III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

49 GALAPAGAR

URBANISMO

Mediante resolución de 30 de enero de 2002, de la Secretaría General Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 33, de 8 de febrero de 2002), se acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Galapagar, en el ámbito denominado "Dehesa Vieja" y los terrenos conocidos como "Fuente Elvira" o "Fuente Elisa", aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Galapagar con fecha 7 de junio de 2000, con las condiciones señaladas en el informe evacuado por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, de 19 de noviembre de 2001 y aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 17 de enero de 2002, en cumplimiento de la Resolución de la Comisión de Urbanismo de Madrid, de 24 de mayo de 1995 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 199, de 22 de agosto), cuyo tenor literal es el siguiente:

«PROPUESTA DE DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GALAPAGAR EN TERRENOS CONOCIDOS COMO "DEHESA VIEJA" Y "FUENTE ELVIRA" O "FUENTE ELISA", EN CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, DE 24 DE MAYO DE 1995, PUBLICADA EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID NÚMERO 199, DE 22 DE AGOSTO

Galapagar, mayo de 2000.

El presente documento tiene por objeto subsanar las deficiencias que motivaron el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión de 24 de mayo de 1995 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 199, de 22 de agosto de 1995), por el que se aplazó la Aprobación Definitiva de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Galapagar en terrenos conocidos como "Dehesa Vieja" y "Fuente Elvira" o "Fuente Elisa" con devolución del expediente al Ayuntamiento, a fin de que proceda a subsanar las deficiencias que se ponen de manifiesto en el apartado III del cuerpo del referido Acuerdo.

Apartado III del Acuerdo referido que literalmente dispone:

«Que valorando el contenido sustancial de la propuesta de modificación conforme al interés general local y supralocal en base al valor medioambiental de la "Dehesa Vieja" y, siendo acorde la propuesta de usos e intensidades con la aprobación inicial de la Revisión de las Normas Subsidiarias vigentes, la propuesta se valora favorablemente en lo relativo a las estructura general y ordenación del territorio, así como desde la óptica del interés supralocal.

No obstante, se observan una serie de deficiencias en el contenido del expediente de modificación y de detalle de los compromisos y valoraciones de la permuta descrita, que se refieren a:

1.º La procedencia de definir, como Sistema General de Espacios Libres, las 40 hectáreas en que se materializa la permuta al patrimonio municipal en "Dehesa Vieja".
2.º La procedencia de definir como suelo no urbanizable, con la tolerancia de uso dotacional en la finca segregada de propiedad privada, que será objeto de la calificación posterior prevista para tales usos en el artículo 53.1.f) de la Ley 9/1995, de la Comunidad de Madrid, reglado en los artículos 64 y 65 de la misma.
3.º Justificar la clasificación como suelo urbano y, en su caso, delimitar como Unidad de Ejecución los terrenos de "Fuente Elvira" o "Fuente Elisa" concretando en el diseño, las zonas verdes en proporción no inferior a 5 metros cuadrados/habitante como consecuencia del incremento de población y, definir el régimen aplicable según el artículo 27.4 TR 92.

BOCM-20240321-49

4.º Aportar la justificación de la valoración entre los bienes permutados».

El presente documento se elabora siguiendo los criterios de los servicios técnicos de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Comunidad de Madrid e incluye en anexo la ratificación del convenio que, suscrito en 1994, fue origen de la presente modificación puntual y en la que expresamente se manifiesta la conformidad de las partes con los referidos criterios.

Dado el tiempo transcurrido desde el inicio del presente documento se considera conveniente que su contenido se elabore con el carácter de texto refundido de los que han sido objeto de tramitación, así como de las deficiencias señaladas en la resolución. Con tal objeto, en cada apartado se introduce lo que anteriormente contenía el documento y la subsanación propuesta. De este modo, en caso de merecer la aprobación definitiva, el presente documento se constituye como el único a efectos de la ordenación y ejecución de su ámbito.

1. *Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación subsanada en cumplimiento de la Resolución de la Comisión de Urbanismo de Madrid, de 24 de mayo de 1995*

La modificación que se subsana justifica su conveniencia y oportunidad como desarrollo de uno de los objetivos de la política urbanística municipal y de mejora de la calidad de vida entre los que se sitúa el de:

"Proteger el medio ambiente tanto de actuaciones a nivel local como regional mejorando la calidad ambiental del municipio en los suelo no urbanizables, urbanizables y urbanos, fomentando programas de prevención reforestación y mejora del medio natural y urbano, así como, en su caso, de obtención pública de suelos para estos fines".

Los terrenos del municipio de Galapagar conocidos como "Dehesa Vieja" con una superficie de unas 40 hectáreas constituyen un ecosistema singular de alto valor ambiental correspondiente a "dehesa con población de encinas" de los más característicos de la Comunidad de Madrid. Su estado de conservación es bueno prologándose en el término municipal de Colmenarejo, en zona calificada de "valor ecológico e interés natural" en el planeamiento de reciente aprobación, constituyendo un ecosistema de valor local y regional.

La concreción del objetivo expuesto motivó que el Ayuntamiento de Galapagar considerara de interés general local, e incluso regional, si así se estimara por los órganos competentes de la Comunidad de Madrid el paso de dichos terrenos al patrimonio público de suelo que garantizara no sólo su conservación si no el uso y disfrute por la colectividad que fuera compatible con su valor ecológico.

Esta consideración en términos urbanísticos aconsejó en el momento del inicio de la modificación la procedencia de destinarlo al dominio público como sistema general de Espacios Libres y Zonas verdes al servicio de toda la población local, e incluso, regional, si se estimare ahora o en un futuro la procedencia de considerarlo como parque de carácter Metropolitano 409.964 m^2 de los terrenos conocidos como "Dehesa Vieja".

Desde esta perspectiva, la obtención del suelo de conformidad con la legislación vigente, solo podría producirse a través de la institución expropiatoria ya que los mecanismos de compensación de la técnica del aprovechamiento tipo en los suelos urbanizables no le serían de aplicación pues las NN. SS. vigentes son anteriores al TR 76 y no se han adaptado a ninguna de las legislaciones posteriores.

Dado que la aplicación de la normativa vigente en el inicio del expediente (TR 92) producía elevadas repercusiones económicas en el caso de acudir a la técnica expropiatoria o suponía una fuerte incidencia en la estructura urbana en el caso de acudir a la aplicación de compensaciones en suelos urbanizables por la vía del aprovechamiento medio motivó, en aquel momento que el Ayuntamiento con los criterios compensatorios que para estos fines se habían empleado por ella en otras actuaciones de similar naturaleza en el ámbito de la Comunidad, considerar conveniente y oportuno para la consecución de dichos terrenos para el Patrimonio Público la firma de un Convenio Urbanístico con la propiedad sobre la base de compensar el suelo que pasara a dicho patrimonio con otro clasificado y calificado con una capacidad máxima de 2 viviendas unifamiliares en parcela mínima de 500 m^2 (predominante en el término municipal) por cada hectárea aportada con destino al dominio público.

En este sentido suscribió en 1994 convenio con la referida propiedad fijando el aprovechamiento compensatorio en terrenos en los que fuera posible ubicar un máximo de 85 viviendas unifamiliares en parcela mínima de 500 m^2 en terrenos que no superen la densidad de 15 viviendas por hectárea bruta, que es la media de los desarrollos urbanizables del

BOCM-20240321-49

municipio. Compensación que, como demanda la resolución a subsanar, equilibra el valor como suelo no urbanizable de los terrenos de "Dehesa Vieja" que pasarían al patrimonio público con el valor urbanístico de la compensación referida, como se manifiesta en el informe del técnico municipal que se adjunta en el presente expediente y que sirvió para el expediente de permuta ya completado por el Ayuntamiento y pendiente de inscripción registral, si la presente subsanación alcanzara la aprobación definitiva.

Con posterioridad, en la Comunidad de Madrid entró en vigor la Ley 9/1995, que establece un nuevo régimen para el suelo no urbanizable que, unido a la Ley 19/1995, de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, ofrecen garantías suficientes para que el objetivo de protección y de uso y disfrute por la colectividad no requieran su consideración como Sistema General de Espacios Libres.

Habiéndose valorado en la resolución objeto de la subsanación el interés local y supralocal de lo pretendido pero, contando con la legislación expuesta, el Ayuntamiento de Galapagar, en la subsanación que aplazó dicho acuerdo, considera más adecuado a la misma y al objeto que se persiguió desde el inicio, la clasificación de dicho suelo como Suelo no Urbanizable de Especial Protección, manteniendo el carácter de Sistema General, con el objeto de adscribirlo al patrimonio municipal como bien demanial para el uso y disfrute de la población, compatible con sus características ecológicas.

Con ello se entiende mejor satisfecho el objetivo inicialmente perseguido que, en su origen se valoró del modo expuesto por estimar que no se contaba con legislación suficiente que garantizara dicho objetivo. Con esta propuesta de subsanación es conforme la propiedad firmante del inicial Convenio como se manifiesta en la Ratificación que forma, como anexo, parte del presente documento.

Un último aspecto a considerar en el ámbito de "Dehesa Vieja" es la existencia en el interior de la propiedad de unas edificaciones-antiguo Palacio de la Marquesa de Argüelles y edificaciones complementarias-y jardín del mismo de interés histórico cuya conservación y puesta en uso se considera también de interés general no incompatible con el privado. En este sentido se proponía en el documento inicial la segregación de 50.000 m^2 proponiéndolo como suelo no urbanizable con tolerancia dotacional.

Sobre ello la resolución objeto de subsanación señala la procedencia de justificar lo propuesto. Contemplado por el Ayuntamiento que con la aparición de la Ley 9/1995 y, en concreto, con el régimen establecido en la misma para el suelo no urbanizable, quedan regulados los usos y calificaciones urbanísticas que pudieren resultar procedentes y, no siendo tampoco interés de la propiedad su consideración como vinculante para el desarrollo del objetivo principal, el Ayuntamiento considera subsanar la deficiencia señalada respecto este ámbito manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable que le otorga el planeamiento vigente anterior a la modificación. Ello se manifiesta conforme por la propiedad firmante del convenio inicial como se manifiesta en la ratificación que se adjunta como Anexo.

La compensación de los terrenos de la "Dehesa Vieja" que pasarían al patrimonio público suponen como se ha expuesto la calificación y ordenación de suelo para un mínimo de 95 viviendas (85 como susceptibles de apropiación privada y el resto como cesión e aprovechamiento legalmente establecida) de la tipología señalada, en los terrenos de la propiedad, se estimó incompatible con dicho objetivo, pues supondría urbanizar una parte del mismo.

Por ello, el Ayuntamiento estimó conveniente considerar el aprovechamiento referido en terrenos susceptibles de calificación urbanística tanto por sus condiciones de integración con un medio urbanizado existente como por las características físicas del territorio, y por su integración en el modelo de ordenación propuesto en la Revisión de las Normas Subsidiarias aprobada.

Analizados los bienes municipales de carácter patrimonial se consideró adecuados los conocidos como "Fuente Elvira" o "Fuente Elisa" que son objeto de la presente modificación y, en virtud del referido Convenio Urbanístico, de permuta por los terrenos que reiteradamente se han venido considerando de interés general local e incluso regional en "Dehesa Vieja".

Así, la modificación propuso como urbanos los terrenos de "Fuente Elvira" al estar consolidados por la edificación en su entorno pero que, careciendo de consolidación por la urbanización, se subsana proponiéndoles como incluidos en Unidad de Ejecución, así como concretando espacios libres en proporción superior a los 5 m^2 por habitante como consecuencia del incremento de la densidad que en esos terrenos se proponen y, estructurando el viario de tal modo que no se produzcan fondos de saco o queden abiertos hacia el suelo no urbanizable que delimita la unidad de ejecución propuesta.

BOCM-20240321-49

La conveniencia y oportunidad que se ha expuesto y que se entiende satisfecha con la subsanación propuesta queda expresamente recogida en la propia Resolución de la Comisión de Urbanismo de Madrid, de 24 de mayo de 1995, respecto al expediente de modificación del que el presente trae causa cuando literalmente señala.

Que valorando el contenido sustancial de la propuesta de modificación conforme al interés general local y supralocal en base al valor medioambiental de la "Dehesa Vieja" y, siendo acorde la propuesta de usos e intensidades con la aprobación inicial de la Revisión de las Normal Subsidiarias vigentes, la propuesta se valora favorablemente en lo relativo a la estructura general y ordenación del territorio así como desde la óptica del interés supralocal.

2. *Contenido de la modificación subsanada en cumplimiento de la Resolución de la Comisión de Urbanismo, de 24 de mayo de 1995*

2.1. Ámbito:

La modificación cuya conveniencia y oportunidad se ha expuesto en el apartado anterior y cuyo interés local y regional ha sido valorado favorablemente por la Resolución de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión de 24 de mayo de 1995 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 199, de 22 de agosto de 1995), se refiere a los siguientes terrenos:

A) Finca clasificada por las Normas Subsidiarias vigentes como suelo rústico propiedad de Dña. María Bernaldo de Quirós Gutiérrez, denominada "Dehesa Vieja", de una extensión superficial de 459.604 m2.
B) Terrenos de carácter patrimonial del municipio de Galapagar, con una superficie de 64.450 m2 conocidos como "Fuente Elvira" o "Fuente Elisa", clasificados por el planeamiento municipal vigente como Suelo de Reserva Metropolitana, reserva urbana en la Ley de 1956.

2.2. Contenido de la modificación subsanada en cumplimiento de la Resolución de la Comisión de Urbanismo de Madrid, de 24 de mayo de 1995.

2.2.1. Respecto de los terrenos de "Dehesa Vieja".

La Modificación Puntual que fue objeto de Resolución de la Comisión de Urbanismo en sesión de 24 de mayo proponía para los 459.604 m2:

a) La clasificación y calificación de Sistema General de Espacios Libres con vocación de Parque Regional Metropolitano, parte de la finca matriz de extensión superficial de 409.604 m2 y destino el dominio y uso público, obtenida mediante permuta con la propiedad actual en virtud de Convenio suscrito en 15 de noviembre de 1994.
b) Clasificación como suelo no urbanizable de finca de 50.000 m2 de superficie, segregada de la anterior, y en la que existen las edificaciones del antiguo Palacio de la Marquesa de Argüelles, edificaciones complementarias y jardín anexo que se consideran de interés histórico segregada de la anterior con destino al dominio privativo. Clasificación que añadía las siguientes consideraciones:
   — Podrá ser objeto de calificación según lo dispuesto en los artículos 53.1.f), 64 y 65 de la referida Ley 9/1995 con destino a cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo, considerando el hotelero como tal, pero excluyendo el régimen de aparthotel, ni vivienda permanente o de segunda residencia excepto la que fuere necesaria para el cuidado y seguridad de la calificación pretendida con justificación expresa de dicha necesidad.
   — La ocupación máxima de suelo por las edificaciones que en su caso concreten la referida calificación no supera el 9 por 100 de la superficie total, ni, computando la edificación existente supere los 10.000 metros cuadrados edificados. Los retranqueos de la edificación a los linderos y caminos públicos serán superiores a 20 m.
   — La calificación contemplará necesariamente la conservación y rehabilitación de la edificación y jardines referidos.

La Resolución de la Comisión de Urbanismo de Madrid, de 24 de mayo de 1995, aplazó la aprobación definitiva con el objeto de que, entre otros, se analizara la procedencia de las referidas determinaciones.

BOCM-20240321-49

Así, respecto de los 409.604 m2 de los terrenos de la referida finca y como se ha expuesto en el apartado de Justificación de la Conveniencia y Oportunidad el objeto esencial de la modificación es su paso al patrimonio público en razón de los valores ecológicos de los referidos terrenos.

Considerando lo requerido en la Resolución de mayo de 1995 y, ante la existencia de legislación específica de la Comunidad de Madrid como son las Leyes 9/1995 y 16/1995, que garantizan la protección de los terrenos con valor ecológico singular el ayuntamiento entiende más acorde proceder a concretar el objetivo referido con la Clasificación de los terrenos como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido al darse en los mismos supuestos de los apartados b) y c) del artículo 49 de la Ley 9/1995 y estando considerados como Montes Preservados de la Ley 16/1995 que exige dicha clasificación.

Dado que las NN SS que se modifican son anteriores al TR76 sólo se contempla la clasificación como suelo rústico no existiendo en ellas tipología o categorías de especial protección. No obstante, la Comunidad de Madrid dictó en 1989, Normas Complementarias y Subsidiarias del planeamiento urbanístico municipal en las que, si bien no incluyen el suelo referido, si presentan o establecen diversas categorías de protección de las que se entienden que la de SNU.E.-Especialmente protegido por su interés ecológico, es la que se corresponde con la naturaleza de los terrenos referidos.

Así, la subsanación de la deficiencias establecidas en la Resolución de 24 de mayo de 1995, clasifica el suelo referido como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su interés ecológico (SNU.E) regulándose por lo dispuesto en el artículo 7.1.2 de las Normas Complementarias y Subsidiarias del planeamiento municipal dictadas por la Comunidad de Madrid en 1989 y por lo dispuesto en las Leyes 9/1995 y 16/1995, de la Comunidad de Madrid.

Por lo que respecta a la finca de 50.000 m2 y en cumplimiento de la referida resolución, el presente documento al considerar que no constituye parte del objetivo esencial de la modificación y que existe legislación específica que regula sus condiciones, la excluye de la delimitación manteniendo la clasificación que le otorga el planeamiento y el ordenamiento vigente.

Ambos extremos son conformes con la propiedad firmante del Convenio inicial como se pone de manifiesto en la ratificación al mismo que forma parte como anexo del presente documento.

3.2. Respecto de los terrenos de “Fuente Elvira” o “Fuente Elisa”.

La modificación objeto de la Resolución de la Comisión de Urbanismo proponía la clasificación como suelo urbano y calificación de residencial unifamiliar con destino al dominio privativo por permuta de los municipales en “Fuente Elvira” o “Fuente Elisa” con capacidad para 85 viviendas según el Convenio suscrito en 1994 y, estableciendo las condiciones de uso y aprovechamiento de los terrenos en los planos y Ordenanza RU-3 de las Normas Complementarias y Subsidiarias dictadas por la Comunidad de Madrid en 1989 que les era de aplicación.

La Resolución de la Comisión de Urbanismo de Madrid, de 24 de mayo de 1995, acerca de dichos terrenos demandaba la justificación de su clasificación como suelo urbano, así como, en su caso, la delimitación de Unidad de Ejecución, la justificación de la mayor proporción de espacios libres como consecuencia del incremento de densidad y edificabilidad y el régimen urbanístico aplicable.

El presente documento en subsanación de dicho requerimiento estima que procede la clasificación como suelo urbano dado que estos se encuentran limítrofes a suelos consolidados por la edificación en más de las dos terceras partes de la superficie de su ámbito lo cual es conforme con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley estatal 6/1998 y en concordancia con el TR76, que le es de aplicación supletoria.

Así pues, la subsanación mantiene la clasificación como urbano de los terrenos iniciales si bien, al no estar consolidados por la urbanización los delimita como Unidad de Ejecución de iniciativa privada con una capacidad máxima de 945 viviendas unifamiliares calificadas con la ordenanza U-3 de las Normas Subsidiarias y complementarias dictadas por la Comunidad de Madrid en 1989.

En cuanto al régimen aplicable en razón de lo dispuesto en el artículo 14.2 de la Ley estatal 6/1998, le será de aplicación lo dispuesto los artículos 8.2 y 8.3 de la Ley 20/1997, de la Comunidad de Madrid y en el artículo 81 y c.c. de la Ley 9/1995, de la Comunidad de Madrid siendo el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares el 90 por 100 del aprovechamiento medio de la Unidad que coinciden con el aprovechamiento objetivo al establecerse la ordenación con un único uso y tipología (Ordenanza U-3) corres-

BOCM-20240321-49

pondiendo a los privados el aprovechamiento correspondiente a 85 viviendas lo cual es conforme con el convenio inicial y con la ratificación del mismo que forma parte como anexo del presente documento.

En dicha unidad se delimitan como espacios libres una superficie de 1.700 m² en su extremo sureste que son superiores a 95 × 3,2 (tamaño medio familiar) × 5 = 1.520 m² que demanda la exigencia legal correspondiente al incremento de densidad y edificabilidad en dicho ámbito.

Las características de la ordenación se reflejan en los Planos de Ordenación y en las Normas y ordenanzas de la presente modificación.

3.3. De la valoración de los terrenos objeto de permuta.

La Resolución de la Comisión de Urbanismo de 24 de mayo de 1995 demandaba que se aportase la valoración de los terrenos objeto de permuta.

En el apartado 2 del presente documento se entiende que justifica lo demandado en la resolución concluyendo en favor del interés público la correspondiente permuta frente a los sistemas de obtención aplicables fuera de la actuación convenida que garantiza la viabilidad de la propuesta.

Dicha valoración se formuló para el expediente de permuta por el arquitecto municipal en 21 de diciembre de 1998, con los siguientes criterios que, como aclaración que es favorable al interés público, se adjunta en este apartado:

— Valoración de los 409.604 m² de permuta a favor del Ayuntamiento en "Dehesa Vieja".
— Características de la finca: finca rústica con dotaciones primarias, condiciones de localización, accesibilidad y encinas de calidad con un valor mínimo por m² de 850 pts.
— Valoraciones de los terrenos: 409.604 × 850 = 348.163.400 pts.
— Valoración de la compensación en "Fuente Elvira".
— Aprovechamiento privado en edificación unifamiliar en parcela mínima de 500 m² con capacidad máxima para 85 parcelas con una edificabilidad máxima por parcela de 250 m² según ordenanza U-3 equivalente a 85 × 250 = 21.250 m² edificables.
— Repercusión máxima estimada por metro cuadrado edificable: 23.500 pts.

Valor bruto de la compensación: 21.250 × 23.500 = 499.375.000 pts.

— Gastos de urbanización a deducir:

- Espacios libres: 700 m² × 3.000 pts/m² = 5.100.000 pts.
- Viario: 13.000 m² × 9.000 pts/m² = 117.500.000 pts.
- Conexión agua: (180.000 pts por vivienda) = 17.100.000 pts.
- Transformador: 11.511.600 pts.

Total gastos urbanización: 151.211.600 pts.

Valoración de la compensación: 499.375.000 – 151.211.600 = 348.163.400 pts.

En Galapagar, a … de mayo de 2000.—El arquitecto municipal, Luis F. López Calderón.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

Normas urbanísticas particulares del suelo urbanizable

1. *Ámbito de aplicación y categorías*

1.1. Definición y ámbito: constituyen el Suelo No urbanizable de la presente modificación los terrenos del ámbito de "Dehesa Vieja" que, con una superficie de 409.604 m², pasan al patrimonio municipal por sus especiales valores ecológicos.

1.2. Categoría: los referidos terrenos tienen la categoría de suelo no urbanizable especialmente protegido con el tipo de SNU-E de las Normas Complementarias y subsidiarias dictadas por la Comunidad de Madrid en 1989, con la siguiente tipificación establecida en el artículo 7.1.2 de las mismas:

SNU.E.—Supone una máxima protección. Para este tipo de suelo se pretende un mantenimiento en las mismas condiciones que actualmente, no permitiendo ninguna actividad ni edificatoria ni de usos del territorio, salvo los que se refieren a estudios científicos de este ecosistema, en cualquier caso sin que ello suponga edificación alguna.

BOCM-20240321-49

2. *Régimen urbanístico*

Será el establecido en el artículo 54 y c.c. de la Ley 9/1995, de la Comunidad de Madrid y en su Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

Suelo urbano

2.1. Ficha de la unidad de ejecución "Fuente Elvira" o "Fuente Elisa".

— Enclave: denominación: "Fuente Elvira".
— Superficie bruta: 64.450 m².
— Número máximo de viviendas: 95.

Condiciones de ordenación

Zona de aprovechamiento lucrativo:

ORDENANZAS	% SUPERFICIE BRUTA
Unifamiliar U – 3	77.19

Cesiones gratuitas y obligatorias de dominio y uso público:

TIPO	SUPERFICIE	% SUPERFICIE BRUTA
Espacios libres	1.700 m²	2,64
Viario	13.000 m²	20.17
TOTAL	**14.700 m²**	**22.81**

Cesiones obligatorias de aprovechamiento lucrativo:

— Terrenos urbanizados donde materializar el 10 por 100 del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución que coincide con el aprovechamiento objetivo.

Aprovechamiento susceptible de apropiación privada:

— 90 por 100 del aprovechamiento medio de la Unidad, que coincide con el aprovechamiento objetivo en un número máximo de suelo con capacidad para 85 viviendas en virtud de convenio y posterior ratificación.

Condiciones de ejecución

Sistema de actuación: compensación.
Instrumentos: proyectos de compensación y urbanización.
Costes de urbanización: en su totalidad por los particulares.
Plazos: presentación de los Proyectos de Compensación (PC) y Urbanización (PU): seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva.
Ejecución urbanización: dos años desde la aprobación del PU.

2.2. Ordenanzas en suelo urbano:

2.2.1. Ámbito: los terrenos de la Unidad de Ejecución de "Fuente Elvira" calificados como RU 3 en los planos de Ordenación de la presente modificación.

2.2.2. Ordenanza de zona U-3: corresponde a la que, con la misma denominación y regulación, se establece en el artículo 10.2 de las Ordenanzas de las Normas Complementarias y Subsidiarias, dictadas por la Comunidad de Madrid en 1989, para diversos polígonos de Galapagar.

Definición: zona de vivienda unifamiliar exenta o pareada en parcela pequeña con permisividad de coexistencia de usos dotacionales.
Tipología edificatoria: aislada o pareada.
Condiciones de parcela:

— Parcela mínima edificable a efecto de segregaciones: 500 m².
— Frente mínimo: 10 metros.

Condiciones de volumen:

— Edificabilidad máxima total s/parcela: 0,50 m²/m².

BOCM-20240321-49

— Índice de ocupación s/parcela: 30 por 100.
— Altura máxima s/rasante: 6,50 m.
— Número de plantas: 2.

Condiciones de posición:

— Retranqueos a lindero frontal y otras alineaciones oficiales: 4 m.
— Retranqueos a linderos laterales: 3 m(1).
— Retranqueos a linderos traseros: 3 m.

Para el otorgamiento de licencia se deberá contar con el acuerdo expreso del colindante en orden a adoptar en su parcela la tipología pareada debiendo presentar una inscripción registral de esta condición a efectos de las transmisiones de dominio de las parcelas.

— Distancia mínima entre las edificaciones en el interior de la parcela: No se permiten volúmenes edificables separados del principal.

Condiciones de uso:

— Uso principal: vivienda unifamiliar.
— Usos compatibles: comercial, oficinas hostelero (todas las categorías(2)), dotacional categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª (2), Aparcamiento.
— Usos prohibidos: el resto.

Condiciones estéticas:

— De la edificación: las cubiertas se deberán resolver con faldones inclinados entre 20 y 45 grados, prohibiéndose expresamente las cubiertas planas. El material de cubrición será teja cerámica o pizarra natural. Los muros de cerramiento deberán acabarse bien con chapados de piedra natural o bien con revocos o enfoscados con gama de color entre el blanco y los terrosos u ocres. Se prohibe el uso de fábrica de ladrillo, se prohiben así mismo las carpinterías exteriores de aluminio en su color natural.
— De los cerramientos de la parcela: los que definan las alineaciones oficiales se ejecutarán con una parte maciza de altura máxima 0,80 m. en piedra natural o chapado de piedra natural, y el resto hasta una altura máxima de 2,00 m, con cierres permeables de madera metálicos, como por ejemplo, verjas, mallas, emparrillados, etc.

Otras condiciones: se reservará, bien bajo cubierta o al aire libre, una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda o cada 50 m2 de otros usos no residenciales.

(1) En caso de adoptar la tipología pareada el retranqueo a lindero lateral común será nulo, en este supuesto, cuando no se trate de una promoción única de forma que no resuelva la medianera común, esta, hasta tanto no se levante la edificación colindante se le dará el tratamiento del resto de las fachadas.
(2) Cuando se ejecute en edificio exclusivo la parcela máxima permitida será de 1.500 m2.

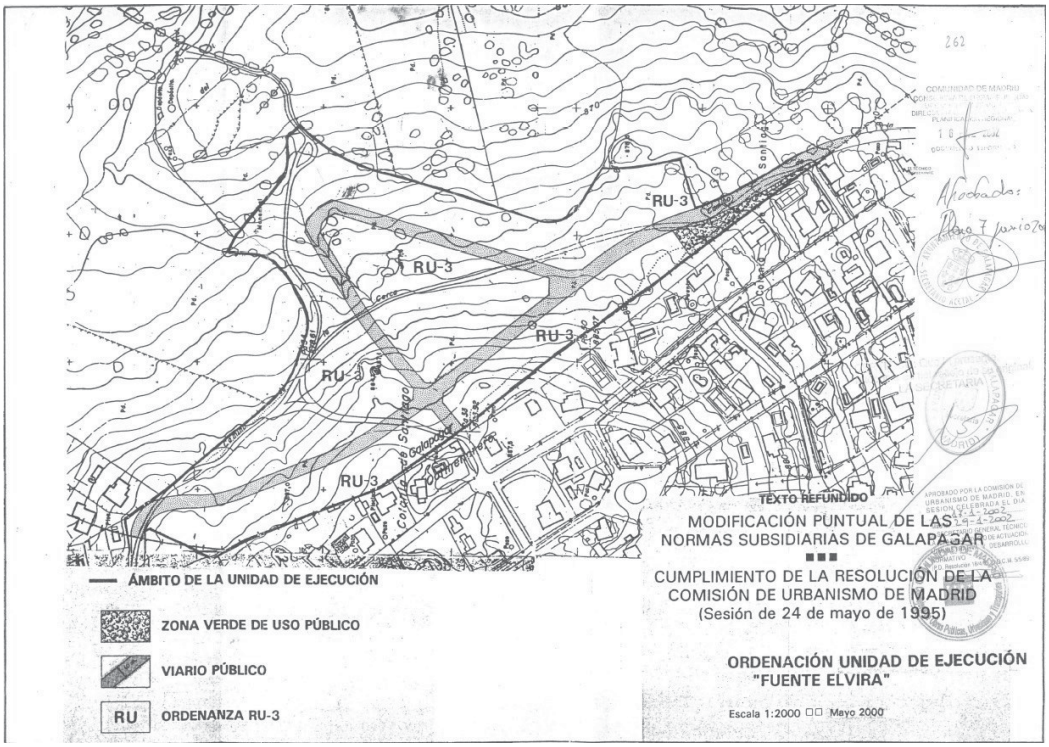
BOCM-20240321-49

Planos

Clasificación de suelo vigente. Situación de ámbitos, escala 1: 25.000.
Clasificación de suelo propuesta. Situación de ámbitos, escala 1: 25.000.
Clasificación de suelo "Dehesa Vieja", escala: 1: 5.000.
Clasificación de suelo "Fuente Elvira", escala: 1: 5.000.
Ordenación y gestión del suelo urbano en el ámbito de "Fuente Elvira", escala: 1: 2.000».

BOCM-20240321-49

BOCM-20240321-49



Lo que se hace público para general conocimiento.

En Galapagar, a 8 de marzo de 2024.—La alcaldesa-presidenta, Carla Isabel Greciano Barrado.

(03/3.906/24)

BOCM-20240321-49