



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA



Administración: Excmá. Diputación Provincial.
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 12, fecha: martes, 20 de Enero de 2026

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE GALÁPAGOS

APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DE LA
ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN PARCIAL SECTOR SAU-1 LA
PERRERA DE LAS NN.SS. DE GALÁPAGOS

El Pleno del Ayuntamiento de Galápagos, en Sesión Ordinaria de 29 de diciembre de 2025, acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora de la Ordenación detallada del Plan Parcial Sector SAU-1 La Perrera de las Normas Subsidiarias de Galápagos (Guadalajara)

A continuación, se publica en su totalidad:

PLAN PARCIAL DE MEJORA DE ORDENACIÓN DETALLADA

DEL PLAN PARCIAL SECTOR SAU-1 "LA PERRERA"

DE LAS NN.SS. DE GALÁPAGOS (GUADALAJARA)

30 de septiembre de 2025

ARQUITECTA

BEATRIZ GONZÁLEZ LÓPEZ

MEMORIA INFORMATIVA

1. Marco normativo

1.1. Legislación aplicable

La redacción del presente Plan Parcial de Mejora de Ordenación Detallada, en



adelante PPM-OD, se lleva a cabo bajo lo establecido en el Código de Urbanismo de Castilla La Mancha que recoge las siguientes normas de rango legal:

- Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha (DOCM 31/07/2020).

Modificada por:

- Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (DOCM 25/02/2021).
- Ley 4/2021, de 25 de junio, de Medidas Urgentes de Agilización y Simplificación de Procedimientos para la Gestión y Ejecución de los Fondos Europeos de Recuperación.
- Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto reembolsado de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (DOCM 6/03/2023).
- Ley 8/2023, de 10 de marzo, por la que se modifica la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha (DOCM 14/03/2023).
- Ley 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha (DOCM 21/03/2024).
- Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha (DOCM 12/05/2021).

Modificada por:

- LEY 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha (DOCM 21/03/2024).
- Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Modificada por:

- Ley 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha (DOCM 21/03/2024).

1.2. Instrumentos de Ordenación Territorial vigentes

No existen instrumentos de ordenación territorial vigentes que incidan al contenido del presente plan parcial de mejora.

2. Cartografía y fuentes

La base cartográfica empleada es la catastral. Atendiendo al ámbito concreto del presente plan, cuyo desarrollo es relativamente reciente, la cartografía catastral refleja con bastante precisión la realidad materializada sobre el propio terreno.

A su vez, las principales fuentes de información utilizadas son la realidad consolidada de las propias parcelas dentro del ámbito urbano al que pertenecen, el

planeamiento urbanístico municipal vigente, particularmente, el plan parcial del SAU-1.

3. Análisis del territorio

3.1. Encuadre territorial

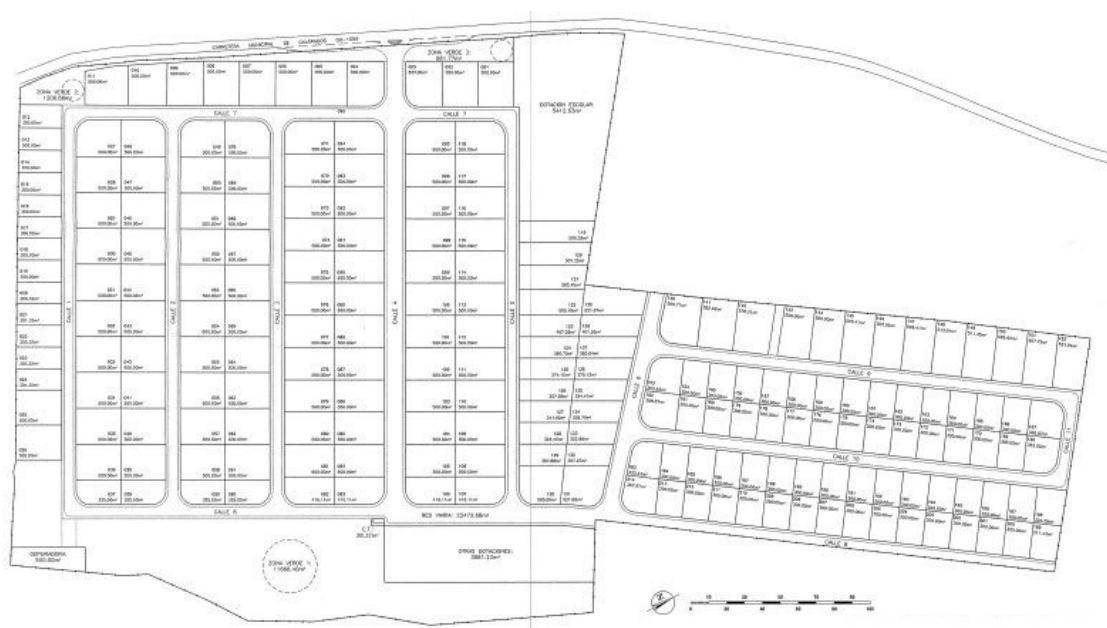
El marco territorial donde se sitúa el municipio es la provincia de Guadalajara, y dentro de ésta, Galápagos pertenece a la zona conocida como La Campiña.

Todas las infraestructuras existentes dan la capacidad suficiente para dotar de todos los servicios necesarios a las zonas que constituyen el ámbito de actuación del presente plan.

3.2. Ámbito del plan

El ámbito del presente plan parcial de mejora de ordenación detallada (PPM-OD) comprende una zona discontinua dentro del antiguo sector SUA-1 de "La Perrería" que fue desarrollado tras la elaboración y tramitación del Plan Parcial de dicho sector SAU-1 recogido dentro de las propias Normas Subsidiarias de Galápagos.

Se incorpora imagen el ámbito del antiguo sector SUA-1 desarrollado por el plan parcial del año 2005:



Detalle del plano O-5 de Ordenación



Ámbito del PPM-OD

| ÁMBITO DEL PPM-OD | | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------|-----------------|-----------------|------------------------------|
| ZONA | PARCELAS CATASTRALES | | PARCELA sg P.P. | SUP. *P.P. (m2) | ORDENACIÓN DETALLADA sg P.P. |
| | DIRECCIÓN | R.C. | | | |
| RM-1 | Dalí, 4 | 1246302VL7014N0001FE | 119 | 506,29 | residencial unifamiliar |
| | Dalí, 6 | 1246303VL7014N0001ME | 120 | 501,25 | residencial unifamiliar |
| | Dalí, 8 | 1246304VL7014N0001OE | 121 | 502,45 | residencial unifamiliar |
| | Dalí, 10 | 1246322VL7014N0001WE | 122 | 505,18 | residencial unifamiliar |
| | Dalí, 12 | 1246321VL7014N0001HE | 123 | 407,29 | residencial unifamiliar |
| | Sargas, 10 | 1246305VL7014N0001KE | 138 | 401,55 | residencial unifamiliar |
| | Sargas, 12 | 1246306VL7014N0001RE | 139 | 521,97 | residencial unifamiliar |
| | TOTAL | | | 3.345,98 | |



| | | | | | |
|------|-------------|----------------------|-----|----------|-------------------------|
| RM-2 | Sorolla, 2 | 1348201VL7014N0001EE | 152 | 521,94 | residencial unifamiliar |
| | Sorolla, 4 | 1348202VL7014N0001SE | 151 | 507,75 | residencial unifamiliar |
| | Sorolla, 6 | 1348203VL7014N0001ZE | 150 | 509,60 | residencial unifamiliar |
| | Sorolla, 8 | 1348204VL7014N0001UE | 149 | 511,45 | residencial unifamiliar |
| | Sorolla, 10 | 1348205VL7014N0001HE | 148 | 513,01 | residencial unifamiliar |
| | Sorolla, 12 | 1348206VL7014N0001WE | 147 | 509,41 | residencial unifamiliar |
| | Sorolla, 14 | 1348207VL7014N0001AE | 146 | 503,95 | residencial unifamiliar |
| | Sorolla, 16 | 1348208VL7014N0001BE | 145 | 500,41 | residencial unifamiliar |
| | TOTAL | | | 4.077,52 | |
| D-3 | Dalí, 2** | 1246301VL7014N0001TE | | 2.512,63 | dotacional escolar |
| | TOTAL | | | 2.512,63 | |

*Se anotan las superficies de las parcelas relacionadas en el Plan Parcial (P.P.)

** La parcela de la guardería es de 2.900,00m², D-3 es la parcela resto resultado de la diferencia entre 5.412,63m² y la parcela (ya edificada) de la guardería

3.3. Medio físico

El medio físico donde se enclava el ámbito de actuación del presente PPM-OD no ha sufrido cambios sustanciales en sus características del ya definido en el Plan Parcial. Tampoco respecto de la climatología, geología, topografía y caracterización geotécnica se refiere.

3.4. Afecciones

No existen condicionantes jurídicos o materiales que afecten al ámbito del plan parcial de mejora.

No cabe señalar ningún tipo de proyecto de infraestructura con incidencia en la mejora de los servicios públicos actuales.

Con relación a la red viaria y a la situación del tráfico, el ámbito del plan parcial de mejora cuenta con capacidad suficiente para seguir dando una adecuada movilidad tanto al tráfico peatonal como al tráfico rodado habitual de la zona residencial a la que pertenece una vez. También para la presente modificación.

3.5. Otra información relevante

La titularidad de todo el suelo que constituye el ámbito del presente PPM-OD es municipal.

4. Análisis socio-económico del municipio

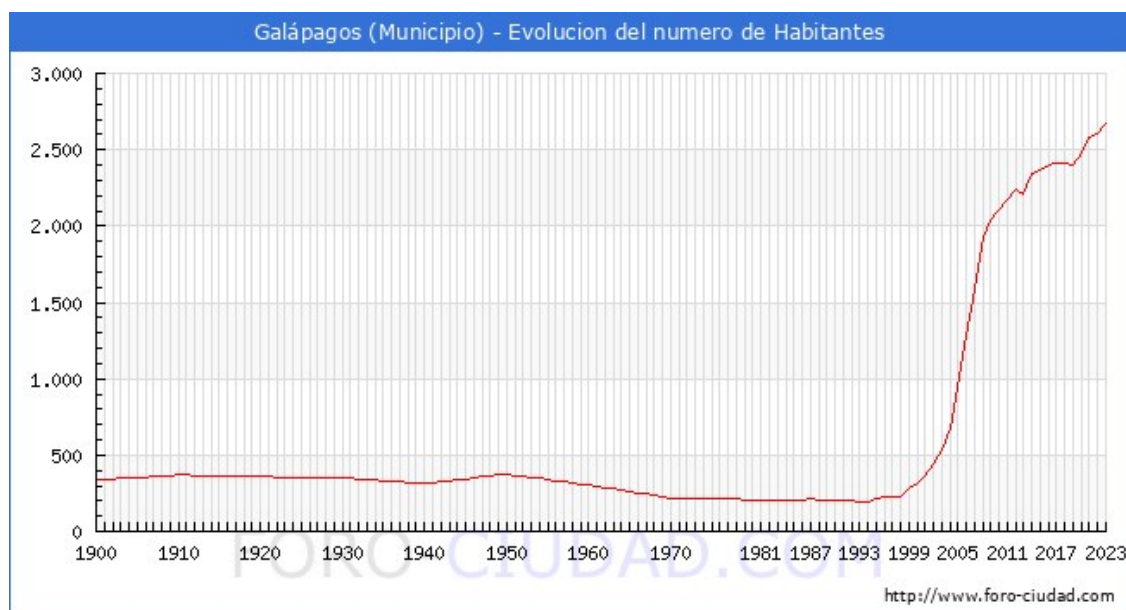
4.1. Población

Se procede a conocer la evolución y estructura de la población actual tomando como base de datos los recogidos en el INE y en el portal Foro-ciudad.com.

