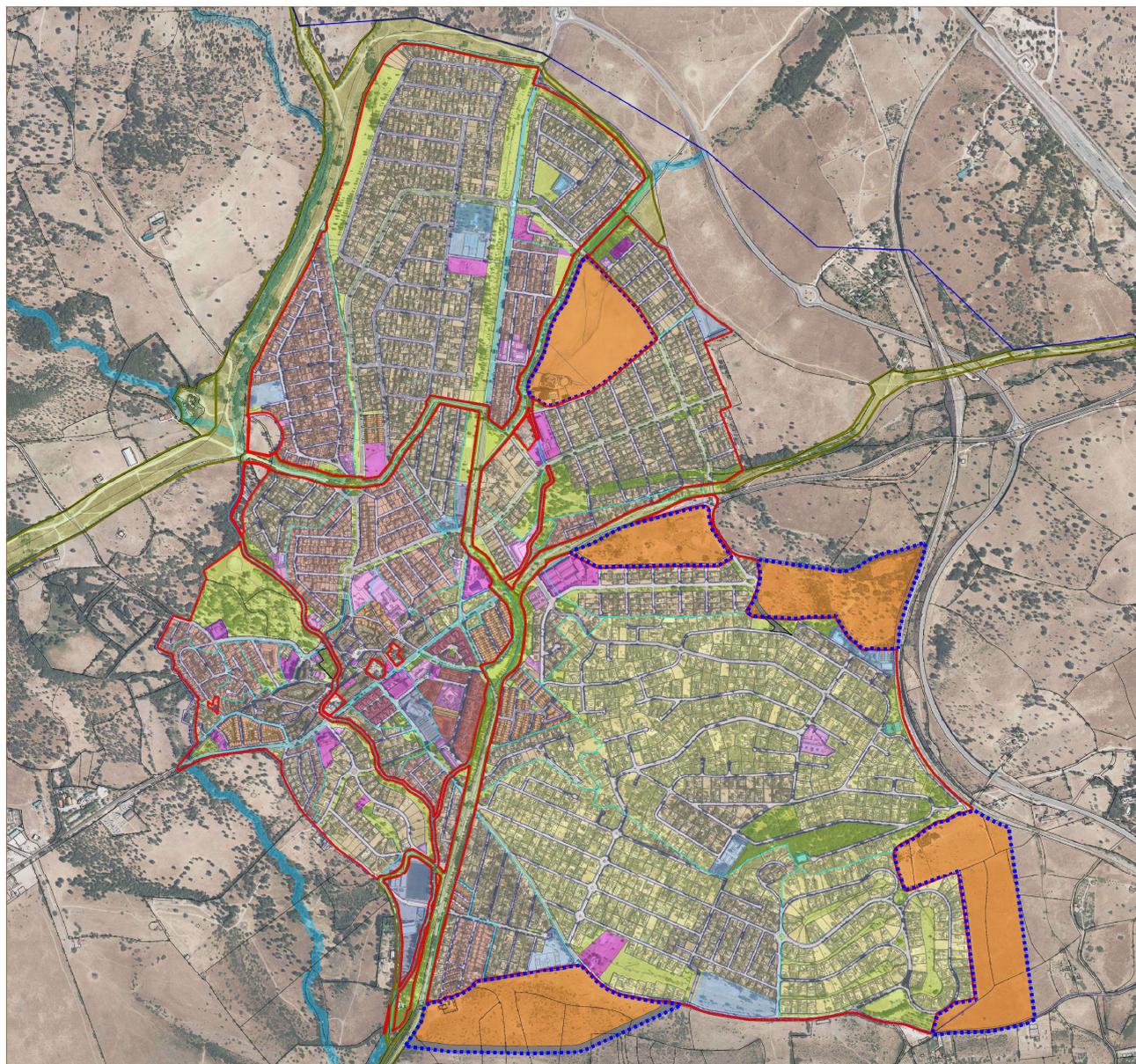


DOCUMENTO DE AVANCE PLAN GENERAL DE SOTO DEL REAL



D O C U M E N T O D E A V A N C E

MEMORIA DE ORDENACIÓN

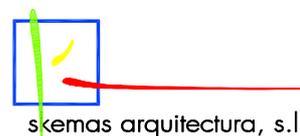
DICIEMBRE 2021

Promotor:



Excmo.
Ayuntamiento
Soto del Real

Equipo redactor:



skemas arquitectura, s.l.

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA DE ORDENACIÓN	5
PARTE 0. Introducción	5
1. Introducción	5
2. Conveniencia y oportunidad	5
3. Objetivos de la ordenación.....	5
4. Justificación del dimensionamiento.....	6
4.1. Crecimiento demográfico	6
4.2. Previsión residencial.....	9
4.3. Previsión productiva.....	10
4.4. Previsión equipamientos.....	10
5. Alternativas propuestas a la ordenación.	11
5.1. Consideraciones Previas.....	11
5.2. Alternativa 0.....	13
5.3. Alternativa 1.....	14
5.4. Alternativa 2.....	15
PARTE I. Criterios y alternativas.....	19
6. Análisis crítico de la situación actual.....	19
7. Criterios generales para la formulación del nuevo Plan.	20
8. Objetivos del Plan.....	24
8.1. Objetivos generales.....	24
8.2. Objetivos específicos.	26
8.2.1. Medio ambiente (escala territorial y/o del medio urbano).....	26
8.2.2. Economía.....	27
8.2.3. Vivienda.....	29
8.2.4. Redes públicas.....	31
8.2.5. Movilidad.....	32
8.2.6. Protección del patrimonio histórico.....	33
9. Análisis de las Alternativas.	34
10. Descripción y justificación de la propuesta de ordenación.....	38
11. Determinaciones estructurantes	41
11.1. Estructura general y orgánica del territorio.	41
11.2. La concreción del modelo según clases y categorías de suelo.....	42
11.2.1. El suelo urbano.....	42
11.2.2. El suelo urbanizable.	42
11.2.3. El suelo no urbanizable de protección.	42
11.3. Los sistemas de redes estructurantes.	46
11.3.1. El sistema de redes generales.....	46
11.3.2. Redes generales adscritas.....	46
11.4. La división del suelo.....	47
11.4.1. En áreas homogéneas.....	47
11.4.2. Ámbitos de Desarrollo Independiente.....	48
11.4.3. En sectores.....	50
12. Usos globales y pormenorizados.....	50

PARTE III. La capacidad del modelo propuesto.....	51
13. Resumen de la propuesta.....	51
13.1. Tabla resumen Clase y Categorías del Suelo.....	51
13.2. Tabla resumen del Suelo Urbanizable.....	51
13.3. Tabla resumen de la propuesta.....	52
14. Justificación del cumplimiento de los estándares legales.	53
PARTE IV. La ejecución del Plan.	54
15. Introducción.	54
16. Distribución de beneficios y cargas.	54
16.1. La equidistribución en el Plan.....	54
16.2. Área de reparto.	55
16.3. Reparcelación.....	55
16.3.1. Determinaciones generales.	55
16.3.2. Criterios.....	56
16.4. La obtención de las redes públicas.	57
16.5. La participación del Ayuntamiento en las plusvalías.	57
16.6. El reparto de las cargas de urbanización.	58
17. La modalidad de gestión.....	59
18. Conservación de la urbanización.	59
19. Indicadores para la revisión del modelo.....	59
PARTE V. Estrategias.	60
20. Las estrategias para las infraestructuras.	60
21. La estrategia de movilidad.....	61
22. La estrategia de la protección del medio natural.....	63
SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA	64
1. Objeto y marco normativo	64
2. Estudio de viabilidad económica y financiera	64
2.1. Viabilidad respecto del modelo territorial y urbano	64
2.2. Viabilidad económica respecto de la iniciativa privada.....	65
3. Informe de sostenibilidad económica	71
3.1. Inversión pública prevista.....	71
3.2. Incremento patrimonial municipal.....	71
3.3. Ingresos y gastos corrientes.....	74
3.4. Conclusiones del informe de sostenibilidad económica.....	77
RESUMEN EJECUTIVO	78
1. Ámbitos donde la ordenación proyectada altera la vigente	78
2. Ordenación que se propone.....	78
3. Delimitación de los Ámbitos en los que la Ordenación proyectada altera la Vigente	79
4. Ámbitos de los que se suspende la Ordenación o los Procedimientos de Ejecución o de Intervención Urbanística	82

Análisis de Impacto de Género, de Infancia, Adolescencia y Familia, y por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia 83

1. Informe sobre discriminación por orientación sexual, e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia 83

2. Informe del impacto de la ordenación pormenorizada del plan general de Soto del Real de la perspectiva de género, de la infancia y adolescencia y familia..... 84

- 2.1. Aspectos generales del ámbito84
- 2.2. Cuestiones relacionadas con la movilidad84
- 2.3. Cuestiones sobre la calidad del espacio público85
- 2.4. Cuestiones sobre la seguridad del espacio público y el sistema de transporte86
- 2.5. Cuestiones sobre los equipamientos de apoyo a la vida cotidiana87
- 2.6. Cuestiones relacionadas con la vivienda y las zonas residenciales87
- 2.7. Cuestiones relacionadas con el uso terciario87

MEMORIA DE ORDENACIÓN

PARTE 0. Introducción.

1. Introducción.

La memoria de ordenación del documento de Avance del Plan General de Soto de Real contiene los aspectos más relevantes del modelo de ordenación y gestión que se propone para el municipio. Las determinaciones contenidas en el presente documento son fundamentales para la comprensión y definición del modelo territorial.

2. Conveniencia y oportunidad.

La normativa urbanística vigente en Soto del Real está constituida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 5 de marzo de 1.987 (B.O.C.M. 7 de marzo de 1.987).

El citado planeamiento requiere de forma urgente su adaptación al marco jurídico actual, habiéndose aprobado un sinnúmero de normativas autonómicas y estatales en el transcurso de 36 años.

La entrada en vigor de la nueva Ley 9/2001, de 27 de Julio de 2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, hace necesaria la adaptación de los instrumentos de planeamiento a la nueva regulación.

La conveniencia de la formulación del Avance del Plan General radica en la necesidad de plantear un modelo territorial nuevo, que recoja el planeamiento actual y proponga otros suelos que tengan la vocación de desarrollarse, de acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 9/2001, de 17, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en su apartado quinto que las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal aprobados definitivamente, deberán adaptarse en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de dicha ley.

Resulta conveniente la adecuación del Planeamiento no solo a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, sino a la legislación vigente en materia de protección ambiental, de protección del patrimonio histórico y protección de infraestructuras.

Asimismo, se considera necesario revisar el planeamiento general para ajustarse a la situación actual y a las conclusiones extraídas del análisis y diagnóstico del desarrollo del planeamiento hasta la fecha.

Se plantea el Avance del Plan General como un instrumento para dar solución a la inadecuación del planeamiento vigente a las necesidades del municipio de Soto del Real.

3. Objetivos de la ordenación.

El Avance del Plan General de Soto del Real tiene por objeto el desarrollo de las funciones que para éste establece el artículo 41 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Para el correcto desarrollo de éstas funciones conforme a las necesidades urbanísticas y ambientales recogidas en este documento, se deben establecer una serie de objetivos generales:

- Establecer un crecimiento ordenado y compacto del núcleo urbano, conservando la calidad ambiental de su entorno, satisfaciendo la demanda según la situación actual.
- Proteger y promocionar los valores ambientales del municipio.
- Consolidar una extensión comedida del núcleo urbano, priorizando el crecimiento en los huecos existentes entre los suelos urbanos consolidados. Siendo las superficies de extensión consecuentes con la demanda de suelo y las características propias del municipio.
- Ampliar la superficie de suelos tanto públicos como privados para dotaciones: culturales, educativas, de esparcimiento, comerciales, etc.
- Promover el desarrollo de actividades económicas de bajo impacto en áreas delimitadas que permitan usos productivos, acorde a la estructura poblacional del municipio.

4. Justificación del dimensionamiento.

4.1. Crecimiento demográfico.

Los flujos demográficos que recogen las estadísticas sobre del Movimiento Natural de la Población son los nacimientos, las defunciones y la nupcialidad.

Según los últimos datos publicados por el Instituto de Estadística de Madrid del 2020 y resumidos en la siguiente tabla, se observa que el saldo demográfico de Soto del Real es negativo, lo que supone que hay un mayor número de defunciones que de nacimientos. En esta comarca muchos municipios siguen esta misma tendencia. Los saldos demográficos existentes en la gran mayoría de los núcleos son muy ajustados, por lo que en el futuro pueden existir problemas de reemplazo poblacional.

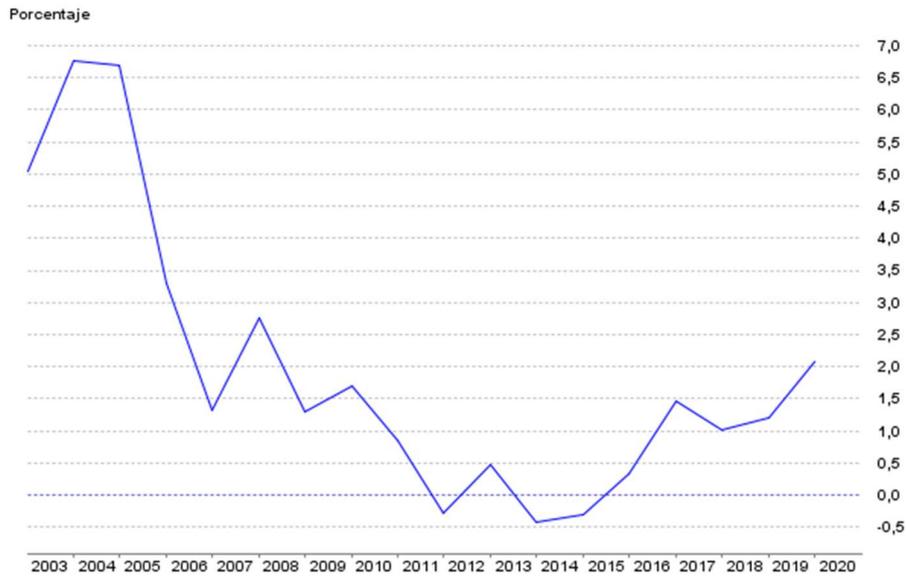
Saldo demográfico de la comarca y del municipio

Municipios	Nacimientos	Matrimonios	Defunciones	Crecimiento Vegetativo
Alpedrete	87	49	70	17
Becerril de la Sierra	39	16	40	-1
Boalo (El)	60	28	33	27
Cercedilla	58	45	60	-2
Collado Mediano	42	23	39	3
Colmenarejo	53	33	54	-1
Escorial (El)	109	64	127	-18
Guadarrama	122	55	128	-6
Manzanares el Real	66	33	62	4
Miraflores de la Sierra	41	24	36	5
Molinos (Los)	20	21	37	-17
Moralzarzal	87	37	70	17
Navacerrada	14	1	8	6
San Lorenzo de El Escorial	99	101	152	-53
Soto del Real	47	22	68	-21
Valdemorillo	94	59	57	37
Villanueva del Pardillo	143	63	61	82
Total Comarca	1.181	674	1.102	79
Total Comunidad Autónoma	55.741	24.560	47.165	8.576

Fuente: Estadística del Movimiento Natural de la Población. Instituto Estadística de Madrid 2019.

Con respecto al municipio, se observa que, la Natalidad en Soto del Real tiene un peso poco significativo dentro de la comarca, dado que es menor que la media comarcal. Además, en lo que se refiere a la Nupcialidad en Soto del Real es baja, es menor a la media de la comarca y la de la Comunidad.

La Mortalidad en Soto del Real es baja, siendo mayor que la media comarcal y la comunidad.



Fuente: Estadística del Movimiento Natural de la Población. Instituto Estadística de Madrid 2020.

El crecimiento relativo de la población de Soto del Real en el año 2020, se sitúa en 2,07 puntos, siendo 1,92 el de la comarca y 1,75 en de la Comunidad de Madrid.

Evaluación de necesidades

En las dos décadas precedentes el incremento en el número de habitantes ha sido considerable, por lo que cabe esperar que la tendencia de crecimiento poblacional se mantenga en adelante. Para la estimación de la proyección de la población futura en el municipio de Soto del Real se ha realiza el cálculo de la a partir de los datos de población del municipio en el periodo 2005-2020.

Según los datos de población de Soto del Real, se aplican las funciones del método de crecimiento geométrico.

$$P^{t+n} = P^t (1 + tcaa)^n$$

Se calcula la tasa de crecimiento anual acumulativo considerando los siguientes intervalos.

$$P^{t+n} / P^t = (1 + tcaa)^n \quad \longrightarrow \quad \sqrt[n]{\frac{P^{t+n}}{P^t}} = 1 + tcaa$$

$$tcaa = \sqrt[n]{\frac{P^{t+n}}{P^t}} - 1$$

Proyección de población

Año	Total
2020	8.981
2019	8.799
2018	8.694
2017	8.607
2016	8.483
2015	8.456
2014	8.482
2013	8.519
2012	8.480
2011	8.505
2010	8.434
2009	8.294
2008	8.188
2007	7.969
2006	7.865
2005	7.615

Tasa de crecimiento anual acumulativo Soto del Real = 1,01097

Se estima una proyección de población para Soto del Real estimada de 10.015 habitantes, para un horizonte de 10 años vista (año 2031), lo que supondría un crecimiento de la población en 1.034 residentes y 11.171 habitantes para el año 2041, lo que supondría un crecimiento de la población en 2.190 residentes.

4.2. Previsión residencial.

Para determinar la ocupación media de las viviendas en Soto del Real se han empleado los datos disponibles en el citado Censo del año 2011, obteniendo los siguientes resultados:

Número de miembros por hogar.

	Total Municipio	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 o más personas
Nº Hogares	2.316	376	680	482	556	173	
Porcentaje	100	16	29	20	24	7	

INE. Censo de Población y Vivienda de 2011.

En cuanto a la estructura de los hogares en el municipio se puede observar que, según los datos proporcionados por el último Censo de Población y Vivienda publicado por el INE (Año 2011), existe un total de 2.316 hogares, entre los cuales, suponen una mayor proporción los compuestos por un miembro (16%) y dos miembros (29%). La media de habitantes por hogar es de 2,8.

Considerando una ocupación media de 2,8 habitantes por vivienda (conforme a la media de habitantes por hogar del parque de viviendas), podemos evaluar de forma orientativa las necesidades de vivienda para el periodo 2021-2041, que se situarán en torno a las 782 viviendas para albergar a la toda la población prevista. De este número estimado de viviendas necesarias, deberán sustraerse las viviendas existentes que se encuentran

actualmente en construcción o ya construidas, pero aún desocupadas, ya que son susceptibles de ser ocupadas por parte de la población prevista.

4.3. Previsión productiva.

Como ya se indicó en la Memoria Informativa, el las actividades económicas e industriales del municipio de Soto del Real están condicionadas por la distancia con la ciudad de Madrid.

Debe preverse suelo para actividades económicas productivas (comerciales e industriales), convirtiéndose en un apoyo al desarrollo residencial, que debe estar sustentado en una activación de la economía del municipio.

Para el desarrollo productivo se estima necesario reservar suelos que recojan las actividades que actualmente se realizan en instalaciones en suelo no urbanizable, situándose estos ámbitos a una distancia prudencial del núcleo urbano y con buenas comunicaciones.

Se prevé la necesidad de suelo para la creación de empresas relacionadas con el uso terciario comercio, el turismo, medioambiente y prestación de servicios a la población residente.

El desarrollo comercial se debe apoyar en la disposición de suelo suficiente y de calidad adecuada al uso, por ubicación y accesos. Las actividades comerciales deberán desarrollarse de forma compatible e integrada en las zonas residenciales.

4.4. Previsión equipamientos.

El municipio de Soto del Real cuenta actualmente con una superficie destinada a equipamientos de 321.783 m², de los cuales 160.302 m² son de públicos, cubriendo las necesidades de la población satisfactoriamente.

Los distintos equipamientos de los que disfruta el municipio son los siguientes:

Tipo de Equipamiento	Superficie (m ²)	Servicio
Administrativo	4.006,00	Ayuntamiento / Servicios Administrativos
Educativo	25.662,00	Colegios / IES / Escuelas Infantiles
Sanitario	4.812,00	Centro de Salud
Socio Cultural	3.962,00	Servicios Sociales / Centro Cultural / Biblioteca / Casa de la Juventud / Protección Civil
Deportivo	68.191,00	Pabellón, Campo Fútbol, Pistas deportivas, Piscina Municipal Cubierta, ...
Mixto	48.998,00	Puesto G.C., Protección Civil, Centro Arte y Turismo, Piscina Municipal,...

Las zonas verdes del municipio, incluyendo parques, jardines y espacios libres, ocupan actualmente 734.286 m².

La ordenación propuesta en este Avance del Plan General contempla la ampliación de suelos públicos para dar cumplimiento a los objetivos planteados.

En concreto, se pretenden obtener los siguientes equipamientos sociales:

- En el Sector 2, 4.500 m² para la ampliación del equipamiento escolar IES Sierra de Guadarrama.
- Como redes generales, en el Sector 3, 30.000 m² para equipamientos deportivos.
- En el Sector 5, 28.000 m² junto a la Avda. Víctimas del Terrorismo, que ampliarán los equipamientos deportivos del Sur.

Además, habrá que prever la reserva de suelo para equipamientos, zonas verdes y espacios libres según los mínimos indicados por la LSCM, garantizando de esta forma los objetivos propuestos, así como completar y reforzar las dotaciones existentes.

5. Alternativas propuestas a la ordenación.

5.1. Consideraciones Previas.

En este apartado se analizan las diferentes alternativas estudiadas durante el proceso de redacción de este Documento de Avance. Por una parte se realizará un análisis urbanístico, pero también de incidencia ambiental de las alternativas, que será reflejado en el documento de análisis ambiental del Avance.

La Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental requiere la evaluación de los efectos sobre el medio ambiente derivados del desarrollo del Plan General propuesto, así como de las diferentes alternativas, que deberán ser razonables, técnica y ambientalmente. Debe incluirse, entre otras, el estudio de la alternativa cero, entendiendo como tal la alternativa de no realización de un nuevo Plan.

Las consideraciones que se han hecho, con carácter previo al establecimiento de alternativas, son relativas al cumplimiento de los objetivos urbanísticos fijados por la administración y el equipo redactor para este Avance del Plan General, y en consonancia con las prescripciones ambientales desarrolladas en el análisis ambiental del municipio.

El modelo territorial a proponer debe perseguir los siguientes objetivos:

- Solucionar la problemática generada por la **inadecuación del planeamiento** vigente a normativa urbanística vigente. El planeamiento vigente en el término municipal de Soto del Real está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Soto del Real, aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 5 de Marzo de 1.987 (B.O.C.M. 7 de Marzo de 1.987). El citado planeamiento requiere de forma urgente su adaptación al marco jurídico actual.
- La organización de un modelo territorial que administre los recursos de que dispone actualmente el municipio con criterios de **máximo rendimiento**, sin generar problemas ambientales a medio y largo plazo, priorizando las intervenciones en el núcleo urbano actual frente a los nuevos desarrollos e integrando las acciones y la normativa urbanística en todos ellos para resolver un modelo integrado, coherente y racional.
- La organización de nuevos desarrollos con criterios de crecimiento urbano, apoyando la trama del núcleo actual y **evitando la aparición de áreas dispersas** de nuevas "urbanizaciones" ajenas a la dinámica local, para evitar situaciones como la generada por el aislamiento del área conformada por los polígonos 13A: PEÑA REAL y 13B: PUENTE REAL, que presenta una conexión viaria y de infraestructuras bastante deficiente.

- La **contención en la ocupación de los nuevos desarrollos**, minimizando las ocupaciones por nueva urbanización en el término municipal, evitando en todo caso la ocupación con tipologías extensivas, de gran consumo territorial.
- Adaptarse a las necesidades actuales del municipio, en el que está aumentando de manera progresiva la demanda de vivienda de primera residencia, dada la cercanía a Madrid.
- Exigencia de **viabilidad real** desde el punto de vista social y económico de los nuevos crecimientos, donde se propondrán suelos de crecimiento que tengan garantizado su desarrollo, adecuación de las redes públicas e infraestructuras, tanto en dimensiones, como en localización, jerarquización y características, y la adecuación de la normativa urbanística para potenciar y mejorar el tejido existente.
- **Potenciar la creación de empleo**, así como posibilitar la implantación de usos compatibles con el medio natural y el enclave paisajístico en el que se encuentra Soto del Real. Para ello, se identificarán las condiciones idóneas para la localización de emplazamientos que puedan albergar la implantación de actividades productivas y de actividades económicas capaces de generar riqueza económica y fomento del empleo, siempre de forma compatible con la salvaguarda de los valores medioambientales.
- Especial atención a la salvaguarda del **Suelo No Urbanizable de Protección**. La protección, mantenimiento y puesta en valor de todos aquellos espacios naturales de especial valor por sus elementos naturales, su biodiversidad, su productividad agraria o su calidad paisajística. Esta protección se entiende complementaria a la reconocida y otorgada por la Comunidad de Madrid a los espacios que constituyen el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.
- Se considera fundamental obtener la localización de emplazamientos que puedan albergar la **implantación de actividades productivas y de actividades económicas** diversas capaces de generar riqueza económica y fomento del empleo, siempre de forma compatible con la salvaguarda de los valores ambientales.

Finalmente, el Documento de Avance atenderá a la Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, en la que se recuerda la necesidad de incluir en la memoria exigida por los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y la no discriminación a la personas LGHTBI; el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al Plan garantiza la accesibilidad, y cumple con los criterios establecidos en la ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Por otra parte, las figuras de planeamiento de desarrollo del Plan General deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes a los planes, proyectos y actividades que así establezca la legislación autonómica de impacto ambiental, y la legislación estatal en la materia, y en especial en lo referente a proyectos y actividades afectadas por la legislación ambiental vigente.

Los nuevos crecimientos se plantearán en torno al actual núcleo urbano, con un doble objetivo:

Por una parte, para cubrir estrictamente la demanda de vivienda necesaria para los nuevos desarrollos residenciales.

Igualmente deberá afrontarse en el diseño urbanístico de los nuevos sectores la resolución de un límite regular y ordenado del núcleo urbano, rellenándose los intersticios irregulares que presenta su actual perímetro, además de completarse los vacíos interiores de grandes bolsas de suelo aún sin desarrollar en el corazón de la trama urbana. En definitiva, las propuestas deberán incidir en la repetida búsqueda de la cohesión, uniformidad y equilibrio territorial.

