del Arroyo de Galapagar (Madrid). Noviembre 2025.*

Según dicho estudio se superan los objetivos de calidad acústica, en la zona residencial que se encuentra junto a la M-528, tanto en periodo diurno y vespertino como nocturno. Por tanto, dado que no se cumple con el Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, es necesario adoptar medidas correctoras.

Por ello, para cumplir la normativa, el documento propone como solución la instalación de una pantalla acústica fonoabsorbente de 3 m de altura en una longitud de 225 en la zona más cercana a la vía. El diseño constructivo de la referida pantalla acústica deberá ser objeto del proyecto de urbanización que desarrolle el ámbito de actuación.

*NOVENO: Con respecto a la **calidad del suelo**, entre la documentación aportada se ha incluido el documento Estudio de caracterización de la calidad del suelo. Plan Especial en el ámbito de suelo urbano Carretera de El Escorial de Galapagar (Madrid). Noviembre 2025.*

En este documento se concluye que "(…) en el propio ámbito de estudio, donde no se muestran indicios de ningún tipo de actividad, por lo que no hay señal de que se haya

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

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

NOMBRE: BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
FECHA DE FIRMA: 17/06/2026
18/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD

producido contaminación del suelo en el mismo (…) y que (…) atendiendo a los usos futuros previstos por el Plan Especial, las actividades propuestas no son potencialmente contaminantes para el suelo, por lo que no se considera que pueda existir afección futura en el ámbito de estudio (…)".

*DÉCIMO: Por otro último, con respecto a los **residuos** que serán generados durante la fase de funcionamiento, por parte de la técnico que suscribe, se pone de manifiesto que la Ordenanza municipal de limpieza de los espacios públicos y gestión de residuos recoge lo siguiente en su artículo 35: "(…) Es obligación de los promotores o propietarios de nuevas viviendas o desarrollos urbanísticos de cinco o más viviendas, la adquisición, suministro y colocación de los elementos de contenerización que determine el Ayuntamiento, (…); así como la realización de cualquier actuación que se requiera para establecer la ubicación correcta de los mismos y mejorar su mantenimiento y gestión (…)".*

Por ello, dado el número de viviendas previstas en la alternativa 2 (treinta y cuatro) se considera que se debería incluir en el proyecto de urbanización (memoria y presupuesto) el suministro e instalación de los siguientes elementos:

- *1 contenedor de orgánica-fracción resto, metálico, sistema easy carga superior bilateral, de 4.000 l.*
- *1 contenedor de envases, metálico, sistema easy carga superior bilateral, de 4.000 l.*
- *1 contenedor de papel y cartón, metálico, sistema easy carga superior bilateral, de 4.000 l.*
- *1 contenedor de vidrio modelo iglú, metálico, sistema de carga superior de doble gancho, de base rectangular y 3.000 l de capacidad.*

No obstante, se pone de manifiesto que el tipo de contenedores o sistema de carga podría ser modificado en función del sistema de recogida de residuos que esté implantado en el municipio en el momento de las distintas fases del desarrollo del plan que ahora se informa.

Por último, con respecto a la normativa de residuos se pone de manifiesto que, en cuanto a la legislación autonómica la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid ha sido derogada por la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid.

UNDÉCIMO: Por todo lo anteriormente expuesto, a priori no se deduce que se puedan producir impactos significativos sobre el medio ambiente, y que, en su caso, podrían quedar minimizados con la adopción de las medidas preventivas, correctoras o compensatorias en cada una de las fases de desarrollo (diseño, construcción, funcionamiento y desmantelamiento), debiendo quedar definidas específicamente, según lo expuesto en el presente informe, en el proyecto de urbanización que desarrolle el plan, y posteriormente en cada proyecto de edificación que se desarrolle en el ámbito de actuación.

No obstante lo anterior, la técnico que suscribe se remite al dictamen de la administración autonómica competente, en la tramitación del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental estratégica, en el informe ambiental estratégico o en la determinación del alcance del Estudio ambiental estratégico, en su caso, según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Lo que se informa en Galapagar, en la fecha que consta en la firma digital al margen del presente informe.

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

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

NOMBRE: BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ANGEL
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
FECHA DE FIRMA: 17/06/2026
18/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD

LA TÉCNICO DE MEDIO AMBIENTE.- Mercedes Vallejo Ordóñez.-(Firmado digitalmente)

ANEXO IV

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES.

ASUNTO: ***Plan Especial en el ámbito del suelo urbano Cercado del Arroyo.***

LOCALIZACIÓN: ***Cercado del Arroyo. Ref. Catastrales 5434501VK1953S0001RF y 5434502VK1953S0001DF***
EXPEDIENTE: ***5.967/2026***
ANTECEDENTES:
Con fecha 24 de marzo de 2024 y nº de entrada en el Registro Municipal 5.730, D. Fernando Ruiz Pérez presenta, Plan Especial en el ámbito del suelo urbano CERCADO DEL ARROYO, de las Normas Subsidiarias 1988 de Galapagar que afecta a terrenos vacantes del suelo urbano, que ocupa el cuadrante noroeste entre la Carretera de Villalba, la Colada del Charco de la Hoya y la calle Cercado del Arroyo.
El PLAN ESPECIAL, incluye los siguientes documentos.