4.1.1. Evolución de la población actual

Según los datos publicados por el INE a 1 de enero de 2023 el número de habitantes de Galápagos es de 2.673, lo que suponen 73 habitantes más que en el año 2022.

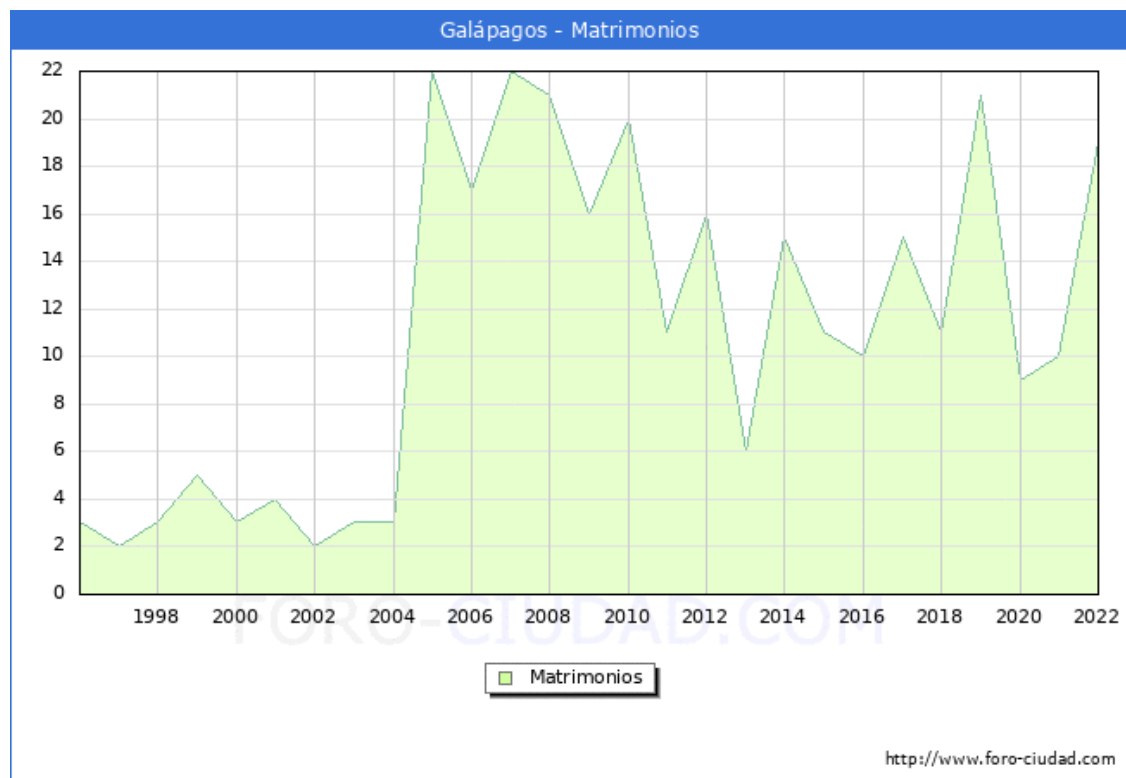
El siguiente gráfico se puede ver cuántos habitantes tiene Galápagos a lo largo de los años:



La población estacional máxima es una estimación de la población máxima del término, donde se incluyen las personas que tienen algún tipo de vinculación o relación con el municipio, ya sea por ser residentes, trabajadores, estudiantes o por pasar algún período de tiempo en él, según datos publicados por el Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas.

| Poblacion Estacional Máxima | |
|-----------------------------|----------|
| Año | Personas |
| 2016 | 3.000 |
| 2015 | 3.000 |
| 2013 | 4.000 |
| 2011 | 3.000 |
| 2010 | 3.000 |
| 2009 | 2.000 |
| 2008 | 1.924 |
| 2005 | 1.551 |
| 2000 | 250 |

En el siguiente gráfico y tabla podemos ver la evolución en el número de matrimonios que se han otorgado en el Municipio de Galápagos hasta el año 2022.

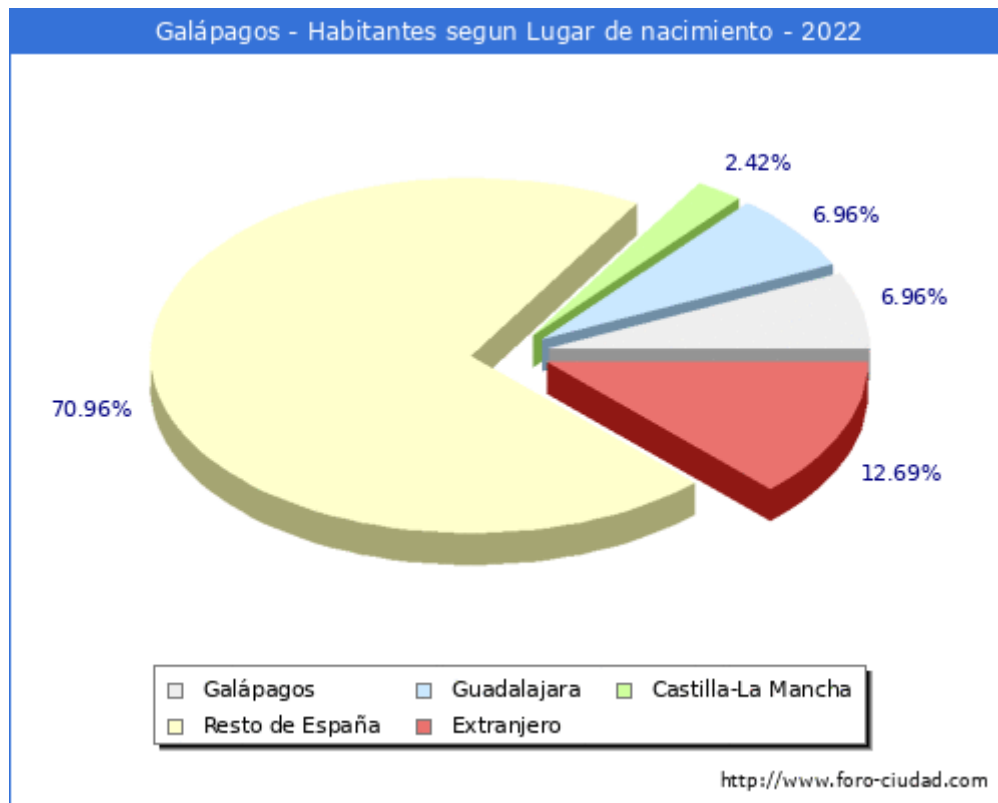


4.1.2. Estructura de la población

Se analiza la estructura de la población según datos de INE para el año 2022 (2.600

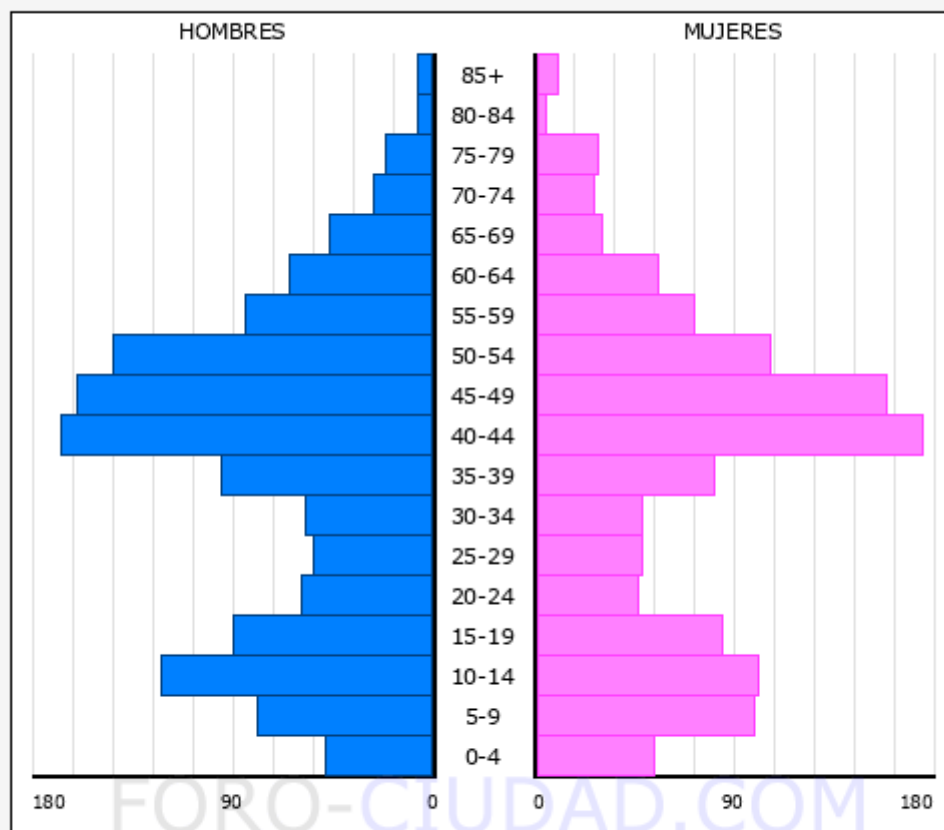
habitantes), por resultar el más completo y reciente.

- a. Según el lugar de nacimiento, la población se estructura según el siguiente diagrama:



La pirámide de población para el año de estudio es la siguiente:

POBLACION - GALAPAGOS - 2022



Poblacion Total en el Municipio: 2.600

Poblacion Hombres: 1.353

Poblacion Mujeres: 1.247

Fuente:INE , Grafico elaborado por FORO-CIUDAD.COM para todos los municipios de España

Desarrollando el cuadro anterior, la tabla detalla por sexo y edad (grupos quinquenales):



| Población de Galápagos por sexo y edad 2022 (grupos quinquenales) | | | |
|---|---------|---------|-------|
| Edad | Hombres | Mujeres | Total |
| 0-5 | 49 | 55 | 104 |
| 5-10 | 80 | 100 | 180 |
| 10-15 | 123 | 102 | 225 |
| 15-20 | 91 | 85 | 176 |
| 20-25 | 61 | 48 | 109 |
| 25-30 | 54 | 49 | 103 |
| 30-35 | 59 | 49 | 108 |
| 35-40 | 97 | 81 | 178 |
| 40-45 | 169 | 175 | 344 |
| 45-50 | 161 | 159 | 320 |
| 50-55 | 145 | 107 | 252 |
| 55-60 | 85 | 73 | 158 |
| 60-65 | 66 | 57 | 123 |
| 65-70 | 47 | 32 | 79 |
| 70-75 | 28 | 27 | 55 |
| 75-80 | 22 | 29 | 51 |
| 80-85 | 8 | 7 | 15 |
| 85- | 8 | 12 | 20 |
| Total | 1.353 | 1.247 | 2.600 |

El crecimiento natural o vegetativo en el municipio ha sido positivo con 12 nacimientos más que defunciones.

4.1.3. Tendencias futuras de evolución de la población

Según la información reflejada en los apartados anteriores, se puede concluir que existe la tendencia a un aumento paulatino y constante de la población. La evolución de la misma, según las edades próximas a los 25-30 años, hace realidad la existencia de nuevas familias jóvenes que vengan a demandar viviendas para continuar con su residencia y vida en el municipio. Esta circunstancia es la que puede conllevar a la demanda de una concreta tipología residencial colectiva.

4.2. Estructura económica

Consultado el Directorio Central de Empresas (DIRCE), en el año 2023 existían 126 empresas, de las cuales los datos estadísticos no protegidos indican que al comercio se dedicaban 33 y a otros servicios 63. El resto, principalmente, son pequeñas empresas locales de construcción.

Cabe destacar la existencia de dos farmacias, como servicios sanitarios implantados en el municipio.

5. Medio urbano



5.1. Estructura de la propiedad

En suelo urbano, la mayor parte de las parcelas del casco cuentan con la condición de solar por estar dotadas de todos los servicios que vienen determinados por la ordenación territorial y urbanística. En las otras zonas que forman parte del núcleo urbano tradicional, existen parcelas que carecen de alguno de los servicios.

Excepcionalmente, sin resultar situaciones frecuentes, existen parcelas que no tienen definidas las alineaciones oficiales determinadas en el planeamiento urbanístico municipal. Estas situaciones surgen en algunos puntos del casco y zonas de ensanche de Galápagos.

Con relación a las unidades de actuación, UA-1 y UA-2, definidas originariamente en las Normas Subsidiarias, nos encontramos con que la UA-1 no se ha desarrollado y tampoco se ha redactado el correspondiente instrumento de desarrollo.

La UA-2 se ha desarrollado parcialmente.

En suelo urbanizable, actualmente, sólo existe el antiguo sector SAU-6 (uso agropecuario) sin desarrollar y sin previsión de llevarse a cabo las operaciones urbanísticas de transformación de este suelo.

Los sectores SAU-1 (donde se emplaza el ámbito del presente PPM); SAU-2; SAU-4 y SAU-5 fueron desarrollados mediante los oportunos planes parciales y actualmente constituyen suelo urbano consolidado.

En suelo no urbanizable formado por el término no clasificado ni como urbano, ni como urbanizable. Cabe indicar, que el antiguo sector SAU-3 (uso industrial) fue desclasificado y actualmente forma parte del suelo rústico.

5.2. Infraestructuras

La modificación de la ordenación detallada no conlleva la modificación de las infraestructuras ya existentes.

5.3. Edificación y usos del suelo

5.3.1. Usos y tipologías existentes

Dentro del casco y del núcleo tradicional de Galápagos, el uso mayoritario es el residencial, de tipo unifamiliar. La tipología de residencial multifamiliar existente, porcentualmente es considerablemente menor respecto del unifamiliar. Actualmente esta tipología, según las NN.SS. residencial categoría 2ª únicamente tiene cabida en la zona del casco.

La tendencia del último año ha venido indicando un mayor interés en el modelo multifamiliar dentro del casco por ser una tipología permitida, pero el tamaño de los propios solares existentes y su accesibilidad dificultan su implantación.

También el uso dotacional de garaje es habitual en el núcleo tradicional de Galápagos.



De forma complementaria, los usos terciarios (pequeño comercio) coexisten con el residencial. Su intensidad tiene baja incidencia y la propia actividad económica de los comercios existentes aumenta de manera notable en los periodos vacacionales por el incremento poblacional estacional.

En los núcleos residenciales (urbanizaciones), resultado del desarrollo de los antiguos sectores, el uso residencial unifamiliar es el predominante respecto de los compatibles autorizados. Existen pequeños terciarios, del tipo servicios y dotacional o equipamiento.

La oferta hotelera en el municipio es inexistente, habiendo oferta de viviendas en régimen de alquiler que no cubre la demanda que realmente existe. Tampoco hay viviendas de uso turístico registradas en el portal de la JCCM, o viviendas sujetas a algún tipo de protección.

Por último, en suelo no urbanizable, existen naves y pequeñas construcciones adscritas al sector primario en su mayoría. Recientemente, se han implantado instalaciones de tipo industrial (energético) y telecomunicaciones.

5.3.2. Intensidad neta de la edificación y alturas existentes

El uso y tipología predominante es el residencial, viviendas unifamiliares en manzana cerrada alineada a calle dentro del núcleo tradicional (zona de casco delimitada en el plano de ordenación de las vigentes NN.SS.) y aislada, pareada o en hilera en el resto de zonas de ensanche (grados 1, 2 y 3), residencial unifamiliar (grados 1 y 2) y ensanche con tolerancia agrícola. En esta última zona, existen muchas naves vinculadas al sector primario.

En las urbanizaciones, solo se contempla la tipología de vivienda unifamiliar aislada, que es exclusiva en Las Merinas y Montelar; y soluciones pareadas, permitidas en las urbanizaciones anexas al pueblo (La Perrera y Alto de la Cañada).

Sólo se permiten dos alturas (baja más una) en las parcelas edificables de todo el municipio y cualquiera que sea la zona, si bien se limita a 7m o a 6m dependiendo de la zona donde corresponda. Excepcionalmente, para uso dotacional y de forma justificada, la altura del edificio podría superar los 7m máximos establecidos.

Se observa una tendencia en las nuevas viviendas unifamiliares, que es la de no agotar la edificabilidad o la altura de los edificios. Cada vez más surgen viviendas unifamiliares aisladas de con el programa mínimo de vivienda y de una altura sobre rasante.

5.3.3. Suelo vacante o infra ocupado

El suelo urbano del municipio se divide en diferentes zonas que cuentan con sus propias ordenanzas de aplicación.

Para el análisis y el estudio del suelo vacante e infra ocupado, se estudian las parcelas según la zona y se presentan las siguientes tablas:



| SUELO VACANTE RESIDENCIAL | | | | | | |
|---------------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Suelo urbano | Zonas | Nº Parcelas | Nº Parcelas edificas | Nº Parcelas vacantes | Residencial Categoría1º (unifam.) | Residencial Categoría2º (multifam.) |
| núcleo tradicional | Casco | 150 | 134 | 16 | Permitido | Permitido* |
| | Ensanche 1º, excepto UA-2 | 16 | 2 | 14 | Permitido | No permitido |
| | Ensanche 2º | 51 | 47 | 4 | Permitido | No permitido |
| | Ensanche 3º (UA-1) | 0 | 0 | 0 | Permitido | No permitido |
| | Unifamiliar 1º | 84 | 71 | 13 | Permitido | No permitido |
| | Unifamiliar 2º | 6 | 4 | 2 | Permitido | No permitido |
| | Ensanche con tolerancia agropecuaria | 126 | 117 | 9 | Permitido | No permitido |
| | UA-2 (según cartografía catastral) | 26 | 10 | 16 | Permitido | No permitido |
| urbanizaciones | La perrera** | 214 | 187 | 27 | Permitido | No permitido |
| | Alto de la Cañada | 276 | 275 | 1 | Permitido | No permitido |
| | Montelar | 610 | 558 | 52 | Permitido | No permitido |
| | Merinas | 32 | 27 | 5 | Permitido | No permitido |
| TOTAL | | 1591 | 1432 | 159 | | |

* Se analiza de forma detallada la viabilidad geométrica de las parcelas vacantes para la implantación de residencias categoría 2º.

** En esta zona se localizan las parcelas ámbito del Plan Parcial de Mejora

TABLA 533.1 SUELO VACANTE

Sólo en la zona de casco está permitida la construcción de residencias de categoría 2º (multifamiliar). En la siguiente tabla se relacionan las parcelas sin edificar en la actualidad, según información catastral, junto con la superficie de cada una de ellas.

| SUELO VACANTE EN ZONA DE CASCO | | |
|--------------------------------|----------------------|-----------------|
| Emplazamiento | RC | Superficie (M2) |
| Carboneros 24 | 1652001VL7015S0001XT | 133,00 |
| Carboneros 14 | 1653015VL7015S0001AT | 206,00 |
| Iglesia 1 | 1653031VL7015S0001OT | 241,00 |
| Mayor 8 | 1653001VL7015S0001RT | 112,00 |
| Mayor 10 | 1653022VL7015S0001QT | 311,00 |
| Mayor 13 | 1653028VL7015S0001OT | 108,00 |



| | | |
|---------------------------|----------------------|----------|
| Alcolea 2 | 1653028VL7015S0001OT | 152,00 |
| Rosario 1 | 1553003VL7015S0001UT | 45,00 |
| Real 5 | 1553201VL7015S0001BT | 84,00 |
| Mayor 1 | 1553209VL7015S0001MT | 222,00 |
| Rosario 4 | 1553212VL7015S0001MT | 147,00 |
| C. Cañequé 34 | 1553812VL7015S0001QT | 131,00 |
| Depósitos 4 | 1554025VL7015S0001KT | 198,00 |
| Real 14 | 1554017VL7015S0001LT | 147,00 |
| Majadilla 7 | 1554021VL7015S0001TT | 327,00 |
| Majadilla 3 | 1554006VL7015S0001HT | 217,00 |
| SUELO TOTAL (16 parcelas) | | 2.781,00 |
| PARCELA MEDIA | | 173,81 |

TABLA 533.2

Cabe indicar que la media de superficie de estas parcelas vacantes es de 173m². Físicamente están separadas y son de titularidad privada.

No existe suelo infra ocupado en la zona de casco.

5.3.4. Estado de conservación del conjunto

En la zona de casco, existen algunas construcciones antiguas en mal estado de conservación. En general, la regeneración urbana ha sido una realidad de hecho, dando como resultado bastantes inmuebles cuyo estado de conservación es razonablemente aceptable.

En el resto de zonas, las construcciones tienen buen estado de conservación por responder a actuaciones más recientes. Existen viviendas de los años 70 y 80 en las zonas de ensanche, y las urbanizaciones cuentan con viviendas más recientes.

5.4. Estructura urbana

5.4.1. Génesis histórica

Según se describe en los antecedentes históricos de las vigentes NN.SS.:

“La historia de Galápagos está ligada a la de la capital de la provincia de la que fue aldea para pasar posteriormente a la Casa del Infantado.

Su iglesia parroquial tiene un interesante ábside de manifestaciones mudéjares propias del Siglo XIV, muestra de la importancia que en aquella época comenzó a tener la casa de Los Mendoza, a través de D. González Yáñez, primer vástago de esa casa que se aposentó en Guadalajara, dejando su huella en todas las aldeas de

la comarca.

La influencia de Los Mendoza llega hasta el siglo XVI, ...”

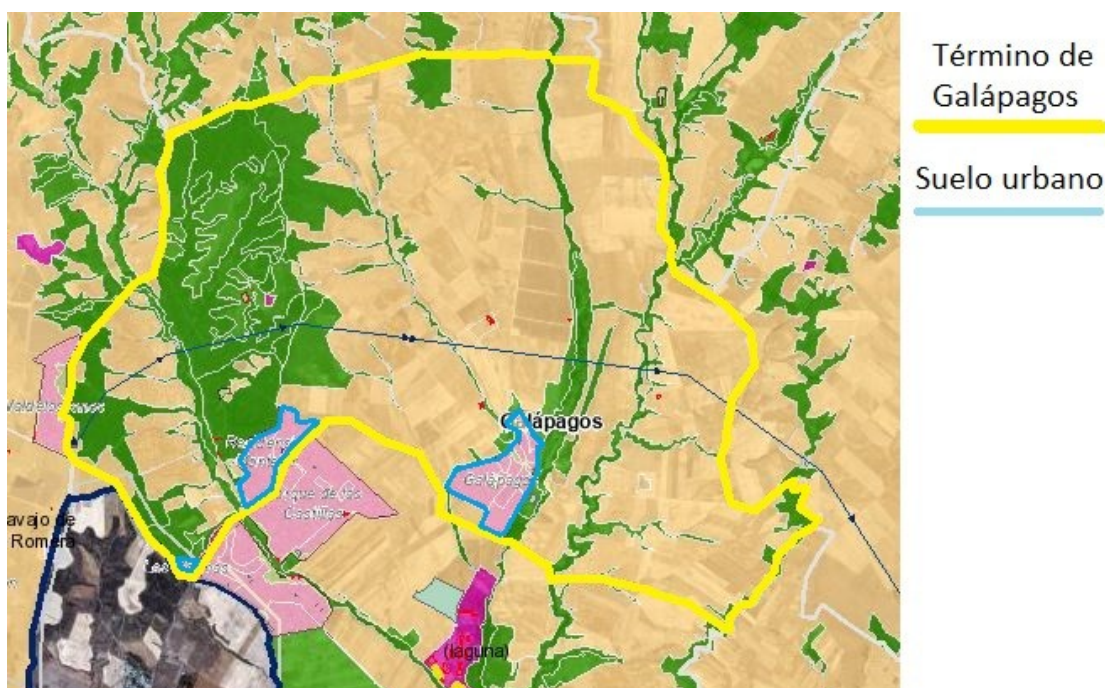
Desde los datos de evolución de población provincial recogidos en las actuales normas subsidiarias, se puede ver cómo la población rural de los años treinta que constituía más de un 92% respecto de la población provincial, se ha ido reduciendo hasta llegar a un 61% a finales de los años 70.

Es a partir del año 2000, cuando la población en el término de Galápagos era de 250 personas, empieza a aumentar paulatinamente, hasta llegar al año 2023 con 2.673 habitantes.

5.4.2. Estructura urbana actual

Las áreas o zonas en las que se conforma el suelo urbano de Galápagos, se diferencia en: casco, ensanche 1º, ensanche 2º, ensanche º, residencial unifamiliar 1º, residencial unifamiliar 2º, ensanche con tolerancia agropecuaria, unidad de actuación UA-1, unidad de actuación UA-2, urbanización La Perrera, urbanización Alto de La Cañada, urbanización Montelar y urbanización Las Merinas.

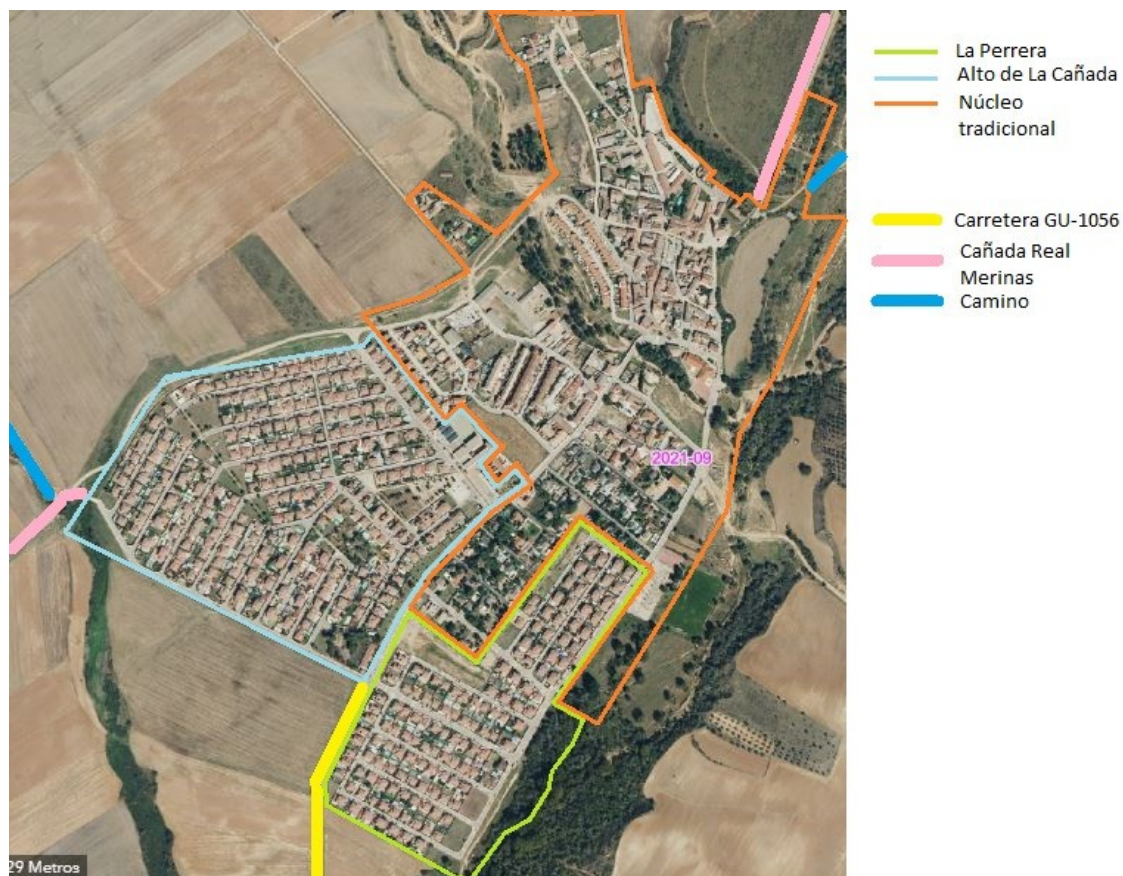
A continuación, se incluye un esquema del término donde se resalta el suelo urbano:



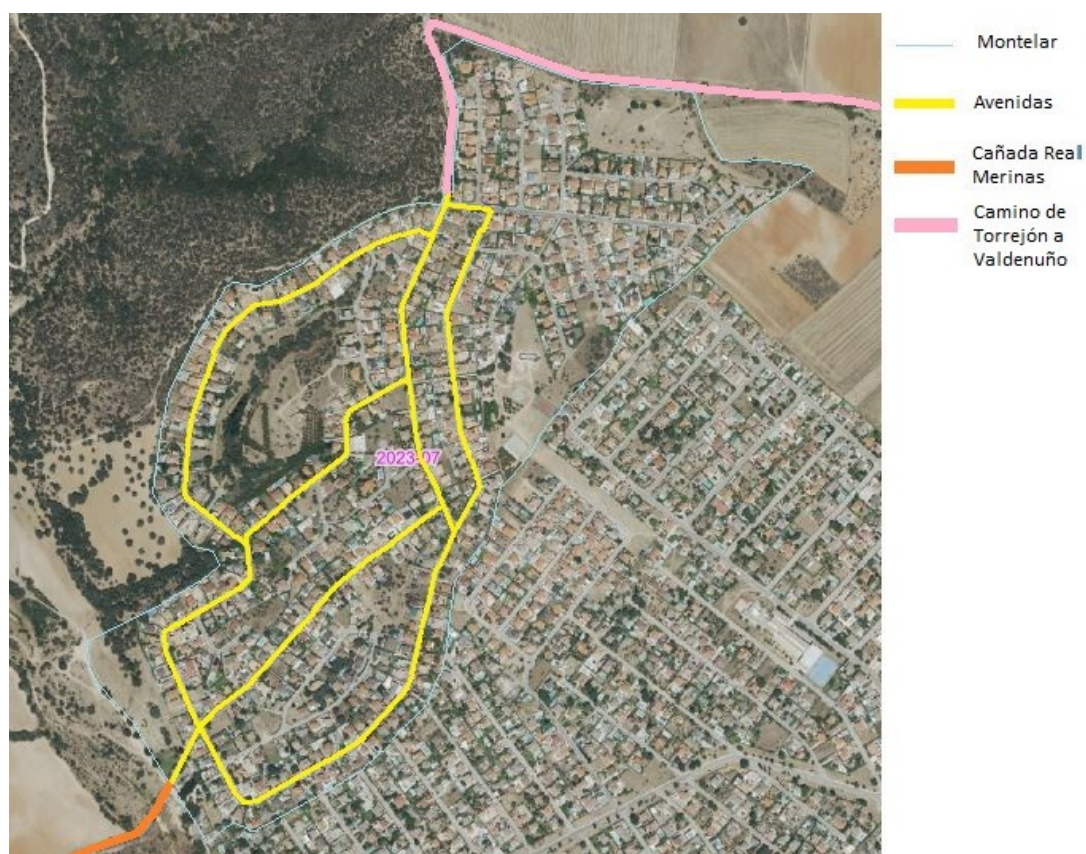
El suelo urbano del término de Galápagos es discontinuo, y se conforma en tres partes de diferentes características ordenadas según la superficie de mayor a menor:

Parte 1: cuenta con mayor superficie y engloba las zonas de: casco, ensanche 1º, ensanche 2º, ensanche º, residencial unifamiliar 1º, residencial unifamiliar 2º, ensanche con tolerancia agropecuaria, unidad de actuación UA-1, unidad de

actuación UA-2, urbanización La Perrera y la urbanización Alto de La Cañada.



Parte 2: Recoge la urbanización Montelar por completo.



Parte 3: La de menor superficie, comprende la urbanización Las Merinas.



5.5. Zonas de ordenación urbanística

Las zonas de ordenación urbanas (ZOUs) del término, según el planeamiento que las ordena se dividen en:

- a. ZOUs definidas por las Normas Subsidiarias:
 - i. Zona de casco
 - ii. Zona de ensanche Grado 1
 - iii. Zona de ensanche Grado 2
 - iv. Zona de ensanche Grado 3
 - v. Zona de ensanche con tolerancia agrícola
 - vi. Zona residencial unifamiliar Grado 1
 - vii. Zona residencial unifamiliar Grado 2
 - viii. Zona de uso agropecuario
 - ix. Zona de equipamiento deportivo
- b. ZOUs definidas por el correspondiente Plan Parcial:
 - i. Urbanización La Perrera
 - ii. Urbanización Alto de La Cañada
 - iii. Urbanización Montelar
 - iv. Urbanización Las Merinas

5.6. Paisaje urbano y patrimonio

Son rasgos identificativos de la arquitectura del término:

- la altura media de las edificaciones es de dos (baja más primera)
- en el núcleo tradicional, la cubierta de los edificios es inclinada, así como en las urbanizaciones anexas al mismo (La Perrera y Alto de La Cañada). También adopta esta solución tradicional la urbanización de Las Merinas.
- en la urbanización Montelar la composición es libre.
- existen edificios antiguos ejemplos de construcción tradicional a base de sistemas de adobe y tapial, si bien, van desapareciendo este tipo de construcciones.
- el trazado de viario en la parte más antigua es irregular, responde a un



trazado orgánico con calles curvas y estrechas que conforman manzanas -a su vez- irregulares.

- en zonas periféricas al casco, el trazado de las calles tiende un diseño más racional con direcciones más rectas que generan manzanas rectangulares con un parcelario más rectangular y alargado.
- la trama urbana según la zona de ordenación urbana, se adapta a la orografía del terreno, de forma que en zonas más planas se consiguen tramas viarias más reticulares.

En las vigentes Normas Subsidiarias no existe Catálogo de Edificios protegidos. El ámbito de la presente Plan Parcial de Mejora comprende parcelas residenciales y una dotacional del Plan Parcial de La Perrera. En estas parcelas, que no están edificadas, no existe ningún edificio o elemento protegido.

6. Planeamiento vigente

El planeamiento urbanístico vigente en el término de Galápagos está constituido por las Normas Subsidiarias, modificadas puntualmente y desarrolladas a través de los planes parciales de ordenación para cada una de las urbanizaciones (La Perrera, Alto de La Cañada, Montelar y Las Merinas). En la siguiente tabla se relaciona la denominación de cada una de ellas y la fecha de aprobación:

| PLANEAMIENTO VIGENTE | | | |
|---|------------------------|--|--|
| DENOMINACIÓN | APROBACIÓN PUBLICACIÓN | OBJETO | ÁMBITO |
| PPO Sector 10 "Las Nieves" de las NN.SS. Aprobadas con fecha 22/12/1981 | 01-ago-84 | Desarrollar suelo urbanizable definido por el sector 10 | Antiguo Sector 10 (Residencial unifamiliar) |
| Normas Subsidiarias | 17-jun-92 | Ordenar el desarrollo urbano del municipio: a) clasificación del suelo; b) reglamentar la facultad de edificar | T. M. de Galápagos |
| MP-3 de las NN.SS. Aprobadas el 17/6/1992 | 12-may-95 | Nuevo trazado de viario | Tramo de Cañada Real Las Merinas: desde avenida de La Cebada, hasta calle Antonia Blas de Quer |
| MP-4 de las NN.SS. Aprobadas el 17/6/1992 | 12-may-95 | Rectificación de límites del sector con calificación de Ensanche Grado 2 | Límite con el borde del tramo de Cañada Real Las Merinas: desde avenida de La Cebada, hasta calle Antonia Blas de Quer |
| MP-5 de las NN.SS. Aprobadas el 17/6/1992 | 12-may-95 | Concreción de ancho de viales | Tramo de Cañada Real Las Merinas: desde avenida de La Cebada, hasta calle Antonia Blas de Quer |
| MP-6 de las NN.SS. Aprobadas el 17/6/1992 | 12-may-95 | Modificación de parámetros urbanísticos (características volumétricas) | Urbanización Montelar |
| MP-7 de las NN.SS. Aprobadas el 17/6/1992 | 12-may-95 | Generalizar criterios de uso | Zona de casco urbano |
| MP-8 de las NN.SS. Aprobadas el 17/6/1992 | 12-may-95 | Nueva delimitación suelo residencial Grado 2 | Límite con el borde del tramo de Cañada Real Las Merinas: desde avenida de La Cebada, hasta calle Antonia Blas de Quer |
| MP-2 de las NN.SS. Aprobadas el 17/6/1992 | 30-oct-97 | Desclasificación del sector SAU-3 | Sector SAU-3 "El Llano" (Industrial) |
| PP de Urbanización "Alto de La Cañada" de las NN.SS. Aprobadas el 17/6/1992 | 24-nov-99 | Desarrollar suelo urbanizable definido por el sector SAU-2 | Sector SAU-2 (Residencial unifamiliar) |
| PP de Urbanización "Las Merinas" de las NN.SS. Aprobadas el 17/6/1992 | 20-may-02 | Desarrollar suelo urbanizable definido por el sector SAU-4 | Sector SAU-4 (Residencial unifamiliar) |
| PP "La Perrera" de las NN.SS. Aprobadas el 17/6/1992 | 25-jul-05 | Desarrollar suelo urbanizable definido por el sector SAU-1 | Sector SAU-1 (Residencial unifamiliar) |

PPO: Plan Parcial de Ordenación

PP: Plan Parcial



MP: Modificación Puntual

NN.SS.: Normas Subsidiarias

TABLA 6

7. Planeamiento en tramitación o en ejecución

Actualmente, no existe planeamiento en tramitación o en ejecución.

8. Diagnóstico general del municipio. Conclusiones

Toda la información recopilada en la presente memoria, se resume en los siguientes puntos:

- Los condicionantes ambientales del crecimiento urbano se han mantenido de forma regular, permitiendo un crecimiento poblacional positivo y paulatino a lo largo de los años
- Las limitaciones impuestas por las infraestructuras territoriales dificultan una adecuada comunicación con las vías interurbanas al no existir una conexión lo suficientemente segura entre la carretera nacional N-320 y la carretera local GU-1056. A su vez, no existe continuidad de la carretera local una vez llegado al núcleo urbano tradicional de Galápagos. Un extremo está en la conexión con la N-320 y el otro en el pueblo, propiamente dicho.
- Las características de crecimiento urbano esperable, en principio, se plantea positivo y constante. La trama urbana, de momento, tiene capacidad para dar respuesta al crecimiento poblacional, según se viene observando por los datos del INE.
- La aptitud del suelo para la utilización urbana en el entorno de los núcleos existentes es buena y adecuada. Las infraestructuras cuentan con la capacidad suficiente para dar el servicio calculado y previsto para ello.
- La situación actual de los distintos núcleos urbanos, en lo que se refiere a servicios, dotaciones y nivel de consolidación por la edificación permite dar respuesta a las necesidades básicas de la población, si bien, los objetivos son claros:
 - a. fijar nueva población joven y en edad laboral o productiva,
 - b. mantener aquellas familias donde existan miembros que estén en etapas escolares entre educación infantil, primaria, formación profesional y/o universitaria,
 - c. permitir que los grupos poblacionales de mayor edad puedan permanecer en el propio municipio.
 - d. consecuencia de lo anterior, favorecer el crecimiento empresarial reforzando y completando servicios.

El ayuntamiento pretende conseguir fijar residencia en el término de Galápagos aumentando oferta residencial, equilibrando modelos unifamiliares y multifamiliares. Tanto población joven; como, población cualquiera que sea su modelo de familia cuyo planeamiento real y efectivo sea desarrollar en el municipio un proyecto completo de vida.



Analizado el territorio, se detecta como problema fundamental la carencia de viviendas de tipo multifamiliar. Este nuevo planeamiento debe responder a esta demanda.

MEMORIA INFORMATIVA: FICHA DEL PLAN PARCIAL

| | |
|---------------------|---------------------|
| ENCLAVE: LA PERRERA | SAU-1 |
| | M2 SUP.: 135.326,35 |

| CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN | | | | | | |
|----------------------------------|----------------|-----------|--------------------|---------------|-------------------|---------------------|
| USO | M2 SUELO BRUTO | ORDENANZA | EDIFICAB. m2/m2 | M2 EDIFICABLE | DENSIDAD VIV/H | Nº MÁX VIVIENDAS |
| RESID. UNIFAMILIAR | 58.834,13 | GRADO 1 | 0,35 | 20.591,95 | 15,89 | 214 |
| | 30.860,33 | GRADO 2 | 0,80 | 24.688,26 | | |
| | | | | | | |
| TOTAL | 89.694,46 | | | 45.280,21 | 15.89 | 214 |

| | | | | | |
|---------------------|--|--------|---------------------|--|-------|
| APROV. MEDIO SECTOR | | u.a/M2 | APROV. MEDIO S.U.P. | | ua/M2 |
|---------------------|--|--------|---------------------|--|-------|

| | |
|--|-----------|
| CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA (M2 SUELO) | |
| SISTEMAS GENERALES INTERIORES | 22.472,68 |
| 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO | |

| | | |
|--|--------------------------------|--------------|
| RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS (M2 SUELO) | | |
| ESPACIOS LIBRES (10% s/SAU-1) | DOTACIONAL=ESCOLAR+OTROS | EQUIPAMIENTO |
| 13.537,03 | 9.093,86 = 5.412,63 + 3.681,23 | 528,32 |

| | |
|----------------------|--------------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | Compensación |
|----------------------|--------------|

| | |
|---------------------------|--------|
| COMPROMISOS DE DESARROLLO | |
| PLAN PARCIAL | 2 años |
| PROYECTO DE COMPENSACIÓN | 1 año |
| PROYECTO DE URBANIZACIÓN | 1 año |

| |
|--------------------------|
| CONDICIONES PARTICULARES |
| Iniciativa privada |

PLANOS DE INFORMACIÓN

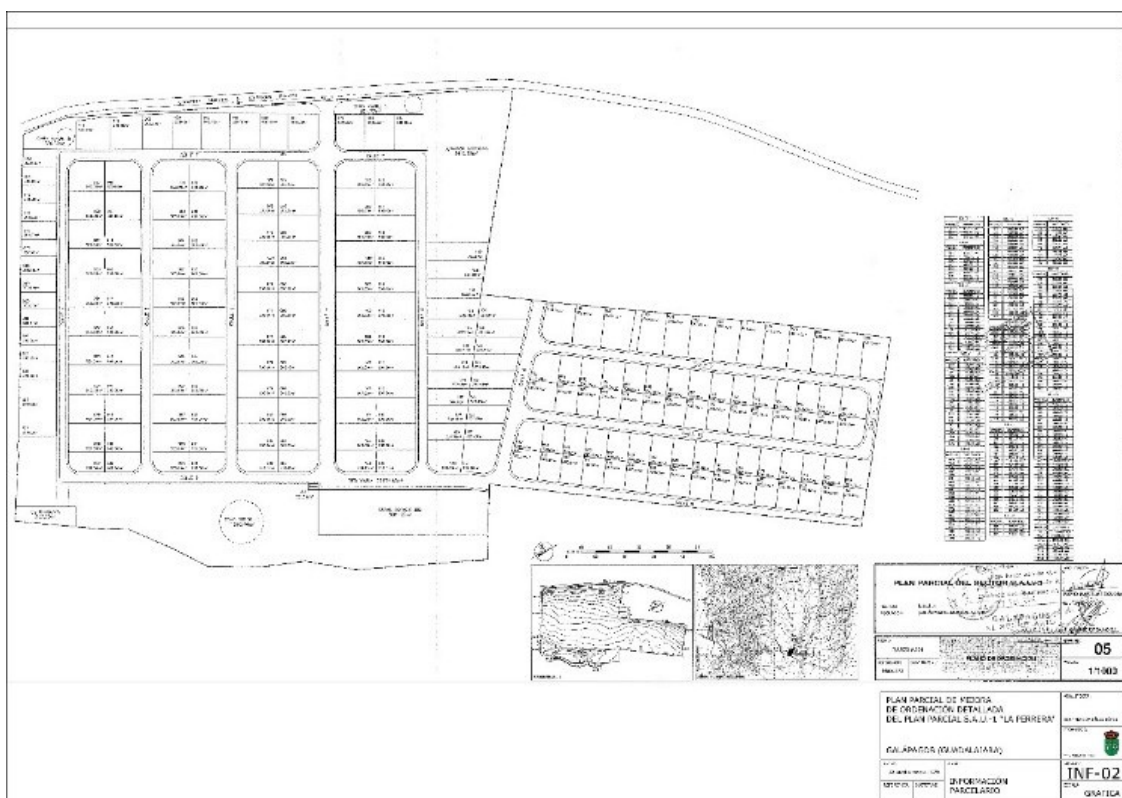
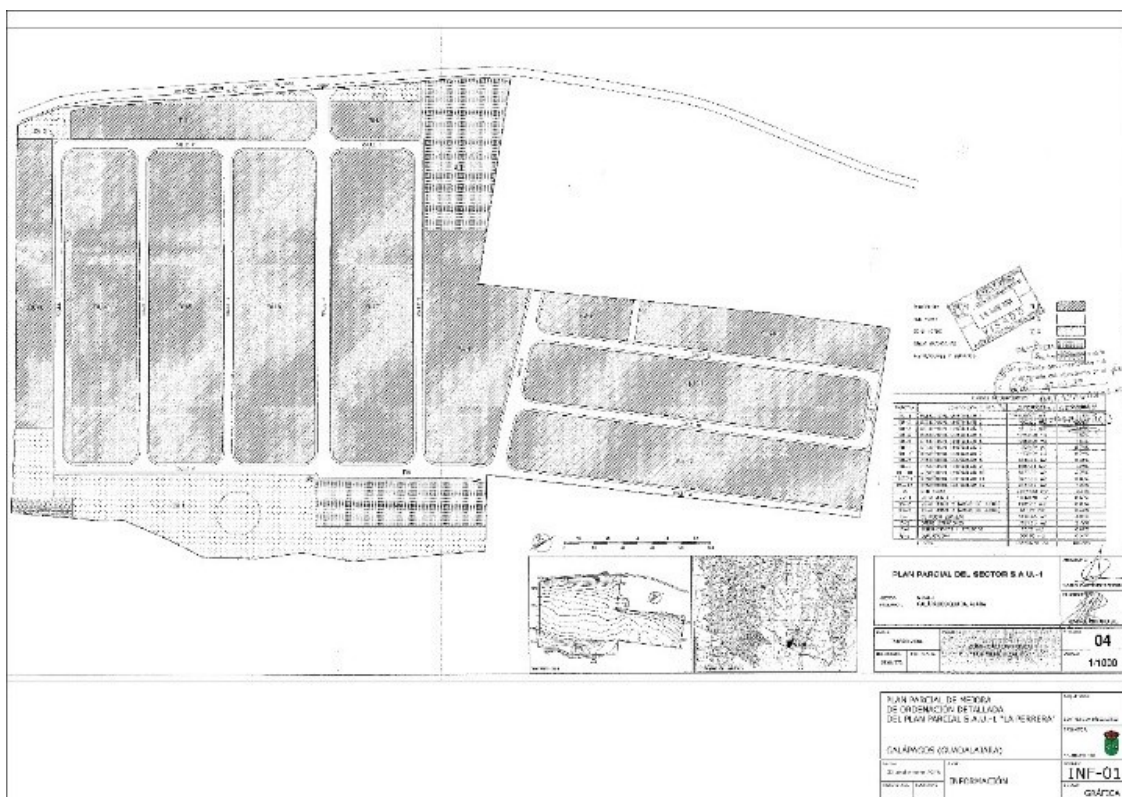
30 de septiembre de 2025

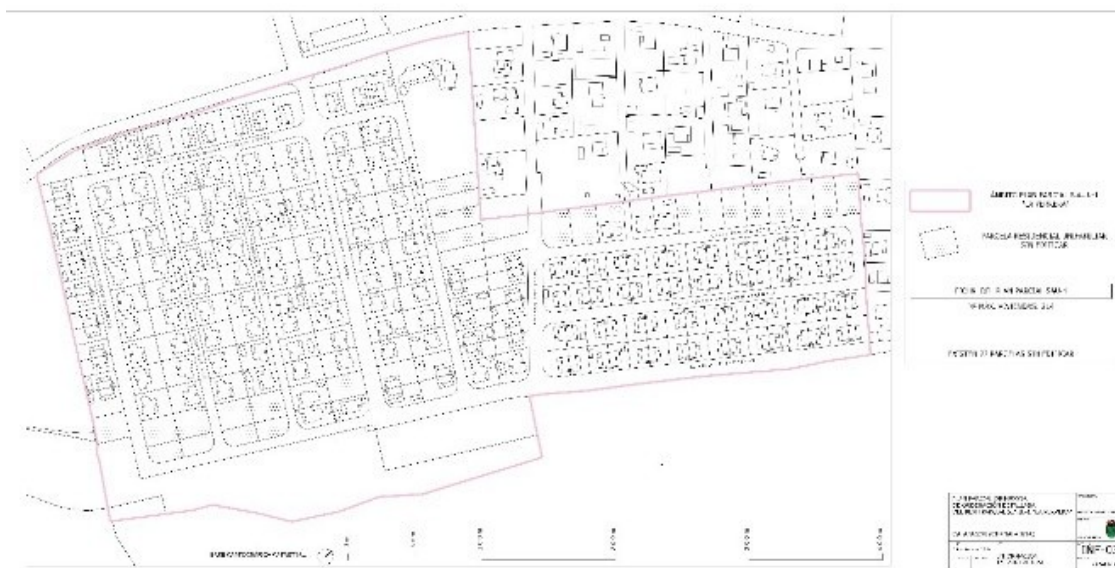
Listado de planos:

INF.01 04-ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS. PP APROBADO 25/7/2005

INF.02 05-PLANO DE ORDENACIÓN PP APROBADO 25/7/2005

INF.03 INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL





MEMORIA JUSTIFICATIVA

0.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Debido a las circunstancias socio-económicas existentes, el presente Plan Parcial de Mejora de Ordenación Detallada -atendiendo al artículo 54.3 del Reglamento de Planeamiento-, optimiza la calidad ambiental del espacio urbano y la capacidad de servicio de las dotaciones públicas establecidas en el Plan Parcial del antiguo sector urbanizable SAU-1 (La Perrera). Incluso mejora el consumo de agua potable por reducirlo considerablemente al plantear zonas de recreo comunes y no individuales.

Tras el diagnóstico general planteado en la memoria informativa, se pretende atender a la actual demanda de viviendas en edificios residenciales multifamiliares. El motivo fundamental es que en la realidad física del suelo urbano de Galápagos, prácticamente, no hay oferta de solares que permitan materializar esta tipología edificatoria.

A su vez, para completar aquellos usos y servicios públicos que el ayuntamiento pretende ofrecer en un futuro próximo, y una vez satisfecha la reserva de suelo dotacional educativo en el ámbito del antiguo sector SAU-1, se hace preciso dar la posibilidad de implantar cualquier uso dotacional que sea de interés general en el resto de la parcela D-1 y que se define como parcela D-3 que se encuentra sin edificar.

Todo lo anterior justifica que el cambio propuesto, que sólo afecta a parcelas de titularidad municipal, es en beneficio social y público. Cabe destacar que las viviendas en tipología multifamiliar previstas en las parcelas agrupadas RM-1 y RM-2 serán de protección.



Los objetivos a cumplir por el presente instrumento de planeamiento son dos:

- a. Admitir la tipología residencial multifamiliar sin aumento el aprovechamiento preexistente en el ámbito del plan parcial SAU-1 "La Perrera", en particular, en los ámbitos definidos como RM-1 y RM-2.
- b. Respetar el uso global dotacional de la parcela D-1. Atendiendo a que parte de la parcela dotacional D-1 se ha consolidado como centro de atención infantil sin agotar el aprovechamiento preexistente, admitir cualquier uso pormenorizado que sea dotacional público, para la nueva parcela D-3 respetando la edificabilidad preexistente asignada y no consolidada.

En ningún caso, estos objetivos implican aumento de aprovechamiento, ni cambio de uso global. Alteran el uso pormenorizado residencial (de unifamiliar a multifamiliar); y dotacional (de escolar a cualquier uso que sea dotacional público siempre que sea justificado como de interés general).

1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. El presente Plan Parcial de Mejora de Ordenación Detallada no altera la ordenación estructural, por no estar dentro de las determinaciones previstas en el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento.
2. El presente Plan Parcial de Mejora de Ordenación Detallada no altera la delimitación de las distintas clases y categorías de suelo establecidas por el planeamiento vigente.
3. El presente Plan Parcial de Mejora de Ordenación Detallada no establece ámbitos de actuaciones urbanizadoras. El ámbito del presente plan está constituido por parcelas urbanas dotadas de todos los servicios urbanísticos (suelo urbano consolidado).
4. El presente Plan Parcial de Mejora de Ordenación Detallada respeta el aprovechamiento urbanístico preexistente (m² edificables). Se incrementa el número de viviendas fijados en la ficha del Plan Parcial original, de 214 viviendas a 228. La densidad poblacional no se incrementa respecto de la preexistente, calculándose a razón de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales.
5. El presente Plan Parcial de Mejora de Ordenación Detallada, delimita las zonas de ordenación urbanística (ZOU) según la siguiente imagen:



Las tres zonas son de titularidad municipal, y mejoran la oferta actual de suelo residencial que sea multifamiliar atendiendo al interés general del municipio (RM-1 y RM-2). De la misma manera, completan modelos con nuevos modelos de viviendas dando respuesta a una sociedad cada vez más plural y diversificada.

Respecto al uso dotacional (D-3), se amplía de escolar a cualquier uso pormenorizado, respetando el uso global dotacional preexistente.

6. El presente Plan Parcial de Mejora no delimita áreas de reparto, por no ser precisa la distribución de cargas y beneficios. Toda la urbanización ejecutada.
7. Los sistemas e infraestructuras generales ya están ejecutados y tienen capacidad para dar respuesta a la mejora planteada.
8. El presente Plan Parcial de Mejora no define objetivos del planeamiento de desarrollo. Todo el ámbito del presente plan es suelo urbano consolidado.
9. El ámbito del presente plan parcial es suelo urbano. No hay suelo rústico afectado por los objetivos del presente plan.
10. El tratamiento de los bienes de dominio público recogidos en el ámbito del plan se mantiene.
11. Con relación al posible incremento de tráfico en la zona, dentro de cada una de las parcelas se dará reserva de espacio para las plazas de aparcamiento conforme al planeamiento preexistente y, en cualquier caso, siempre atendiendo los futuros edificios que sean construidos.

La reserva de aparcamientos se materializará en áreas anexas al viario o en edificaciones o en parcelas concretas, en la proporción mínima de una plaza por cada 100m² de techo potencialmente edificable para uso residencial y en una proporción mínima de una plaza por cada 200m² de techo potencialmente edificable de uso dotacional.

12. No se prevé en el ámbito del PPM-OD la ubicación de establecimientos en



donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas debido a que el uso mayoritario de la zona es residencial.

13. Las zonas RM-1 y RM-2 quedan reservadas para viviendas de protección.
14. Analizada la compatibilidad de la ordenación detallada propuesta y la ordenación con los municipios colindantes, no se detecta ningún tipo de conflicto. No existen afecciones con ellos, por ser estos municipios también poblaciones con un importante perfil residencial como es el de Galápagos.

2.- ORDENACIÓN DETALLADA

2.1 Viarios y espacios libre públicos

Se mantiene el esquema de viario y espacio libre público existente.

2.2 Localización de zonas verdes y equipamientos

Se mantienen las zonas verdes y equipamientos

2.3 Ordenanzas tipológicas

Se mantienen las ordenanzas tipológicas recogidas en el Plan Parcial y se añade la siguiente ordenanza tipológica específica para las zonas RM-1 y RM-2 en el propio ámbito del plan parcial (antiguo sector SAU-1):

Suelo residencial categoría 2ª (vivienda en edificio multifamiliar con accesos comunes)

En correspondencia con la numeración existente de las ordenanzas tipológicas recogidas en el plan parcial, las cuales no se modifican y mantienen, se identifica con el número 9.4.13 de forma correlativa. Se transcribe a continuación:

CONDICIONES PARTICULARES DE VIVIENDA EN EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR

9.4.13 ORDENANZA DE VIVIENDA EN EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR

9.4.13.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

Comprende las zonas RM-1 y RM-2 se definen gráficamente en los planos de ordenación del presente PPM-OD.

La tipología de edificación de esta zona es la de vivienda en edificación multifamiliar.

El uso característico de esta zona es residencial categoría 2ª, conforme la definición y condiciones generales de cada uso previstas en las vigentes NN.SS.

9.4.13.2 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN ORDENACIÓN

A) Parcela mínima.

Se fija a todos los efectos como parcela mínima aquella que posee una superficie de



1.000m².

Las parcelas que sobre el catastro actual en el momento de aprobación del PPM-OD posean una superficie inferior a la mínima, se considerarán edificables a todos los efectos y con las mismas condiciones volumétricas que rigen para esta ordenanza.

B) Alineaciones y rasantes

Es la que se fija en el plano de Alineaciones y Rasantes previstos en el Plan Parcial del sector S.A.U.-1 "La Perrera"

C) Separación a linderos

La separación entre el plano de la fachada de la edificación y la alineación exterior será igual o superior a 3,00m.

La separación de la línea de edificación, tanto a los linderos laterales como al testero de la parcela será siempre mayor o igual a 3,00 metros.

Podrán reducir esta distancia con acuerdo expreso del colindante.

Las piscinas deberán respetar la distancia de 1,5m medidos desde la lámina de agua hasta cualquiera de los linderos.

D) Cerramiento de parcela

Se realizará según Alineación Oficial.

Altura máxima del cerramiento será de 2m medidos desde cualquier punto de la acera, con un zócalo de fábrica máximo de un metro de altura con acabados similares a los del edificio principal y con valla metálica hasta completar la altura en colores que no distorsionen con el entorno de forma que se permita maximizar la permeabilidad visual entre el interior y el exterior, fomentando la transparencia de los cerramientos.

9.4.13.3 CONDICIONES VOLUMÉTRICAS

A) Edificabilidad máxima

Se establece un coeficiente de edificabilidad media de 0,40m²c/m²s. En cada cédula se especifica la edificabilidad concreta de cada parcela residencial multifamiliar (RM-1 y RM-2).

En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos.

B) Superficie máxima edificable

No podrá exceder del resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido en el apartado anterior.

**C) Ocupación máxima**

La ocupación máxima sobre rasante que se establece es la resultante de aplicar a la superficie de la parcela un coeficiente del 35%.

Bajo rasante se permitirá una ocupación máxima del 70%

D) Altura máxima de edificación

La edificación no podrá superar una altura sobre rasante de dos plantas y una altura de cornisa de 7,00m.

Bajo rasante se permitirá una única planta.

E) Altura libre de pisos

La altura libre de pisos será de 2,50m.

F) Tolerancias

Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar siempre por debajo de un plano de 45º trazado por la línea horizontal de la cara superior del último forjado y por el plano exterior de cada fachada: las cajas de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca con una altura que no podrá exceder de la altura máxima de coronación de la edificación principal y, si ésta no estuviese definida, no superará 3m por encima de la altura máxima permitida. Estará permitida la instalación de piezas habitables en estas zonas que estarán siempre vinculadas a la vivienda ubicada en la planta inmediatamente inferior debiendo formar parte de ella.

Se permiten sótanos y semisótanos con uso de garaje aparcamiento y trastero o dedicado a instalaciones del edificio, no computando edificabilidad, prohibiéndose cualquier uso que signifique estancia de personas.

9.4.13.4 CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Las nuevas construcciones se acabarán de acuerdo a los materiales y acabados de los edificios situados en el entorno donde se ubiquen. Se podrán utilizar nuevos materiales que armonicen con el entorno. Las nuevas propuestas se acompañarán de un adecuado estudio gráfico del paisaje y el entorno que se someterá a valoración y aprobación previa municipal.

A) Salientes, vuelos y cornisas

Se prohíben vuelos sobre el espacio de retranqueo obligatorio, permitiéndose únicamente: los aleros de cubierta y miradores hasta un vuelo máximo de 0,50m y balcones hasta de 1m de vuelo como máximo.

B) Medianerías

En el caso de existir o crearse medianerías vistas, se realizarán de acuerdo a las



fachadas de las edificaciones con su mismo color, acabado o tratamiento.

C) Fachadas

El tratamiento y composición de fachadas se realizará de acuerdo a los siguientes criterios:

- Se dispondrán en las fachadas materiales típicos de la zona en su uso, aconsejando la fábrica de ladrillo cara vista, el revoco encalado o aplacados en tonos blancos o crema.
- Se podrán utilizar nuevos materiales que armonicen con el entorno. Las nuevas propuestas se acompañarán de un adecuado estudio gráfico del paisaje y el entorno que se someterá a valoración y aprobación previa municipal.

D) Cubiertas

Será realizada con pendientes a dos aguas o cuatro aguas, con cobertura de teja cerámica curva o plana, o bien teja de hormigón de color rojo o pardo.

Se permitirá cubierta plana para la disposición de las instalaciones de placas solares o de cualquier elemento generador de energía limpia y renovable. No podrán producir destellos o brillos que provoquen deslumbramientos desde la vía pública.

Estas instalaciones propias de energías renovables deberán instalarse en cubierta, quedando coplanares en caso de cubierta inclinada, o bien se cubrirán con elementos decorativos integradores que las oculten sin superar, en ningún caso, los volúmenes máximos permitidos en el apartado 9.4.13.3.F).

Estas propuestas se acompañarán de un adecuado estudio gráfico del paisaje y el entorno que se someterá a valoración y aprobación previa municipal.

E) Espacios libres de parcela

El espacio libre de la parcela se deberá arbolar y tratar su superficie con especies vegetales, al menos en un 30% de su superficie.

En ningún caso y salvo lo especificado para la tolerancia de construcciones auxiliares, se podrá ocupar el espacio libre con ningún otro tipo de edificación.

F) Plazas de aparcamiento

En el interior de la parcela se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, a su vez, se deberá justificar y en cualquier caso que existe una plaza por cada 100m²c de techo residencial.

Las plazas de aparcamiento podrán ubicarse bajo rasante o en superficie.

9.4.13.5 CONDICIONES DE USO



A- Uso principal: Residencial en categoría 2º de vivienda en edificación multifamiliar

B- Uso compatible: Dotacional (equipamiento y garaje-aparcamiento) vinculado al uso principal.

Todos los usos compatibles serán al servicio del usuario, se desarrollarán en planta baja o sótano y no podrán generar molestias al uso residencial.

Las zonas libres de la parcela tendrán consideración espacios libres de recreo y esparcimiento, permitiéndose usos de equipamiento deportivos vinculados al uso residencial, donde se podrán construir piscinas incluyendo sus equipos de depuración soterrados; o pistas deportivas descubiertas que no computarán a efectos de edificabilidad y ocupación.

C- Usos prohibidos: Todos los no especificados anteriormente. Quedan expresamente prohibidas las viviendas de uso turístico (VUT) o cuyo fin sea cualquier tipo de actividad turística.

9.4.13.6 CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Aunque no se fija ninguna condición particular de protección del patrimonio, sí se procurará -en cualquier tipo de reforma que se realice en edificaciones ya establecidas - que las obras tiendan a adecuar la obra a los conceptos preceptuados en los apartados anteriores.

2.4 Redes de infraestructura

Las redes de infraestructura generales existentes no están afectadas, ni sufrirán variaciones por la modificación de la ordenación detallada del presente plan parcial.

Red de alcantarillado:

Siguiendo el método de cálculo recogido en el Plan Parcial, se revisa el cálculo del caudal procedentes del uso doméstico. El cálculo de agua pluvial no se altera con la modificación planteada.

El plan parcial estima el cálculo a razón de 3,57 habitantes por vivienda. Con este dato se obtiene la siguiente estimación de población:

$228 \text{ viviendas} \times 3,57 \text{ hab/viv} = 814 \text{ habitantes.}$

El incremento de viviendas es de 14, respecto de las 214 previstas en el plan parcial existente. En consecuencia, el incremento del número de habitantes pasa a ser de 764 a 799. Suponen 35 habitantes más.

Dotación para consumos urbanos:

| |
|----------------------------------|
| DOTACIONES PARA CONSUMOS URBANOS |
|----------------------------------|



| Población (hab.) | Consumos urbanos en l/hab x día. Dotación (D) | | | | |
|------------------|---|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------|
| | Doméstico | Industrial dentro de la ciudad | Servicios municipales | Fugas de redes y varios | Total |
| <1.000 | 70 | 5 | 25 | 25 | 125 |
| 1.000-6.000 | 70 | 30 | 25 | 25 | 150 |
| 6.001-12.000 | 90 | 50 | 35 | 25 | 200 |
| 12.001-50.000 | 110 | 70 | 45 | 25 | 250 |
| 50.001-250.000 | 125 | 100 | 50 | 25 | 300 |
| >250.000 | 165 | 150 | 60 | 25 | 400 |

Tabla 2.4

Población de Galápagos: 2.748 habitantes (INE-2024)

Entrando con el valor en la tabla, se comprueba que está en el mismo rango de 1.000 a 6.000 habitantes.

Por lo que el cálculo establecido en el Plan Parcial es válido para el incremento previsto de 35 habitantes más.

Las redes de saneamiento existentes cuentan con capacidad suficiente.

Red de abastecimiento de agua:

En la actualidad, el municipio de Galápagos se abastece por pozos de captación subterránea. Coexiste con el suministro de Aguas del Sorbe.

La red de abastecimiento de agua, cuyo cálculo recogido en el Plan se estima según la Tabla 2.4

Red de energía eléctrica y alumbrado público:

La potencia de la zona residencial, calculada para 214 viviendas, se ve incrementada por las 14 viviendas nuevas (calculadas para el grado de electrificación básica 5.750 W).

$$P (14 \text{ viviendas nuevas}) = 14 \times 5,75\text{Kw} = 80,50\text{kW}$$

El módulo prefabricado de 2 x 400 KVA, es suficiente para poder absorber el aumento de la demanda eléctrica.

El alumbrado público existente es suficiente y no es preciso aumentar.

Red de telefonía y telecomunicaciones

Esta infraestructura existe en el ámbito que comprende el presente plan parcial de mejora.



Red de gas

Actualmente existe instalada infraestructura de gas en el ámbito y su capacidad permite el incremento de 14 viviendas y 35 habitantes estimados.

2.5 Unidades de actuación

Se definen tres unidades de actuación edificatoria: RM-1, RM-2 y D-3 (ver apartado 1.5 de la memoria justificativa).

Cada una de las zonas delimitadas se definen a criterio municipal y atendiendo a la titularidad pública de cada una de ellas. Las dos zonas de uso residencial (multifamiliar) sirven como reserva para viviendas de protección. De estas últimas, sin reserva de suelo en la actualidad.

2.6 Régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación

Todo el ámbito del suelo comprensivo de la presente modificación está sin edificar y no existe ningún tipo de actividad que se venga desarrollando en cada uno de los solares.

No existen edificaciones en situación de fuera de ordenación.

3.- ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

El plan parcial de mejora de ordenación detallada tiene por objeto modificar el uso pormenorizado de zona residencial a multifamiliar, por un lado, y por otro, el completar en la parcela dotacional permitiendo todos los usos recogidos y posibles dentro del uso global dotacional que le es propio.

No se proponen nuevas medidas relativas al transporte colectivo.

No se proponen nuevas medidas relativas a la movilidad peatonal y rodada sostenible, el ámbito ya está consolidado.

Se propone como medida el realizar un estudio global de tráfico y movilidad de cara a realizar señalización horizontal sobre las calzadas implantando una reserva adecuada de plazas de aparcamiento para vehículos cuyos conductores o usuarios sean personas discapacitadas favoreciendo la accesibilidad universal.

4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El suelo urbano que constituye el ámbito de actuación de presente plan parcial de mejora es consolidado, por lo que no es preciso llevar a cabo ningún tipo de actuación en lo que a la urbanización se refiere.

Las infraestructuras existentes tienen capacidad suficiente ante las modificaciones en lo que a la ordenación detallada se refiere.

5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS



El alcance del presente plan parcial de mejora no hace preciso justificar el cumplimiento de normativas específicas desde el punto de vista de planeamiento en lo que materia ambiental, natural, cultural o protección paisajística se refiere.

No hay elementos protegidos por el patrimonio o incluidos en la carta arqueológica del municipio.

Tampoco en materia de accesibilidad universal, las vías públicas están completamente ejecutadas y cada uno de los solares cuentan con las acometidas correspondientes.

6.- MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

Respecto del Plan Parcial del sector S.A.U.-1 "La Perrera", mediante la aprobación del presente Plan Parcial de Mejora de Ordenación Detallada implica:

i) Añadir una nueva ordenanza tipológica de edificio residencial categoría 2ª (Identificada como 9.4.13 CONDICIONES PARTICULARES DE VIVIENDA EN EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR).

ii) En los planos de ordenación del Plan Parcial original, sustituir el plano de zonificación y usos pormenorizados (número 04); y el plano de ordenación (número 05)

No se alteran artículos de la normativa urbanística municipal vigente, los cuales siguen siendo de aplicación.

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE ÁMBITO DE SUELO URBANO Y URBANIZADO EN EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

| | | | |
|--|---|--|----------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO | | Enclave: La Perrera (Antiguo Sector S.A.U.-1) | |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO | | Suelo urbano consolidado | |
| C.- PLANO DE SITUACIÓN | | O.D.-1 Calificación del suelo y gestión | |
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| D.1.- | Objetivos de la ordenación: Se mantienen los previstos en el Plan Parcial Sector S.A.U.-1 | | |
| D.2.- | Superficie total (con SG adscritos) en m2 | | 135.326,35 |
| D.3.- | Superficie total de SG adscritos en m2 | | 45.631,89 |
| | | | interioresexteriores |
| | D.3.1 | Zonas verdes (>10% s/ 135.326,35m2) | 13.537,03 |
| | D.3.2 | Equipamientos (Dotaciones, instalaciones y servicios) | 9.622,18 |
| | D.3.3 | Red viaria | 22.472,68 |
| | D.3.4 | Participación en la financiación de las nuevas II.GG.* | - |
| D.4 | Superficie del ámbito (D.2-D.3) en m2 | | 89.694,46 |
| D.5 | Uso mayoritario | | Residencial |
| D.6 | Edificabilidad del ámbito (m2c) | | 45.280,21 |
| D.7 | Densidad poblacional (nº hab) | | 1.358 |
| D.8 | % Aprov. objetivo del ámbito (m2c/89.694,46m2 x 100) | | 0,50 |
| D.9 | Área de reparto o Aprovechamiento tipo | | |
| D.10 | Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | | |
| D.11 | Porcentaje mínimo de vivienda protegida (%) | | 12,72 |
| D.12 | Número máximo de viviendas: 228. NOTA: *II.GG.: Infraestructuras generales | | |
| E.3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | | | |
| E.1.- | Reservas de suelo para sistemas locales | | |



| | | | |
|-------|--|---|-----------|
| | E.1.1 | Zonas verdes | |
| | E.1.2 | Equipamientos | |
| | E.1.3 | Aparcamientos públicos | |
| | E.1.4 | Red viaria | |
| E.2.- | Superficie suelo neto lucrativo (Edificabilidad) | | 89.694,46 |
| | E.2.1 | Residencial unifamiliar Gr 1ª (0,35m2/m2) | 52.219,47 |
| | E.2.2 | Residencial unifamiliar Gr 2ª (0,80m2/m2) | 30.051,49 |
| | E.2.3 | Residencial multifamiliar (0,40m2/m2) | 7.423,50 |
| E.3.- | Usos pormenorizados / nº viviendas | | Ordenanza |
| | E.3.1 | Residencial unifamiliar Gr 1ª / 104 viviendas | 9.4.5 |
| | E.3.2 | Residencial unifamiliar Gr 2ª / 95 viviendas | 9.4.6 |
| | E.3.3 | Residencial multifamiliar / 29 viviendas | 9.4.13 |
| E.4.- | Las viviendas de residencial multifamiliar estarán sujetas a algún régimen de protección pública | | |

PLANOS DE ORDENACIÓN

30 de septiembre de 2025

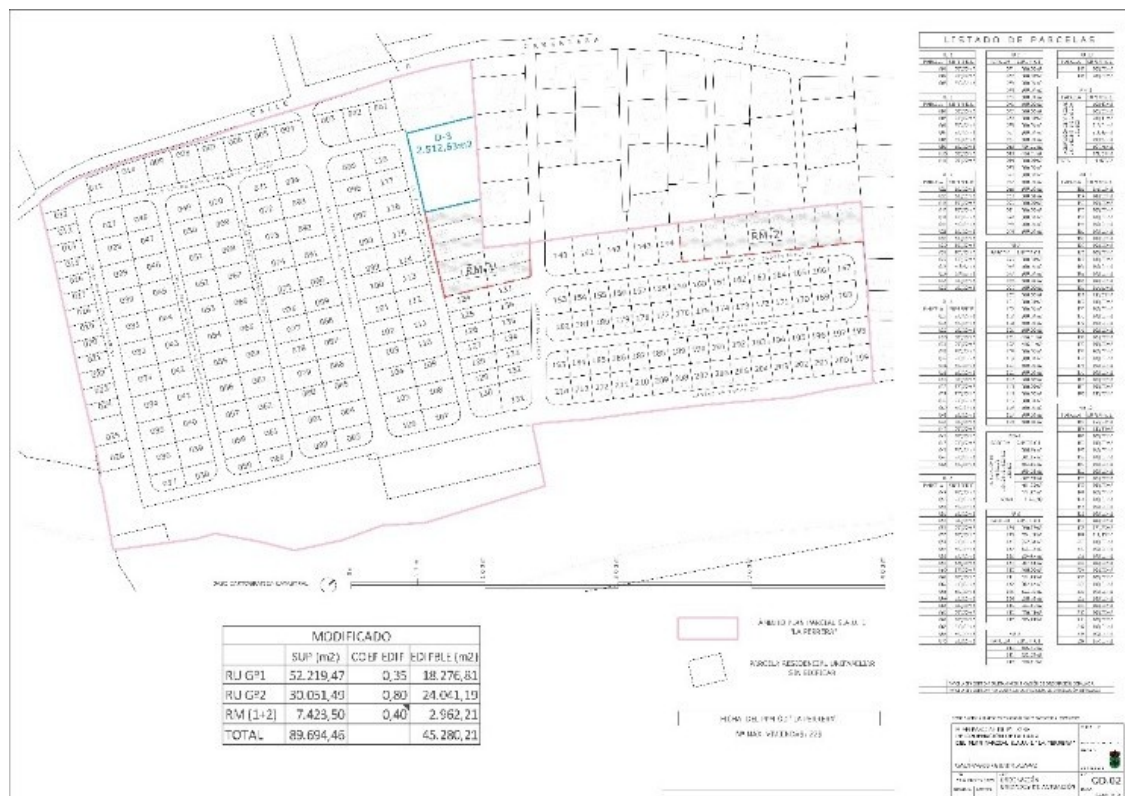
Listado de planos:

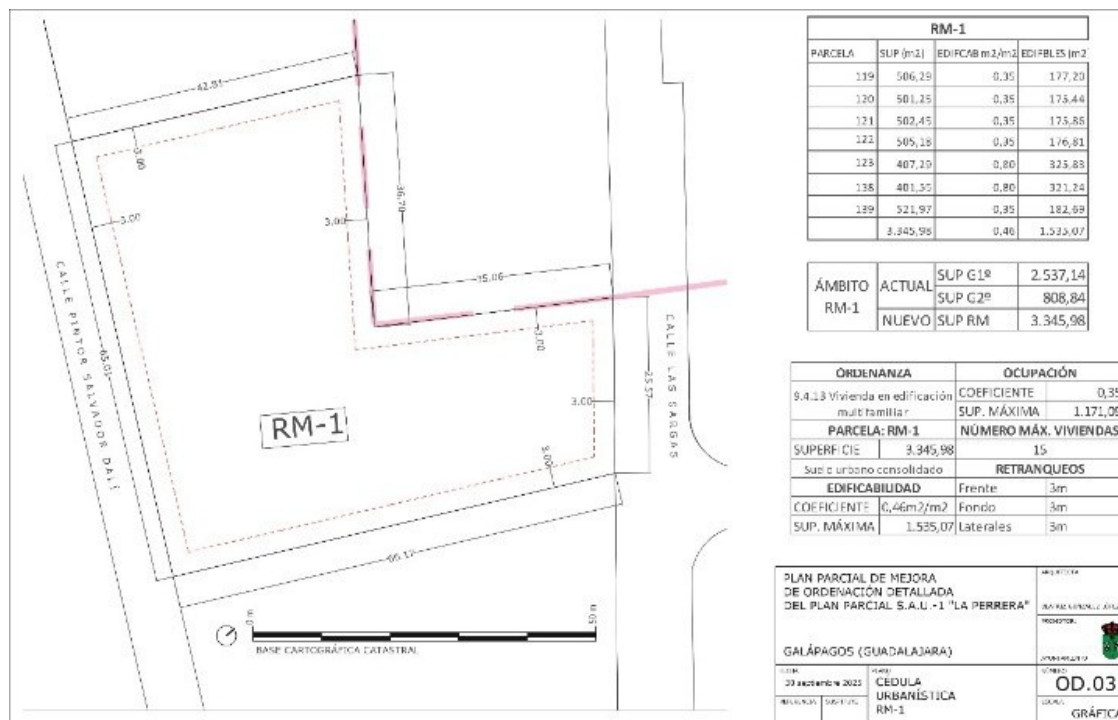
OD.01 CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN

OD.02 ORDENACIÓN. UNIDADES DE ACTUACIÓN

OD.03 CÉDULA URBANÍSTICA RM-1

OD.04 CÉDULA URBANÍSTICA RM-2





| RM-2 | | | |
|---------|-------------------------|---|----------------------------|
| PARCELA | SUPERF(m ²) | EDIFICAB(m ² /m ²) | EDIFILES (m ²) |
| 145 | 500,41 | 0,35 | 175,14 |
| 146 | 502,95 | 0,35 | 176,38 |
| 147 | 505,41 | 0,35 | 178,19 |
| 148 | 513,01 | 0,35 | 179,55 |
| 149 | 511,45 | 0,35 | 179,01 |
| 150 | 505,60 | 0,35 | 178,35 |
| 151 | 507,75 | 0,35 | 177,71 |
| 152 | 523,94 | 0,35 | 182,69 |
| 8 ads. | 4.077,52 | 0,35 | 1.427,13 |

| ÁMBITO | ACTUAL | SUP G1º | 4.077,52 |
|--------|--------|---------|----------|
| RM-2 | NUEVO | SUP RM | 4.077,52 |

| ORDENANZA | Nº MÁX. VIVIENDAS | EDIFICABILIDAD |
|--|--------------------|----------------------|
| 9.4.13 Vivienda en edificación multifamiliar | 14 | COEFICIENTE 35% |
| | RETRANQUEOS | SUP. MÁXIMA 1.427,13 |
| PARCELA: RM-2 | Fronte 3m | OCUPACIÓN |
| SUPERFICIE 4.077,52 | Fondo 3m | COEFICIENTE 0,35 |
| Suelo urbano consolidado | Laterales 3m | SUP. MÁXIMA 1.427,13 |

| | |
|---|-----------------------------------|
| PLAN PARCIAL DE MEJORA DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN PARCIAL S.A.U.-1 "LA PERRERA" | |
| GALÁPAGOS (GUADALAJARA) | |
| FECHA: 10 septiembre 2023 | PROYECTO: CÉDULA URBANÍSTICA RM-2 |
| REVISIÓN: 001/001 | OD.04 |
| | GRÁFICA |

Contra el presente Acuerdo, definitivo en vía Administrativa, se podrá interponer por los interesados contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con Sede en Guadalajara.

Galápagos, 15 de enero de 2026. EL ALCALDE-PRESIDENTE. Fdo.: Guillermo M. Rodríguez Ruano

Sede electrónica: <https://boletin.dguadalajara.es/boletin/validacion/validar-documento.php>



Cod. Verificación: 9ea056d06789ea4c5d36e1065bd76d6234a92d4c