5.2. Alternativa 0.

La alternativa 0 consiste en analizar el escenario urbanístico más probable en el caso de no ejecutarse ningún Plan General nuevo y continuar con el desarrollo de las actuales Normas Subsidiarias (N.N. S.S.) aprobadas en el año 1987.

Correspondería con el desarrollo territorial del municipio de Soto del Real hasta la actualidad, ha respondido a un modelo desordenado con la proliferación espontánea de urbanizaciones de tipo unifamiliar hacia el Norte y Este del casco antiguo. Este crecimiento se ha dirigido al trazado de la línea de ferrocarril Madrid-Irún. Aparte, también se ha producido un desarrollo urbanístico al margen del casco urbano en las laderas del Cerro de San Pedro.

Debe indicarse que la mayor parte del suelo residencial previsto en las NN. SS. como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Apto para Urbanizar ha sido desarrollado, a excepción de las unidades de actuación UA-1 "Las Careadas", UA-3 "Prado de la Nava" y UA-5 "Conexión Sotosierra", y los sectores S-2 "Las Careadas Sur" y S-7 "Ampliación Sotosierra".

Se analizan, a continuación, las causas de esta situación que se puede resumir en:

- En el caso de los Suelos Urbanos No Consolidados (SUNC), tienen limitado su desarrollo debido a un límite muy bajo en número de viviendas, en la actualidad la disparidad en la relación entre el precio del suelo bruto y el precio de venta del m² construido no deja margen a la promoción de viviendas.

Denominación del desarrollo	Uso Global	Superficie (m ²)	Número de Viviendas	
UA-1	Las Careadas	Residencial	20.000,00	4
UA-3	Prado de la Nava	Residencial	4.500,00	2
UA-5	Conexión Sotosierra	Residencial	6.000,00	4

En la actualidad, la Unidad de Actuación 5, se han desarrollado como parcelas privativas, siendo un suelo urbano consolidado.

- Los suelos urbanos no consolidados a desarrollar mediante actuaciones singulares intentaban integrar pequeñas áreas con uso global dotacional, mediante medidas para la obtención de viales. Análogamente a las unidades de ejecución convencionales no se han desarrollado conforme a los objetivos de las actuales Normas Subsidiarias. En la actualidad estos suelos son en la práctica suelos urbanos consolidados.
- Los denominados S-2 y S-7 tenían como objeto el completar el tejido urbano al nordeste y al este respectivamente del suelo urbano consolidado. Las razones de su inactividad en estos 20 años son básicamente las mismas que para el SUNC, a

lo que se puede añadir el mayor tamaño de los sectores o la mayor complejidad del desarrollo en este tipo de suelo, por lo que ha resultado inviable su desarrollo.

Esta alternativa, dejar sin completar la trama urbana, ya que los desarrollos propuestos en las NN.SS. pretendían cerrar dicha trama que ahora quedaría dividida en zonas no continuas. El modelo urbano resultante sería irregular y de una calidad urbana inferior a la que pudiera generarse con desarrollos que completaran el núcleo urbano.

Desaparece la oportunidad para el municipio de obtención de nuevos suelos e infraestructuras públicas mediante cesiones o aprovechamientos derivados de las transformaciones urbanizadoras, resultado inviables algunos de los objetivos de desarrollo propuestos por las normas vigentes.

Por estos motivos, no existe capacidad de crecimiento real dentro del modelo actual. Desde un punto de vista más general, a estos motivos hay que sumar la propia antigüedad de las NN.SS. vigentes, hace que el modelo urbano planteado hace más de 20 años necesite ser actualizado, ya que los factores demográficos, sociales, económicos y ambientales que configuran el municipio y su entorno han cambiado de manera reseñable.

En conclusión, como ya se ha señalado en el diagnóstico de esta memoria, la situación de inactividad urbanística en la que se encuentra actualmente el municipio, con un planeamiento vigente obsoleto, hace inviable la opción de apostar por la alternativa "0" no siendo una alternativa ni realista ni adecuada a los objetivos pretendidos por este Avance de Plan General.

5.3. Alternativa 1.

Se propone el cierre del casco urbano hacia el Este, hasta el límite que imponen la línea de ferrocarril (Madrid-Irún) y la circunvalación de Soto del Real. Esta propuesta pretende rellenar los huecos dejados por los desarrollos urbanísticos anteriores para mejorar la continuidad del casco urbano. Los límites de crecimiento residencial definidos en esta propuesta serían los siguientes:

- Al Norte, el límite actual de Soto del Real, con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y zona periférica de protección de parque nacional de la Sierra de Guadarrama.
- Al Este, la línea de ferrocarril (Madrid-Irún) y la circunvalación de Soto del Real.
- Al Sur, el relieve estructural de las calizas cretácicas (propuesto como zona de protección en el planeamiento) y Montes Preservados.
- Al Oeste, el casco urbano consolidado de Soto del Real y el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

Además, teniendo en cuenta el interés del municipio por consolidar una zona de actividades económicas, se propone la creación de una bolsa para albergar este tipo de actividades en la margen oriental de la carretera M-609, a continuación de la pista de karts y en los márgenes de la antigua M-608 a su llegada al casco. En alternativa se produce una separación física, pero poco importante, entre las zonas residenciales y de actividades económicas.

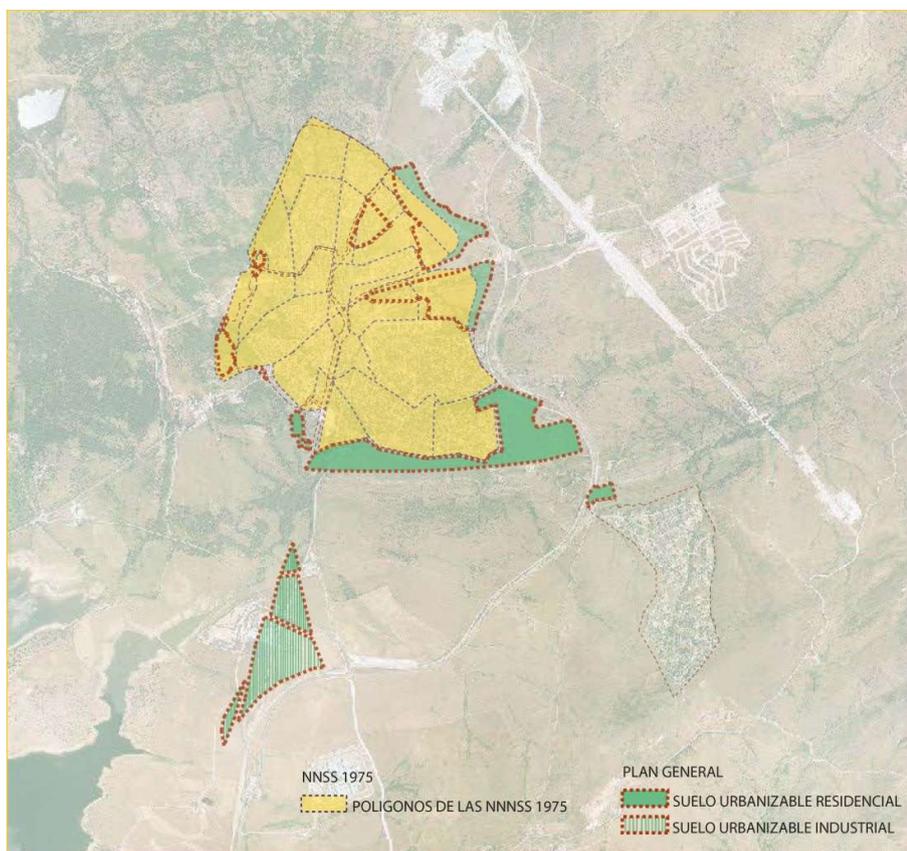
Existen algunos condicionantes:

- Desde el punto de vista urbanístico se produciría un crecimiento extensivo con las desventajas que tiene respecto a ocupación e impacto en el territorio.

- No obstante, esta Alternativa propone facilitar una mayor superficie de aparcamientos, mejorar los accesos del casco y permitir la permeabilidad y conexión del mismo con otros suelos consolidados. Se plantea también la aparición de accesos nuevos a los planteados en origen, desde la variante de carreteras en construcción y los nuevos desarrollos previstos.
- Su aproximación al Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, implica que su desarrollo deba cumplir una serie de medidas muy estrictas en cuanto al saneamiento, gestión de residuos, emisión de ruidos y contaminación lumínica.
- En los desarrollos urbanísticos cuya delimitación alcanza vegetación de ribera, hábitats, o espacios de valor ambiental alto, se integrarán dichos espacios en las redes locales de zonas verdes y espacios libres del sector.

Respecto al uso actual del territorio, el cambio de uso en esta zona supondría la ocupación de terrenos de uso ganadero extensivo, actualmente en uso.

El esquema de la propuesta "Alternativa 1" se grafía a continuación:



5.4. Alternativa 2.

Se proponen dos zonas de crecimiento residencial:

- 1- El cierre del casco urbano hacia el Este del núcleo urbano, colmatando la superficie al norte de la urbanización de Monte Real a lo largo de la Carretera M-608 (actual

calle Avda. Chozas de la Sierra), hasta la rotonda de acceso desde la carretera de Guadalix de la Sierra, e incluyendo los vacíos generados por los desarrollos urbanísticos anteriores para mejorar la continuidad del casco urbano.

- 2- Crecimiento hacia Sur del núcleo urbano, generando una variante de borde para conectar el Camino de Valle con la Avda. Víctimas del Terrorismo. Este crecimiento hacia el Sur, consolidada la vía de comunicación con las urbanizaciones de Peña y Puente Real, mejorando las comunicaciones entre el núcleo principal de Soto del Real y las urbanizaciones exteriores.

Los límites de crecimiento en la zona ESTE del Núcleo Urbano, donde definen en esta propuesta 3 sectores residenciales, serían los siguientes:

Sector 1

El Sector 2 estaba incluido en el desarrollo urbanístico anterior (S2: Sector las Careadas Sur y UA-1: Las Careadas), limitando en todo su perímetro con suelo urbano consolidado.

Sector 2

- Al Norte, con Avda. Chozas de la Sierra, M-608 y el límite actual de Soto del Real.
- Al Este, con el Paseo de los Cerrillos, comunicación entre la rotonda de acceso desde la M-608 con la urbanización de Monte Real y suelo no urbanizable especialmente protegido por interés ganadero.
- Al Sur, con la urbanización de Monte Real, suelo urbano consolidado.
- Al Oeste, con el IES Sierra de Guadarrama y el núcleo urbano de Soto del Real.

Sector 3

El Sector 3 estaba incluido en el desarrollo urbanístico anterior (S7: Sector ampliación Sotosierra).

- Al Norte, con suelo no urbanizable especialmente protegido por interés ganadero.
- Al Este, con las vías de ferrocarril.
- Al Sur, con la urbanización de Sotosierra, suelo urbano consolidado.
- Al Oeste, con la urbanización de Monterreal, suelo urbano consolidado.

Los límites de crecimiento en la zona SUR del Núcleo Urbano, donde definen en esta propuesta 2 sectores residenciales, serían los siguientes:

Sector 4

- Al Norte, con las vías del ferrocarril que hacen de límite con el suelo especialmente protegido por interés ganadero con y la urbanización Sotosierra.
- Al Este, con suelo especialmente protegido por interés ganadero.
- Al Sur, con el Camino del Valle que es límite con el suelo especialmente protegido por interés ganadero.

- Al Oeste, con la urbanización El Rebollar, suelo urbano consolidado.

Sector 5

- Al Norte, con las urbanizaciones de casco urbano consolidado Los Burdiales I y II.
- Al Este, con el Camino del Valle, suelo de casco urbano consolidado pertenecientes a el polígono de La Solana.
- Al Sur, con el suelo especialmente protegido por interés ganadero, banda de suelo que le separa del suelo no urbanizable especialmente protegido por las peculiaridades del terreno “
- Al Oeste, con la vía pecuaria, Cordel de la Carretera de Miraflores (Avda. Víctimas del Terrorismo).

Además, teniendo en cuenta el interés del municipio por consolidar una zona de actividades económicas, analizando factores de emplazamiento estratégico, respeto a la jerarquía de protecciones establecida por la normativa ambiental y sectorial y priorizando la no interferencia con crecimientos residenciales de nueva creación o de la trama urbana existente, se planteará una zona destinada a actividades económicas a ambos lados de la carretera M-862, al Norte de actual al Centro Penitenciario Madrid V, Soto del Real, y al Sur de la rotonda de la confluencia con la carretera M-608.

Uno de los sectores propuestos, ubicado en el margen Oeste de la carretera M-862, incluye parte de los terrenos donde se encuentran las instalaciones y edificaciones existentes pertenecientes a las empresas VIAPARK S.A. y TRANSERVI, S.A., que no se encuentren dentro del suelo urbanizable de protección. Se posibilita la compatibilización de las actividades económicas, de almacenamiento y productivas que se vienen desarrollando en los últimos años, permitiéndose la denominada por las vigentes NNSS de 1.987 como “Instalación Aislada IA-3 LA FÁBRICA”, y se desarrollen las correspondientes redes generales de cesión para el Ayuntamiento mediante la firma de los oportunos convenios.

La ubicación de estos suelos cumple los objetivos marcados para este tipo de actividad, por un lado, la suficiente distancia al núcleo residencial para impedir intersecciones innecesarias de distintos tipos de tráfico en lo que a movilidad se refiere, de otra, la óptima accesibilidad de los suelos mediante vías rápidas de carácter supramunicipal, que garantizan en perfecto funcionamiento de los mismos.

Esta alternativa es favorable porque se produce una separación física, pero poco importante, entre las zonas residenciales y de actividades económicas.

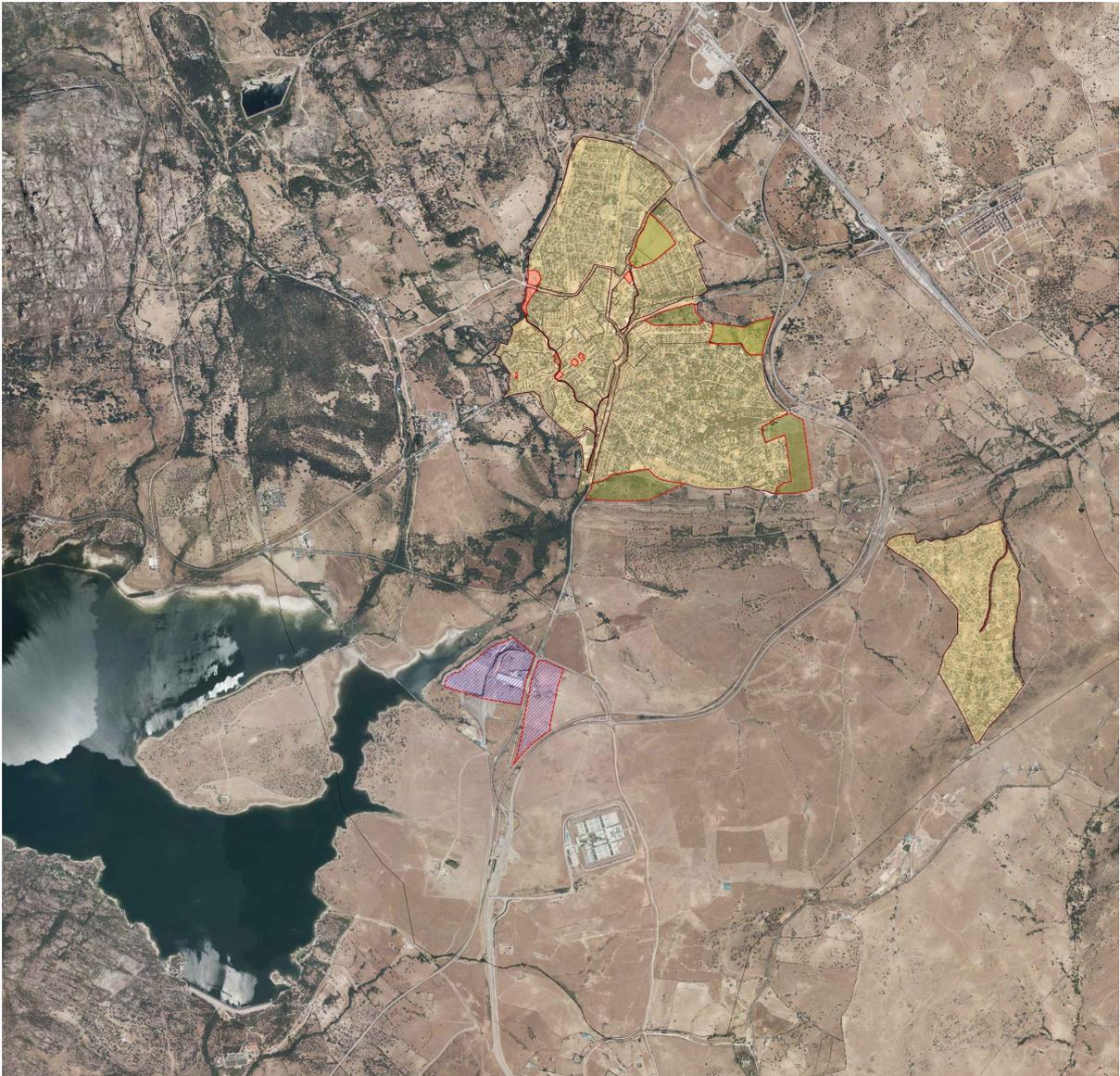
Desde el punto de vista urbanístico se plantea un crecimiento extensivo, con las desventajas que tiene respecto a ocupación e impacto en el territorio, pero siendo comedido y acorde a las necesidades de crecimiento actuales del municipio.

Esta Alternativa propone actuaciones encaminadas a una mejora en la dotación de aparcamientos, red viaria, zonas verdes y espacios libres del casco y permitir la permeabilidad y conexión del mismo con otros suelos consolidados.

La proximidad de nuevos sectores al Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, implica que su desarrollo deba cumplir una serie de medidas muy estrictas en cuanto al saneamiento, gestión de residuos, emisión de ruidos y contaminación lumínica.

En los desarrollos urbanísticos cuya delimitación alcanza vegetación de ribera, hábitats, o espacios de valor ambiental alto, se integrarán dichos espacios en las redes locales de zonas verdes y espacios libres del sector.

El esquema de la propuesta elegida “Alternativa 2” se grafía a continuación:



PLAN GENERAL

 Polígonos Normas Vigentes

 Suelos Urbanizables Sectorizados Residencial

 Suelos Urbanizables Sectorizados Actividad Económica

 Actuaciones Aisladas

PARTE I. Criterios y alternativas.

6. Análisis crítico de la situación actual.

El planeamiento vigente en el término municipal de Soto del Real está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Soto del Real, aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 5 de marzo de 1.987 (B.O.C.M. 7 de marzo de 1.987). El citado planeamiento requiere de forma urgente su adaptación al marco jurídico actual, habiéndose aprobado un sinfín de normativas autonómicas y estatales en el transcurso de 35 años.

Además, las necesidades urbanísticas en la actualidad distan mucho de los requerimientos de entonces, incluso de los momentos en los que se inició la tramitación de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, allá por el año 2.005, donde las propuestas de crecimientos expansivos al albor de la bonanza económica primaban sobre un desarrollo urbanístico controlado y sostenible desde el punto de vista ambiental.

A continuación, se adjunta una descripción cronológica de los antecedentes más relevantes en la tramitación del citado plan:

- El Pleno de la Corporación municipal de Soto del Real, en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de abril de 2005, acuerda abrir un periodo de información pública para admitir sugerencias al documento de Avance del Plan General
- Con fecha 6 de julio de 2012, se emite Informe de Impacto Territorial desde la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, al documento de Avance del Plan General de Soto del Real.
- Con fecha 31 de enero de 2013, el Pleno de la Corporación acuerda:
 - Aprobación del avance adaptado al Informe de Impacto Territorial de la Comunidad de Madrid.
 - Aprobar inicialmente el documento de Plan general de Ordenación urbana de Soto del Real adecuado al Avance.
 - Someter la documentación a información pública.
- Con fecha 23 de junio de 2.014 se hace entrega del documento de Plan General con las modificaciones derivadas del periodo de información pública y en fecha junio 2.014 el Ayuntamiento de Soto del Real solicita Informe Definitivo de Análisis Ambiental a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.
- Con fecha 15 de enero de 2.015 la Dirección General del Medio Ambiente solicita informe único respecto a los documentos de aprobación inicial y definitiva del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Soto del Real a la Unidad de Parques de la Consejería, (Dirección de Parques Regionales de la Comunidad de Madrid, Dirección General de Gestión y Ordenación de Espacios Protegidos y Conservador del PRCAM).
- Con fecha 28 de Julio de 2.015 el Pleno de la Corporación acuerda la anulación del Plan de Urbanismo que se estaba desarrollando, así como iniciar un procedimiento participativo para la decisión del modelo de municipio.

Este documento desarrolla la intención por parte de la actual Corporación Municipal, de retomar los trabajos de elaboración de un Plan General, mediante la Redacción de un nuevo avance que adapta y actualiza el citado PGOU de Soto del Real.

Los desarrollos planteados en las normas vigentes se han desarrollado en su mayoría y los que no se han realizado son escasos y están rodeados por otros ya realizados, creando "islas" en el tejido urbano.

De los 10 sectores planteados en las normas vigentes, 8 se han desarrollado totalmente, considerando como tal la aprobación definitiva de sus respectivos planes parciales y ejecutadas las obras de urbanización, con diferentes estados de conservación, y pendientes en algunos casos de recepción por parte del Ayuntamiento de Soto del Real:

- SECTOR 1: LAS CAREADAS NORTE
- SECTOR 3: SIERRA REAL
- SECTOR 4: LA NAVA
- SECTOR 5: PRADO QUINTÍN
- SECTOR 6: MONTERREAL
- SECTOR 8: VILLACORTA
- SECTOR 9: LOS HERRENES- LOS EGIDOS
- SECTOR 10: LA RETAMILLA

En cambio 2 de los 10 sectores planteados en las normas vigentes aún no se han desarrollado:

- SECTOR 2: LAS CAREADAS SUR
- SECTOR 7: AMPLIACIÓN SOTOSIERRA

Los asentamientos consolidados están separados por grandes infraestructuras y tienen una conexión deficiente, con lo que los servicios se realizan con dificultad, cabe destacar la separación del conjunto residencial formado por los polígonos 13A: PEÑA REAL y 13B: PUENTE REAL, que presenta una conexión viaria y de infraestructuras bastante deficiente.

Todos los crecimientos planteados en el municipio por las normas son residenciales y no existe oferta de suelo destinado a actividades económicas de ningún tipo, limitándose su oferta a la interpretación de los usos alternativos al característico residencial y a la existencia de una zona pseudo industrial bastante degradada en la carretera M- 608, conocida como "ARROYO MEDIANO", tras el Punto Limpio y el Cementerio Municipal, en la cual se desarrollan diversas actividades como talleres de carpintería, talleres mecánicos, viveros de plantas, residencias caninas, etc...

No existe previsión de suelo para equipamientos de grandes dimensiones, como un campo de rugby, instalaciones deportivas de gran escala, alojamientos residenciales de carácter público, establecimientos hoteleros de tamaño mediano-grande, superficies comerciales, etc. Además, las ordenanzas de aplicación son imprecisas en la definición de sus parámetros urbanísticos, especialmente en la concreción y cuantificación de los usos.

7. Criterios generales para la formulación del nuevo Plan.

El objetivo genérico del Avance del Plan General es la ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, persiguiendo tanto la mejora de la calidad de vida de sus habitantes como la adecuación de su espacio físico para el desarrollo sostenible de actividades capaces de generar riqueza y empleo, además de potenciar el atractivo del municipio cara al aporte de recursos exteriores.

El Plan General es un instrumento que contribuye a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración local en el que se ordenen las prioridades de su actuación inversora y gestora. Para la concreción de estos objetivos genéricos, procede el

previo establecimiento de unos criterios que definan las estrategias y líneas de actuación oportunas.

En este sentido, cabe señalar que el mes de septiembre de 2015 es la fecha que marca el punto de partida de la nueva Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible a nivel mundial, al ser aprobados, por las Naciones Unidas, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), predecesores de los Objetivos del Milenio. Apuntalados por el “Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible”, constituyen «un plan de acción en favor de las personas, el planeta y la prosperidad» (ONU, 2015).

En particular, su objetivo 11º “Ciudades y Comunidades Sostenibles” persigue “mejorar la planificación y la gestión urbanas para que los espacios urbanos del mundo sean más inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”.

Dentro de este contexto, España ha elaborado una Agenda Urbana que, a nivel nacional, contribuya a cumplir con los objetivos planteados en la Agenda Urbana de Naciones Unidas y en la Agenda Urbana de la UE. La agenda constituye un marco estratégico que incluye un Decálogo de Objetivos de primer nivel los cuales se desarrollan a través de una treintena de objetivos específicos:

MARCO ESTRATÉGICO AGENDA URBANA ESPAÑOLA 2019
1. ORDENAR EL TERRITORIO Y HACER UN USO RACIONAL DEL SUELO, CONSERVARLO Y PROTEGERLO.
2. EVITAR LA DISPERSIÓN URBANA Y REVITALIZAR LA CIUDAD EXISTENTE.
3. PREVENIR Y REDUCIR LOS IMPACTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y MEJORAR LA RESILIENCIA.
4. HACER UNA GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS Y FAVORECER LA ECONOMÍA CIRCULAR.
5. FAVORECER LA PROXIMIDAD Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE.
6. FOMENTAR LA COHESIÓN SOCIAL Y BUSCAR LA EQUIDAD.
7. IMPULSAR Y FAVORECER LA ECONOMÍA URBANA.
8. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA.
9. LIDERAR Y FOMENTAR LA INNOVACIÓN DIGITAL.
10. MEJORAR LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN Y LA GOBERNANZA.

De esta manera, aunque el planeamiento urbanístico en esta fase de desarrollo en la que nos encontramos no define en detalle las características constructivas de las actuaciones, se ha considerado apropiado establecer toda una serie de reflexiones, análisis y estrategias ambientales con objeto de reducir o eliminar las previsibles afecciones negativas que se pueden producir sobre el medio receptor como consecuencia de su desarrollo.

De este modo a partir de las directrices básicas y los objetivos generales que enmarcan la planificación territorial que se pretende diseñar, que han sido definidos en otro capítulo de esta Memoria, y las características y condicionantes ambientales existentes, será posible realizar la formulación de diferentes escenarios de futuro.

A partir de éstos últimos, será podrá establecer un análisis comparativo entre la alternativa de mantener los aprovechamientos actuales del suelo y otros escenarios que definan, cuando y donde sea posible, el desarrollo urbanístico que facilite la implantación de nuevas actividades, en un marco de sostenibilidad.



De este modo, los diferentes escenarios de planificación se podrán valorar y comparar sobre la base de la aptitud previsible de cara a la consecución de los objetivos territoriales de sostenibilidad y criterios ambientales, así como de su aptitud para la satisfacción de los déficits infraestructurales y medioambientales, en el marco en el que se inscribe la situación ambiental del ámbito territorial de Soto del Real.



Como resultado de esta evaluación se seleccionarán las propuestas de futuro más coherentes y que mejor integren dichos objetivos ambientales y principios de sostenibilidad.

El presente apartado recoge los criterios a adoptar en la redacción del presente Plan General.

- Mejorar la **calidad de vida** de sus habitantes
- Dotar **equipamientos de mayor calidad y cantidad**, integrándolos en el paisaje y su entorno, evitando actuaciones discordantes, con características propias de un municipio ubicado en la sierra madrileña; Propiciar una obtención de suelo y servicios para generar empleo y viviendas de calidad.
- **Sostenibilidad y protección de los valores ambientales** característicos del territorio: El Plan General deberá compaginar todos los condicionantes ambientales, articulando una ordenación del Suelo No Urbanizable que compagine los objetivos de racionalidad del modelo con la sostenibilidad ambiental y, por un escrupuloso respeto a las distintas legislaciones sectoriales, abordando los retos de la sostenibilidad de la vida urbana con criterios y visión a largo plazo, para el uso de los recursos naturales y los ciclos de los mismos, especialmente los hidráulicos, así como conservando el entorno natural de valor ambiental y generando y creando paisaje de calidad.
- Las propuestas de crecimiento urbanístico deberán incluir modelos residenciales y productivos que reduzca el impacto sobre el medio y los costes y demandas de los servicios e infraestructuras.
- Desde el punto de vista social y económico, con **alternativas viables** que equilibren las cargas y beneficios del desarrollo urbanístico que aseguren la calidad urbana, así como que ofrezcan ofertas capaces de generar actividades productivas que atraigan inversión y generen empleo y riqueza, asegurando los servicios, espacios residenciales y

dotacionales, y actividades generadoras de empleo para las necesidades de la población y el entorno metropolitano en que asienta su función, y, ello, en entornos de convivencia, integración y diversidad social.

- Generar una **trama urbana proporcionada**, equilibrada y cohesionada, configurando y cohesionando los espacios urbanos, integrando las distintas tipologías y zonas existentes como los futuros espacios de los diversos crecimientos, en los núcleos que constituyen el sistema urbano de Soto del Real. La distribución territorial será acorde a las actividades y servicios que en ellos se desarrollen: los suelos residenciales y sus tipologías tendrán en consideración la diversidad social, las zonas de actividades económicas y productivas contarán con las tipologías necesarias para diversificar y dar calidad al empleo, una red de viarios de distintos rangos y jerarquía, espacios públicos, redes de infraestructuras y espacios de centralidad urbana capaz de articular y vertebrar el territorio.
- Con el fin de evitar más crecimientos dispersos, se plantea un **modelo compacto**, considerando como núcleo central el casco urbano. Se plantean optimizar los recursos y teniendo en consideración la continuidad, cohesión y conexión en el tejido urbano existente y en las nuevas zonas de crecimiento
- Potenciar la generación de **recursos económicos**: Identificar las condiciones idóneas para la localización de emplazamientos que puedan albergar la implantación de actividades productivas y de actividades económicas capaces de generar riqueza económica y fomento del empleo.
- Se plantan actuaciones para la obtención de **suelo público dotacional**, y de esparcimiento en el centro urbano, lo que tendrá una repercusión directa en la oferta cultural y educativa.
- Se clasifican como Urbanizable Sectorizado, los suelos colindantes al núcleo urbano actual, y no se contempla la existencia del Suelo Urbanizable No Sectorizado, con el fin de conseguir un crecimiento ordenado, racional, medurado y proporcionado a las necesidades actuales de crecimiento.
- Las propuestas mantienen el carácter y la **identidad del casco antiguo**, potenciando y poniendo en valor los numerosos edificios y espacios exteriores de extraordinarios valores arquitectónicos y ambientales.
- En los nuevos desarrollos de urbanizaciones, mantener, incluso disminuir los parámetros de **densidad de la edificación**, con las tipologías construidas que se basen en el modelo urbano actual. Cada sector tendrá una mezcla de las tipologías de vivienda, siendo aisladas, pareadas ó adosadas las viviendas libres, y pareadas ó adosadas las que presentan algún régimen de protección, admitiéndose de forma excepcional la posibilidad de construir en bloque abierto ó manzana cerrada para este último caso, y siempre que su integración en la trama urbana actual quede perfectamente justificada.
- Se obtienen nuevos **equipamientos públicos** con el fin de superar el déficit actual, en las nuevas áreas de crecimientos y en la zona urbana actual. Este suelo es necesario para la ejecución de nuevos elementos e instalaciones infraestructurales de importancia municipal, tales como un campo de rugby, instalaciones deportivas a gran escala, alojamientos residenciales de carácter público, establecimientos hoteleros de tamaño mediano-grande, superficies comerciales, etc... Además, las ordenanzas de aplicación deben definir de forma clara y precisa sus parámetros urbanísticos, especialmente en la concreción y cuantificación de los usos.
- En el desarrollo de estas actuaciones deben cumplirse los estándares de reservas mínimas exigidas por la legislación urbanística (Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid), con una distribución equilibrada y ponderada de los equipamientos tanto sobre los nuevos crecimientos como en las zonas urbanas actuales, garantizándose la

accesibilidad a los equipamientos mediante una posición estratégica respecto a las nuevas infraestructuras viarias.

- Se tomarán medidas para la protección, la rehabilitación y mejora del medio urbano y rural, teniendo en consideración el patrimonio histórico artístico, cultural y arquitectónico.
- Teniendo en cuenta la relevancia y las rigurosas exigencias de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico artístico, cultural y arquitectónico, se revisará y se actualizará El **Catálogo de Bienes de Protección**, a la actual situación y a sus necesidades.
- En Suelo No Urbanizable de Protección cabe reseñar la existencia de un elevado número de edificaciones y casos en los que no se cumple con la legislación urbanística vigente. El nuevo planeamiento intentará regularizar dichas instalaciones, minimizando los casos de situaciones de fuera de ordenación, pero siempre respetando las determinaciones y limitaciones impuestas por las diferentes normativas sectoriales, y primando en todo momento el interés colectivo y la salvaguarda de los valores ambientales propios del territorio. Se realizará un **Inventario de Instalaciones en el Suelo No Urbanizable** de Protección con el fin de conocer tanto las instalaciones existentes, sus características, como las medidas correctoras a tomar.
- Tener en cuenta las necesidades actuales de una **vivienda digna** y adecuada mediante el cumplimiento de un programa de vivienda que destine una parte importante de las nuevas viviendas a algún régimen de protección pública.
- Los sectores residenciales en suelo urbanizable tendrán en consideración lo anteriormente indicado, con la construcción de las **viviendas en régimen de protección pública**, garantizándose un reparto equilibrado con el desarrollo del Plan General a lo largo del tiempo.
- Incluyendo este tipo de viviendas en régimen de protección pública en cada uno de los nuevos sectores residenciales, se potencia la integración social sobre todo el Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Se intentará aprovechar los numerosos solares existentes dentro de la trama urbana actual, destinados por las vigentes NNSS de 1.987 a la categoría de Equipamiento Público y Equipamiento Privado, para posibilitar igualmente la implantación de viviendas con algún régimen de protección pública, tanto en régimen de venta como en alquiler.

8. Objetivos del Plan.

8.1. Objetivos generales.

El modelo territorial a proponer debe perseguir los siguientes objetivos:

- Solucionar la problemática generada por la **inadecuación del planeamiento** vigente a normativa urbanística vigente. El planeamiento vigente en el término municipal de Soto del Real está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Soto del Real, aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 5 de Marzo de 1.987 (B.O.C.M. 7 de Marzo de 1.987). El citado planeamiento requiere de forma urgente su adaptación al marco jurídico actual.
- La organización de un modelo territorial que administre los recursos de que dispone actualmente el municipio con criterios de **máximo rendimiento**, sin generar problemas ambientales a medio y largo plazo, priorizando las intervenciones en el núcleo urbano actual frente a los nuevos desarrollos e integrando las acciones y la normativa urbanística en todos ellos para resolver un modelo integrado, coherente y racional.
- La organización de nuevos desarrollos con criterios de crecimiento urbano, apoyando la trama del núcleo actual y **evitando la aparición de áreas dispersas** de nuevas

“urbanizaciones” ajenas a la dinámica local, para evitar situaciones como la generada por el aislamiento del área conformada por los polígonos 13A: PEÑA REAL y 13B: PUENTE REAL, que presenta una conexión viaria y de infraestructuras bastante deficiente.

- La **contención en la ocupación de los nuevos desarrollos**, minimizando las ocupaciones por nueva urbanización en el término municipal, evitando en todo caso la ocupación con tipologías extensivas, de gran consumo territorial.
- Adaptarse a las necesidades actuales del municipio, en el que está aumentando de manera progresiva la demanda de vivienda de primera residencia, dada la cercanía a Madrid.
- Exigencia de **viabilidad real** desde el punto de vista social y económico de los nuevos crecimientos, donde se propondrán suelos de crecimiento que tengan garantizado su desarrollo, adecuación de las redes públicas e infraestructuras, tanto en dimensiones, como en localización, jerarquización y características, y la adecuación de la normativa urbanística para potenciar y mejorar el tejido existente.
- **Potenciar la creación de empleo**, así como posibilitar la implantación de usos compatibles con el medio natural y el enclave paisajístico en el que se encuentra Soto del Real. Para ello, se identificarán las condiciones idóneas para la localización de emplazamientos que puedan albergar la implantación de actividades productivas y de actividades económicas capaces de generar riqueza económica y fomento del empleo, siempre de forma compatible con la salvaguarda de los valores medioambientales.
- Especial atención a la salvaguarda del **Suelo No Urbanizable de Protección**. La protección, mantenimiento y puesta en valor de todos aquellos espacios naturales de especial valor por sus elementos naturales, su biodiversidad, su productividad agraria o su calidad paisajística. Esta protección se entiende complementaria a la reconocida y otorgada por la Comunidad de Madrid a los espacios que constituyen el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.
- Se considera fundamental obtener la localización de emplazamientos que puedan albergar la **implantación de actividades productivas y de actividades económicas** diversas capaces de generar riqueza económica y fomento del empleo, siempre de forma compatible con la salvaguarda de los valores ambientales.

Finalmente, el Documento de Avance atenderá a la Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, en la que se recuerda la necesidad de incluir en la memoria exigida por los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y la no discriminación a la personas LGHTBI; el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al Plan garantiza la accesibilidad, y cumple con los criterios establecidos en la ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Por otra parte, las figuras de planeamiento de desarrollo del Plan General deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes a los planes, proyectos y actividades que así establezca la legislación autonómica de impacto ambiental, y la legislación estatal en la materia, y en especial en lo referente a proyectos y actividades afectadas por la legislación ambiental vigente.

Los nuevos crecimientos se plantearán en torno al actual núcleo urbano, con un doble objetivo:

Por una parte, para cubrir estrictamente la demanda de vivienda necesaria para los nuevos desarrollos residenciales.

Igualmente deberá afrontarse en el diseño urbanístico de los nuevos sectores la resolución de un límite regular y ordenado del núcleo urbano, rellenándose los intersticios irregulares que presenta su actual perímetro, además de completarse los vacíos interiores de grandes bolsas de suelo aún sin desarrollar en el corazón de la trama urbana. En definitiva, las propuestas deberán incidir en la repetida búsqueda de la cohesión, uniformidad y equilibrio territorial.

8.2. Objetivos específicos.

8.2.1. Medio ambiente (escala territorial y/o del medio urbano).

Actualmente la protección ambiental constituye una preocupación unánimemente sentida por todas las esferas de sociedad, por lo que estos criterios se considerarán esenciales a la hora de abordar el Plan General del municipio de Soto del Real, apoyándose en la **actualización del Estudio de Análisis Ambiental**, que clasificará los distintos suelos no urbanizables de protección debido a características geomorfológicas, valores paisajísticos, protección de vistas o características propias de suficiente valor, como para ser preservados ante el desarrollo urbanístico. Los estudios mencionados a su vez también incluyen Suelos Especialmente Protegidos por legislaciones sectoriales de rango superior al del propio planeamiento (Vías Pecuarias, Cauces y Riberas, Montes Preservados, Parque Nacional, Parque Regional, etc.)

Es un objetivo prioritario la utilización racional de los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, por lo que se potencia la **protección del medio natural**, y su preservación en el desarrollo urbanístico, dando importancia a los usos y actividades básicas del territorio.

En este sentido, cabe subrayar que el Documento inicial estratégico, además de desarrollar el alcance y contenido de lo dispuesto en el art. 18.1 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, dará cumplida satisfacción a las demandas de información complementaria habituales del órgano ambiental en la tramitación del planeamiento general.

- Justificación del cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Evaluación de la contaminación acústica en la situación preoperacional.
- Cumplimiento de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid mediante la elaboración de un Estudio de caracterización de los suelos (Fase I).

También se deberá proporcionar información suficiente en relación con y la transmisión por vectores, al objeto de identificar posibles situaciones de riesgo y problemas relevantes para la salud pública, que satisfagan a las peticiones de la Consejería de Sanidad, de la Comunidad de Madrid, aspecto que adquiere una especial significación en las circunstancias actuales de pandemia del COVID 19.

Asimismo, el Documento de Avance, atendiendo a las demandas que realiza la Subdirección General de Estudios Territoriales y Cartografía, de la Dirección General de Urbanismo, de la Comunidad de Madrid, incluirá un apartado específico en el que se señale como se adapta la planificación propuesta al cambio climático, tal y como se establece en el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático, que señala la integración de estos

aspectos, entre otra normativa, en los procesos de evaluación ambiental estratégica de planes y programas. Para desarrollar este apartado, durante el diseño y planificación urbanística se describirán las posibilidades de acción ante el cambio climático, tanto para la mitigación como en su adaptación, de manera que su previsible afección sea la mínima posible.

Se propondrán las siguientes categorías de Suelo no Urbanizable de Protección:

- SNUP-PN Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.
- SNUP-CAM Parque Regional de la Cuenca Alta del Río de Guadarrama
- SNUP-ZEC del LIC de la Cuenca del Río Manzanares.
- SNUP-ECR Embalses, Cauces y riberas.
- SNUP-MP Especialmente protegido por Montes Preservados.
- SNUP-VP Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio libre protegido.

Además de todos estos espacios protegidos según la normativa urbanística y ambiental supramunicipal existente, se propone la inclusión de las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable de Protección.

- SNUP-IG Especialmente Protegido por Interés Ganadero: el uso tradicional y actual de los suelos sujetas a esta protección es ganadero y su valor ambiental no es elevado. Se refiere esta protección a los terrenos destinados a la explotación ganadera, por su rentabilidad y su adecuada homogénea disposición, formando parte de la base económica del municipio.
- SNUP-MP Especialmente Protegido por Montes de Utilidad Pública. Comprenden los suelos delimitados según la Ley 16/1995, de 4 de Mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, y su cartografía adjunta.
- SNUP-PT Especialmente Protegido por las peculiaridades del terreno: que comprende parte de los suelos ya protegidos con anterioridad por el Planeamiento de Soto del Real, de sustratos calizos de alta calidad.
- SNUP-CF Carreteras y Ferrocarril: comprende esta zona la superficie ocupada por las carreteras autonómicas M-608, M-609, M- 611 y M-862, y sus zonas de dominio público dentro del término municipal. También recoge los suelos ocupados por la línea de ferrocarril Madrid-Burgos que discurren por el municipio. Así mismo se han considerado suelos que, por su localización, quedan entre dos infraestructuras consolidadas o en fase de consolidación, y por sus dimensiones no podrán albergar uso urbanístico alguno.
- SNUP-ESP Equipamiento de Seguridad y Penitenciaria: corresponde al equipamiento de infraestructura de seguridad y penitenciaria en el sur del municipio. Es una instalación en suelo no urbanizable de protección.

8.2.2. Economía.

El Avance adoptará los principios de la economía circular con especial atención a aspectos tales como: fomento de la valorización de los residuos de demolición; previsión en el espacio público la superficie necesaria para la localización de los mecanismos de recogida de residuos, teniendo siempre presente la recogida selectiva diferenciada; utilización materiales y técnicas de gestión sostenible, en base a criterios como el uso de materiales regionales; uso de materiales reciclados, intentando que constituyan una parte significativa del total; uso de mobiliario y materiales reciclables o cuyos componentes pueden separarse con facilidad, o que la madera o cualquier producto forestal utilizado esté certificado; incorporación de criterios de compra verde de materiales de obra; selección

preferentemente de mobiliario urbano que presente algún tipo de mejora medioambiental en aspectos como el contenido en materiales reciclados, el origen del producto, el bajo mantenimiento y la alta durabilidad, etc.; estudio de las medidas antivandalismo aplicables en el mobiliario urbano (elegir adecuadamente su posición y visibilidad, materiales resistentes y robustos, facilidad de reposición o reparación, etc.).

A la vista del análisis del conjunto del territorio, analizando factores de emplazamiento estratégico, respeto a la jerarquía de protecciones establecida por la normativa ambiental y sectorial y priorizando la no interferencia con crecimientos residenciales de nueva creación o de la trama urbana existente, se planteará una zona destinada a actividades económicas al Este de la Carretera M-862, al Sur de la m-608 y al Norte de la M-609, en los terrenos que se encuentran en la confluencia entre las tres carreteras. Se propone 1 nuevo sector destinados a actividades económicas y productivas, que pasará a denominarse **SECTOR DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS SAE-2**.

Además, se contemplará la posibilidad de un nuevo sector denominado **SECTOR DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS SAE-1**, de similares características al anterior, cercano y ubicado en el margen opuesto a lo largo de la carretera M-862, que incluya las instalaciones y edificaciones existentes pertenecientes a las empresas VIAPARK S.A. y TRANSERVI, S.A., que no se encuentren dentro del suelo urbanizable de protección. Se posibilita la compatibilización de las actividades económicas, de almacenamiento y productivas que se vienen desarrollando en los últimos años, permitiéndose la denominada por las vigentes NNSS de 1.987 como "Instalación Aislada IA-3 LA FÁBRICA", y se desarrollen las correspondientes redes generales de cesión para el Ayuntamiento mediante la firma de los oportunos convenios.

Los usos del conjunto formado por estos 2 sectores deberán concebirse con gran flexibilidad, contemplándose tanto actividades económicas asociadas con el deporte y el ocio, como suelos destinados a actividades netamente productivas, desarrollando actividades de ocio o empresariales o productivas, pero en ningún caso agresivas. Así mismo, permitirá la coexistencia de la actividad con bandas de zonas verdes y vegetación.

La ubicación de estos suelos cumple los objetivos marcados para este tipo de actividad, por un lado, la suficiente distancia al núcleo residencial para impedir intersecciones innecesarias de distintos tipos de tráfico en lo que a movilidad se refiere, de otra, la óptima accesibilidad de los suelos mediante vías rápidas de carácter supramunicipal, que garantizan en perfecto funcionamiento de los mismos.

En la confluencia de la M-608 con la variante que une el municipio con el de Miraflores, se plantean de igual manera suelos destinados a usos distintos del residencial, tanto en lo referente a actividades económicas asociadas con el deporte y el ocio, como suelos destinados a actividades netamente productivas, desarrollando actividades de ocio o empresariales o industriales, pero en ningún caso agresivas, en las que se deberá, de forma obligatoria, una norma particular en su planeamiento de desarrollo que impida la posible implantación de este tipo de actividades. Así mismo, permitirá la coexistencia de la actividad con bandas de zonas verdes y vegetación. No se pretende realizar grandes polígonos, ni el uso industrial de transformación., cualquier implantación industrial debe responder a los criterios de "industria limpia". No sólo se plantean suelos industriales como suelos destinados a la actividad económica, sino también suelos mixtos, en los que el uso terciario se asocia directamente con el deportivo o el propiamente residencial.

La ubicación de estos suelos cumple los objetivos marcados para este tipo de actividad, por un lado, la suficiente distancia al núcleo residencial para impedir intersecciones innecesarias de distintos tipos de tráfico en lo que a movilidad se refiere, de otra, la óptima accesibilidad de los suelos mediante vías rápidas de carácter supramunicipal, que garantizan en perfecto funcionamiento de los mismos tanto endodérmica como exodérmicamente hablando.

El total de estos suelos tienen una superficie de más de 40,3 Has que albergarán unos 122.233 m² construidos en usos de actividades económicas, industria almacén y taller, deportivo y de ocio, terciario, etc.

8.2.3. Vivienda.

El **modelo de crecimiento residencial** previsto en el Avance del Plan General debe basarse en los criterios establecidos en el apartado anterior, es decir, debe primar la contención, proporcionalidad a las verdaderas necesidades de vivienda, racionalidad en su ordenación urbanística y mesura calibrada en la ocupación de los nuevos desarrollos, minimizando las ocupaciones por nueva urbanización en el término municipal, evitando la ocupación con tipologías extensivas, de gran consumo territorial y plantear los nuevos crecimientos en torno al núcleo urbano.

La propuesta de planeamiento anterior iniciada en **2.005** planteaba un crecimiento residencial basado en un incremento poblacional de un 60 %, contemplando **1.725 viviendas** en el nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado de carácter residencial, sumando una extensión superficial de 156,80 Hectáreas, con una densidad media de 11 viviendas por hectárea, a razón de 3 habitantes por vivienda, lo que supondría un incremento de **5.175 habitantes**.

Las necesidades actuales son bien diferentes de las previsiones allí realizadas, tanto por razones de índole demográfica, como social y económicamente. Un análisis pormenorizado del crecimiento demográfico de Soto del Real en los últimos 20 años presenta un incremento poblacional claramente atenuado desde el inicio de la crisis económica de 2.008, con ligeros repuntes durante el último lustro.

No obstante, como se ha dicho anteriormente, el estudio de las transacciones comerciales realizadas y del número y características de las licencias de obra concedidas a lo largo de los últimos 20 años pone de manifiesto la estabilidad en la demanda de suelo para la construcción de vivienda unifamiliar, especialmente en tipología aislada en las urbanizaciones periféricas al núcleo urbano.

Actualmente, a raíz de la inesperada aparición de la crisis sanitaria del COVID-19 en los inicios de 2.020, cuyos efectos económicos a corto plazo están resultando devastadores, se plantea un futuro imprevisible, pero analizando los datos actuales se percibe un movimiento post-pandemia favorable con una tendencia al incremento de 1ª residencia en núcleos urbanos de zonas rurales cercanos a entornos naturales.

La propuesta de planeamiento plantea un crecimiento residencial basado en un incremento poblacional de un 25 %, contemplando **528 viviendas** en el nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado de carácter residencial, sumando una extensión superficial de 46,87 Hectáreas, con una densidad media de 11 viviendas por hectárea, a razón de 2,8 habitantes por vivienda, lo que supondría un incremento de **1.478 habitantes**.

Por todo ello, se fijará un techo máximo de crecimiento en torno a 660 viviendas. De las cuales 528 viviendas se proponen en los nuevos sectores residenciales de Suelo Urbanizable Sectorizado, considerándose más que razonable una densidad media de 11 viviendas por hectárea y 132 viviendas en Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, que a razón de 2,8 habitantes por vivienda supondría un potencial incremento poblacional aproximado de 1.848 habitantes.

Se fomentará la **tipología unifamiliar** y principalmente aislada, construyendo el resto en pareado, adosado u otros, admitiéndose la posibilidad de viviendas unifamiliares en régimen de división horizontal con espacios libres mancomunados. La construcción en bloque abierto o manzana cerrada debe ser evitada de forma indiscriminada, y su utilización en todo caso, se deberá realizar en los casos de vivienda de tamaño pequeño, optando en

todo momento por tipologías de no más de dos alturas con bajo cubierta y de limitadas dimensiones.

Se plantearán 5 nuevos sectores residenciales:

- SECTOR 1: "LAS CAREADAS SUR"

Coincide con el límite de la actual UA-1: LAS CAREADAS y S2: LAS CAREADAS SUR. Tiene una superficie de 81.707 m² y un número máximo de 81 viviendas.

- SECTOR 2: AMPLIACIÓN MONTE REAL

Coincide con el límite del sector S-4 de la propuesta del PG de 2.005. Tiene una superficie de 49.088 m² y un número máximo de 41 viviendas.

- SECTOR 3: AMPLIACIÓN SOTOSIERRA

Coincide con el límite del actual sector S-7, de las NNSS: AMPLIACIÓN SOTOSIERRA. Tiene una superficie de 85.564 m² y un número máximo de 110 viviendas.

- SECTOR 4: AMPLIACIÓN EL REBOLLAR

Al Este de la urbanización de El Rebollar, con una superficie de 130.025 m² y un número máximo de 130 viviendas.

- SECTOR 5: EL CHARCÓN

Al Sur de la urbanización de Los Burdiales, con una superficie de 122.354 m² y un número máximo de 136 viviendas.

A su vez, según lo anteriormente indicado y con el objetivo de mejorar la cohesión y equilibrio de la estructura viaria del espacio urbano existente, se plantearán varios ámbitos de actuación:

- AA-1: "AMPLIACIÓN LA ERMITA"

Coincide con la porción de suelo ubicada al norte del sector S-7 de la propuesta del PG de 2.005, regulariza el límite de suelo urbano mejorando la permeabilidad y conexión del suelo consolidado. Tiene una superficie de 10.429 m² y un número máximo de 22 viviendas.

- AA-2: "AMPLIACIÓN SOTO VERDE"

Integra y amplía hacia el sur el sector S-7 de la propuesta del PG de 2.005, regulariza el límite de suelo urbano mejorando la permeabilidad y conexión del suelo consolidado. Tiene una superficie de 8.359 m² y un número máximo de 10 viviendas.

- AA-3: "PRADO DE LA NAVA"

Se sitúa sobre la antigua UA-3 de las NNSS, haciendo coincidir el límite actual de la manzana, con el objetivo de regularizar y compensar las cesiones anticipadas ya realizadas. Tiene una superficie de 3.500 m² y un número máximo de 10 viviendas.

- AA-4: "CONEXIÓN PRADO CIRUELO"

Coincide con el límite de la AA-UC4 de la propuesta del PG de 2.005. Tiene una superficie de 619 m². Se propone una zona de ordenanza CR-Casco Rural, igual que las parcelas colindantes hacia el casco urbano, para obtener la superficie necesaria para ejecutar la conexión entre las calles y un número máximo de 8 viviendas.

- AA-5: "ARROYO CHOZAS"

Nuevo ámbito en el casco urbano, con el que se pretende una regularización de las tipologías de la zona y la obtención de redes generales y locales (Zonas verdes, aparcamientos, ...). Se plantea la ordenanza CR-Casco Rural a lo largo de la Ctra. de

Torrelaguna-Escorial. Cuenta con una superficie de 2.229 m² y un máximo de 30 viviendas.

- AA-6: "LAS VIÑAS"

Nuevo ámbito en el casco urbano, con el que se pretende una regularización de las tipologías de la zona y la obtención de redes generales y locales (Zonas verdes, aparcamientos, ...). Se plantea la ordenanza CR-Casco Rural a lo largo de la Ctra. de Torrelaguna-Escorial. Cuenta con una superficie de 2.216 m² y un máximo de 30 viviendas.

- AA-7: "CONCEJO"

Nuevo ámbito en el casco urbano, con el que se pretende una regularización de las tipologías de la zona y la obtención de redes generales y locales (Zonas verdes, aparcamientos, ...). Se plantea la ordenanza CR-Casco Rural a lo largo de la Ctra. de Torrelaguna-Escorial. Cuenta con una superficie de 1.622 m² y un máximo de 22 viviendas.

El suelo urbanizable sectorizado de carácter residencial alcanza una superficie total de 468.738 m², es decir, 46,87 has., lo que corresponde a un máximo de 528 viviendas. El resto de viviendas de nueva creación estará formado por el conjunto de los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado (132 viviendas), hasta completar una cifra cercana a las mencionadas **660 viviendas**, sin contabilizar el resto del suelo vacante en suelo urbano consolidado.

Según el estudio realizado en Soto del Real se han contabilizado 369 parcelas de suelo vacante disponible, estimándose en **396 viviendas** el máximo de viviendas **en suelos vacantes**.

La alternativa seleccionada propone una reserva de suelo para un **total de 1.056 viviendas**, considerando 2,8 habitantes por vivienda, supondría un incremento de 2.957 residentes que se ajusta a las previsiones de crecimiento de la población de Soto del Real, dejando un margen adecuado. La proyección de población para Soto del Real, en un horizonte de 20 años vista, sería de 11.171 habitantes, lo que supondría un crecimiento de la población en 2.190 residentes.

Cada sector de los nuevos desarrollos residenciales tendrá una mezcla de las tipologías de vivienda, siendo aisladas, pareadas ó adosadas las viviendas libres, y pareadas ó adosadas las que presentan algún régimen de protección, admitiéndose de forma excepcional la posibilidad de construir en bloque abierto ó manzana cerrada para este último caso, y siempre que su integración en la trama urbana actual quede perfectamente justificada. Siguiendo los actuales criterios y la consonancia con los valores ambientales, se establecerá la altura máxima de la edificación, fijándose para las viviendas en régimen de protección un máximo de dos plantas más bajo cubierta.

Los edificios deberán estar integrados estéticamente con el entorno en el que se ubiquen debiendo seguir los criterios de la zona, teniéndose en consideración la conservación la fisonomía y la identidad propia del entorno con el uso de nuevos materiales y nuevas técnicas de construcción.

8.2.4. Redes públicas.

Se da cumplimiento a las exigencias legales respecto a la obtención de suelos y ejecución de la urbanización, garantizando en cualquier caso la consecución de una estructura urbana, amplia y coherente en el municipio y consiguiendo la unión en condiciones urbanas apropiadas, de los dos núcleos actuales, desconectados entre sí, el casco histórico y las urbanizaciones Puente y Peña Real.

El trazado de los viarios estructurantes de los nuevos crecimientos, se plantea en continuidad con los existentes, cerrando la retícula viaria, consiguiendo así la continuidad de las circunvalaciones y evitando, en la medida de lo posible los fondos de saco.

- Equipamientos: se pretende completar las carencias del municipio en lo referente a este tipo de dotaciones, sin calificar los suelos de cesión de este tipo a un uso previsto predeterminado, con el fin de dar la flexibilidad suficiente para dar respuesta a las necesidades del municipio conforme vayan surgiendo.
- Espacios libres y zonas verdes: en las nuevas zonas residenciales se mantiene el carácter y la identidad del pueblo de Soto del Real. Las calles y las aceras serán amplias y alineadas con arbolado, los parques tendrán una vegetación variada pero autóctona, mobiliario urbano de calidad, arbolado y zonas con instalaciones de juegos de niños.

Se propone como nuevo espacio libre la ejecución de un gran paseo en la actual M-608, en la zona que atraviesa el núcleo central, con la coexistencia de los tráficos rodados necesarios para la comunicación de los dos lados de la misma, y la realización de un gran paseo que sirva de espacio de relación ciudadana, y al mismo tiempo sirva como rehabilitador del centro, y cuyo diseño requerirá un proyecto específico que incluya la construcción de un gran aparcamiento bajo rasante, alternativo y completando la escasa oferta que esta dotación tiene en el casco.

En el municipio de Soto del Real, por sus circunstancias demográficas y económicas, no puede soportar con facilidad el alto porcentaje de vivienda de algún tipo de protección determinado en la Ley 9/2001, lo que obliga a que sea la iniciativa privada la que la promueva. La tipología de la misma debe evitar, en la medida de lo posible, la vivienda en bloque tradicional, pudiendo existir la vivienda multifamiliar en pequeños bloques aislados, que no superen la altura de dos plantas y bajo cubierta anteriormente descrita.

8.2.5. Movilidad.

El ámbito del municipio de Soto del Real corresponde a un ambiente que se ha ido desruralizando progresivamente en el tiempo, en el que los antiguos usos agropecuarios se han ido sustituyendo por los actuales usos que tienen una mayor componente urbana, por su carácter eminentemente residencial con áreas adyacentes industriales, dotacionales y de servicios. Esta transformación ha dado lugar a un diseño urbano que está pensado para dar prioridad a los automóviles, para dar respuesta a las nuevas necesidades, en lugar de estar pensado para las personas. En este sentido, el nuevo diseño urbano se basará en la aplicación de los conceptos de **la ciudad saludable**, en la que se cambie el modelo de ciudad pensada para el coche por otra concebida para caminar, teniendo presente el recurrente lema del reconocido urbanista José Fariña de que **caminar es sano, gratificante y barato**.

Se hace indispensable la valoración del parámetro de movilidad si hemos de dar cumplimiento al artículo 3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, que expresa los principios rectores y los fines de la ordenación urbanística; y en especial el epígrafe 2 b) que define que son fines de la ordenación urbanística "la configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución."

En el suelo urbano se plantean actuaciones encaminadas a una mejora en la dotación de aparcamientos, red viaria, zonas verdes y espacios libres, que mejoran la movilidad, facilitarán un mejor acceso al casco. Se propondrán conexiones entre suelos consolidados, y la aparición de accesos nuevos a los planteados en origen, desde la variante de carreteras ejecutadas a los nuevos desarrollos previstos.

Nos encontramos con un elemento crucial y determinante a la hora de abordar el planeamiento de los nuevos sectores y resolver su relación con el núcleo urbano existente: la llegada del Tren de Cercanías a Soto del Real. Las previsiones del Ministerio de Fomento al respecto consisten en la ampliación de la red de cercanías de Madrid a Soto del Real, cuyo proyecto-borrador en su fase I se comunicó al Ayuntamiento de Soto del Real en Octubre de 2.016. Se plantea una parada de viajeros al Este del límite del actual núcleo urbano, a unos 700 m. de la rotonda de Sierra Real, en la confluencia entre la línea ferroviaria actual, destinada a transporte de mercancías de forma ocasional, y la Carretera M-608, que conecta Soto del Real con Miraflores de la Sierra.

Al hilo de lo comentado en el apartado de Vivienda con motivo de la nueva estación de cercanías, el desarrollo del planeamiento propuesto proporcionará la obtención de los suelos necesarios para poder ejecutar un aparcamiento disuasorio, que dote al municipio de infraestructura suficiente en este sentido. Con este objetivo, se plantearán reservas de suelo para red general que además de dotar del aparcamiento disuasorio anteriormente mencionado, dará una respuesta comercial al entorno en el que se encuentra enclavado, en respuesta al interés municipal de la obtención del servicio de ferrocarril de cercanías para el municipio. En este sentido cabe destacar que la inversión en la infraestructura será mínima, ya que ésta existe y está en funcionamiento, aunque solo da servicio a trenes de mercancías y largo recorrido. En este momento se están haciendo las gestiones oportunas con el Ministerio de Fomento, para que complete el servicio desde el ya existente de Colmenar Viejo hasta el municipio de Soto del Real.

La nueva estación se convertirá en un potente nodo y será un elemento claramente protagonista en el nuevo escenario de movilidad y necesidad de ocupación del territorio con nuevos crecimientos residenciales y dotacionales de todo tipo. Su implantación supondrá en verdadero acercamiento de Soto del Real a la capital madrileña y comportará una mayor demanda de primera vivienda, especialmente en el entorno próximo a la misma, donde quizás el modelo de vivienda unifamiliar aislada en parcela de grandes dimensiones no parece el más idóneo.

En cualquier caso, es fundamental el mantenimiento del carácter esencial de Soto del Real, de sus valores rurales, medioambientales y turísticos, y en ningún caso podrá permitirse la masificación y el hacinamiento, por lo que los límites de crecimiento demográfico indicados anteriormente serán igualmente válidos, así como las características principales de los nuevos desarrollos.

8.2.6. Protección del patrimonio histórico.

Se contempla modificar el Catálogo actual, en sus elementos protegidos y adaptarlo a las determinaciones de protección de la Comunidad de Madrid en cuanto a las obras permitidas, grados de protección, etc., y la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se desarrollará paralelamente a la redacción del Plan General, y su objetivo fundamental será el de garantizar la protección y conservación de los bienes que, por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales o paisajísticos sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogados, según lo dispuesto –como desarrollo de los artículos 46; 149.1.28 y 148.1.16 de la Constitución de 1978– en las Leyes 3/2013, de 18 de junio de Patrimonio Histórico Artístico de la Comunidad de Madrid, (LPHCM), 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, (LPH) y 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).

De acuerdo con el artículo 43.f de la LSCM, el Catálogo identificará los terrenos, edificios, construcciones y conjuntos, los jardines y los restantes espacios ya sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico (bienes con protección específica) y los merecedores de protección en atención a sus valores y por razón

urbanística (bienes con protección general), e incorporará, por remisión, el régimen de protección a que estén sujetos los primeros y establecerá el aplicable a los segundos para su preservación.

Por otra parte, el Artículo 16.1 de la LPHCM, establece la obligación de los Ayuntamientos a recoger en sus catálogos de bienes y espacios protegidos tanto los bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, como los bienes que, reuniendo los requisitos del artículo 2.1, puedan tener relevancia para el Municipio. Estos últimos bienes se sujetarán al régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico, que deberá incorporar las medidas necesarias para su adecuada conservación.

El Catálogo se redactará como documento complementario y actualizado del Plan General, y en caso de duda o discrepancia entre los documentos de las Normas Subsidiarias y el Catálogo, prevalecerá lo dispuesto en éste, con objeto de una mejor conservación del patrimonio protegido, menor deterioro de la imagen urbana y en definitiva mayor interés general para la colectividad. También en caso de discrepancia entre la normativa de aplicación, prevalecerá la derivada de la protección específica (legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico) frente a la de la protección general (normativa urbanística). Se contemplará modificar el Catálogo actual, en sus elementos protegidos y adaptarlo a las determinaciones de protección de la Comunidad de Madrid en cuanto a las obras permitidas, grados de protección, etc., y la nueva Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Deberán incluirse una cantidad importante de elementos de interés, principalmente ubicados en Suelo no Urbanizable, que no se ven contemplados actualmente en el Catálogo de Elementos Protegidos, así como algunos espacios urbanos y varios edificios de interés arquitectónico. No existe un Plan Especial de Protección del casco histórico que permita una mejora de los espacios públicos anteriormente mencionados, ni la adecuada protección arquitectónica de los elementos de interés y diseño de la red de circulación peatonal y rodada.

9. Análisis de las Alternativas.

En el siguiente cuadro se hace un análisis cualitativo de las cuatro alternativas a estudio.

Alternativa	Ambiental	Trama Urbana	Equipamientos	Potencial Desarrollo	Idoneidad
Alternativa "0"	****	*	*	*	*
Alternativa "1"	**	***	***	***	**
Alternativa "2"	***	***	***	***	****

Las alternativas para el crecimiento propuesto en Soto del Real están muy limitadas por la singularidad topográfica y paisajística entorno al medio urbano tradicional y por la existencia de las urbanizaciones como son Peña Real y Puente Real, aislada del núcleo urbano, con todas las singularidades que este tipo de urbanizaciones generan en los municipios donde se han implantado.

Así pues resulta inviable el mantenimiento de la situación urbana actual (Alternativa 0) ya que produciría el estancamiento de la economía municipal evitando la implantación de las medidas ambientales más adecuadas al desarrollo urbanístico que produciría.

La **Alternativa 1**, es coincidente con la elegida en la propuesta de planeamiento anterior iniciada en **2.005**, iba encaminada a conseguir suficiencia y funcionalidad de los espacios y equipamientos públicos en el medio urbano y su relación con la edificabilidad y los usos propuestos, plantea un crecimiento residencial basado en un incremento poblacional de un 60 %, contemplando **1.725 viviendas** en el nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado de carácter residencial, sumando una extensión superficial de 156,80 Hectáreas, con una densidad media de 11 viviendas por hectárea, a razón de 3 habitantes por vivienda, lo que supondría un incremento de **5.175 habitantes**.

Las necesidades actuales son bien diferentes de las previsiones allí realizadas, tanto por razones de índole demográfica, como social y económicamente.

En la **Alternativa 2**, se adapta el crecimiento propuesto a las necesidades actuales. Un análisis pormenorizado del crecimiento demográfico de Soto del Real en los últimos 20 años presenta un incremento poblacional claramente atenuado desde el inicio de la crisis económica de 2.008.

Esta alternativa sigue los mismos criterios para conseguir suficiencia y funcionalidad de los espacios y equipamientos públicos en el medio urbano y su relación con la edificabilidad y los usos propuestos, plantea un crecimiento residencial basado en un incremento poblacional de un 25 %, contemplando **528 viviendas** en el nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado de carácter residencial, sumando una extensión superficial de 46,87 Hectáreas, con una densidad media de 11 viviendas por hectárea, lo que supondría un incremento de **1.478 habitantes**.

El Suelo Urbanizable Sectorizado se completa con las Actuaciones en Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, con una capacidad de **132 viviendas** y la estimación realizada de **396 viviendas** en suelos vacantes en Suelo Urbano Consolidado.

La alternativa seleccionada propone una reserva de suelo para un **total de 1.056 viviendas**, considerando 2,8 habitantes por vivienda, supondría un incremento de 2.957 residentes que se ajusta a las previsiones de crecimiento de la población de Soto del Real, dejando un margen adecuado. La proyección de población para Soto del Real, en un horizonte de 20 años vista, sería de 11.171 habitantes, lo que supondría un crecimiento de la población en 2.190 residentes.

No obstante, como se ha dicho anteriormente, el estudio de las transacciones comerciales realizadas y del número y características de las licencias de obra concedidas a lo largo de los últimos 20 años pone de manifiesto la estabilidad en la demanda de suelo para la construcción de vivienda unifamiliar, especialmente en tipología aislada en las urbanizaciones periféricas al núcleo urbano.

Actualmente, a raíz de la inesperada aparición de la crisis sanitaria del COVID-19 en los inicios de 2.020, cuyos efectos económicos a corto plazo están resultando devastadores, se plantea un futuro imprevisible, pero analizando los datos actuales se percibe un movimiento

post-pandemia favorable con una tendencia al incremento de 1ª residencia en núcleos urbanos de zonas rurales cercanos a entornos naturales.

A todo lo anterior hay que sumar la posible demanda que pueda surgir una vez se lleve a cabo el proyecto de ampliación de la actual red ferroviaria de cercanías desde Colmenar Viejo a Soto del Real, que producirá una sensible mejora en las comunicaciones entre el municipio y la Capital.

En resumen:

- Urbanísticamente, la Propuesta 2 sigue unos criterios similares a la Propuesta 1, si bien adaptando el crecimiento a las necesidades actuales. Se propone el desarrollo en una zona próxima al casco urbano, haciendo un uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades públicas y privadas, presentes y futuras.
- Ambientalmente, la alternativa 2 se podría considerar más favorable que la 1, por una mayor contención y proporcionalidad a las verdaderas necesidades de vivienda, así como racionalidad en su ordenación urbanística y mesura en la creación de los nuevos desarrollos, minimizando las ocupaciones por nueva urbanización en el término municipal, evitando el abuso de tipologías extensivas, de gran consumo territorial y plantear los nuevos crecimientos en torno al núcleo urbano y teniendo en consideración los espacios protegidos.

El esquema de la propuesta elegida, Alternativa "2" se grafía a continuación:



PLAN GENERAL

 Polígonos Normas Vigentes

 Suelos Urbanizables Sectorizados Residencial

 Suelos Urbanizables Sectorizados Actividad Económica

 Actuaciones Aisladas

A continuación, se adjunta la tabla resumen de la propuesta del Avance del Plan General, considerando que la alternativa de desarrollo más favorable en Soto del Real es la alternativa "2", siendo la elección más adecuada, constituyendo una propuesta de crecimiento capaz de responder de la forma más ajustada a los objetivos del planeamiento y a la necesidad de vivienda derivada del crecimiento demográfico previsto.

Asimismo, es acorde a los criterios de sostenibilidad en materia de protección medioambiental.

Clases de suelo

Clase de Suelo	Categoría de Suelo	Superficie (m ²)
Urbano	Consolidado Finalista	4.453.099
	No Consolidado	28.974
TOTAL		4.482.073
Urbanizable	Sectorizado	830.626
	No sectorizado	0,00
TOTAL		830.626
No Urbanizable	Especial	37.561.277
TOTAL		37.561.277
TOTAL		42.844.999

PARTE II. El modelo propuesto.

10. Descripción y justificación de la propuesta de ordenación.

La solución adoptada permite un crecimiento de carácter residencial controlado entorno al núcleo urbano, incluyendo las operaciones necesarias, que permitan que este se desarrolle de manera sostenible y equilibrada, al mismo tiempo que se consigue mejorar la conexión con las urbanizaciones exteriores.

Se plantea el cierre del casco urbano hacia el Este del núcleo urbano, colmatando la superficie al norte de la urbanización de Monte Real a lo largo de la Carretera M-608 (actual Avda. Chozas de la Sierra), hasta la rotonda de acceso desde la carretera de Guadalix de la Sierra, e incluyendo los vacíos generados por los desarrollos urbanísticos anteriores para mejorar la continuidad del casco urbano, y un crecimiento hacia Sur del núcleo urbano, generando una variante de borde para conectar el Camino de Valle con la Avda. Víctimas del Terrorismo. Este crecimiento hacia el Sur, consolidada la vía de comunicación con las urbanizaciones de Peña y Puente Real, mejorando las comunicaciones entre el núcleo principal de Soto del Real y las urbanizaciones exteriores.

Se recoge el interés municipal por consolidar una zona de actividades económicas e industriales, analizando factores de emplazamiento estratégico, respeto a la jerarquía de protecciones establecida por la normativa ambiental y sectorial y priorizando la no interferencia con crecimientos residenciales de nueva creación o de la trama urbana existente.

El modelo adoptado está basado en la estructura general y orgánica actual del territorio, en concordancia con el planeamiento y situación territorial de los municipios colindantes, como se puede apreciar en el plano de información I-09.

Se dota de una protección especial a los suelos rústicos debido al valor que representan, con el fin de preservarlos de su posible transformación. Estos suelos son las zonas de afección de elementos lineales importantes como son los arroyos, las vías pecuarias y la zona incluida en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

Todos los suelos, poseen características suficientes de carácter natural o uso, para tratarse como suelos no urbanizables especialmente protegidos, conforme a las determinaciones propias de la Ley del Suelo 9/2001, no existiendo Suelos clasificados como Urbanizables No Sectorizados.

En los Suelos No Urbanizables Especialmente Protegidos, se recogen las protecciones que legislativamente están aprobadas en los mismos y que son consecuencia del proceso de constante transformación del medio físico como consecuencia de los fenómenos naturales y de las actuaciones antrópicas, con lo que el Suelo No urbanizable especialmente protegido representa un 87,34% de superficie del suelo del término municipal, frente al 88,87% que representaba cuando se aprobó el planeamiento vigente.

A continuación, se identifican aquellas acciones que son susceptibles de producir afecciones sobre el medio de carácter estratégico. Para ello, se han considerado todas las actuaciones relevantes previstas, evitando una desagregación excesiva de las mismas para obtener una visión mínimamente globalizada de la planificación que se propone. En este sentido, el Avance se construye en torno a tres ejes de actuación que afectan a determinaciones sobre el régimen de los usos y a la nueva distribución de la superficie:

- Cambio uso de suelos urbanos a uso residencial. El Avance contempla una serie de suelos urbanos no consolidados que cambian de los usos actuales previstos por el

planeamiento vigente a suelos urbanos de uso residencial. Estos suelos y los cambios de uso son los siguientes:

Unidades de Ejecución	PG Vigente	Avance	Superficie (m ²)
AA-3	Residencial (Parte de UA-3)	Residencial	3.500,09
AA-4	Espacios Libres	Residencial	806,44
AA-5	Residencial Unifamiliar	Residencial Colectivo	2.229,03
AA-6	Residencial Unifamiliar	Residencial Colectivo	2.215,93
AA-7	Residencial Unifamiliar	Residencial Colectivo	1.621,82
TOTAL			6.873,22

- Cambio uso de suelos protegidos a uso residencial. El Avance contempla una serie de suelos protegidos, SNUEP Protección Ganadera, que cambian de los usos actuales previstos por el planeamiento vigente a suelos urbanos de uso residencial. Estos suelos y los cambios de uso son los siguientes:

Unidades de Ejecución	PG Vigente	Avance	Superficie (m ²)
AA-1	SNUEP Protección Ganadera	Residencial	10.429,14
AA-2	SNUEP Protección Ganadera	Residencial	8.359,04
TOTAL			18.788,18

Para tratar de analizarlo un poco más en detalle he resumido los cambios en el siguiente cuadro:

USOS PG VIGENTE	USOS AVANCE (superf. m ²)
SNUEP Protección Ganadera	Residencial (18.788,18 m ²)
Eq. Espacios Libres	Residencial (806,44 m ²)
Residencial no consolidado	Residencial (6.066,78 m ²)
TOTAL	25.661,40 m²

- El Avance no contempla suelos urbanos no consolidados que cambian de un suelo de uso residencial en el planeamiento vigente para destinarlo a uso terciario.

Nuevos suelos urbanizables para usos residenciales y productivos. Los Suelos Urbanizables Sectorizados previstos por el Avance suman un total de 943.343,87 m², divididos en 7 Sectores, localizándose hacia el Este y Sur del núcleo urbano los 5 sectores que tienen un uso global residencial y al Sur separados del núcleo urbano los 2 sectores restantes de actividades económicas. Estos ámbitos tienen la finalidad de ubicar tanto los crecimientos residenciales como cualquier actividad económica que en la actualidad demanda el municipio de Soto del Real.

- Suelos que mantienen en uso urbanizables residenciales:

Sector	PG Vigente	Superficie (m ²)
SR-1	S2 y UA1	81.707,14
SR-3	S7	85.564,08
TOTAL		167.271,22

- Cambio de uso de suelos protegidos a urbanizable de uso residencial:

Sector	PG Vigente	Superficie (m ²)
SR-2	SNUEP Protección Ganadera	49.087,90
SR-4	SNUEP Protección Ganadera	130.024,74
SR-5	SNUEP Protección Ganadera	122.354,43
TOTAL		301.467,07

El avance contempla una la siguiente superficie total de suelo urbanizable para uso residencial:

TOTAL SECTORES RESIDENCIALES	468.738,29
-------------------------------------	-------------------

- Cambio de uso de suelos protegidos a urbanizable de uso productivo:

Sector	PG Vigente	Superficie (m ²)
SAE-1	Sobre Inst. Aislada IA-3 Fábrica SNUEP Cuenca Alta Manzanares (No incluido en LIC)	223.168,62
SAE-2	SNUEP Protección Ganadera	138.719,32

TOTAL SECTORES ACT. ECONÓMICAS	361.887,94
---------------------------------------	-------------------

Resumen comparativo, entre la normativa vigente y el documento de Avance del Plan General propuesto:

Clase de Suelo	Categoría de Suelo	PROPUESTA	VIGENTE
		Superficie (m ²)	Superficie (m ²)
Urbano	Consolidado Finalista	4.453.099	3.728.670
	No Consolidado	28.974	136.773
TOTAL		4.482.073	3.865.443
Urbanizable	Sectorizado	830.626	900.327
	No sectorizado	0,00	-
TOTAL		830.626	900.327
No Urbanizable	Especial	37.561.274	38.042.222
TOTAL		37.561.274	38.079.229
TOTAL		42.844.999	42.844.999

11. Determinaciones estructurantes.

11.1. Estructura general y orgánica del territorio.

La propuesta del Avance del Plan General tiene en cuenta en cuenta dos factores fundamentales, debido a la localización del municipio, nos encontramos en una zona con un potencial de crecimiento moderado y contenido:

- Crecimiento moderado motivado por la mejora de las conexiones con Madrid, y la tendencia ya consolidada a la utilización de esta zona como primera residencia, en busca de espacios de mayor calidad ambiental y paisajística.
- Crecimiento contenido desde un punto de vista ambiental, debiendo plantear crecimientos con proporcionalidad a las verdaderas necesidades de vivienda, así como racionalidad en su ordenación urbanística y mesura en la creación de los nuevos desarrollos, minimizando las ocupaciones por nueva urbanización en el término municipal, evitando el abuso tipologías extensivas, de gran consumo territorial y plantear los nuevos crecimientos en torno al núcleo urbano y teniendo en consideración los espacios protegidos

El crecimiento se concreta en dos focos, el primero, de carácter residencial, alrededor del núcleo consolidado, a lo largo de la actual M-608 en los espacios intersticiales vacantes y colindantes con el Suelo Urbano Consolidado, y en el Sur de los mismos hasta el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por las Peculiaridades del Terreno (Interés Geomorfológico), a excepción de una cuña que permitirá la unión y completará la urbanización de la conexión con Puente y Peña Real, en la que el grado de consolidación de la edificación es grande, y necesita una reordenación en las condiciones establecidas en la Legislación vigente.

El otro foco de crecimiento, destinado a actividades económicas, se encuentra situado en la encrucijada de la variante de la M-608, con la M-862, en un espacio de fácil accesibilidad y comunicación, que no distorsiona en ningún sentido la actividad residencial del núcleo.

La localización de los crecimientos entorno al núcleo existentes son una clara apuesta por el uso residencial, preservando los usos tradicionales del suelo no urbanizable y por las actividades económicas e industriales de bajo impacto ligadas al uso terciario, respetando los espacios naturales con los que cuenta el municipio.

La conexión entre los dos núcleos existentes se mejora con el crecimiento hacia el sur del núcleo urbano, mejorando la red viaria existente e incorporando suelos residenciales y nuevos equipamiento públicos, dando mayor continuidad entre el núcleo urbano de Soto del Real y sus urbanizaciones exteriores.

En los suelos con actividades económicas implantadas con cierta antigüedad, con parámetros urbanísticos sin regular y con un entorno con alto valor paisajístico, ubicados en el margen Oeste de la carretera M-862, siendo parte de los terrenos donde se encuentran las instalaciones y edificaciones existentes pertenecientes a las empresas VIAPARK S.A. y TRANSERVI, S.A., se posibilita la compatibilización de las actividades económicas, de almacenamiento y productivas que se vienen desarrollando en los últimos años, permitiéndose la denominada por las vigentes NNSS de 1.987 como "Instalación Aislada IA-3 LA FÁBRICA", y se desarrollen las correspondientes redes generales de cesión para el Ayuntamiento mediante la firma de los oportunos convenios.

11.2. La concreción del modelo según clases y categorías de suelo.

11.2.1. El suelo urbano.

El Suelo Urbano Consolidado, contiene la totalidad del Suelo Urbano clasificado por el planeamiento vigente, es decir, la parte de las urbanizaciones Puente y Peña Real que está situada dentro del término, y el núcleo tradicional de Soto del Real, que se encuentra delimitado al noroeste y suroeste por el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, al Oeste, Sur y Este por suelo urbanizable.

El Suelo Urbano No Consolidado, queda integrado por aquellos suelos que precisan de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de distribución equitativa de beneficios y cargas.

11.2.2. El suelo urbanizable.

Son los suelos que podrán ser objeto de transformación. El suelo destinado a uso residencial, se localiza alrededor de los suelos urbanos consolidados al Este del núcleo urbano de Soto del Real y al Sur adyacentes al núcleo urbano, que consiguen la continuidad y accesibilidad entre el núcleo urbano y las urbanizaciones exteriores. En lo que a usos distintos al residencial se refiere, se sitúan en un punto estratégico de comunicación y accesibilidad para el municipio, en torno a los grandes ejes de infraestructuras y comunicaciones.

Se clasifican de suelo urbanizable sectorizado suelos destinados a la realización de unas 498 viviendas, consumiendo 98.016,00 m² construidos residenciales y 99.667,17 m² construidos industriales (m² construidos de uso característico).

11.2.3. El suelo no urbanizable de protección.

Se clasifican como suelos no urbanizables de protección especial los que están sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial en razón de sus valores específicos o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Asimismo se clasifican de no urbanizables de protección, los terrenos que se considera necesario preservar por sus valores especiales. (Ley 6/1998, de 13 de abril Régimen del suelo y Valoraciones)

En consideración de los criterios anteriormente expuestos se han delimitado los siguientes suelos no urbanizables de protección:

- SNUP-PN Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama: el municipio de Soto del Real se encuentra, en parte, dentro del ámbito territorial del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, así como en Zona Periférica de Protección del mismo, de acuerdo con La Ley 7/2013, de 25 de junio, declara el Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, estableciendo los objetivos del Parque Nacional y su ámbito territorial en las Comunidades Autónomas de Madrid y Castilla y León, la zona periférica de protección y el área de influencia socioeconómica.
- SNUP-PR Parque Regional de la Cuenca Alta del Río de Guadarrama: Este espacio natural protegido es la culminación del primer gran acontecimiento conservacionista ocurrido en la Comunidad de Madrid, ya que en 1930 el enclave de La Pedriza fue declarado "Sitio Natural de Interés Nacional". Años más tarde la Comunidad de Madrid por medio de la Ley 1/1985, de 23 de enero, crea el Parque Regional de la Cuenca Alta del río Manzanares, que tras sucesivas modificaciones y ampliaciones

da lugar a la actual conformación del mismo, comprendiendo una superficie total de 42.583 Has.

- SNUP-ZEC del LIC de la Cuenca del Río Manzanares.

Parte del municipio de Soto del Real queda englobado como Zona de Especial Conservación (ZEC) y Lugar de Importancia Comunitaria (LIC), forman parte del Espacio Protegido Red Natura 2000 desarrollada por la Unión Europea.

Este ZEC-LIC (ES3110004) ocupa un total de 34.100 Has, lo que supone el 7,8% de la Comunidad de Madrid. De esta superficie, aproximadamente, 307 Has se encuentran dentro del término municipal de Soto del Real.

Está integrado, según decreto 102/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Manzanares" y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves "Monte de El Pardo" y "Soto de Viñuelas". El Espacio Protegido Red Natura 2000 está constituido por la Zona Especial de Conservación (ZEC) "Cuenca del río Manzanares" y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) "Monte de El Pardo" y "Soto de Viñuelas". Fue incluido en la Red Natural 2000 por albergar 26 Tipos de Hábitats de Interés Comunitario (4 de ellos prioritarios) de los incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, Directiva Hábitats y 25 Especies Red Natura 2000 de las incluidas en el Anexo II de la citada Directiva, además de otras especies de flora y fauna de relevancia y dos enclaves de alto valor botánico: los alcornocales de la vertiente sur de la Sierra de Hoyo de Manzanares y el sabinar de Becerril de la Sierra.

En el ámbito territorial de la ZEC quedan incluidos totalmente los territorios de las dos ZEPA, en las cuales se han inventariado un total de 41 aves de las incluidas en el Anexo I de la Directiva 2009/147/CE, Directiva Aves (32 en la ZEPA Monte de El Pardo y 9 en la ZEPA Soto de Viñuelas), y 21 aves acuáticas migratorias e invernantes de presencia regular en el embalse de El Pardo, además de otras especies de aves relevantes en el ámbito geográfico de la Comunidad de Madrid.

La importancia de este espacio radica en la calidad que posee, ya que conserva un interesante patrimonio natural. Esta calidad se pone de manifiesto en que el 57% de su superficie representa hábitats de interés europeo, destacando por su mayor extensión los bosques de encinas, las dehesas de encinas y fresnos, las formaciones de *Genista purgans* y de gramíneas subestépicas. También cabe destacar los Embalses de El Pardo y de Santillana, por la cantidad de poblaciones de aves acuáticas que invernán en ellos.

Este ZEC-LIC resulta ser también un lugar destacado por su relevancia para anfibios y reptiles, siendo inventariado como zona herpetológica de interés nacional.

En conclusión, este espacio incluye dos ZEPAs (Monte de El Pardo y Soto de Viñuelas), el Parque Regional de la Cuenca Alta del Río Manzanares (el Parque más extenso de la Comunidad de Madrid), dos embalses catalogados de interés a nivel regional (El Pardo y Santillana) y las zonas con interés geomorfológico La Maliciosa y La Barranca.

- SNUP-ECR Embalses, Cauces y riberas.

El Embalse de Santillana se encuentra catalogado como Embalse de Especial Protección según la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid. Asimismo, este apartado engloba en virtud del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, las zonas de protección de cauces en Soto del Real, siendo de 5 metros de anchura la Zona de Servidumbre y 100 m de anchura la zona de Policía.

Para el embalse de Santillana al estar incluido en su totalidad en los límites del Parque Regional de la Cuenca Alta del río Manzanares, no se ha elaborado específicamente un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, de manera que su regulación queda establecida por el PRUG del Parque Regional.

- SNUP-MP Especialmente protegido por Montes Preservados.

Según la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, los Montes Preservados son montes sujetos a Régimen Especial cuya clasificación es la de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

La citada ley en su art. 20 define los Montes Preservados como aquellos montes incluidos en las zonas declaradas de especial protección para las aves (ZEPAs), en el Catálogo de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid, y aquellos espacios que constituyan un enclave con valores de entidad local que sea preciso conservar. Por tanto, se declaran por Ley Montes Preservados en el término municipal de Soto del Real las masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal. Se extienden desde el centro del municipio hasta el Norte.

Los Montes Preservados constituyen un espacio protegido importante dentro del término municipal de Soto del Real, comprenden aproximadamente una superficie de 120 Has.

- SNUP-VP Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio libre protegido.

Las vías pecuarias están reguladas por la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, debiéndose atender a lo dispuesto en esta norma a la hora de realizar cualquier tipo de actuación que las afecte. El objetivo de protección de estas vías es asegurar su uso para el tránsito ganadero, de conformidad con lo establecido en la Ley antes mencionada.

Hay constancia de, aproximadamente, 11 vías pecuarias entre cañadas, cordeles, veredas y coladas, incluidos descansaderos y abrevaderos de grandes extensiones. De entre todas, destaca la Cañada Real Segoviana o de las Merinas que atraviesa el municipio de Noreste a Suroeste.

Las vías pecuarias existentes en Soto del Real son las siguientes:

Nº Vía	Nombre Vía Pecuaria	Longitud (m)	Anchura Legal (m)
01	Cañada Real Segoviana	6.000	75
02	Cordel del Arroyo Mediano que baja de la Sierra	4.500	37,6
03	Cordel de la carretera de Miraflores	7.000	37,6
04	Cordel del Valle de los Remedios	4.000	37,6
05	Colada del Arroyo de la Parra	1.500	25
06	Colada del Navalmoral	1.500	25
07	Colada de Navalafuente	1.000	25
08	Colada del Camino de Guadalix	8.000	25
09	Colada del Prado Moñigal	1.000	Variable
10	Colada del Camino de Manzanares a Miraflores	2.000	Variable
11	Cordel de la Parra del Navalmojón	1.000	37,6
14	Colada del Juncal	500	12,53
A	Descansadero de Navalmoral	--	--
B	Descansadero de Fuente de la Nava	--	--
C	Descansadero del Charcón	--	--
D	Descansadero del Juncal	--	--

Comunidad de Madrid. Inventario de Vías Pecuarias.

- SNUP-IG Especialmente Protegido por Interés Ganadero: el uso tradicional y actual de los suelos sujetos a esta protección es ganadero y su valor ambiental no es elevado. Se refiere esta protección a los terrenos destinados a la explotación ganadera, por su rentabilidad y su adecuada homogénea disposición, formando parte de la base económica del municipio.
- SNUP-MP Especialmente Protegido por Montes de Utilidad Pública. Comprenden los suelos delimitados según la Ley 16/1995, de 4 de Mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, y su cartografía adjunta.
- SNUP-PT Especialmente Protegido por las peculiaridades del terreno: que comprende parte de los suelos ya protegidos con anterioridad por el Planeamiento de Soto del Real, de sustratos calizos de alta calidad.
- SNUP-CF Carreteras y Ferrocarril: comprende esta zona la superficie ocupada por las carreteras autonómicas M-608, M-609, M- 611 y M-862, y sus zonas de dominio público dentro del término municipal. También recoge los suelos ocupados por la línea de ferrocarril Madrid-Burgos que discurren por el municipio. Así mismo se han considerado suelos que, por su localización, quedan entre dos infraestructuras consolidadas o en fase de consolidación, y por sus dimensiones no podrán albergar uso urbanístico alguno.
- SNUP-ESP Equipamiento de Seguridad y Penitenciaria: corresponde al equipamiento de infraestructura de seguridad y penitenciaria en el sur del municipio. Es una instalación en suelo no urbanizable de protección.

11.3. Los sistemas de redes estructurantes.

11.3.1. El sistema de redes generales.

Incluye los viarios estructurantes y los equipamientos y espacios libres de carácter general para todo el municipio. Se han diseñado pensando en la correcta estructuración del municipio y para dotarle de grandes equipamientos y zonas verdes.

11.3.2. Redes generales adscritas.

Dentro de los sistemas de redes generales existen redes adscritas a los sectores, que se irán obteniendo a cargo de estos. La relación de qué sectores tienen que obtenerlas, se detalla en la siguiente tabla:

Redes Generales Adscritas

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
SECTORES	USO	SUPERFICIE NETA (m ²)	REDES GENERALES ADSCRITAS			SUPERFICIE BRUTA (m ²)	
			SUP. INTERIORES (m ²)	SUP. EXTERIORES (m ²)	SUP. TOTAL (m ²)		
SR-1	Residencial	73.957,14	7.750,00			7.750,00	81.707,14
SR-2	Residencial	38.869,81	7.500,00	EL-1	2.718,09	10.218,09	49.087,90
SR-3	Residencial	53.632,88	30.845,12	V.1	1.086,08	31.931,20	85.564,08
SR-4	Residencial	120.024,74	10.000,00			10.000,00	130.024,74
SR-5	Residencial	105.854,43	16.500,00			16.500,00	122.354,43
Total Residenciales		392.339,00				76.399,29	468.738,29
SAE-1	Industrial	223.168,62					223.168,62
SAE-2	Industrial	138.719,32					138.719,32
Total Industriales		361.887,94				0,00	361.887,94
TOTAL		754.226,94				76.399,29	830.626,23

11.4. La división del suelo.

11.4.1. En áreas homogéneas.

El artículo 37.1 de la citada ley indica que la totalidad del suelo urbano del término municipal se dividirá en áreas homogéneas, creando así la referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante.

Las áreas homogéneas se han delimitado atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal.

Dentro de las áreas homogéneas se delimitarán las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado que proceda. En suelo urbano consolidado se admitirá la delimitación de ámbitos de actuación en los que al concurrir alguna de las circunstancias indicadas en el artículo 42.6.e, se prevea la necesidad de formular un instrumento urbanístico de desarrollo.

Se indica, para cada área homogénea, el uso global y el aprovechamiento unitario, de acuerdo a los artículos 38 y 39 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se establecen cinco áreas homogéneas, representadas en el plano PI-14 "Áreas Homogéneas Actuales".

- Área 1, Núcleo central:

El núcleo histórico, situado al Norte de la M-608, se estructura alrededor de la plaza mayor, donde se encuentra el edificio del Ayuntamiento.

El casco es de tamaño reducido y su estructura consiste en un tejido de manzanas de forma y tamaño irregular. Las calles que constituyen esta estructura tienen una anchura irregular. La altura de la edificación según la ordenanza de aplicación Casco Rural (CR) es de dos y tres plantas con ático dependiendo del ancho de la calle.

Dentro de esta área se encuentran los ámbitos de actuación AA-4 "CONEXIÓN PRADO CIRUELO", AA-5 "ARROYO CHOZAS", AA-6 "LAS VIÑAS" y AA-7 "CONCEJO".

En este entorno se encuentran los elementos singulares más destacados y son los edificios incluidos en el Catálogo de bienes inmuebles de protección. El casco tiene un carácter predominante rural.

- Área 2, Bloques Multifamiliares:

Al Sur de la M-608, la trama es de carácter irregular, en la proximidad al núcleo se encuentran edificaciones multifamiliares de cuatro o más plantas.

- Área 3, Unifamiliar intensivo:

El área está conformada por zonas residenciales de viviendas unifamiliares adosadas y pareadas en parcelas de 100 y 250 m². Estos crecimientos se encuentran situados en forma de mancha de aceite alrededor del casco histórico, encontrándose núcleos dispersos en la zona de ensanche a lo largo del eje Norte-Sur que forman las carreteras M-611 y M-609 y la urbanización de La Ermita, al Norte de la vía pecuaria que une la Cañada Real Segoviana con el Descansadero de la Nava.

Incluido en esta área se encuentran el ámbito de actuación AA-1 "AMPLIACIÓN LA ERMITA".

▪ Área 4, Unifamiliar extensivo contenido:

En continuidad con los crecimientos anteriormente descritos, se producen en el tiempo unos nuevos crecimientos residenciales, en los que se va disminuyendo la densidad edificatoria. El área se colmata los huecos entre las áreas homogéneas descritas anteriormente. Se trata de una red mallada con viarios bien estructurados que dan servicio a parcelas de mediano tamaño, cuya tipología edificatoria característica es la de viviendas unifamiliares aisladas en parcela de 500 m².

El ámbito de actuación AA-3 "PRADO DE LA NAVA", se ha incluido en dicha área homogénea.

▪ Área 5, Unifamiliar extensivo:

El área engloba los crecimientos residenciales extensivos, cuya tipología edificatoria característica es la de viviendas unifamiliares aisladas, en parcela de gran tamaño, 1.000 m².

Siendo el área con mayor superficie, está situado en dos zonas, al Este de la carretera M-609 llegando hasta las vías del ferrocarril y los polígonos de las urbanizaciones exteriores de Peña y Puente Real.

La estructura viaria está estructurada, siguiendo en muchos casos la orografía del terreno, si bien se producen numerosos fondos de saco para dar acceso a las parcelas.

A continuación se incluye una tabla resumen con los principales datos actuales de las áreas homogéneas en Suelo Urbano:

Área Homogénea	Uso Global	Superficie (m ²)	Coef. Edificabilidad
AH-1: Núcleo Central (Área 1)	Residencial	97.003	1,22
AH-2: Bloques Multifamiliares (Área 2)	Residencial	90.078	0,39
AH-3: Unifamiliar Intensivo (Área 3)	Residencial	633.544	0,40
AH-4: Unifamiliar extensivo contenido (Área 4)	Residencial	1.485.459	0,23
AH-5: Unifamiliar extensivo (Área 5)	Residencial	2.142.847	0,16

11.4.2. Ámbitos de Desarrollo Independiente.

Continuando con las denominaciones del planeamiento anteriores podemos distinguir en el ámbito de Suelo Urbano unas áreas denominadas Ámbitos de Desarrollo Independiente. En la tabla de la página siguiente, queda indicado el área homogénea al que pertenecen y características principales.

Nº	Designación Ámbito	A.H.	Sup. Total Ámbito (m²)	Nº Parcelas	Sup. Total Parcelas (m²)	Nº Parcelas Residencial	RESIDENCIAL		EQ. Y DOT. USO PRIVADO		USO PÚBLICO			Ed. Aprovech. Lucrativo	Const. Catastro Total (m² c)	Máx. Nº Viv.	Densidad (Viv./Ha)
							m² c máx.	Sup. Uso Residencial (m²s)	m² c máx.	Sup. Uso Privado (m²s)	Z.V. y Esp. Libres (m²s)	Eq. Público (m²s)	Sup. Viario (m²s)				
01	VISTA REAL	4	501.387,75	560	419.576,00	530	108.253,50	299.256,00	13.299,50	26.825,00	93.459,00	0,00	81.811,75	0,24	106.808,00	530	10,57
02	EL REAL SAN ANTONIO	4	116.565,50	138	95.663,00	125	22.923,60	65.548,00	804,90	2.685,00	22.975,00	4.336,00	20.902,50	0,20	23.663,00	125	10,72
03	EL MIRADOR	4	52.355,99	72	44.546,00	63	11.367,30	32.478,00	2.160,00	2.700,00	9.330,00	0,00	7.809,99	0,26	15.607,00	63	12,03
04	LA ERMITA	3	131.084,56	213	106.210,00	207	56.031,60	93.386,00	4.126,70	9.269,00	3.555,00	0,00	24.874,56	0,46	34.095,00	203	15,49
05	SAN ANTONIO	3	68.681,00	102	53.360,00	95	26.308,80	43.848,00	2.326,70	4.784,00	3.845,00	503,00	15.321,00	0,42	19.131,00	88	12,81
06	SIERRA REAL	4	221.444,22	251	189.268,00	220	46.637,85	133.251,00	1.855,50	6.185,00	43.473,00	6.322,00	32.176,22	0,22	52.413,00	220	9,93
07	CIERRO CHICO	4	43.501,76	59	34.826,00	57	11.387,25	32.535,00	0,00	0,00	0,00	2.151,00	8.675,76	0,26	13.037,00	57	13,10
08	PARQ LINEAL NORTE	4	12.010,71	2	10.938,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	7.486,00	3.452,00	1.072,71	0,00	0,00	0	0,00
09	LA NAVA	4	37.971,82	28	34.155,00	23	7.958,30	22.738,00	0,00	0,00	9.682,00	1.735,00	3.816,82	0,21	5.518,00	23	6,06
10	SOTO VERDE	4	50.551,25	68	42.214,00	60	11.875,45	33.568,00	907,20	3.024,00	5.587,00	0,00	8.337,25	0,25	11.541,00	59	11,67
11	LOS HERRENES-EGIDOS	3	211.149,33	346	173.117,00	323	55.803,60	93.006,00	5.801,60	7.252,00	69.766,00	3.054,00	38.032,33	0,29	63.117,00	312	14,78
12	PRADO QUINTIN	4	26.347,65	24	22.866,00	17	3.373,30	9.638,00	3.416,00	4.270,00	8.958,00	0,00	3.481,65	0,26	8.241,00	17	6,45
13	EL ROSARIO	4	21.735,67	33	19.804,00	33	7.394,45	19.804,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.931,67	0,34	5.525,00	32	14,72
14	PRADO SAN PEDRO	4	7.594,81	10	5.652,00	6	1.281,70	3.662,00	888,80	1.111,70	879,00	0,00	1.942,81	0,29	1.445,00	272	358,14
15	EDUCACIÓN Y DESCANSO	4	7.766,68	1	6.452,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.452,00	1.314,68	0,00	0,00	0	0,00
16	EL ROSILLO	4	12.140,45	12	10.276,00	11	3.541,00	9.785,00	0,00	0,00	491,00	0,00	1.864,45	0,29	2.805,00	9	7,41
17	LOS ÁNGELES NORTE	4	3.532,49	1	2.613,00	1	522,60	2.613,00	0,00	0,00	0,00	0,00	919,49	0,15	198,00	1	2,83
18	LOS ANGELES SUR	4	1.814,62	1	1.397,00	1	279,40	1.397,00	0,00	0,00	0,00	0,00	417,62	0,15	346,00	1	5,51
19	PRADO CIRUELO	3	19.617,63	47	15.820,00	45	9.275,40	15.459,00	0,00	0,00	361,00	0,00	3.797,63	0,47	7.458,00	45	22,94
20	PRADO GUADARRAMA	3	13.489,53	33	11.534,00	32	6.897,00	11.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.955,53	0,51	4.469,00	32	23,72
21	MORILLAS	3	12.751,84	14	10.808,00	12	4.714,20	7.857,00	0,00	0,00	2.951,00	0,00	1.943,84	0,37	6.212,00	11	8,63
22	VAQUERÍA	3	5.097,73	6	4.437,00	6	1.552,95	4.437,00	0,00	0,00	0,00	0,00	660,73	0,30	1.493,00	7	13,73
23	CASCO 1	1	43.324,76	81	30.078,00	74	59.026,24	24.363,00	1.039,20	1.344,00	1.520,00	2.851,00	13.246,76	1,39	37.875,00		
24	CASCO 2	1	53.678,31	119	40.265,00	108	51.686,72	29.968,00	6.416,80	8.021,00	887,00	1.389,00	13.413,31	1,08	65.554,00	645	148,88
25	JARDÍN DE SOTO	3	20.507,05	75	14.175,00	71	10.992,00	9.853,00	0,00	0,00	2.822,00	1.500,00	6.332,05	0,54	10.080,00	65	31,70
26	MONTERREAL	4	85.346,60	97	70.086,00	84	85.346,60	50.943,00	0,00	0,00	8.280,00	10.829,00	15.260,60	0,21	26.812,00	84	9,84
27	VILLACORTA	4	37.257,13	26	29.807,00	20	5.954,55	17.013,00	2.609,60	3.262,00	8.158,00	1.374,00	7.450,13	0,23	17.363,00	21	5,64
28	LA AGUSTINA	3	16.990,55	81	12.509,00	79	14.589,60	12.158,00	0,00	0,00	351,00	0,00	4.481,55	0,86	6.778,00	70	41,20
29	SOTOSIERRA	5	634.880,59	431	546.539,00	396	99.449,90	454.202,00	8.927,20	20.799,00	96.174,00	0,00	88.341,59	0,17	120.575,00	386	6,08
30	EL PRADO	2	12.188,07	4	7.549,00	2	5.222,25	6.963,00	0,00	0,00	586,00	0,00	4.639,07	0,43	6.848,00	64	52,51
31	PRADO REAL	2	49.810,52	25	41.138,00	12	17.260,50	23.014,00	7.599,20	9.499,00	7.336,00	1.150,00	8.672,52	0,50	30.126,00	272	54,61
32	DEPORTIVO CENTRO	2	16.430,64	2	13.175,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.175,00	3.255,64	0,00	5.959,00	0	0,00
33	LOS CERRILLOS	3	30.722,81	129	21.885,00	121	23.128,00	19.274,00	0,00	0,00	2.611,00	0,00	8.837,81	0,75	10.156,00	121	39,38
34	LOS ALAMOS	2	11.648,66	7	9.179,00	4	5.333,25	7.447,00	0,00	0,00	1.636,00	0,00	2.469,66	0,46	12.359,00	109	93,57
35	LAS VIÑAS NORTE	4	19.040,30	23	16.115,00	18	4.945,40	13.319,00	0,00	0,00	2.796,00	0,00	2.925,30	0,26	6.056,00	18	9,45
36	LA RETAMILLA	4	93.514,47	68	80.155,00	57	18.883,20	53.952,00	431,20	539,00	19.439,00	6.204,00	13.359,47	0,21	15.319,00	56	5,99
37	PRADO PIPI	4	20.732,22	38	15.474,00	38	6.854,75	15.474,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.258,22	0,33	5.230,00	38	18,33
38	LAS PEÑAS	4	35.941,24	33	30.275,00	32	7.987,10	29.650,00	0,00	0,00	625,00	0,00	5.666,24	0,22	8.977,00	32	8,90
39	LAS VIÑAS SUR	3	13.867,36	22	12.039,00	22	6.597,40	12.039,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.828,36	0,48	4.065,00	19	13,70
40	LA SOLANA	5	367.482,50	294	317.254,00	282	62.017,65	265.107,00	5.119,50	19.065,00	20.025,00	9.335,00	53.735,50	0,18	77.934,00	272	7,40
41	DESACERAL	3	13.036,76	18	9.222,00	17	3.192,70	9.122,00	0,00	0,00	100,00	0,00	3.814,76	0,24	3.891,00	17	13,04
42	LOS BURDIALES II	4	76.905,38	69	65.937,00	65	19.997,95	57.137,00	2.571,60	8.572,00	162,00	0,00	10.968,38	0,29	14.368,00	43	5,59
43	DEPORTIVO SUR	3	27.336,39	2	25.826,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.826,00	1.510,39	0,00	13.141,00	0	0,00
44	PARQUE LINEAL SUR	3	9.318,98	3	9.229,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	8.997,00	0,00	89,98	0,00	252,00	0	0,00
45	LOS BURDIALES I	3	39.892,78	121	32.960,00	121	21.953,75	32.960,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.932,78	0,55	14.318,00	121	30,33
46	EL REBOLLAR	5	227.802,93	147	197.193,00	139	31.162,60	155.813,00	0,00	0,00	41.380,00	0,00	30.609,93	0,14	36.111,00	137	6,01
47	PEÑA REAL	5	502.249,36	309	432.406,00	286	65.264,60	326.417,00	3.798,40	4.748,00	59.437,00	41.647,00	69.843,36	0,14	71.103,00	282	5,61
48	PUENTE REAL	5	410.431,19	221	360.781,00	207	55.209,20	276.046,00	9.264,90	20.983,00	63.082,00	0,00	49.650,19	0,16	56.713,00	201	4,90
TOTALES			4.448.930,55	4.466	3.756.783,00	4.122	1.011.918,56	2.838.000,00	83.364,50	164.937,00	629.202,00	143.285,00	695.654,55	Ed. med. 0,2462	1.061.085,00	5.180	

11.4.3. En sectores.

El Suelo Urbanizable Sectorizado incluye siete (7) sectores, cinco (5) residenciales y dos (2) productivos, en los que se incluyen y/o adscriben todas las redes de nueva creación, que constituye un único área de reparto con un aprovechamiento unitario de 0,21 m²c u.c./m²s.

La edificabilidad (bruta) de los sectores residenciales se establece en 0,211 m² edificables por cada m² de suelo y de 0,30 m² edificables por cada m² de suelo en los sectores industriales.

El documento de Avance del Plan General recoge lo exigido por la Modificación parcial Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la CAM destinando el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

12. Usos globales y pormenorizados.

En el Avance del Plan General se definen todos los usos globales y pormenorizados de suelo que se enumeran en este apartado y que pueden ser incorporados en los sectores del Área de Reparto de suelo Urbanizable Sectorizado. Esta definición de usos lleva implícita la clasificación del suelo planteado por el Plan y, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 38.1 de la Ley 9/2001, constituye el destino funcional que dicho Plan atribuye al suelo en relación al conjunto del territorio municipal. La elección de los usos guarda coherencia y se encuentran definidos en el Documento de "Normas Urbanísticas" del Avance de Plan General.

A efectos de dar cumplimiento a la Ley 9/2001 y en razón de los usos globales de los distintos sectores, y con el fin de hacer justa la equidistribución necesaria, en el Suelo Urbanizable, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización en función el uso característico, tomando como referencia su valor de mercado, la experiencia y otros planeamientos recientes.

Coeficientes de Homogeneización

Uso	Coeficiente de Homogeneización
VIVIENDA LIBRE	1,00
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
- RESIDENCIAL COLECTIVA	
VIVIENDA PROTEGIDA	0,70
- VPP (Vivienda Protección Pública)	
TERCIARIO	0,90
EQUIPAMIENTO	0,50
INDUSTRIAL	0,70
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS	

PARTE III. La capacidad del modelo propuesto.

13. Resumen de la propuesta.

13.1. Tabla resumen Clase y Categorías del Suelo.

Clases de suelo

Clase de Suelo	Categoría de Suelo	Superficie (m ²)
Urbano	Consolidado Finalista	4.453.099
	No Consolidado	28.974
TOTAL		4.482.073
Urbanizable	Sectorizado	830.626
	No sectorizado	0,00
TOTAL		830.626
No Urbanizable	Especial	37.561.274
TOTAL		37.561.274
TOTAL		42.844.999

13.2. Tabla resumen del Suelo Urbanizable.

Resumen del Suelo Urbanizable

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
SECTORES	USO	SUPERFICIE NETA (m ²)	REDES GENERALES ADSCRITAS			SUPERFICIE BRUTA (m ²)	
			SUP. INTERIORES (m ²)	SUP. EXTERIORES (m ²)	SUP. TOTAL (m ²)		
SR-1	Residencial	73.957,14	7.750,00		7.750,00	81.707,14	
SR-2	Residencial	38.869,81	7.500,00	EL-1	2.718,09	10.218,09	49.087,90
SR-3	Residencial	53.632,88	30.845,12	V.1	1.086,08	31.931,20	85.564,08
SR-4	Residencial	120.024,74	10.000,00			10.000,00	130.024,74
SR-5	Residencial	105.854,43	16.500,00			16.500,00	122.354,43
Total Residenciales		392.339,00			76.399,29	468.738,29	
SAE-1	Industrial	223.168,62					223.168,62
SAE-2	Industrial	138.719,32					138.719,32
Total Industriales		361.887,94			0,00	361.887,94	
TOTAL		754.226,94			76.399,29	830.626,23	

13.3. Tabla resumen de la propuesta.

Resumen de la Propuesta de Suelo Urbanizable Sectorizado

SECTORES	USO	SUPERFICIE NETA (m ²)	SUPERFICIE BRUTA (m ²)	Edificabilidad bruta (m ² c)	Total N° Viviendas	APROVECHAMIENTO			
						Ed. Vivienda Libre (m ² c)	Ed. Vivienda Protegida (m ² c)	Ed. Industrial (m ² c)	APROVECH. TOTAL (m ² c u.c.)
SR-1	Residencial	73.957,14	81.707,14	17.010,00	81	11.907,00	5.103,00		17.010,00
SR-2	Residencial	38.869,81	49.087,90	10.690,00	41	7.203,00	3.087,00		10.290,00
SR-3	Residencial	53.632,88	85.564,08	17.820,00	110	12.474,00	5.346,00		17.820,00
SR-4	Residencial	120.024,74	130.024,74	27.300,00	130	19.110,00	8.190,00		27.300,00
SR-5	Residencial	105.854,43	122.354,43	25.992,00	136	17.917,20	7.678,80		25.596,00
Total Residenciales		392.339,00	468.738,29	98.812,00	498	68.611,20	29.404,80		98.016,00
				(0,211 m²/m²)	(10,62 viv/ha)				(0,21 m²/m²)
SAE-1	Industrial	223.168,62	223.168,62	66.950,59				66.950,59	46.865,41
SAE-2	Industrial	138.719,32	138.719,32	41.615,80				41.615,80	29.131,06
Total Industriales		361.887,94	361.887,94	108.566,39				108.566,39	75.996,47
				(0,30 m²/m²)					(0,21 m²/m²)
TOTAL		754.226,94	830.626,23	207.378,39	498	68.611,20	29.404,80	108.566,39	174.012,47

Aprovechamiento propuesto del Suelo Urbanizable Sectorizado

SECTORES	APROVECHAMIENTO											
	Ed. Vivienda Libre (m ² c u.c.)	Coef. Homog.	Aprovech. (m ² c)	Ed. Vivienda Protegida (m ² c u.c.)	Coef. Homog.	Aprovech. (m ² c)	Ed. Industrial (m ² c u.c.)	Coef. Homog.	Edificable (m ² c)	APROVECH. TOTAL (m ² c u.c.)	Aprovech. Unitario	Cesión Aprovecham. 10% (m ² c u.c.)
SR-1	11.907,00	1,00	11.907,00	5.103,00	0,70	7.290,00				17.010,00	0,21	1.190,70
SR-2	7.203,00	1,00	7.203,00	3.087,00	0,70	4.410,00				10.290,00	0,21	720,30
SR-3	12.474,00	1,00	12.474,00	5.346,00	0,70	7.637,14				17.820,00	0,21	1.247,40
SR-4	19.110,00	1,00	19.110,00	8.190,00	0,70	11.700,00				27.300,00	0,21	1.911,00
SR-5	17.917,20	1,00	17.917,20	7.678,80	0,70	10.969,71				25.596,00	0,21	1.791,72
Total SR	68.611,20		68.611,20	29.404,80		42.006,86				98.016,00		6.861,12
SAE-1							46.865,41	0,70	66.950,59	46.865,41	0,21	4.686,54
SAE-2							29.131,06	0,70	41.615,80	29.131,06	0,21	2.913,11
Total SAE							75.996,47		108.566,39	75.996,47		7.599,65
TOTAL	68.611,20		68.611,20	29.404,80		42.006,86	75.996,47		108.566,39	174.012,47	0,21	14.460,77

14. Justificación del cumplimiento de los estándares legales.

El cumplimiento de los estándares mínimos de la Ley 9/2001 de Redes Generales se ha llevado a cabo sobre la totalidad del Área de Reparto, de forma que cada sector cuenta con la superficie mínima total de cesión de suelo legalmente exigible de 20 m²s/ 100 m²c.

Justificación de los estándares mínimos de cesiones de Redes Generales								
SECTORES	USO	SUPERFICIE NETA (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² u.c.)	REDES GENERALES ADSCRITAS				SUPERFICIE BRUTA (m ²)
				Zonas Verdes (m ²)	Equipamientos (m ²)	Infraestruct. (m ²)	SUP. TOTAL (m ²)	
SR-1	Residencial	73.957,14	17.010,00		7.750,00		7.750,00	81.707,14
SR-2	Residencial	41.587,90	10.290,00		7.500,00		7.500,00	49.087,90
SR-3	Residencial	53.632,88	17.820,00	45,32	30.000,00	1.885,88	31.931,20	85.564,08
SR-4	Residencial	120.024,74	27.300,00		10.000,00		10.000,00	130.024,74
SR-5	Residencial	105.854,43	25.596,00		16.500,00		16.500,00	122.354,43
Total Residenciales		395.057,09	98.016,00				73.681,20	468.738,29

Estándar LSCM Sectores Residenciales	20 m ² s/100 m ² c
Superficie Mínima	19.603,20
Superficie en Área de reparto	73.681,20
Diferencia	+ 54.078,00

PARTE IV. La ejecución del Plan.

15. Introducción.

La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del Avance del Plan General y, en especial, aquellos de urbanización y edificación de los terrenos, destinándolos efectivamente a los usos previstos o permitidos.

La actividad de ejecución requiere, como presupuestos legales previos de la misma, la definición de la ordenación pormenorizada, de la modalidad de gestión urbanística y de los pertinentes instrumentos de ejecución material. Verificados tales requisitos, los procesos de ejecución del planeamiento comprenden:

- La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.
- La obtención de terrenos, o su valor equivalente, a las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística.
- La cesión en terrenos o equivalente económico, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas.
- La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.
- La edificación de los solares según las condiciones del planeamiento urbanístico.
- La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el planeamiento urbanístico.
- La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo, atendiendo al régimen jurídico urbanístico de cada clase de suelo y, en su caso, a lo que disponga el Plan de Ordenación Urbanística, a través de actuaciones aisladas o de actuaciones integradas.

16. Distribución de beneficios y cargas.

16.1. La equidistribución en el Plan.

La equidistribución es aquella parte de la actividad de ejecución mediante la cual se produce el reparto de los aprovechamientos asignados por el planeamiento y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del mismo, entre los propietarios de suelo comprendidos en los sectores delimitados en el presente Avance del Plan General.

La equidistribución se produce siempre entre terrenos adscritos a la misma clase y categoría de suelo, materializándose diferenciadamente según cada modalidad de gestión urbanística, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones aisladas, la equidistribución se materializará, si procede, a través de reparcelación.
- Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones integradas, la equidistribución se materializará siempre respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en la correspondiente unidad de ejecución a través del pertinente sistema de ejecución. En todo caso, si la unidad de ejecución se encontrara incluida en un área de reparto, previamente a la reparcelación interna se deberá proceder a materializar la equidistribución del aprovechamiento por referencia al área de reparto.

16.2. Área de reparto.

El Avance del Plan General delimita una única área de reparto que engloba la totalidad de los suelos clasificados como urbanizable sectorizado, así como las redes generales adscritas. El objeto del área de reparto es materializar la equidistribución de beneficios y cargas sobre las propiedades incluidas en cada actuación urbanística y las redes adscritas, en función de la superficie aportada y el aprovechamiento total del área.

La superficie bruta total del suelo urbanizable sectorizado incluido en el área de reparto es de 830.626 m². El aprovechamiento unitario que se establece para el Área de Reparto de 0,21 m²uc/m²s.

16.3. Reparcelación.

16.3.1. Determinaciones generales.

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

El suelo objeto de cualquier reparcelación será siempre una unidad de ejecución completa. Así pues, salvo que sea innecesaria, la delimitación de la unidad de ejecución coloca los terrenos incluidos en la misma en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y cambio de uso hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación tiene por objeto la equidistribución interna de la unidad de ejecución. Por tanto, en los casos en que sí proceda, de forma simultánea a la delimitación de la unidad de ejecución deberá haberse resuelto la equidistribución de la misma respecto al área de reparto en que se incluya, de acuerdo a lo regulado en los artículos anteriores. En todo caso, la equidistribución previa respecto al área de reparto supondrá, cuando la unidad de ejecución resulte con exceso de aprovechamiento, alguno de los siguientes efectos a considerar en la reparcelación:

- Si la equidistribución exterior se ha alcanzado total o parcialmente asignando a la unidad de ejecución terrenos destinados a redes públicas generales, tales fincas habrán de formar parte del proyecto de reparcelación e integrarse en la unidad de ejecución.
- Si la equidistribución exterior se ha alcanzado total o parcialmente mediante la determinación de un valor económico que debe abonarse a la Administración, tal cuantía habrá de considerarse como una carga a ser distribuida internamente a través de la reparcelación entre todas las fincas de la unidad de ejecución.

Procederá la reparcelación, con la consiguiente delimitación de la unidad de ejecución correspondiente, para alcanzar cualquiera de las siguientes finalidades:

- La regularización de las fincas existentes.
- La distribución equitativa entre los incluidos en la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- La localización de la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
- La adjudicación a la Administración urbanística de los terrenos de cesión a título gratuito y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de ejecución y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.

- La subrogación en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares, o por su valor económico sustitutorio.

No obstante, en las actuaciones aisladas o integradas cuya ejecución corresponde a un único sujeto, para alcanzar alguna o varias de las finalidades del número anterior podrá sustituirse la reparcelación por un convenio entre aquél y la Administración actuante.

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

16.3.2. Criterios.

Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

- Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría de los afectados, los criterios previstos por la legislación general pertinente.
- Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial el principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.
- La edificabilidad materializable en cada finca resultante, constitutiva de parcela o solar, habrá de ser proporcional al derecho o derechos de los adjudicatarios en función de sus aportaciones a la gestión y ejecución del planeamiento.
- Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a edificabilidad y, en su caso, uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.
- Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.
- La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.
- Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para llevar a cabo la ejecución del planeamiento.

La adjudicación de fincas se producirá, con arreglo a los criterios señalados en el número anterior, en cualquiera de los siguientes términos:

- La superficie precisa para servir de soporte a la entera edificabilidad o que cubra su valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de las cargas de urbanización.

- La superficie precisa para servir de soporte a la parte de la edificabilidad o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de las cargas de urbanización.

16.4. La obtención de las redes públicas.

Los terrenos que el planeamiento urbanístico destine y reserve a elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios pasarán a titularidad pública por alguno de los siguientes procedimientos:

- Mediante cesión libre, gratuita y, en su caso, urbanizada, sólo cuando formen parte de un ámbito de actuación, de un sector o unidad de ejecución.
- Mediante ocupación directa.
- Mediante permuta forzosa, expropiación o cualquier otra forma de adquisición de la propiedad por la Administración actuante.

16.5. La participación del Ayuntamiento en las plusvalías.

En los sectores, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.

Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, según proceda, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

Cesión del aprovechamiento del SUS al Ayuntamiento						
SECTORES	USO	SUPERFICIE NETA (m ²)	SUPERFICIE BRUTA (m ²)	APROVECHAMIENTO		
				Aprovechamiento Total (m ² c u.c.)	Aprovechamiento Unitario	10% CESIÓN Aprovechamiento (m ² c u.c.)
SR-1	Residencial	17.010,00	81.707,14	17.010,00	0,21	1.701,00
SR-2	Residencial	10.690,00	49.087,90	10.290,00	0,21	1.029,00
SR-3	Residencial	17.820,00	85.564,08	17.820,00	0,21	1.782,00
SR-4	Residencial	27.300,00	130.024,74	27.300,00	0,21	2.730,00
SR-5	Residencial	25.992,00	122.354,43	25.596,00	0,21	2.559,60
Total Residenciales		98.812,00	468.738,29	98.016,00		9.801,60
SAE-1	Industrial	66.950,59	223.168,62	46.865,41	0,21	4.686,54
SAE-2	Industrial	41.615,80	138.719,32	29.131,06	0,21	2.913,11
Total Industriales		108.566,39	361.887,94	75.996,47		7.599,65
TOTAL		207.378,39	830.626,23	174.012,47	0,21	17.401,25

16.6. El reparto de las cargas de urbanización.

La ejecución del planeamiento urbanístico en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución o de una actuación edificatoria que implique obras accesorias de urbanización impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización.

Formarán parte de las obras de urbanización los siguientes conceptos:

- Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueran necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- Los gastos de control de calidad de la urbanización.
- Cualesquiera otros expresamente asumidos.

Los propietarios y las restantes personas que asuman la realización de la urbanización tienen derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, de telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios.

Las obras de urbanización correspondientes a cada actuación se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el correspondiente proyecto de urbanización. En el caso de que se realicen en el marco de actuaciones integradas, el coste total de las mismas se distribuirá en el proceso de equidistribución del correspondiente ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución mediante el proyecto de reparcelación.

17. La modalidad de gestión.

La Ley 9/2001 establece los sistemas de ejecución del planeamiento. En este Plan General se establece en las Fichas de cada ámbito de gestión su sistema de ejecución, habiéndose establecido el de Compensación para todos los sectores.

18. Conservación de la urbanización.

El deber de conservación de la urbanización se regula en el artículo 136 de la Ley 9/2001 de la CAM. Dado que tradicionalmente en el municipio existen Entidades Urbanísticas de conservación se prevé que los nuevos desarrollos mantengan esta fórmula de conservación de las obras de urbanización.

19. Indicadores para la revisión del modelo.

Se entenderá por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios que exijan su reconsideración global y supongan, en consecuencia, la formulación completa del correspondiente plan. Tendrán siempre el carácter de revisión las alteraciones que afecten a la coherencia conjunta de la ordenación desde la escala y el alcance propio del instrumento de que se trate y, en todo caso, las que varíen la clasificación del suelo o disminuyan las superficies reservadas a espacios libres públicos.

La revisión de un Plan de Ordenación Urbanística en vigor supone el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento.

El Plan General se revisará en los plazos que en él se dispongan y cuando se produzcan los supuestos y las circunstancias que el mismo defina, así como siempre que se pretenda introducir en él alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado. La revisión podrá acometerse de una sola vez o por fases referidas a partes del término municipal, cuya ordenación sea susceptible de gestión, aplicación y ejecución autónomas. En este último caso, el primer proyecto que se elabore deberá justificar el procedimiento escogido, determinar las fases y describir el proceso a desarrollar para culminar la revisión.

PARTE V. Estrategias.

20. Las estrategias para las infraestructuras.

Uno de los objetivos en el documento de Avance del Plan General, es que el desarrollo se produzca desde un marco integral y equilibradamente, de tal modo que no sea el resultado de iniciativas aisladas y desconectadas que generaría un crecimiento desordenado y perturbador, sino que sea el resultado de una visión total e integradora.

Para el desarrollo y ejecución del plan se definen los sectores de suelo urbanizable que forman ámbitos independientes entre sí, pero que imprescindiblemente están integrados en un conjunto total, mediante los sistemas públicos esenciales para el correcto funcionamiento, no sólo de la totalidad del ámbito, sino en relación con la ciudad existente.

Los servicios de infraestructuras, se encuentran dentro de estos sistemas públicos. No cabe pensar la realización de infraestructuras municipales sin tener en cuenta que estas, aun estando en un sector en concreto, deben dar servicio no sólo al sector por el que discurren sino estando al servicio de las necesidades de las zonas cercanas y del municipio.

Concretamente, se han de estudiar las infraestructuras existentes y las actuaciones necesarias para los desarrollos propuestos en el presente Avance del Plan General:

- Infraestructuras de abastecimiento de agua:
 - Se ha de considerar la posible necesidad de refuerzo de las aducciones existentes.
 - Ampliación de la capacidad de regulación del depósito de La Hiruela, para la regulación a la demanda estimada a techo de planeamiento correspondiente a la zona que se podría dar por gravedad desde este depósito.
 - Utilización del depósito supramunicipal Miraflores de la Sierra, ubicado en el término municipal de Miraflores de la Sierra, para regular la demanda estimada a techo de planeamiento correspondiente a la zona que no se podría dar por gravedad desde el depósito de la Hiruela.
- Infraestructuras de saneamiento y depuración:
 - Se ha de considerar la posible necesidad de refuerzo de las conducciones existentes, afectadas por la localización de los nuevos sectores.

Los colectores de saneamiento existentes que transportan los vertidos de agua residuales generados en el municipio de Soto del Real no cuentan con capacidad suficiente para admitir los vertidos de aguas residuales procedentes de nuevos desarrollos.

En los nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado la de saneamiento será de tipo separativo. Las aguas pluviales serán vertidas a los cauces disponibles evitando el sobredimensionado de los colectores de saneamiento de la red mixta existente.
- Infraestructuras energéticas eléctricas:
 - En cuanto a la red de Alta Tensión, en la actualidad este municipio se alimenta desde las STRs Colmenar Viejo y Miraflores mediante líneas de MT. Las infraestructuras existentes se deben de reforzar para asumir el total de la demanda prevista por los desarrollos propuestos en el Avance del Plan General.
 - En cuanto a la red de Media Tensión, para la alimentación de los nuevos desarrollos urbanísticos se propone la implantación de una nueva red anillada de cables alimentadores, centros de reparto, circuitos distribuidores y centros de transformación

que posibiliten una posterior alimentación hasta todos los puntos de suministro que sean requeridos en MT/BT.

21. La estrategia de movilidad.

Los ejes principales cruzan de norte a sur y este a oeste la población, y por el sur conectan la zona de Peña Real y Puente Real con el resto del núcleo.

El eje este-oeste, carretera M-608, va adquiriendo un aspecto de travesía. Este eje empieza a tomar fuerza con el desvío del tráfico por la variante M-608, convirtiéndose en una calle urbana, de calmado tráfico y aspecto más transitable para el peatón.

En el centro urbano confluyen tres carreteras que dividen el núcleo urbano en cuatro cuadrantes. La primera de ellas es la antigua M-609, que sirve de acceso sur a la ciudad. La segunda es la antigua M-608, que atraviesa el término municipal de oeste a este comunicando Soto del Real con Manzanares El Real y El Boalo hacia el oeste y con Guadalix de la Sierra y Navalafuente hacia el este. La tercera es la antigua M-611, que comienza su recorrido en el centro de Soto del Real y se dirige hacia el norte comunicando Soto del Real con Miraflores de la Sierra.

El aspecto más destacable puede concretarse en que la mayoría de equipamientos públicos de relevancia se encuentran situados en las cercanías de los ejes principales de la población (norte-sur, y el eje de la M-608), y en el interior del casco rural.

Destacan algunos de estos equipamientos por su entidad como el Polideportivo al sur, el Complejo deportivo Prado Real en el que se encuentra la Piscina Municipal Club Tenis y Padel Soto del Real, el Centro de Salud junto al casco antiguo, el IES Sierra de Guadarrama y el Colegio Concertado Salesianos El Pilar.

Otros equipamientos representativos que se encuentran en el casco son: el Centro Cultural y la Biblioteca, el Ayuntamiento, Correos, la Escuela de Música, la Casa de la Juventud o el Aula Municipal de Educación de Adultos.

Otros equipamientos con menor poder de atracción, pero a tener en cuenta son: el Cementerio, la residencia de ancianos, el camping del municipio a unos tres kilómetros del casco, las Pistas Polideportivas Vista Real.

Existe un equipamiento de gran interés, con acceso peatonal y ciclable, constituido por el Centro de Arte y Turismo (CAT), situado en el cruce entre los ejes principales de Soto, Av. Víctimas del Terrorismo, nº2.

Otro dato de interés a tener en cuenta son los alumnos no universitarios matriculados en centros escolares de Soto del Real, siendo de 3.114 (dato provisional del año 2019, según el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid).

Los puntos claves de la propuesta y diseño de las vías blandas son:

- Asociar la movilidad peatonal con la ciclista en contacto visual hace que se respeten y no se invadan los espacios de un modo equivocado, pudiendo "molestarse" o configurar una vía insegura tanto para los ciclistas como para los peatones.
- Creación de la banda de separación que protege y segrega a los ciclistas de los vehículos a motor, y a los peatones de los ciclistas, en la medida en la que el riesgo y la confluencia de los modos es mayor, dentro de las posibilidades que el espacio de la calle permite.
- Reparto asimétrico de los flujos. En dimensiones insuficientes de calle se traduce en que la movilidad peatonal se desarrolle principalmente en uno de los costados de la calle:

aquel en el que la accesibilidad esté siempre garantizada, que esté ligada a las actividades más relevantes del espacio urbano, permitiendo así ubicar más mobiliario urbano que haga más sugerente el paseo peatonal en cuestión.

- Bidireccionalidad en la calzada ciclista. Esta es la solución modelo que se ha perseguido en la planificación de Soto del Real, de un modo más persistente en las plataformas segregadas y protegidas, aquellas que tienen una entidad propia más consistente.
- Reconversión de los arcenes (o sobre-anchos) en vías ciclistas, donde la simetría reduce los costes y por tanto separar los sentidos del carril bici hasta los extremos de la calzada resulta la solución óptima, sin olvidar que esto facilita también que se respeten las preexistencias de las numerosas intersecciones circulares en las que se aplica esta solución.
- Conversión exclusiva a vías de uso blando, llevando el tráfico motorizado hacia otras nuevas vías pendientes de ejecución. Este tipo de medidas configuran una apuesta fuerte por la singularidad, a la vez que se comprometen con la movilidad sostenible, se aprovechan las calzadas preexistentes conservando así el entorno natural y facilitando así ese trasvase modal tan esperado.
- Calzada ciclista segregada de los modos restantes. Esta solución se ha perseguido en todos y cada uno de los tramos de calle en los que se ha intervenido, ya que en general es una característica deseable que se ha conseguido siempre y cuando el espacio disponible de la sección lo haya permitido. Por supuesto se mantiene como una excepción clara y preconcebida el caso del casco histórico, donde la solución pasa por convertir la calzada en una sola plataforma en donde todos los flujos se mezclen y compartan el trazado, el espacio y los intereses, sin olvidar la preferencia y potenciación del denostado tráfico peatonal y ciclista en dichas calles.
- Localización e intensidad de usos del suelo de todos y cada uno de los tramos de vía blanda sobre los que se interviene, añadiendo que la solución se ha ajustado a dicha situación, actuando de un modo más duro en aquellas zonas más atractoras y dejando las actuaciones más sencillas y superficiales para las áreas de menor demanda, es decir: optimizando la solución en cada una de las intervenciones.
- Rehabilitación y mejora de los caminos y vías pecuarias de Soto, con el fin de potenciar su carácter recreativo, aumentando así la oferta lúdica tanto para los residentes del municipio como para la población flotante que, atraída por las actividades turísticas de carácter deportivo, aumentará la actividad económica del sector. Dichas vías se integrarán de un modo efectivo y directo en el entorno más urbano de la población, bien por sendas internas, bien conectando con el resto de las vías blandas periféricas.

Las propuestas sobre otros elementos del plan de movilidad:

- Creación de un nuevo tramo de vía de circunvalación que conecte la Avda. Víctimas del Terrorismo con el Camino del Valle, en el área de crecimiento al Sur del núcleo urbano (Sector SR-5).
- Prolongación de la vía de la red general, y las actuaciones externas necesarias, para la conexión de la urbanización Sotosierra con la carretera M-608 en la salida Este del núcleo urbano (Sector SR-3).
- Cambios de sentido de circulación, prioridad en los itinerarios peatonales, ordenación y generación de nuevas bolsas de aparcamientos, Aparcamiento de carga y descarga, puntos de estacionamiento de bicicletas son estrategias específicas para el Casco Histórico de Soto del Real.
- Puntos de estacionamiento de bicicletas.

22. La estrategia de la protección del medio natural.

Un objetivo prioritario en el Plan es la protección del medio natural, por lo cual, se tiene especial cuidado en respetar las indicaciones del Estudio de Incidencia Ambiental, siendo clave para la conservación y protección de los Suelos No Urbanizables de Protección Especial y Preservado, la pormenorización de protecciones y áreas de afección indicadas en la clasificación.

Hay que destacar la propuesta del Plan de una conexión verde que asegure la protección de los Hábitats propuestos por la Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora silvestre, y la protección del sistema de vías pecuarias, creando una red de corredores ecológicos protegidos y continuos en el municipio.

SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

1. Objeto y marco normativo

El Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica tiene por objeto asegurar la viabilidad y sostenibilidad del modelo territorial propuesto por el nuevo Plan General con el fin de garantizar un desarrollo urbano responsable acorde a las capacidades presupuestarias futuras.

Este estudio ha de cumplir con lo establecido por la legislación urbanística de aplicación, que establece que el análisis económico de las actuaciones del planeamiento urbanístico ha de llevarse a cabo a través de dos documentos:

- Estudio de Viabilidad, según lo indicado en el artículo 43 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se analizará la viabilidad de las actuaciones de transformación del suelo, comprobando cuál es margen de beneficio de las actuaciones previstas y si dichas actuaciones garantizan el equilibrio entre los beneficios derivados del aumento del valor del suelo y las cargas propias de los gastos de urbanización y del resto de deberes asociados al proceso urbanizador.
- Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, según lo indicado en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Se estudiará el impacto en el presupuesto municipal del mantenimiento y prestación de servicios de las nuevas áreas urbanizadas.

Se empleará la metodología indicada en la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" del Ministerio de Fomento.

2. Estudio de viabilidad económica y financiera

2.1. Viabilidad respecto del modelo territorial y urbano

El Avance del Plan General de Soto del Real tiene como objetivo general la mejora de la calidad de vida del conjunto de la población y del hábitat circunscrito al término municipal, en desarrollo de los principios de desarrollo sostenible recogidos en el artículo 3 de la Ley del Suelo (LSCM 9/2001).

Conforme a las necesidades urbanísticas y ambientales recogidas en la memoria justificativa, se establecen una serie de objetivos operativos:

- Fomentar un crecimiento ordenado y contenido del núcleo urbano, conservando la calidad ambiental de su entorno.
- Consolidar una extensión comedida del núcleo urbano, priorizando el crecimiento en los huecos existentes entre los suelos urbanos consolidados.
- Ampliar la superficie de suelos públicos para dotaciones educativas, deportivas y de esparcimiento. En este sentido el Plan General pretende obtener los siguientes equipamientos nuevos:
 - Ampliación del "IES Sierra de Guadarrama".
 - Redes Ganarles para equipamientos deportivos, en el Sector 3.
 - Ampliación de los equipamientos deportivos del Sur, en el Sector 5.

- Consolidar el desarrollo de actividades económicas e industriales de bajo impacto en áreas delimitadas que permitan una actividad económica acorde a la estructura social y al entorno natural del municipio.

Se analiza a continuación la viabilidad del modelo respecto de diversos aspectos sectoriales:

- Legislación ambiental: Las propuestas contenidas en el Avance del Plan General tienen en consideración la legislación vigente en materia medioambiental y urbanística. Los crecimientos previstos se han basado en una mayor contención y proporcionalidad a las verdaderas necesidades de vivienda. Estos crecimientos en ningún caso afectan a espacios protegidos por legislación sectorial. El modelo urbano propuesto respecto al medioambiente resulta sostenible.

La viabilidad respecto a la sostenibilidad ambiental del modelo territorial ha quedado justificada en el Documento Ambiental Estratégico.

- Red pública de infraestructuras de comunicaciones: El Avance del Plan General propuesto, se limita a zonas interiores del núcleo urbano y adyacentes, no requiriendo nuevas infraestructuras de comunicaciones. Los nuevos crecimientos al sur del núcleo urbano mejorarán la comunicación entre el núcleo urbano y las urbanizaciones exteriores de Puente y Peña Real. No se ven afectadas a ninguna de las carreteras de comunicación principal del municipio (M-608 Manzanares en Real-Soto del Real-Guadalix de la Sierra; M-862 / M-609 Soto del Real-Colmenar Viejo; M-611 Soto del Real-Miraflores de la Sierra)

Tampoco se afecta a la red supramunicipal de ferrocarril que atraviesa por el Este del núcleo urbano el Término Municipal de Soto del Real, línea de ferrocarril Madrid – Burgos.

En definitiva, el modelo propuesto resulta sostenible respecto a las infraestructuras de comunicaciones.

- Red pública de infraestructuras sociales y energéticas: Las infraestructuras hidráulicas y energéticas del municipio se han de reforzar para dar un servicio adecuado a los nuevos sectores propuestos garantizando los del núcleo urbano existentes. Los Sectores SR-1 y SR-3, ya estaban considerados en el desarrollo urbano actual y las actuaciones necesarias, en infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, depuración o redes de energía eléctrica, planteadas en el Avance de Plan General para los nuevos sectores van encaminadas al refuerzo de la red existente, lo que mejorará las infraestructuras actuales y sus impactos actuales.

La urbanización de las actuaciones en SUNC correrá a cargo de las correspondientes Juntas de Compensación, incluyéndose la ejecución de las redes de servicios urbanos. Análogamente los desarrollos en suelo no urbanizable promoverán las redes y sus conexiones conforme se recoge en el artículo 21 de la LSCM.

Se comprobará la viabilidad del Avance del Plan General en relación con las infraestructuras sociales y energéticas con la justificación de que las cargas urbanísticas no impiden el desarrollo de las nuevas actuaciones previstas.

2.2. Viabilidad económica respecto de la iniciativa privada

El análisis de la Viabilidad Económica respecto de la iniciativa privada parte de la determinación de los costes de promoción de cada una de las actuaciones individualizadas.

Dichos costes son los propios de la adquisición del suelo, obras de urbanización, edificación y obras complementarias, gastos de gestión urbanística, gastos financieros y gastos generales.

Por otra parte se calcularán los ingresos potenciales derivados del valor en venta de las parcelas edificadas resultantes del proceso urbanizador, calculadas en función de los valores de mercado correspondientes a cada uno de los usos a implantar.

Los costes de la edificación se obtienen en función de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid obtenidos de la aplicación del Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid y de precios de mercado de la zona.

El análisis de la viabilidad económica de los nuevos sectores previstos en el Avance del Plan General se realiza en función de los aprovechamientos resultantes, considerando como punto de partida los siguientes valores:

Concepto	Valor de Referencia	Observaciones
Costes de urbanización (Red Viaria)	130 €/m ²	Valor medio urbanización en la zona incluyendo las conexiones exteriores
Coste Construcción Vivienda Libre Aislada	995,31 €/m ²	CS=1,07, CA=1, RH=1, B=35%
Coste Construcción Vivienda Libre Pareada	820,15 €/m ²	CS=1,07, CA=1, RH=1, B=35%
Conste Construcción u.c.	907,73 €/m ²	Conste Construcción uso característico
Adquisición SUNC	170 €/m ²	Suelo bruto. S/ precio mercado
Adquisición SUS	50 €/m ²	Suelo bruto. S/ precio mercado
Costes gestión urbanística SUNC	2,5 €/m ²	Suelo bruto
Costes gestión urbanística SUS	3,5 €/m ²	Suelo bruto
Gastos Generales	13%	Derivados de las obras
Gastos financieros SUNC	4,5%	Plazo medio de desarrollo
Gastos financieros SUS	5,5%	Plazo medio de desarrollo
Relación suelo construido/útil	1,35	
Módulo Venta Vivienda Aislada/Pareada	2.500 €/m ²	Valor mercado
Valor de Repercusión del Suelo (Vrs)	830 €/m ²	Valor de Repercusión del Suelo

La comprobación de la viabilidad económica de los desarrollos se realiza tanto para los sectores en Suelo Urbanizable Delimitado, como de las unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado.

El resultado obtenido se recoge en las siguientes tablas:

ÁMBITO	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE EDIFICABLE (u.c.)	SUPERFICIES REDES PÚBLICAS		
				Zonas Verdes Esp. Libres	Equipamientos	Infraestruct.
AA-1	Residencial	10.429,14	4.171,66	625,75	625,75	
AA-2	Residencial	8.359,04	1.922,58	288,39	288,39	
AA-3	Residencial	3.500,09	805,02	120,75	120,75	
AA-4	Residencial	806,44	983,86	147,58	147,58	
AA-5	Residencial	2.229,03	2.719,42	407,91	407,91	
AA-6	Residencial	2.215,93	2.703,43	405,52	405,52	
AA-7	Residencial	1.621,82	1.978,62	269,79	269,79	
SUNC		29.161,49	15.284,59	2.265,69	2.265,69	
SR-1	Residencial	81.707,14	17.010,00	8.500,00	4.000,00	19.750,00
SR-2	Residencial	49.087,90	10.290,00	2.500,00	4.500,00	13.000,00
SR-3	Residencial	85.564,08	17.820,00	8.645,32	30.000,00	11.885,88
SR-4	Residencial	130.024,74	27.300,00	13.500,00	4.500,00	33.000,00
SR-5	Residencial	122.354,43	25.596,00	12.500,00	28.000,00	32.500,00
SAE-1	Industrial	223.168,62	46.865,41	0,00	0,00	0,00
SAE-2	Industrial	138.719,32	29.131,06	0,00	0,00	0,00
SUS		830.626,23	174.012,47	45.645,32	71.000,00	110.135,88

ÁMBITO	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE EDIFICABLE (u.c.)	VIVIENDAS		
			Densidad Máx.	Nº M áx. Viv.	% Viv. Protegida
AA-1	Residencial	4.171,66	21,09	22	-
AA-2	Residencial	1.922,58	11,96	10	-
AA-3	Residencial	805,02	11,43	4	-
AA-4	Residencial	983,86	99,20	8	-
AA-5	Residencial	2.719,42	134,59	30	-
AA-6	Residencial	2.703,43	135,38	30	-
AA-7	Residencial	1.978,62	135,65	22	-
SUNC		15.284,59		126	
SR-1	Residencial	17.010,00	10,00	81	30,00
SR-2	Residencial	10.290,00	10,00	49	30,00
SR-3	Residencial	17.820,00	12,86	110	30,00
SR-4	Residencial	27.300,00	10,00	130	30,00
SR-5	Residencial	25.596,00	12,91	158	30,00
SAE-1	Industrial	46.865,41	-	-	-
SAE-2	Industrial	29.131,06	-	-	-
SUS		174.012,47		528	

Ingresos previstos de la iniciativa privada:

ÁMBITO	SUPERFICIE EDIFICABLE (u.c.)	APROV. LUCRATIVO	CESIÓN APROV.	COEF. Sc/Su	Precio Venta u.c. (Suelo Útil) €/m ²	Ingresos Iniciativa Privada €
AA-1	4.171,66	3.754,49	417,17	0,74	2.500,00	6.952.766,67
AA-2	1.922,58	1.730,32	192,26	0,74	2.500,00	3.204.300,00
AA-3	805,02	724,52	80,50	0,74	2.500,00	1.341.700,00
AA-4	983,86	885,47	98,39	0,74	2.500,00	1.639.766,67
AA-5	2.719,42	2.447,48	271,94	0,74	2.500,00	4.532.366,67
AA-6	2.703,43	2.433,09	270,34	0,74	2.500,00	4.505.716,67
AA-7	1.978,62	1.780,76	197,86	0,74	2.500,00	3.297.700,00
SUNC	15.284,59	13.756,13	1.528,46			25.474.316,67
SR-1	17.010,00	15.309,00	1.701,00	0,74	2.500,00	28.350.000,00
SR-2	10.290,00	9.261,00	1.029,00	0,74	2.500,00	17.150.000,00
SR-3	17.820,00	16.038,00	1.782,00	0,74	2.500,00	29.700.000,00
SR-4	27.300,00	24.570,00	2.730,00	0,74	2.500,00	45.500.000,00
SR-5	25.596,00	23.036,40	2.559,60	0,74	2.500,00	42.660.000,00
SAE-1	46.865,41	42.178,87	4.686,54	0,74	2.500,00	78.109.016,67
SAE-2	29.131,06	26.217,95	2.913,11	0,74	2.500,00	48.551.766,67
SUS	174.012,47	156.611,22	17.401,25			290.020.783,33
TOTAL						315.495.100,00

Costes derivados de los desarrollos urbanísticos previstos:

ÁMBITO	COMPRA SUELO BRUTO	COSTE URBANIZACIÓN con actuaciones Exteriores	COSTE EDIFICACIÓN	GESTIÓN URBANÍSTICA	GASTOS FINANCIEROS	GASTOS GENERALES	COSTE INICIATIVA PRIVADA
AA-1	1.772.953,80	81.347,50	3.786.740,93	26.072,85	255.020,18	736.724,96	6.658.860,22
AA-2	1.421.036,80	37.490,70	1.745.183,54	20.897,60	145.107,39	419.199,12	3.788.915,16
AA-3	595.015,30	15.697,50	730.740,80	8.750,23	60.759,17	175.526,50	1.586.489,50
AA-4	137.094,80	19.185,40	893.079,24	2.016,10	47.311,90	136.678,82	1.235.366,26
AA-5	378.935,10	53.028,30	2.468.499,12	5.572,58	130.771,58	377.784,56	3.414.591,23
AA-6	376.708,10	52.717,60	2.453.984,51	5.539,83	130.002,75	375.563,51	3.394.516,30
AA-7	275.709,40	35.072,70	1.796.052,73	4.054,55	94.990,02	274.415,62	2.480.295,02
SUNC	4.957.453,30	294.539,70	13.874.280,88	72.903,73	863.962,99	2.495.893,09	22.559.033,69
SR-1	4.085.357,00	2.567.500,00	15.440.487,30	285.974,99	1.230.862,56	2.909.311,51	26.519.493,36
SR-2	2.454.395,00	1.690.000,00	9.340.541,70	171.807,65	751.120,94	1.775.376,77	16.183.242,05
SR-3	4.278.204,00	1.545.164,40	16.175.748,60	299.474,28	1.226.422,52	2.898.816,87	26.423.830,67
SR-4	6.501.237,00	4.290.000,00	24.781.029,00	455.086,59	1.981.504,39	4.683.555,84	42.692.412,82
SR-5	6.117.721,50	4.225.000,00	23.234.257,08	428.240,51	1.870.287,05	4.420.678,48	40.296.184,62
SAE-1	11.158.430,98	2.901.192,05	42.541.138,62	781.090,17	3.156.001,85	7.459.640,74	67.997.494,40
SAE-2	6.935.966,00	1.803.351,16	26.443.137,09	485.517,62	1.961.738,45	4.636.836,34	42.266.546,67
SUS	41.531.311,48	19.022.207,61	157.956.339,39	2.907.191,80	12.177.937,77	28.784.216,54	262.379.204,59
TOTAL							284.938.238,27

3. Informe de sostenibilidad económica

En este apartado se desarrolla el principio de sostenibilidad económica aplicable al desarrollo urbanístico propuesto en el Avance del Plan General, en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Dicho principio se aplicará en dos conceptos diferenciados: por un lado, los costes correspondientes al proceso urbanizador imputables a la iniciativa municipal y por otro lado los gastos derivados del mantenimiento y conservación de nuevos desarrollos y a la dotación de nuevos equipamientos.

En la identificación de los ingresos y gastos a considerar por parte de la municipalidad se recogen solo los que están vinculados a las diferentes actuaciones urbanísticas indicadas en el plan.

El impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio), para cumplir el principio de sostenibilidad económica se estudia el impacto del desarrollo del Plan General sobre la hacienda local en términos de la diferencia entre los nuevos gastos de funcionamiento que el Ayuntamiento debe asumir y los ingresos derivados de la acción urbanizadora, tanto puntuales como corrientes.

Consecuentemente con el limitado alcance de desarrollo contemplado en el Avance del Plan General y la complejidad para establecer coherentemente la temporalidad de las inversiones se ha optado por un sistema estático que contemple la ejecución completa del Plan General.

3.1. Inversión pública prevista

El Avance al Plan General de Soto del Real no prevé que las obras de urbanización y refuerzo de infraestructuras de los nuevos desarrollos se ejecuten a cargo de los presupuestos municipales. Las obras necesarias se han incluido es los costes previstos por la iniciativa privada.

3.2. Incremento patrimonial municipal

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece que los propietarios del suelo en áreas de planeamiento remitido de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable deben ceder al Ayuntamiento una parte del suelo edificable lucrativo equivalente al 10% del aprovechamiento.

En este sentido, cabe señalar que se incorporarán al patrimonio municipal las cesiones que con carácter obligatorio y gratuito deben también ceder los propietarios en concepto de redes públicas (infraestructuras, equipamientos, zonas verdes, etc.)

Se incluye un cuadro con el incremento patrimonial estimado por cesiones:

ÁMBITO	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIES REDES PÚBLICAS		
			Zonas Verdes Esp. Libres	Equipamientos	Infraestruct.
AA-1	Residencial	10.429,14	625,75	625,75	
AA-2	Residencial	8.359,04	288,39	288,39	
AA-3	Residencial	3.500,09	120,75	120,75	
AA-4	Residencial	806,44	147,58	147,58	
AA-5	Residencial	2.229,03	407,91	407,91	
AA-6	Residencial	2.215,93	405,52	405,52	
AA-7	Residencial	1.621,82	269,79	269,79	
SUNC		29.161,49	2.265,69	2.265,69	
SR-1	Residencial	81.707,14	8.500,00	4.000,00	19.750,00
SR-2	Residencial	49.087,90	2.500,00	4.500,00	13.000,00
SR-3	Residencial	85.564,08	8.645,32	30.000,00	11.885,88
SR-4	Residencial	130.024,74	13.500,00	4.500,00	33.000,00
SR-5	Residencial	122.354,43	12.500,00	28.000,00	32.500,00
SAE-1	Industrial	223.168,62	0,00	0,00	0,00
SAE-2	Industrial	138.719,32	0,00	0,00	0,00
SUS		830.626,23	45.645,32	71.000,00	110.135,88

Incremento patrimonial debido a la enajenación de la cesión de aprovechamiento de los diferentes ámbitos de actuación:

ÁMBITO	SUPERFICIE EDIFICABLE (u.c.)	CESIÓN APROV.	REPERCUSIÓN SUELO Vrs €/m ²	Ingresos Aprovechamiento Cesión €
AA-1	4.171,66	417,17	830,00	346.247,78
AA-2	1.922,58	192,26	830,00	159.574,14
AA-3	805,02	80,50	830,00	66.816,66
AA-4	983,86	98,39	830,00	81.660,38
AA-5	2.719,42	271,94	830,00	225.711,86
AA-6	2.703,43	270,34	830,00	224.384,69
AA-7	1.978,62	197,86	830,00	164.225,46
SUNC	15.284,59	1.528,46		1.268.620,97
SR-1	17.010,00	1.701,00	830,00	1.411.830,00
SR-2	10.290,00	1.029,00	830,00	854.070,00
SR-3	17.820,00	1.782,00	830,00	1.479.060,00
SR-4	27.300,00	2.730,00	830,00	2.265.900,00
SR-5	25.596,00	2.559,60	830,00	2.124.468,00
SAE-1	46.865,41	4.686,54	830,00	3.889.829,03
SAE-2	29.131,06	2.913,11	830,00	2.417.877,98
SUS	174.012,47	17.401,25		14.443.035,01
TOTAL				15.711.655,98

El incremento patrimonial monetarizable consecuencia del desarrollo completo del Plan General con un sistema estático asciende a 15.711.655,98 € y supone además un incremento de suelo urbano neto municipal en superficies de cesión de redes públicas de 231.312,58 m².

Por otra parte y como ingresos extraordinarios afectos al desarrollo del planeamiento se deben cuantificar por su cuantía, los derivados del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, (ICIO) que en el Ayuntamiento de Soto del Real se fija en el 4% del coste de ejecución material:

Ingresos derivados del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

ÁMBITO	SUPERFICIE TOTAL	COSTES OBRAS PEM	I.C.I.O.	
			%	€
AA-1	10.429,14	3.868.088,43	4%	154.723,54
AA-2	8.359,04	1.782.674,24	4%	71.306,97
AA-3	3.500,09	746.438,30	4%	29.857,53
AA-4	806,44	912.264,64	4%	36.490,59
AA-5	2.229,03	2.521.527,42	4%	100.861,10
AA-6	2.215,93	2.506.702,11	4%	100.268,08
AA-7	1.621,82	1.831.125,43	4%	73.245,02
SUNC	29.161,49	14.168.820,58		566.752,82
SR-1	81.707,14	18.007.987,30	4%	720.319,49
SR-2	49.087,90	11.030.541,70	4%	441.221,67
SR-3	85.564,08	17.720.913,00	4%	708.836,52
SR-4	130.024,74	29.071.029,00	4%	1.162.841,16
SR-5	122.354,43	27.459.257,08	4%	1.098.370,28
SAE-1	223.168,62	45.442.330,67	4%	1.817.693,23
SAE-2	138.719,32	28.246.488,25	4%	1.129.859,53
SUS	830.626,23	176.978.547,01		7.079.141,88
TOTAL				7.645.894,70

Ascienden los ingresos derivados del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras a la cantidad de 7.645.894,70 €

Por tanto, el incremento patrimonial monetizado derivado del desarrollo completo del Plan General, con un sistema estático asciende a 23.357.550,68 €.

3.3. Ingresos y gastos corrientes

Se analiza el último presupuesto municipal con el objeto de conocer la distribución de gastos e ingresos y estudiar la repercusión de los desarrollos propuestos sobre la estructura presupuestaria.

Dicha estructura se ha obtenido de la información publicada por el Ministerio de Hacienda y Función Pública (presupuestos 2021 de las entidades locales 12-28-144-AA-000 Soto del Real).

Presupuesto Municipal Soto del Real	
Ingresos Corrientes	Total
Impuestos directos	3.507.400,00
Impuestos indirectos	100.000,00
Tasas y otros ingresos	1.771.850,00
Transferencias corrientes	2.156.594,33
Ingresos patrimoniales	236.967,00
Enajenación de inversiones reales	0,00
Transferencias de capital	1.065.750,00
Activos financieros	0,00
Pasivos financieros	0,00
TOTAL INGRESOS	8.838.561,33

Gastos Corrientes	Total
Gastos de personal	2.977.825,00
Gastos en bienes corrientes y servicios	3.838.050,97
Gastos financieros	1.000,00
Transferencias corrientes	243.180,00
Fondo de contingencia y Otros imprevistos	10.000,00
Inversiones reales	1.758.505,36
Transferencias de capital	0,00
Activos financieros	10.000,00
Pasivos financieros	0,00
TOTAL GASTOS	8.838.561,33

Para completar el análisis de la sostenibilidad es necesario establecer el incremento que los desarrollos previstos han de producir tanto en los ingresos como en los gastos municipales. Estos ingresos y gastos pueden ser por su naturaleza, directos (vinculados a la actividad urbanística) o indirectos (derivados del aumento de la población, servicios prestados, etc.).

Se ha tenido valorado para la realización de este informe los siguientes parámetros a estudio:

- Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (IBI). Dependen del valor de los inmuebles urbanos. Se ha calculado sobre la base del incremento del número total de viviendas en el municipio tras el desarrollo del planeamiento.
- Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Se ha calculado sobre la base del incremento del número total de viviendas en el municipio tras el desarrollo del planeamiento.
- Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica. Ingreso indirecto que se incrementará debido al aumento de la población y de la actividad económica prevista. Se ha calculado proporcionalmente al aumento de la población, no teniéndose en

consideración otros factores como el aumento del nivel de vida o el incremento de la actividad económica.

- Impuesto sobre Actividades Económicas. Se predice un importante incremento por este concepto debido a las nuevas posibilidades de negocios en los sectores de actividades económicas propuestos. Se ha previsto un incremento presupuestario de un mínimo del 50%.

Respecto del incremento del gasto público derivado del aumento de los servicios, equipamientos, infraestructuras y zonas verdes del Avance del Plan General, se han valorado las siguientes partidas presupuestarias:

- Personal. Es la partida de gasto de mayor influencia en el presupuesto municipal. Se ha previsto un incremento presupuestario del 8% en concepto de nuevas contrataciones.
- Reparaciones, mantenimiento y conservación. Se ha calculado proporcionalmente al incremento de suelo urbano desde la actualidad hasta el desarrollo completo del Plan General. Se ha obviado, para ofrecer una previsión de gasto más conservadora los umbrales de crecimiento del mismo.
- Suministro de energía eléctrica. Se ha calculado sobre la base del incremento del número total de viviendas en el municipio tras el desarrollo del planeamiento.
- Trabajos realizados por otras empresas y profesionales. Se ha previsto un incremento presupuestario del 8% en concepto de nuevas contrataciones.

La siguiente tabla muestra el balance de gastos e ingresos asociados a los nuevos desarrollos propuestos en el Plan General dentro del presupuesto municipal.

Balance Ingresos Gastos Presupuesto Municipal Soto del Real			
Ingresos	Presupuesto Actual	% Incremento	Incremento Presupuesto
Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana	2.580.000,00	11,97%	308.826,00
Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica	350.000,00	19,65%	68.775,00
Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	500.000,00	11,97%	59.850,00
Impuesto sobre Actividades Económicas	12.700,00	50,00%	6.350,00
Servicio de abastecimiento de agua	600.000,00	11,97%	71.820,00
Servicio de recogida de basuras	380.000,00	11,97%	45.486,00
TOTAL INCREMENTO INGRESOS			561.107,00

Gastos	Presupuesto Actual	%	Incremento Presupuesto
Personal	2.977.825,00	8,00%	238.226,00
Reparaciones, mantenimiento y conservación	178.500,00	13,84%	24.704,40
Suministro de Energía eléctrica	601.000,00	11,97%	71.939,70
Trabajos realizados por otras empresas y profesionales	1.933.063,64	8,00%	154.645,09
TOTAL INCREMENTO GASTOS			489.515,19
BALANCE			71.591,81

3.4. Conclusiones del informe de sostenibilidad económica

Del análisis del balance de ingresos y gastos relacionados con el desarrollo del Plan General cabe concluir:

- El incremento patrimonial monetizado derivado del desarrollo completo del Plan General permite asumir con solvencia los costes previstos de la inversión pública. Este hecho posibilitaría no depender completamente de los desarrollos para poder invertir en los suelos dotacionales.
- Se garantiza el equilibrio presupuestario corriente, al proponerse un superávit en torno a 71.591,81 euros anuales para los nuevos desarrollos.
- Existe un remanente de tesorería positivo, gracias al superávit entre ingresos y gastos no financieros.

En conclusión, el modelo de planeamiento propuesto cumple el objetivo de estabilidad presupuestaria, presentándose un superávit tanto en gasto corriente como en el balance de inversiones con una amplia capacidad de financiación.

RESUMEN EJECUTIVO

1. Ámbitos donde la ordenación proyectada altera la vigente

El presente Avance establece como determinaciones de ordenación estructurante la clasificación del suelo y la división de cada clase de suelo en las categorías correspondientes. Conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, se establecen las clases de Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable de Protección, delimitando cada clase de suelo en función de la situación básica en que se encuentran los terrenos y en base a los criterios de clasificación que establece la Ley 9/2001, teniendo en cuenta, en su caso, las categorías de cada clase de suelo que define la legislación aplicable.

2. Ordenación que se propone

La superficie del término municipal de Soto del Real se desglosa atendiendo a su clasificación y categorización del modo siguiente:

Clase de Suelo	Categoría de Suelo	Superficie (m ²)
Urbano	Consolidado Finalista	4.453.099
	No Consolidado	28.974
TOTAL		4.482.073
Urbanizable	Sectorizado	830.626
	No sectorizado	0,00
TOTAL		830.626
No Urbanizable	Especial	37.561.274
TOTAL		37.561.274
TOTAL		42.844.999

Suelo Urbanizable Sectorizado

SECTORES	USO	SUPERFICIE NETA (m ²)	SUPERFICIE BRUTA (m ²)	Edificabilidad bruta (m ² c)	Total N° Viviendas	APROVECHAMIENTO			
						Ed. Vivienda Libre (m ² c)	Ed. Vivienda Protegida (m ² c)	Ed. Industrial (m ² c)	APROVECH. TOTAL (m ² c u.c.)
SR-1	Residencial	73.957,14	81.707,14	17.010,00	81	11.907,00	5.103,00		17.010,00
SR-2	Residencial	38.869,81	49.087,90	10.690,00	41	7.203,00	3.087,00		10.290,00
SR-3	Residencial	53.632,88	85.564,08	17.820,00	110	12.474,00	5.346,00		17.820,00
SR-4	Residencial	120.024,74	130.024,74	27.300,00	130	19.110,00	8.190,00		27.300,00
SR-5	Residencial	105.854,43	122.354,43	25.992,00	136	17.917,20	7.678,80		25.596,00
Total Residenciales		392.339,00	468.738,29	98.812,00	498	68.611,20	29.404,80		98.016,00
				(0,211 m²/m²)	(10,62 viv/ha)				(0,21 m²/m²)
SAE-1	Industrial	223.168,62	223.168,62	66.950,59				66.950,59	46.865,41
SAE-2	Industrial	138.719,32	138.719,32	41.615,80				41.615,80	29.131,06
Total Industriales		361.887,94	361.887,94	108.566,39				108.566,39	75.996,47
				(0,30 m²/m²)					(0,21 m²/m²)
TOTAL		754.226,94	830.626,23	207.378,39	498	68.611,20	29.404,80	108.566,39	174.012,47

SECTORES	APROVECHAMIENTO											
	Ed. Vivienda Libre (m ² c u.c.)	Coef. Homog.	Aprovech. (m ² c)	Ed. Vivienda Protegida (m ² c u.c.)	Coef. Homog.	Aprovech. (m ² c)	Ed. Industrial (m ² c u.c.)	Coef. Homog.	Edificable (m ² c)	APROVECH. TOTAL (m ² c u.c.)	Aprovech. Unitario	Cesión Aprovecham. 10% (m ² c u.c.)
SR-1	11.907,00	1,00	11.907,00	5.103,00	0,70	7.290,00				17.010,00	0,21	1.190,70
SR-2	7.203,00	1,00	7.203,00	3.087,00	0,70	4.410,00				10.290,00	0,21	720,30
SR-3	12.474,00	1,00	12.474,00	5.346,00	0,70	7.637,14				17.820,00	0,21	1.247,40
SR-4	19.110,00	1,00	19.110,00	8.190,00	0,70	11.700,00				27.300,00	0,21	1.911,00
SR-5	17.917,20	1,00	17.917,20	7.678,80	0,70	10.969,71				25.596,00	0,21	1.791,72
Total SR	68.611,20		68.611,20	29.404,80		42.006,86				98.016,00		6.861,12
SAE-1							46.865,41	0,70	66.950,59	46.865,41	0,21	4.686,54
SAE-2							29.131,06	0,70	41.615,80	29.131,06	0,21	2.913,11
Total SAE							75.996,47		108.566,39	75.996,47		7.599,65
TOTAL	68.611,20		68.611,20	29.404,80		42.006,86	75.996,47		108.566,39	174.012,47	0,21	14.460,77

3. Delimitación de los Ámbitos en los que la Ordenación proyectada altera la Vigente

La nueva estructura urbanística del Plan General altera la existente establecida por las Normas Subsidiarias vigentes en varios ámbitos del territorio municipal.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

El Plan General mantiene como suelo no urbanizable gran parte del clasificado así en las Normas Subsidiarias, incorporando nuevas categorías de suelos no urbanizable.

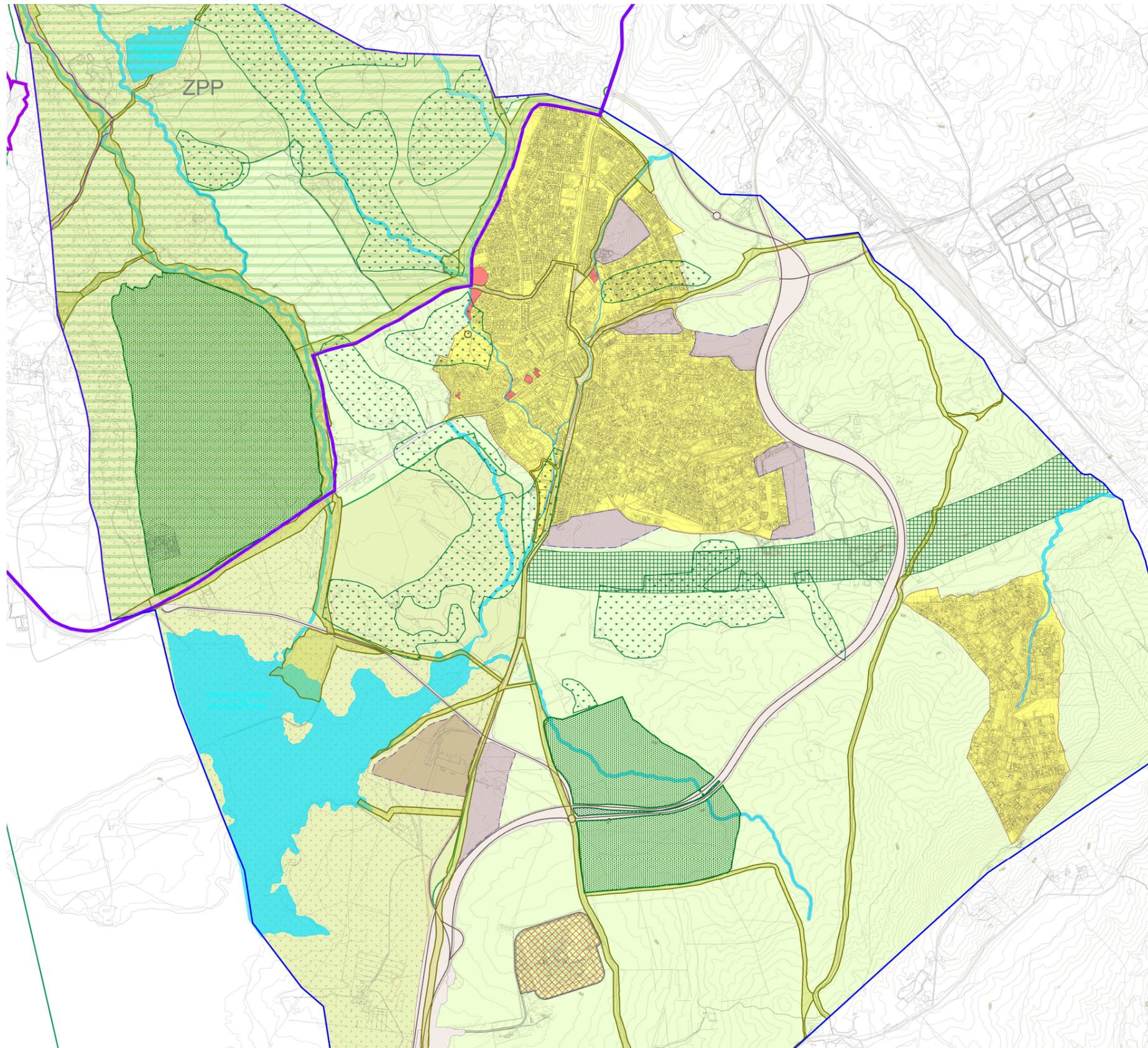
SUELO URBANO

El Plan General mantiene la delimitación del suelo urbano de las Normas Subsidiarias vigentes con algunos reajustes de borde derivados principalmente de la adecuación a la nueva cartografía con mayor grado de detalle, además de incorporar los ámbitos de los sectores de los planes parciales ejecutados.

SUELO URBANIZABLE

Se incluye como suelo urbanizable sectorizado el suelo urbanizable que pueda ser puesto en servicio en los próximos años.

A continuación, se incluye un extracto del plano de clasificación del suelo del Avance del Plan General, donde quedan indicados tanto los tipos de suelo, como los ámbitos de suelo urbanizable en los que su clasificación se ve alterada.



LEYENDA

— Límite Término Municipal

SUELO URBANO

-  Consolidado
-  No consolidado

SUELO URBANIZABLE

-  Sectorizado

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

-  SNUP-IG Especialmente Protegido por Interes Ganadero
-  SNUP-PT Especialmente Protegido por las Peculiaridades del Terreno
-  SNUP-MP Especialmente Protegido por Montes Preservados
-  SNUP-MUP Especialmente Protegido Montes de Utilidad Pública
-  SNUP-VP Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido
-  SNUP-ECR Embalses, Cauces y Riberas
-  SNUP-CF Carreteras y Ferrocarril
-  SNUP-ESP Equipamiento de Seguridad y Penitenciaria
-  SNUP-ZEC del LIC de la Cuenca del Río Manzanares
-  SNUP-CAM Cuenca del Río Manzanares
-  SNUP-PN Parque Nacional Sierra del Guadarrama
-  SNUP-ZPP Zona de Protección Periférica Parque Nacional Sierra del Guadarrama

4. Ámbitos de los que se suspende la Ordenación o los Procedimientos de Ejecución o de Intervención Urbanística

La LSCM 9/01 establece en su artículo 70.4:

“4.- A los efectos de la elaboración, formación, tramitación y aprobación de todo tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones o revisiones e incluso en la fase de avance de planeamiento, podrá suspenderse la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades. La aprobación inicial de un proyecto de Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión comportará dicha suspensión. El período de vigencia total continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo de un mismo procedimiento de aprobación de un Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública.”

Los ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística son los siguientes representados en el plano adjunto:

- Ámbitos de Actuación Aisladas delimitados tanto en el suelo urbano consolidado, como en el no consolidado.
- La totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado que engloba a los sectores del área de reparto y el suelo destinado a redes públicas adscritos a ellos.

En el resto del Suelo Urbano Consolidado, el Suelo No Urbanizable de Protección y el Suelo Urbanizable No Sectorizado (al ser en éste de aplicación el régimen del Suelo No Urbanizable de Protección), podrán presentarse licencias urbanísticas, siempre y cuando éstas sean compatibles con la normativa establecida por las NNSS, el Plan General y la legislación sectorial que les sea de aplicación.

Esta suspensión se mantendrá hasta la entrada en vigor del presente Plan General, con las limitaciones establecidas en la LSCM.

Análisis de Impacto de Género, de Infancia, Adolescencia y Familia, y por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia

1. Informe sobre discriminación por orientación sexual, e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia

En lo que se refiere a la "identidad y expresión de género" y a la "orientación e identidad sexual" cabe señalar que la literatura científica relevante a la ciudad para el colectivo LGTBI es un campo nuevo de la geografía humana, de la sociología, y de la crítica arquitectónica, que estudia las relaciones entre la sexualidad y el espacio.

Los temas principales abordados incluyen: espacios del comercio sexual; espacios del turismo sexual y del turismo para personas LGTBI; espacios de ocio; seguridad en el espacio público, barrios donde se concentra esta población; equipamientos específicos como pueden ser librerías y residencias de ancianos para personas LGTBI; espacio de la vivienda.

Un aspecto específico y sujeto a debate político es el de los aseos para personas trans en edificios públicos y en particular en las escuelas.

Los análisis que aporta esta literatura, desde el punto de vista de la escala, se centran bien en la escala del edificio, bien en la escala de los barrios o zonas de la ciudad donde se produce concentración de este grupo poblacional, o de ciertas actividades específicas (como podrían ser las zonas con concentración de turismo o de comercio sexual). La literatura es fundamentalmente de carácter sociológico y no propiamente urbanística en el sentido de planificación física del espacio urbano tal como es competencia de un Plan General de Ordenación Urbana en España.

Podemos afirmar que no existe para el colectivo LGTBI en el campo específico del planeamiento urbanístico, entendido como ordenación física a través de instrumentos técnico-jurídicos del espacio urbano, un acervo de conocimiento comparable al que existe para la igualdad entre hombres y mujeres. Así como existe abundante literatura científica, manuales, y documentos internacionales, sobre la relevancia del género y la experiencia típicamente femenina en el planeamiento urbano, no existe un corpus similar, para la población transexual y LGTBI, en el caso concreto de los documentos de planeamiento urbano.

La literatura científica y profesional que existe para este colectivo en relación a la ciudad y a las acciones que se puedan desarrollar desde las administraciones locales para mejorar específicamente sus condiciones de vida, como grupo con necesidades vitales propias y diferentes a las del resto de la población, promoviendo la igualdad de oportunidades, e impidiendo la discriminación, entran:

- BIEN dentro del ámbito de acción de otras políticas municipales, fundamentalmente, aunque no sólo, de carácter social, distintas del planeamiento urbanístico;
- BIEN dentro de aspectos referentes a cuestiones relacionadas con la gobernanza del planeamiento, como es la participación;

- BIEN dentro de aspectos de gestión de los espacios de la ciudad, como la nomenclatura de calles, la significación de espacios, que no son objeto de regulación por parte de este Avance de Plan General;
- BIEN afectan a dimensiones de la edificación, como son el diseño interior de edificios, o la provisión de aseos en edificios públicos, que no entran dentro del ámbito de regulación propio de este Avance de Plan General.

2. Informe del impacto de la ordenación pormenorizada del plan general de Soto del Real de la perspectiva de género, de la infancia y adolescencia y familia.

2.1. Aspectos generales del ámbito

El Avance del Plan General para el municipio de Soto del Real supone unas actuaciones que mejorarán de manera muy significativa la calidad urbana en el municipio con impactos muy positivos para toda la población, como son: la creación de un amplio parque de viviendas, incluso de protección oficial; numerosos puestos de trabajo de todas las categorías; numerosas zonas verdes de distintas características desde el servicio directo a las viviendas hasta espacios libres y corredores verdes; un amplio abanico de equipamientos y servicios de todo tipo dirigidos a todas las franjas de edades y grupos de población; un entramado de viario urbano de gran calidad que inserta la nueva actuación en los tejidos existentes eliminando barreras y mejorando la conectividad rodada y peatonal; la recuperación y reutilización de espacios actualmente infrutilizados y obsoletos; la costura y recuperación para el municipio de unos espacios que hoy en día suponen un vacío; y la creación de espacios urbanos destinados al peatón garantizando la accesibilidad a pie.

2.2. Cuestiones relacionadas con la movilidad

- **Atención a la movilidad del cuidado. el transporte público**

Desde el punto de vista de género, de la infancia y adolescencia, así como de las necesidades de las familias, en especial aquellas que cuentan con personas que necesitan especiales cuidados, la existencia de esta tupida red de transporte público en el entorno del hogar o el puesto de trabajo es fundamental.

En cuanto al transporte ferroviario, el Avance del Plan General recoge la ampliación de la línea C-4 de cercanías desde Colmenar Viejo a Soto del Real, usando la línea convencional, Madrid Burgos, propuesto por el Ministerio de Fomento.

En cuanto a la red de autobuses interurbanos, el Avance del Plan indica actuaciones que ayuden a paliar las carencias actuales en las inmediaciones del centro urbano debido a la escasez de suelo, tanto para la detención del autobús en la calzada como para la espera de los viajeros en la acera.

▪ **Atención a la movilidad del cuidado. Movilidad peatonal y ciclista**

Se establecerá una estructura viaria jerarquizada y variada que favorezca la organización del municipio en diferentes escalones urbanos de uso y convivencia. Se utilizarán secciones de calles que se adecúen al funcionamiento y uso de los espacios adyacentes.

Se potenciará el recorrido peatonal y ciclista entre núcleo urbano consolidado y los nuevos desarrollos y el uso público de dicho espacio mediante la preservación de las vías pecuarias que recorren el municipio y su acondicionamiento para acoger los recorridos ciclistas y la localización de equipamientos y zonas verdes junto a estas.

Se apoya la movilidad del cuidado, el encadenamiento de tareas cotidianas y la conciliación garantizando que las rutas peatonales y ciclistas transcurren por todos los usos del ámbito, especialmente por los equipamientos y los nodos intermodales de transporte público.

La seguridad en el espacio público, como requisito para impulsar la movilidad peatonal y ciclista en todos los grupos sociales, ha de ser tenida en cuenta en los diferentes ámbitos de la ordenación pormenorizada; por ejemplo, estableciendo mínimos en la iluminación de los viarios, o determinando condiciones de permeabilidad y control visual en los vallados de las parcelas o los aparcamientos públicos para bicicletas, entre otros.

▪ **Infraestructuras generales**

Las cuestiones sobre movilidad incluyen también el análisis de las infraestructuras generales de transporte. El Avance del Plan propone la mejora de las comunicaciones entre el núcleo urbano y las urbanizaciones exteriores. En los nuevos sectores se prevén las redes generales de infraestructuras necesarias para las conexiones y mejora de la actual red viaria existente.

2.3. Cuestiones sobre la calidad del espacio público

▪ **Zonas verdes y de estancia**

Las nuevas áreas residenciales y productivas incluyen las zonas verdes exigidas por la legislación. Esto crea grandes bolsas de espacios verdes que servirán ampliamente a la nueva población. La propuesta del Avance del Plan General propone mantener la red de espacios libres alrededor del núcleo urbano.

Asimismo, se utilizan bandas verdes a modo de parque lineal para establecer una separación entre usos incompatibles, es decir, entre usos residenciales o productivos y suelos con protecciones especiales.

Por su parte, las vías pecuarias quedan integradas en la ordenación mediante el refuerzo de su trazado con zonas verdes, lo cual hace que pasen a formar parte de una red lineal de espacios libres que facilitará la circulación peatonal y ciclista por el municipio.

La asociación de las zonas verdes a las principales rutas peatonales refuerza la movilidad peatonal y ciclista en el ámbito y, por tanto, hace también que acceder a ellas sea más seguro, especialmente para la infancia, la tercera edad, las personas con necesidades especiales y aquellas encargadas de su cuidado o acompañamiento.

▪ **Varios**

Se propone un tráfico residencial lo más fluido posible para evitar congestiones. En el casco urbano existen calles que manifiestan anchos insuficientes, careciendo incluso en algunos tramos de aceras. El Avance Plan General propone las medidas necesarias para subsanar estas deficiencias detectadas en las vías urbanas, definiendo nuevas alineaciones que racionalicen el espacio público.

Los Ámbitos de Actuación, localizados en el casco urbano de Soto del Real, permitirán conseguir mayor amplitud en la red viaria y los accesos al mismo.

En cuanto al apoyo de los viarios para el fomento de la movilidad ciclista, especialmente relevante para la adolescencia y el envejecimiento activo, se merece ser mencionada la previsión para la ampliación de los carriles bici.

▪ **Zonas deportivas y de ocio**

El Avance del Plan General aplica criterios de sobredimensionamiento de los equipamientos deportivos y las zonas abiertas destinadas a la práctica del deporte como una característica frecuente en los nuevos desarrollos; considerando en las características de estas zonas los diferentes impactos entre hombres y mujeres y también entre los diferentes grupos de edad, dado que para la adolescencia estos equipamientos pueden resultar especialmente importantes, cabe mencionar la conexión del equipamiento a las rutas peatonales y ciclistas, así como su cercanía a los aparcamientos y estaciones de bicicletas previstos.

2.4. Cuestiones sobre la seguridad del espacio público y el sistema de transporte

▪ **La orientación en el espacio público**

La forma en retícula de la ordenación, la jerarquía de viarios y la presencia de hitos en el territorio (parques y equipamientos singulares, edificio en altura, infraestructuras ferroviarias y de transporte, etc.) facilitan a los usuarios y usuarias la lectura rápida del entorno y un mayor control espacial que les permite orientarse mejor en el espacio público y, así, percibirlo como más seguro.

▪ **La visibilidad en el espacio público**

La seguridad en el espacio público, ha de ser tenida en cuenta en los diferentes ámbitos de la ordenación pormenorizada; por ejemplo, estableciendo mínimos en la iluminación de los viarios, o determinando condiciones de permeabilidad y control visual en los vallados de las parcelas o los aparcamientos públicos para bicicletas, entre otros.

▪ **La vitalidad del espacio público**

La vitalidad del espacio público como una de las condiciones para lograr entornos urbanos seguros, se basa fundamentalmente en la vigilancia informal o mutua y en la presencia de personas y actividades variadas en un horario extenso. En este sentido, en el Avance del Plan General de Soto del Real destaca la capacidad de la ordenación para generar un espacio público vital y, por tanto, más seguro y acogedor desde la perspectiva de género, de la infancia y adolescencia y la familia.

▪ **El espacio público como lugar de encuentro**

Desde la perspectiva de género, una de las condiciones para lograr entornos urbanos seguros es que éstos tengan la capacidad de propiciar el encuentro de la ciudadanía y de favorecer la cohesión social a través de un sentimiento de pertenencia a un grupo y a un lugar. En este sentido, y teniendo en cuenta las características singulares de Soto del Real, el plan trata de fomentar la movilidad peatonal y ciclista mediante la mezcla de usos y la cercanía de los centros de trabajo y equipamientos públicos a las áreas residenciales. En este sentido, se recuperan las vías pecuarias integrándolas en el trazado de los nuevos desarrollos urbanos para que sirvan de conexión peatonal con el resto del municipio.

2.5. Cuestiones sobre los equipamientos de apoyo a la vida cotidiana

Facilitar la equidad entre las distintas áreas urbanas mediante medidas de mejora de la calidad ambiental, así como con la regeneración de zonas deprimidas o deficitarias en dotaciones públicas, promoviendo su rehabilitación y abriendo nuevos espacios para alojar los equipamientos demandados.

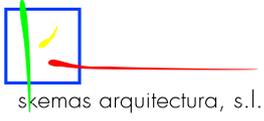
En las fichas de los nuevos sectores urbanizables se propone una implantación estratégica de los equipamientos. En los puntos de colindancia entre el actual municipio y los nuevos desarrollos se buscan aquellas zonas donde en la actualidad exista un equipamiento deportivo o dotacional. Estas manzanas se integran en la nueva ordenación, que completa y amplía la superficie destinada a estos equipamientos.

2.6. Cuestiones relacionadas con la vivienda y las zonas residenciales

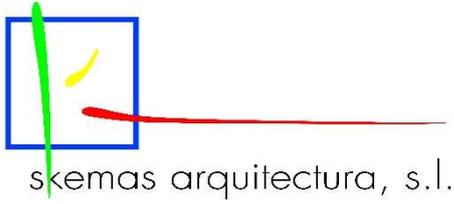
En los tejidos residenciales se buscará la convivencia de tipologías, de manera que se puedan crear zonas de mayor densidad y altura ligadas a las áreas del casco urbano y los ejes viarios principales, asociadas a otros usos complementarios al residencial, y zonas de menor densidad y altura con edificación unifamiliar que sirvan de transición hacia las áreas no urbanizadas.

2.7. Cuestiones relacionadas con el uso terciario

Se concentran los desarrollos de actividades económicas y productivas hacia el sur del núcleo urbano de Soto del Real, analizando factores de emplazamiento estratégico, respeto a la jerarquía de protecciones establecida por la normativa ambiental y sectorial y priorizando la no interferencia con crecimientos residenciales de nueva creación o de la trama urbana existente, planteando una zona a ambos lados de la carretera M-862, al Norte de actual al Centro Penitenciario Madrid V, Soto del Real, y al Sur de la rotonda de la confluencia con la carretera M-608.. En parte de estos terrenos se localizan actualmente actividades productivas que se incorporan en el Avance del Plan General para que se desarrollen las correspondientes redes generales de cesión para el Ayuntamiento, mediante la firma de los oportunos convenios



En Soto del Real, septiembre de 2023.



skemas arquitectura, s.l.