- *MEMORIA Y ANEXOS.*
- *PLANOS DE INFORMACIÓN.*
- *PLANOS DE ORDENACIÓN.*
- *PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS*

Además, se adjunta al mismo:

- *PROYECTO BÁSICO DE URBANIZACION DEL ÁMBITO que incluye:*
- *Documento nº 1. Memoria y Anejos.*
- *Documento nº 2. Planos*
- *Documento nº 3. Mediciones y Presupuesto*
- *DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO*
- *ESTUDIO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/98*
- *ESTUDIO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 1955/2000*
- *INVENTARIO DE ARBOLADO*
- *ESTUDIO DE MOVILIDAD*
- *ESTUDIO DE CALIDA DE LOS SUELOS*
- *ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA*

NOTA ACLARATORIA:
Se constata que la documentación aportada incluye únicamente una referencia mínima en la memoria relativa a la previsión de consumos eléctricos, así como un plano de disposición de luminarias, sin que se desarrolle un proyecto específico de las instalaciones eléctricas.
En consecuencia, la valoración técnica detallada de dichas instalaciones se pospone al momento de la presentación del correspondiente proyecto de ejecución, en el que deberán definirse y justificarse adecuadamente conforme a la normativa vigente.

El ITI Municipal .- Luis Manuel Mora Chousa

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

NOMBRE: BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
FECHA DE FIRMA: 17/06/2026 18/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Municipal Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica

ANEXO V

INFORME: PROPUESTA DE ORDENACIÓN VIARIA
PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "CERCADO DEL ARROYO"

Como cumplimentación del requerimiento de la Sra. Técnico de Gestión al objeto de emitir informe en relación con la propuesta de ordenación y circulación viaria prevista en el citado desarrollo urbanístico, se elabora el presente documento.

Examinada la documentación aportada, se observa que la actuación contempla un único viario interior de acceso y distribución que conectará directamente con la calle Cercado del Arroyo, permitiendo la comunicación del nuevo ámbito residencial tanto con el núcleo urbano de La Navata como con la vía M-510.

El uso predominante previsto para el sector es residencial multifamiliar de baja densidad, proyectándose un total de 34 viviendas.

Según la documentación técnica presentada, el viario interior proyectado tendrá una longitud aproximada de 255 metros lineales y estará configurado mediante una vía de sentido único de circulación, con una anchura total aproximada de 10,80 metros. La sección prevista estará compuesta por:

- *Calzada de circulación de 3,50 metros de anchura.*
- *Banda de estacionamiento en línea dentro del anillo viario con una anchura de 2,50 metros.*
- *Dotación total aproximada de 86 plazas de estacionamiento.*
- *Acerados peatonales de 2,00 metros y 1,80 metros respectivamente.*

Asimismo, el acceso principal al nuevo desarrollo residencial se efectuará desde la calle Cercado del Arroyo a través de la calle Colada Charco de la Hoya, constituyendo dicho itinerario el único punto de entrada y salida del ámbito.

Analizada la propuesta desde el punto de vista de la seguridad vial y funcionalidad del tráfico, se considera que el viario interior proyectado reúne, con carácter general, condiciones adecuadas para el uso previsto, estimándose técnicamente viable la solución planteada.

No obstante lo anterior, debe tenerse especialmente en consideración la afección que el incremento de tráfico derivado de las 34 nuevas viviendas ocasionará sobre la calle Cercado del Arroyo, vía que actualmente presenta una sección limitada y que, en las condiciones actuales, no permite compatibilizar adecuadamente el estacionamiento de vehículos con una circulación fluida en doble sentido.

En la actualidad, la existencia de estacionamientos en uno de los márgenes de la calzada no genera incidencias significativas debido al reducido volumen circulatorio asociado a las viviendas existentes. Sin embargo, una vez desarrollado el nuevo complejo residencial, el aumento de intensidad de tráfico previsto provocará previsiblemente dificultades de cruce entre vehículos, estrechamientos efectivos de la calzada y posibles situaciones de riesgo para la seguridad vial.

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

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

NOMBRE: BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
FECHA DE FIRMA: 17/06/2026
18/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD

Por todo ello, y al objeto de garantizar unas condiciones adecuadas de circulación, accesibilidad y seguridad, se considera necesario implantar la prohibición de estacionamiento en la totalidad de la calle Cercado del Arroyo, permitiendo así mantener operativa la circulación en doble sentido y facilitando igualmente el acceso de vehículos de emergencia y servicios.

CONCLUSIÓN

A juicio del suscribiente, ***la solución viaria interior contemplada en el proyecto resulta técnicamente correcta y viable para el desarrollo previsto****.*

No obstante, se estima imprescindible adoptar medidas complementarias de regulación del estacionamiento en la calle Cercado del Arroyo, consistentes en ***la prohibición del estacionamiento en dicha vía****, debido a la insuficiente sección existente para compatibilizar estacionamiento y circulación bidireccional con las futuras intensidades de tráfico derivadas del nuevo desarrollo urbanístico.*

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

EL INSPECTOR JEFE DE LA POLICÍA LOCAL.- Fdo. Rafael Hernández Párraga.- (Fdo. Digitalmente al margen)»

Y para que conste y tenga los efectos que correspondan, expido este certificado con la advertencia a que se refiere el artículo 206 del Real decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta de la sesión, de acuerdo con el artículo 204 del Real decreto citado, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde accidental, en Galapagar, en la fecha que consta en la huella de firma digital impresa al margen.

El Secretario General
Alfonso Beceiro Leboso
(Firmado digitalmente)

Vº Bº
El Alcalde accidental
Por delegación
(Decreto de Alcaldía núm. 1444/2026 de 24 de abril)
D. Ángel Camacho Lázaro
(Firmado Digitalmente)

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A22DE222B8C82F81DA91B6E11A1540F71471EBBC
B9DA4DE3DFCFBAED9B7C3FF571FA056D991087A8

FECHA DE FIRMA:
17/06/2026
18/06/2026

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE

NOMBRE:
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC225D363ABBA4C6E47BD

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal