



ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 29 DE ABRIL DE 2026, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SOTO DEL REAL.

Con fecha de 6 de noviembre de 2023, el Ayuntamiento de Soto del Real presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan General de Ordenación Urbana.

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que el procedimiento de aprobación de los avances de instrumentos de planeamiento general estará sujeto, entre otros trámites, a la emisión por el Consejo de Gobierno de un Informe de Impacto Territorial de carácter preceptivo y vinculante, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

El Informe de Impacto Territorial analiza la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Con fecha de 9 de julio de 2025, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emitió el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que se corresponde con el informe previo de análisis ambiental, conforme con lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Asimismo, la Dirección General de Urbanismo, con fecha 10 de abril de 2026, ha elaborado la propuesta de informe de impacto territorial.

En la citada propuesta de informe se concluye que, examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Soto del Real, así como las determinaciones recogidas en el informe previo de análisis ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados, la propuesta resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 29 de abril de 2026,

ACUERDA

PRIMERO. - Emitir el informe de impacto territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO. - Dar traslado al Ayuntamiento de Soto del Real del presente Acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

TERCERO. - El documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el informe de impacto territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 29 de abril de 2026.

**EL CONSEJERO DE
MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA
E INTERIOR,**



Fdo.: Carlos Novillo Piris

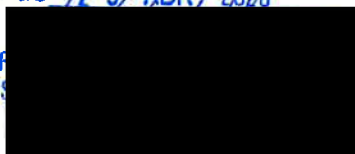
**LA PRESIDENTA DE LA
COMUNIDAD DE MADRID,**



Fdo.: Isabel Díaz Ayuso

**COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO**
Reunión de 29 ABR 2026

LA SECRETARÍA
CONSULTIVA



Alejandra Frías López

INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SOTO DEL REAL



ÍNDICE

A. Legislación aplicable	6
B. Antecedentes	8
1. Antecedentes de Planeamiento	8
2. Antecedentes de tramitación del Avance	9
3. Contenido del documento de Avance sobre el que se informa	10
4. Información pública del Avance: Informes Sectoriales y Documento de Alcance	10
4.1. Información pública del Avance	10
4.2. Documento de Alcance e Informes Sectoriales	10
C. Informe de Impacto Territorial	11
1. ENCUADRE TERRITORIAL	11
1.1 Afecciones Sectoriales	13
1.2 Relaciones funcionales a nivel territorial	15
1.2.1 Sanidad	15
1.2.2 Educación	16
1.2.3 Movilidad	18
1.2.4 Servicios públicos	20
1.3 Otros valores del territorio	21
1.3.1 Paisaje	21
1.3.2 Sector primario	22
1.3.3 Patrimonio Cultural	24
2. PLANEAMIENTO VIGENTE	25
2.1 División del suelo en el planeamiento vigente	27
2.1.1 Suelo Urbano	27
2.1.2 Suelo Urbanizable	29
2.1.3 Suelo No Urbanizable de Especial Protección	30
2.2 Grado de desarrollo del planeamiento vigente	32
2.2.1 Suelo Urbano	34
2.2.2 Suelo Urbanizable	36
2.3 Diagnóstico del planeamiento vigente	38
2.4 Planeamiento de los municipios colindantes	38
3. PROPUESTA DEL AVANCE	41
3.1 Objetivos que propone el Avance	42
3.2 Alternativas propuestas	44
3.3 Alternativa seleccionada	47
3.3.1 Clasificación y categorías de suelo	48
3.3.2 Suelo Urbano	48
3.3.3 Suelo Urbanizable	52
3.3.4 Suelo No Urbanizable de Protección	56
3.3.5 Redes Públicas	58
3.4 Propuesta de crecimiento	60
4. ASPECTOS RELEVANTES PARA EL IMPACTO TERRITORIAL	61

4.1	Territorio y Entorno	61
4.2	Población, vivienda y economía	63
4.3	Planeamiento Vigente.....	64
4.4	Propuesta de Avance	64
4.5	Sobre el Contenido del Avance	66
5.	CONCLUSIONES DEL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL.....	67
Anexo I:	Análisis socioeconómico y residencial del territorio	70
	Datos demográficos y residenciales	70
	Datos socioeconómicos	74
	Datos comparados del municipio con su contexto territorial.....	77
Anexo II:	Informes Sectoriales.....	84
Anexo II.1	Informe de Red eléctrica de España, S.A.U. (Sede Social)	86
Anexo II.2	Informe de Canal de Isabel II.....	88
Anexo II.3	Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos. DG de Transición Energética y Economía Circular.	113

REFERENCIA:	30/109671.9/23; 30.161521.9.23; 30.161557.9.23; 30.218536.9.23; 26.064773.6.23; 26.064839.7.23; 26.001725.8.24 26.033693.3.25
FECHA REGISTRO:	06/11/2023; 21/11/2023; 21/11/2023; 07/12/2023; 13/12/2023; 14/12/2023 10/07/2025 103415
REUR:	
REMITENTE:	Ayuntamiento de Soto del Real
Nº EXP. ATLANTIX:	10-3207-00012.2/2023
SOLICITUD:	Propuesta de Informe de Impacto Territorial
ASUNTO:	Informe de Impacto Territorial del Avance del PG de Soto del Real

A. LEGISLACIÓN APLICABLE

La reciente Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio (en adelante Ley 7/2024) modifica de forma sustancial la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), entrando en vigor al día siguiente de su publicación en el BOCM, y, por consiguiente, su contenido normativo es de aplicación al presente procedimiento.

En el ámbito sustancial que nos ocupa, derivado del procedimiento de formación y avances de planeamiento urbanístico establecido en el art. 56 de la LSCM, y en su redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, el Informe de Impacto Territorial:

[...] analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, los sistemas generales, la movilidad, el transporte y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Como cuestión preliminar, el Plan General de Soto del Real, con carácter previo a su aprobación inicial, deberá adaptarse al régimen jurídico establecido en la LSCM en el momento de acuerdo de aprobación inicial, sin perjuicio de ulteriores circunstancias.

Asimismo, debe señalarse que la aprobación de los avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones Públicas que hayan intervenido en su elaboración.

En este sentido interpretativo se posiciona tanto el Tribunal Supremo como el Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Y ello es debido a que la finalidad del Avance es puramente interna y preparatoria del planeamiento, tal y como ha señalado la Jurisprudencia, entre otras en la STS de 19 de febrero de 1992 y la STS de 27 de marzo de 1996. En particular, la STSJ de Madrid de 19 de septiembre de 2006 y la STSJ de Madrid de 8 de julio de 2007 señala que:

"[...] los avances, en lo esencial, tienen como cometido trazar las líneas maestras del nuevo planeamiento para orientar su redacción sobre unas bases aceptadas de carácter principialista, luego, no puede exigirse su correspondencia con el documento de aprobación inicial, cuyo contenido, en orden a las determinaciones, es diferente, porque se trata de un proyecto de planeamiento y no de un documento de directrices. Por lo demás, las aprobaciones de los avances sólo tienen efectos administrativos internos, en orden a la preparación de la redacción (art. 115.3 del Reglamento de Planeamiento)."

Más recientemente la STSJ Madrid de 14 de enero de 2021 señala:

"Quinto. – [...] b) En segundo lugar que, como corresponde al propio concepto y fines de estos actos preparatorios los Avances carecen no ya solo de efecto normativo sino, incluso, de

efectos vinculantes para la propia Administración que adopta el acuerdo aprobatorio, como se encarga de especificar el artículo 56.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, a cuyo tenor “ La aprobación de los Avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración”. Como expone la STS de 19 de diciembre de 2016 (casación 576/2016), reproduciendo argumentación vertida en la previa STS de 27 de marzo de 1996 (ref. 5688/1991), con referencia a las similares previsiones que, en cuanto a los efectos de esta clase de actos preparatorios, se contienen en la normativa estatal, “ (...) no cabe duda que es un acto de puro trámite, que sólo sirve para ilustrar la voluntad administrativa del órgano urbanístico, y que puede plasmarse más tarde (o no plasmarse) en instrumentos de planeamiento que, llegados a su trámite definitivo, podrán, ahora sí, ser impugnados por los interesados. Así lo tiene reconocido la jurisprudencia de esta Sala, de la que es una muestra la sentencia de 19 de febrero de 1992 a cuyo tenor “la finalidad de los avances es puramente interna y preparatoria del planeamiento, y a diferencia de los planes no tiene carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo” como, para los Planes Generales, previene el artículo 57.a) de la Ley 9/2001.”

Por otra parte, para la determinación de la clasificación del suelo se estará a lo establecido en los arts. 13, 14, 15 y 16 de la LSCM. En cuanto al contenido específico y documentación de un Plan General, se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LSCM.

Las determinaciones mínimas contenidas en un Avance han de corresponder a las “*determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística*” definidas en los arts. 35, 36, 37, 38 y 39 y siguientes de la misma Ley, ya que son las que “*definen el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro*”, tal y como se definen en los arts. 36, 37, 38, 39 y 40.

Los expedientes de planeamiento general deben contener los documentos que exige el artículo 43 de la LSCM. Todo ello, sin perjuicio del conjunto de documentos y determinaciones que sean exigibles por la legislación sectorial susceptible de aplicación.

El Plan General, por otra parte, ha de asegurar “en el medio urbano la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y usos restantes... que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativa a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte” (art. 3 de la LSCM), sobre todo relacionado con el propio entorno comarcal, lo cual requiere de unas determinaciones estructurantes a nivel numérico y gráfico adecuados que lo justifiquen.

Para las redes públicas, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el art. 36 de la citada Ley, que determina “las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral”, procediendo a determinar los distintos sistemas y los estándares dimensionales mínimos exigibles y que han de detallarse en el planeamiento con carácter estructurante. Así mismo y de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, en su art. 12 que suprime el apartado 3 del art. 91 de la LSCM, no existe ya una determinación dimensional para los suelos de redes supramunicipales.

El documento de Avance, por otra parte, debe incluir, tal y como se señala en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), “*un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*”

En cuanto al Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes, siendo de aplicación la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante LEA).

Por otra parte, para la redacción de este informe se ha tenido en cuenta la documentación presentada en la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con las fechas y número de registro de entrada indicadas en su encabezamiento, que debe contener la documentación sometida a información pública y que ha de exponer un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.

Dicha documentación se ha de corresponder con la que exige la redacción del art. 56 LSCM en su redacción dada por la ley 11/2022. Junto con esta documentación, se ha tenido en cuenta la información y documentación reproducida en el sistema de información urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior GDUR - Gestor Documental de Urbanismo.

B. ANTECEDENTES

1. Antecedentes de Planeamiento

Soto del Real contaba con unas NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS del 3 de agosto de 1976, publicadas en el BOE el 26 de octubre de 1976.

Posteriormente, se aprueban las NORMAS SUBSIDIARIAS Y CATALOGO, por acuerdo de gobierno del 05 de marzo de 1987, publicada en el BOCM el 07 de marzo de 1987, el planeamiento vigente en la actualidad.

Sobre este planeamiento se producen las siguientes Modificaciones Ordinarias:

Modificación Ordinaria	Fecha de AD	Publicación en el BOCM
P1 del SU Vistarreal y finca del Santo	23/03/1992	11/05/1992
Casa Consistorial	23/07/1992	06/10/1992
Prado Real C de las Viñas	13/01/1994	07/02/1994
Callejón del Dr. Lagorio 12 CASC	17/01/1994	06/05/1994
C Viñas Nuevo edificio Casa Consistorial	19/01/1995	08/03/1995
Peña Real	28/04/1998	16/06/1998
Avda de los Pintores 21 Urb Los Burdiales	20/11/2012	17/12/2012
Vallado y garajes de Zonas Residenciales	13/11/2013	04/12/2013
Ordenanzas: Tramitación de Licencias Urbanísticas	07/05/2014	28/05/2014
Ordenanzas: Cesión de Espacios y Locales Mpales	20/11/2023	12/12/2023

Tabla 1. Modificaciones Ordinarias aprobadas.

Fuente: Elaboración propia.

Posteriormente, se hace una Propuesta de Avance, el sometimiento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real a Información Pública fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 6 de junio de 2005 (BOCM Núm. 133.)

2. Antecedentes de tramitación del Avance

Con número de registro 10/333666.9/05 y fecha de registro de entrada de 30 de septiembre de 2005, el Ayuntamiento de Soto del Real solicita emisión de Documento de Alcance, y con fecha de 3 de octubre de 2005 y número de registro 10/335229.9/05, el Ayuntamiento de Soto del Real remite las alegaciones recibidas durante el periodo de información pública.

Tras la solicitud y recepción de informes para la elaboración del Documento de Alcance, con fecha 23 de abril de 2009 y número de registro 10/191008.9/09, la Dirección General de Evaluación Ambiental emite el correspondiente Documento de Alcance. Se hace constar, además, en el mencionado informe, que éste tendrá también la consideración de documento de referencia para las siguientes fases del Plan General a los efectos previstos en el artículo 9 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El 12 de Julio de 2012 se emite el Informe de Impacto Territorial por Acuerdo del Consejo de Gobierno.

Se produce un Nuevo Periodo de Información Pública por Modificación sustancial del Avance. Siendo publicado en el BOCM el 9 de enero de 2014.

Sobre esta propuesta de Avance se produce el **Desistimiento Interesado por Acuerdo del Pleno el 28 de Julio de 2015** y se da traslado a la DG de Medio Ambiente del certificado del mismo el 17 de agosto de 2015, con número de documento 10/063580.0/15.

Con fecha 6 de noviembre de 2023 y número de registro 30/109671.9/23, el Excmo. Ayuntamiento de Soto del Real solicita la emisión del informe de impacto territorial y del Documento de Alcance. Se comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en la LSCM, así como con el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en cuanto a su evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 21 de noviembre de 2023 y número de expediente 10-3207-00012.2/2023 se remite a la Subdirección General de Estrategia y Calidad del Aire la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real.

Con fecha 11 de enero de 2024 y nº de registro 10/024081.9/24 el órgano promotor remite el certificado y resultado del trámite de la información pública, el sometimiento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real a Información Pública fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 17 de octubre de 2023 (BOCM Núm. 247.)

Con fecha 30 de enero de 2024 y número de registro 10/083904.9/24 se recibe en la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular el resto de la documentación solicitada con fecha 15 de diciembre de 2023, consistente en la documentación cartográfica en formato intercambiable GIS.

- Información Pública Avance	17/10/2023
- Solicitud de Informe de Impacto Territorial	06/11/2023
- Remisión a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad	21/11/2023
- Emisión del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico	09/07/2025

3. Contenido del documento de Avance sobre el que se informa

Para la elaboración del presente Informe de Impacto Territorial se ha tenido en cuenta la documentación aportada en el Avance del PG de Soto Del Real. Por lo tanto, es sobre dicha documentación sobre la que se emite el mismo.

El Avance del Plan General está constituido por los siguientes documentos:

- Documento I.- Memoria.
 - o Memoria Informativa
 - o Memoria de Ordenación
 - o Anexos a la memoria
 - Sostenibilidad y Viabilidad Económica
 - Resumen Ejecutivo
 - 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
- Documento II.- Planos.
 - o Planos de Información
 - o Planos de Ordenación
- Documento III.- Normativa.
 - o Normas Urbanísticas
 - o Fichas de Ordenación y Gestión
- Documento IV.- Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- Documento Inicial Estratégico.
 - o Memoria Informativa
 - o Anexo I. Diagnóstico acústico
 - o Anexo II. Estudio preliminar de suelos
 - o Anexo III. Diagnóstico de la red de saneamiento

4. Información pública del Avance: Informes Sectoriales y Documento de Alcance

4.1. Información pública del Avance

Conforme al anuncio en el BOCM, con fecha de 17/10/2023, se somete a información pública el Documento de Avance del PG.

Según certificado del Ayuntamiento, de 4/01/2024, con registro de entrada en el Área de Planificación sectorial, de 11/01/2024, con referencia 10/024081.9/24, se presentan un total de 31 escritos de alegaciones que se han tenido en consideración para la elaboración del presente informe.

4.2. Documento de Alcance e Informes Sectoriales

Con fecha 14/12//2023, el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas comunica las consultas a realizar, considerando la LEA, para la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del expediente. A los efectos previstos en el artículo 19 de la citada Ley en el Documento de Alcance se tendrá en cuenta el resultado de las consultas e informes.

- ADIF. Dirección de Patrimonio y Urbanismo
- Área de Vías Pecuarias
- Consorcio Regional de Transportes. Área de Estudios y Planificación
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid. Ministerio de Fomento
- DG Transición energética y economía circular. Área de instalaciones eléctricas
- DG Patrimonio Cultural y Oficina del Español
- DG Promoción Económica e Industrial. Área de minas e instalaciones de seguridad
- DG Protección Civil
- DG Carreteras

- DG Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico)
- DG Urbanismo
- Ecologistas en Acción
- DG Emergencias. Jefatura de Bomberos
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Red eléctrica de España, S.A.U. (Sede Social)
- SEO Sociedad Española de Ornitología
- Servicio de Sanidad Ambiental
- Ayuntamiento de Colmenar Viejo
- Ayuntamiento de Manzanares el Real
- Ayuntamiento de Miraflores de la Sierra
- Ayuntamiento de Rascafría
- SDG Arquitectura, DG Vivienda y Rehabilitación
- DG de Reequilibrio Territorial. Consejería de Administración Local y Digitalización

Con fecha de 9 de julio de 2025, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emite el correspondiente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Avance del Plan General del término municipal Soto del Real, con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación: 0890363107727287665220 desde:

<https://sede.comunidad.madrid/codigo-seguro-verificacion>

Los informes sectoriales y contestación a las consultas realizadas por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, recibidos en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 19 de la LEA, se relacionan en el [ANEXO II](#) del presente informe.

C. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL

1. ENCUADRE TERRITORIAL

El municipio de Soto Del Real se localiza junto al Embalse de Santillana y a los pies de la Sierra de Guadarrama, en la zona norte de la Comunidad. Con una extensión de 42,8 km², Soto Del Real presenta una altitud media de 921 metros, y se encuentra situado a unos 42 km del municipio de Madrid.

El término de Soto del Real se localiza en las rampas de la vertiente sur de la Sierra de Guadarrama. El desnivel del término municipal permite una división en unidades fisiográficas desde la zona de cumbres, pasando por las laderas, hasta llegar a los piedemontes y depresiones internas.

El municipio se encuentra en toda su superficie septentrional dentro del ámbito territorial del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, así como en Zona Periférica de Protección del mismo.

Su situación, por tanto, y la importancia de la riqueza natural en la que se ubica el municipio, supone que gran parte del término municipal se integre dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y una zona al norte del municipio también queda integrado dentro del Parque Nacional del Guadarrama. El municipio en su totalidad forma parte de la zona de influencia socioeconómica del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.

El término municipal limita con los municipios de Manzanares el Real al oeste, Miraflores de la Sierra al este, Colmenar Viejo al sur y Rascafría al norte.

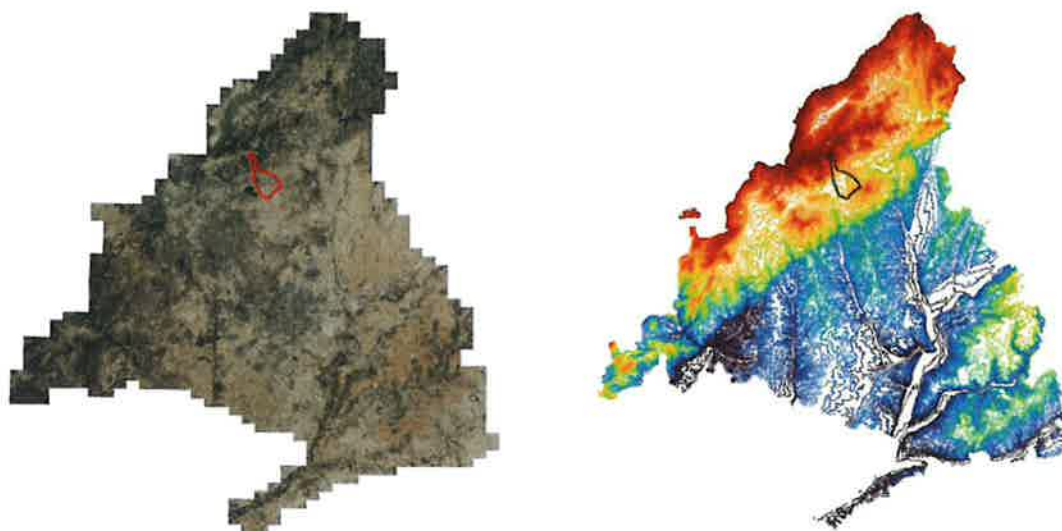


Figura 1 – Término municipal de Soto del Real sobre la Ortofoto de 2023 y mapa hipsométrico.

Fuente: Elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

El asentamiento urbano se produce en dos núcleos de población, el casco histórico y sus alrededores, formando un núcleo compacto y homogéneo, y el área compuesta por las urbanizaciones de Peña Real y Puente Real.

Este segundo núcleo nace, como tantos otros de la zona de la Sierra, fruto de la implantación durante los años sesenta y setenta de urbanizaciones dedicadas casi exclusivamente a residencias vacacionales, si bien, con los años, el grado de consolidación como primera residencia de las mismas, se ha visto incrementado considerablemente.

El entorno del asentamiento urbano se caracteriza por suaves desniveles del terreno, la altitud del municipio es muy variable, en el casco es de 921 m. y de 2.100 m. en la ladera suroeste del Pico de la Najarra.

El término municipal de Soto del Real se ve atravesado por dos carreteras de carácter autonómico, la M-608, que circula de este a oeste, y la M-609, que discurre de sur a norte, hasta su encuentro con la anterior vía; y una de carácter secundario, la carretera M-611 que comunica Soto con Miraflores.

En la zonificación empleada por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Soto del Real está en el límite de la zona "Sierra Central" de la que forman parte 17 municipios. Se caracteriza por ser una zona con municipios con crecimiento vegetativo y una condición socioeconómica superior a la media de la Comunidad de Madrid.

El clima es mediterráneo continentalizado, templado con verano seco y templado. La altitud máxima es la Najarra (2.119 m.s.n.m.) y la mínima en el embalse de Santillana (890 m.s.n.m.). Se diferencian tres pisos bioclimáticos, predominando al sur del municipio el supramediterráneo inferior, cambiando a supramediterráneo medio, superior y oromediterráneo hacia el norte del municipio.

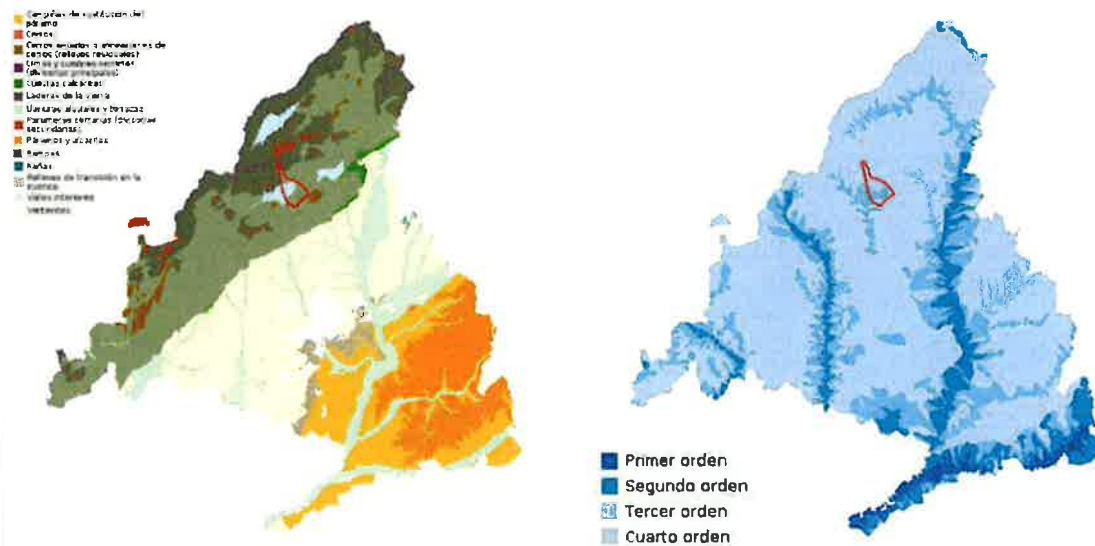


Figura 2 – Término municipal de Soto del Real en la Comunidad de Madrid: Fisiografía y cuencas hidrográficas.

Fuente: Elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

1.1 Afecciones Sectoriales¹

El territorio de Soto del Real está afectado por varias figuras enmarcadas en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad:

Espacios Naturales Protegidos:

- Una pequeña zona del norte del municipio se incluye en el **Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama**, su zona periférica de protección y la totalidad del municipio se incluye en el Área de influencia socioeconómica.
- El norte del municipio se encuentra ordenado por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama.
- El **Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares**, al norte también, califica el suelo como Reserva Natural Educativa y Parque Comarcal Agropecuario Protector.
- Embalse de Santillana incluido en el Catálogo de Embalses y Humedales de la CM

Instrumentos Internacionales:

- Reserva de la Biosfera Cuencas altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama
- **Red Natura 2000 LIC/ZEC**, a la zona noroeste le afecta el Plan de Gestión de la Cuenca del río Manzanares (ZEC).
- Dispone de varios **hábitats de interés comunitario** en Soto del Real:
 - Formaciones montañas de Genista Purgans
 - Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga
 - Robledales galaico – portugués con Quercus robur y quercus pyrenaica
 - Prados pobres de siega de baja altitud
 - Encinares de Quercus ilex y quercus rotundifolia
 - Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia
 - Zonas subestépicas de gramíneas y anuales
 - Estanques temporales mediterráneo
 - Bosques galería de Salix alba y Populus alba

Se declaran por ley Montes Preservados en el término municipal de Soto del Real las masas arbóreas. Se extienden desde el centro del municipio hasta el Norte.

¹ Las afecciones sectoriales se encuentran descritas con mayor profundidad en el Documento de Alcance.

Los Montes Preservados constituyen un espacio protegido importante dentro del término municipal de Soto del Real, comprenden aproximadamente una superficie de 120 ha. Los **Montes de Utilidad Pública** que se engloban en su totalidad en el municipio de Soto del Real se enumeran en la siguiente tabla:

Nombre	Nº de Monte	Área (Ha)	Titularidad
Cerca del Concejo	5	100	Ayuntamiento
Dehesa Boyal	6	200	Ayuntamiento
Perímetro Aguirre	141	264	Comunidad de Madrid

Tabla 2 - Montes de Utilidad Pública
 Datos extraídos del DIE del Avance

Hay constancia de, aproximadamente, **14 vías pecuarias** entre cañadas, cordeles y coladas, además de descansaderos y abrevaderos de grandes extensiones. De entre todas, destaca la Cañada Real Segoviana que atraviesa el municipio de noreste a suroeste.

En lo referente a las **infraestructuras supramunicipales**, el término municipal de Soto del Real se ve atravesado por dos carreteras de carácter autonómico, la M-608, que circula de este a oeste, y la M-609, que discurre de sur a norte, hasta su encuentro con la anterior vía; y una de carácter secundario, la carretera M-611 que comunica Soto con Miraflores.

La comunicación transversal este-oeste se realiza mediante M-608, que conecta con los ejes A1 y A6, entre Venturada y Collado Villalba.

La red de **alimentación de servicios telefónicos y de comunicaciones** llega a Soto del Real siguiendo las carreteras M-609, a Colmenar Viejo, M-608, a Manzanares y Guadalix de la Sierra, y M-611 a Miraflores de la Sierra.

En lo relativo a los **riesgos**, el riesgo de incendio es alto, o muy alto en prácticamente la totalidad del territorio. Los riesgos por temperaturas extremas y fenómenos climatológicos se dan con calificación alta en las áreas urbanizadas. Riesgo muy alto de **inundaciones por avenidas y crecidas** en la zona en situación de urbanizada del Sur- Oeste, donde discurre el Arroyo de Chozas que cruza el núcleo urbano. Así como el Arroyo del Mediano, en la zona oeste del municipio, donde se encuentra la Instalación Aislada "camping Mediano" y otras construcciones.

La zona oeste de Soto del Real pertenece a la cuenca del Manzanares, y una pequeña porción del este al Jarama y cuenta con **3 unidades del paisaje**: J14 – Arroyo de Valdesaelices, M05 – Embalse de Santillana y M01 – La Najarra.

La fragilidad del paisaje va de media a alta, siendo especialmente frágil en la zona Sur-Oeste, y la calidad de su paisaje va de media-alta a alta.

En relación al sector primario, pertenece a la comarca agraria "Lozoya Somosierra" y a la comarca forestal del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares Norte, con un total de 20.593 ha de superficie forestal.

A Soto del Real también le afectan varias clases agrológicas que corresponden a la adecuación del suelo de la Comunidad de Madrid para producir cultivos, pastos y/o bosques manteniendo su nivel productivo sin que se produzca riesgo de degradación a largo plazo.

Respecto a la Biodiversidad del municipio, el norte del municipio está atravesado por el Corredor Ecológico de La Pedriza.

1.2 Relaciones funcionales a nivel territorial

La Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, dispone en su artículo 3 que “los municipios podrán agruparse con carácter voluntario para la gestión de servicios comunes o para la coordinación de actuaciones de carácter funcional o territorial, de acuerdo con la legislación que dicte la Comunidad, en el marco de la legislación básica del Estado”. Asimismo, indica que “por Ley de la Asamblea de Madrid, podrán establecer, mediante la agrupación de municipios limítrofes, circunscripciones territoriales propias que gozarán de plena personalidad jurídica”.

En la actualidad, en la Comunidad de Madrid no hay ninguna ley vigente de comarcalización. No obstante, desde distintas áreas sectoriales se han definido ámbitos de trabajo e influencia para el correcto funcionamiento del territorio. A continuación, se describen las relaciones funcionales de los aspectos sanitario, educativo, movilidad, y servicios públicos con el fin de evaluar el impacto territorial del Avance de su Plan General de Ordenación Urbana.

1.2.1 *Sanidad*

La Comunidad de Madrid se configura como una única área de salud en los términos de la Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad. En el ámbito autonómico es de aplicación la Ley 12/2001, de 21 de diciembre, de Ordenación Sanitaria de la Comunidad de Madrid. La organización territorial de la Gerencia Asistencial de Atención Primaria se vertebra a través de siete direcciones asistenciales, a través de las cuales se gestionan los centros de salud y consultorios locales.

Cada dirección asistencial se divide a su vez en zonas básicas de salud, que son aquella delimitación geográfica más básica que sirve de referencia para la planificación y organización de los equipos de Atención Primaria. Cada zona básica de salud tiene un centro de salud de cabecera y puede tener varios consultorios locales dependientes. Comprende una población de en torno a 25.000 habitantes y, en el área rural, puede englobar distintos municipios.

Soto del Real se encuentra en la Dirección Asistencial Norte, y pertenece a la Zona Básica de Salud “Soto del Real”, que incluye los municipios de Soto del Real, Bustarviejo, Guadalix de la Sierra, Miraflores de la Sierra y Navalafuente. El municipio cuenta con un Centro de Salud, el hospital más cercano es el Hospital Universitario La Paz, que se encuentra a 30 minutos en coche (aproximadamente 36 km) a través de la M-862 y M-609 de Soto y la carretera M-607 pasando por Colmenar Viejo y Tres Cantos.

En transporte público, existe conexión directa mediante las líneas de autobuses interurbanos 725 y 726, en un trayecto de aproximadamente 50 minutos de duración.

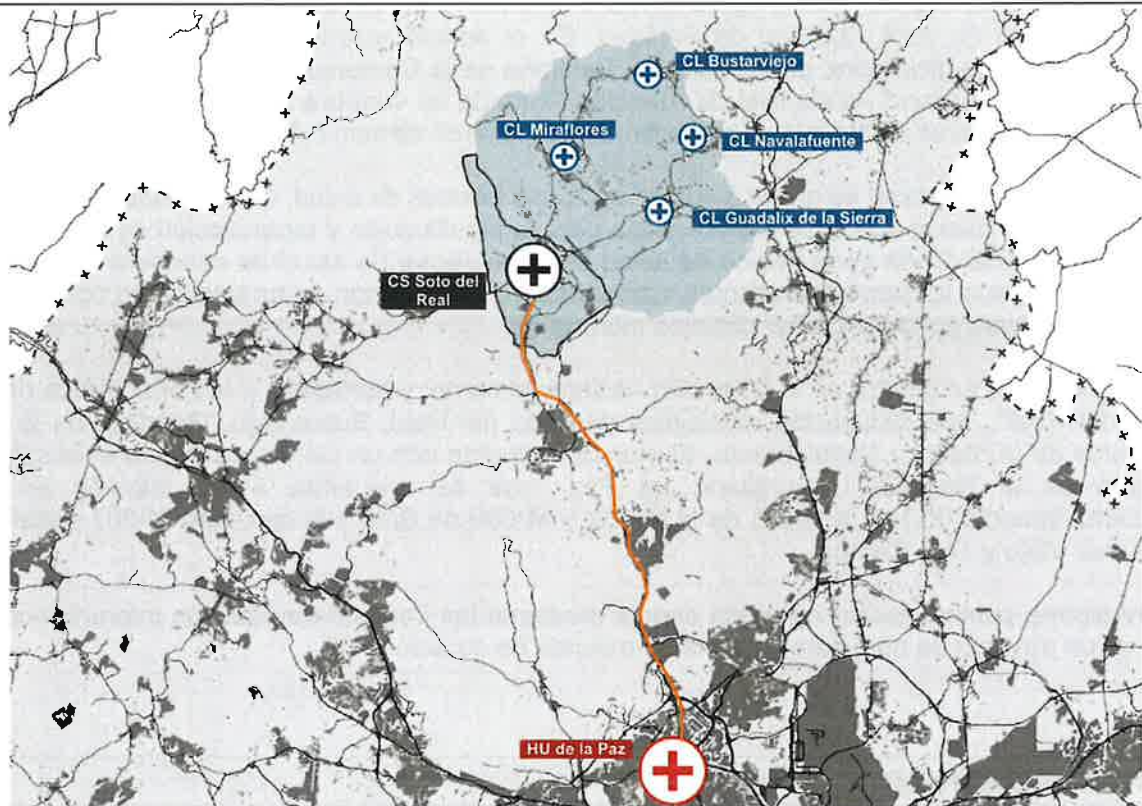
Dirección Asistencial:	Norte
Zona Básica de Salud:	Soto del Real
Atención Primaria:	Centro de Salud “Soto del Real”
Hospital de referencia:	Hospital Universitario La Paz



Direcciones Asistenciales



Zonas Básicas de Salud de la DA Noroeste



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de nombres y de la Consejería de Sanidad (2022)

1.2.2 Educación

En relación con el alcance del Avance del Plan General de Ordenación Urbana objeto de este informe, se ha limitado el análisis del entorno funcional educativo del municipio a las etapas no universitarias impartidas en centros públicos.

La Consejería de Educación dividió la Comunidad de Madrid en 5 direcciones de área territorial para gestionar los servicios educativos y la red de centros docentes. Esta organización territorial proviene de las antiguas subdirecciones dependientes de la Dirección Provincial de Educación de Madrid. La división en Áreas Territoriales queda definida en el Decreto 248/2023, de 11 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades.

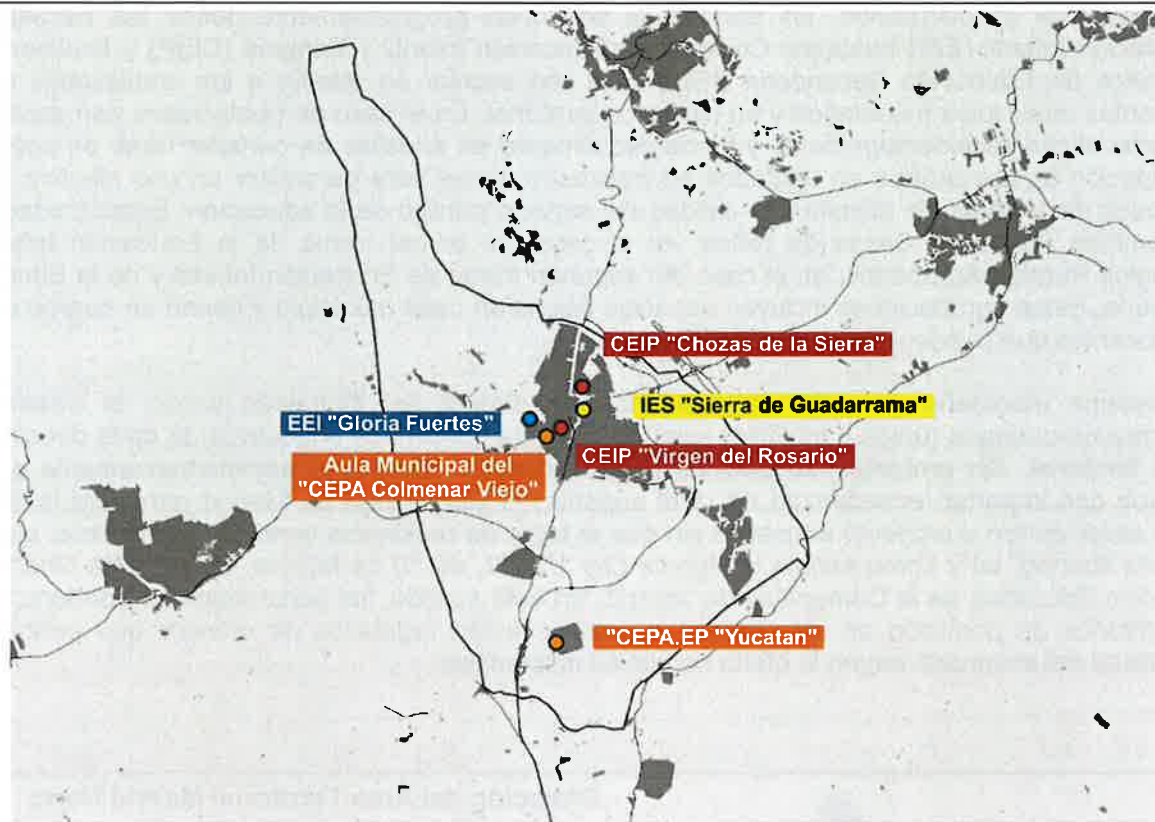
A efectos de escolarización, los centros se adscriben progresivamente desde las Escuelas de Educación Infantil (EEI) hasta los Colegios de Educación Infantil y Primaria (CEIP) y finalmente los Institutos de Educación Secundaria (IES). Esta red escolar se adapta a las condiciones de los diferentes municipios madrileños y su dinámica territorial. En el caso de poblaciones con especiales características sociodemográficas, y fundamentalmente en aquellas de carácter rural, es posible la agrupación de los centros en unidades educativas mayores para garantizar un uso efectivo de los recursos disponibles sin disminuir la calidad del servicio público de la educación. Estas unidades se denominan Zonas de Casas de Niños, en el caso del primer tramo de la Educación Infantil, y Colegios Rurales Agrupados, en el caso del segundo tramo de Educación Infantil y de la Educación Primaria. Estas agrupaciones incluyen espacios físicos en cada municipio y tienen un cuerpo común de docentes que puede rotar entre localidades.

El sistema madrileño garantiza la escolarización directa del alumnado según el sistema de adscripción ordinaria (única o múltiple) establecido entre los centros educativos de cada dirección de área territorial. Sin embargo, aunque los centros puedan adscribirse administrativamente a otros centros que imparten enseñanzas de nivel superior, la Comunidad de Madrid garantiza la libertad para elegir centro y proyecto educativo sin que el lugar de residencia condicione o limite el ejercicio de esa libertad, tal y como señala la vigente Ley 1/2022, de 10 de febrero, Maestra de Libertad de Elección Educativa de la Comunidad de Madrid. En este sentido, los porcentajes de ponderación de los criterios de admisión en los centros educativos están regulados de manera que permitan la movilidad del alumnado según la oferta de plazas disponibles.



Dirección del Área Territorial Madrid Norte

- Soto Del Real se encuentra en el Área Territorial de gestión educativa “Madrid Norte”. En el primer nivel de escolarización, el municipio cuenta con la Escuela de Educación Infantil “Gloria Fuertes”.
 - Existen en el término municipal dos Centros de Educación Infantil y Primaria; “Chozas de la Sierra” y “Virgen del Rosario”.
 - Para enseñanzas de nivel superior, el alumnado de Soto Del Real cuenta con el Instituto de Educación Secundaria “Sierra de Guadarrama” (Instituto bilingüe de ESO, Bachillerato y Ciclos Formativos).
 - El Centro de Educación de Personas Adultas “Colmenar Viejo” es un centro comarcal con sede en Colmenar Viejo y aulas municipales, en Soto del Real se ubica en el Centro Cultural Pedro de Lorenzo.
- En Soto Del Real también se encuentra el CEPA “Yucatán”, dentro del Centro Penitenciario.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de nomecalles (2022) y Consejería de Educación (2024)

1.2.3 Movilidad

La movilidad en la Comunidad de Madrid es un aspecto fundamental para el desarrollo económico y social de la región, y para la calidad de vida de sus habitantes. La red de transporte público incluye el Metro de Madrid, autobuses urbanos e interurbanos y el servicio de Cercanías. El sistema de carreteras de la Comunidad se compone de una red principal de vías radiales que parten de la capital hacia diferentes puntos de la península, y una red secundaria y local que facilita el acceso a áreas suburbanas y rurales. Soto del Real está atravesado por la carretera M-608 de este a oeste, conectando con Manzanares el Real y Guadalupe de la Sierra, dando acceso a la A-1 a la altura de Venturada; y la M-609, que discurre de norte a sur, conectando con Colmenar Viejo, permitiendo el acceso a la M-607 (Carretera de Colmenar); y una vía de carácter secundario, la M-611, que comunica con Miraflores de la Sierra llegando hasta Rascafría.

El Consorcio Regional de Transportes de Madrid (CRTM) organiza la región en diferentes zonas para facilitar la movilidad interurbana. El municipio objeto de estudio pertenece a la zona tarifaria C1, que abarca numerosos municipios de la periferia de la Comunidad. Por Soto del Real discurren las líneas de autobús 720, 721, 724, 725 y 726.

Línea	Cabecera	Terminal	Frecuencia	
720	Colmenar Viejo	Collado Villalba	L-V: c/ hora	S-D: c/ 3 horas
721	Madrid (Pza. Castilla)	Colmenar Viejo	L-J: de 5:40 a 8:45	V-S-D: c/ hora
724	Madrid (Pza. Castilla)	Manzanares - El Boalo	L-V: c/ media hora	S-D: c/ hora
725	Madrid (Pza. Castilla)	Soto del Real - Valdemanco	L-V: c/ 45 minutos	S-D: c/ hora
726	Madrid (Pza. Castilla)	Guadalupe - Navalafuente	L-V: c/ media hora	S-D: c/ hora

Tabla 3 – Autobuses interurbanos disponibles en Soto del Real

Según el Atlas de la movilidad residencia – trabajo de la Comunidad de Madrid de 2024 Soto del Real tiene un balance negativo de empleo – residencia, desplazándose unas 2.886 personas diariamente a otras localidades con motivo de trabajo, un 36,1% de éstas se traslada a Madrid.

Entran en el municipio unas 1341 personas. En cuanto a las características de la movilidad, Soto del Real se considera un municipio con movilidad relativa reducida, con entradas y salidas bajas.

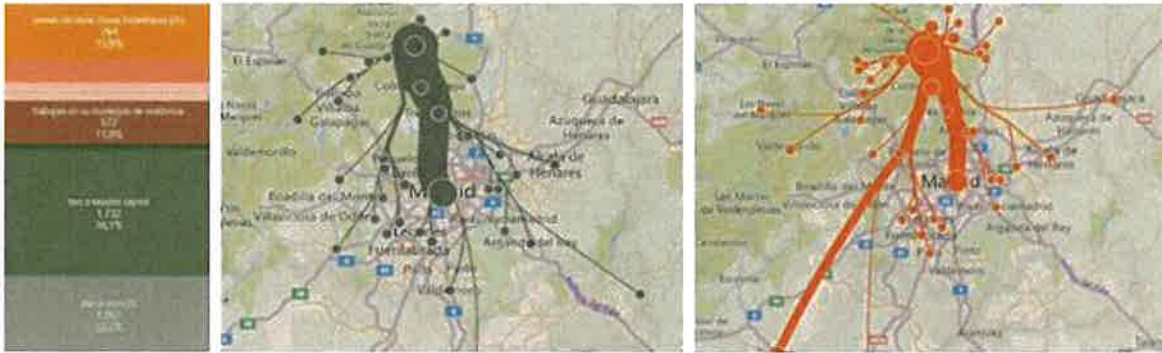


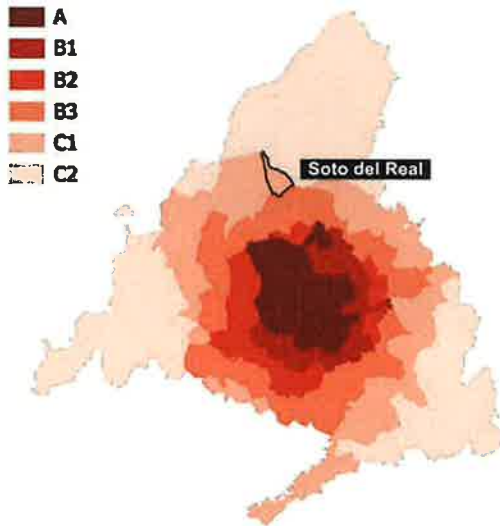
Figura 3 – Movilidad residencia trabajo de Soto del Real

Fuente: Atlas de Movilidad residencia – trabajo

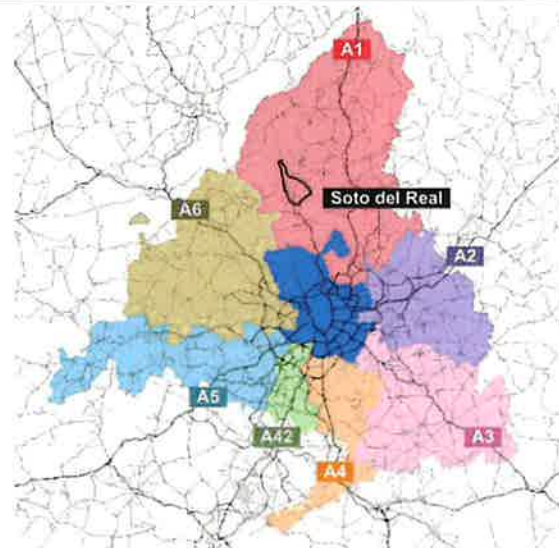
Imagen 1: Trabajadores vinculados al municipio

Imagen 2: Residentes en Soto del Real según su municipio de trabajo

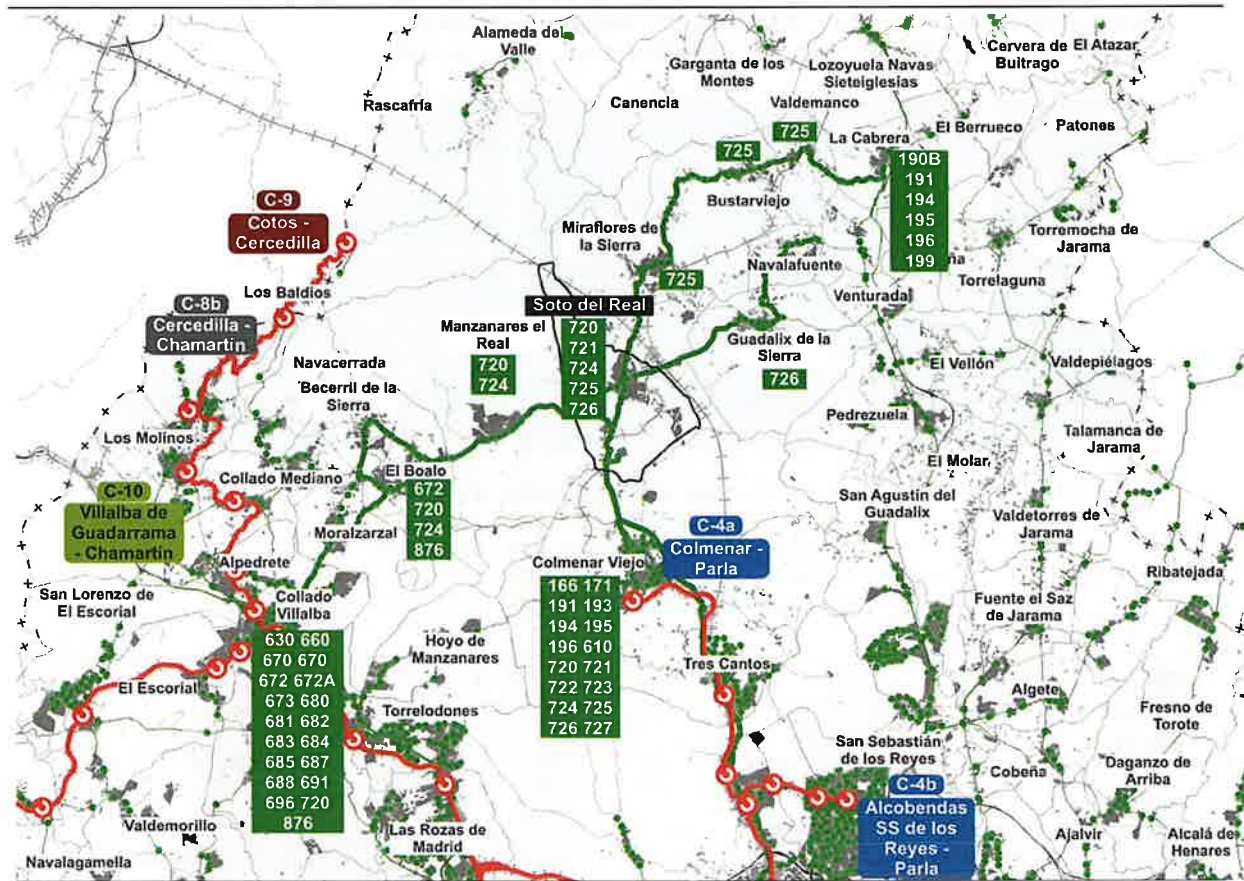
Imagen 3: Trabajadores en Soto del Real según su municipio de residencia



Zonas Tarifarias de la CRTM



Dependencia de las Autopistas Radiales



Transporte público en el municipio y su alrededor

Fuente: [Atlas de la movilidad residencia-trabajo de la Comunidad de Madrid](#), 2024. DG de Economía, Consejería de Economía, Hacienda y Empleo. CRTM

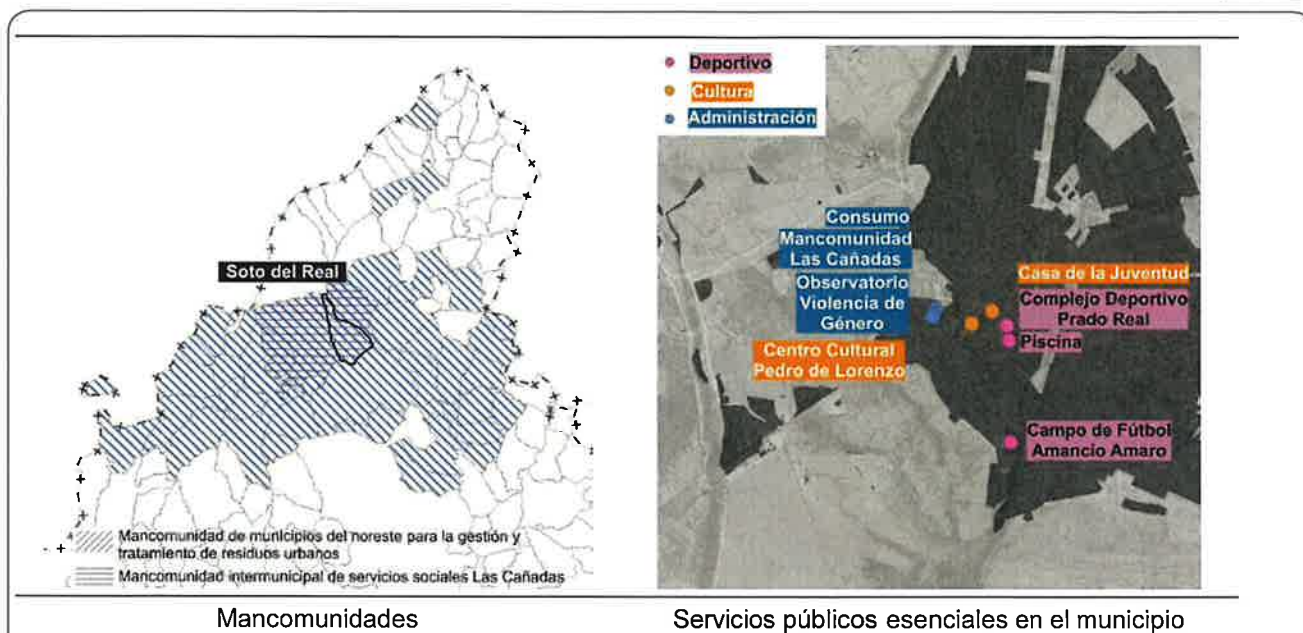
1.2.4 Servicios públicos

En la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid se establece el procedimiento de creación y aprobación de las Mancomunidades, al objeto de favorecer la efectiva implantación de estas Entidades Locales que pueden desempeñar un relevante papel en la gestión de obras y servicios municipales.

Soto del Real pertenece a las siguientes mancomunidades de municipios:

- Mancomunidad de municipios del noroeste para la gestión y tratamiento de residuos urbanos, integrada por 42 municipios.
- Mancomunidad intermunicipal de servicios sociales Las Cañadas, que presta servicios de evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social.

En cuanto a equipamientos que ofrece el municipio, todos se encuentran en el núcleo urbano. En el ámbito deportivo, se encuentra un campo de fútbol, una piscina municipal y un complejo deportivo. En el ámbito cultural, la "Casa de la Juventud", y el centro cultural "Pedro de Lorenzo". Otros equipamientos que encontramos en Soto del Real, con relación a las actividades de las administraciones públicas, son la oficina de información al consumidor (OMIC), la oficina de la Mancomunidad Las Cañadas y el Punto Municipal del Observatorio Regional de Violencia de Género.



Mancomunidades

Servicios públicos esenciales en el municipio

Fuente: Mancomunidades: [Mancomunidades de municipios | Comunidad de Madrid](#)
 Servicios públicos: Nomecalles. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

1.3 Otros valores del territorio

Se enumeran a continuación otros valores relevantes en el territorio que no suponen una afección sectorial.

1.3.1 Paisaje

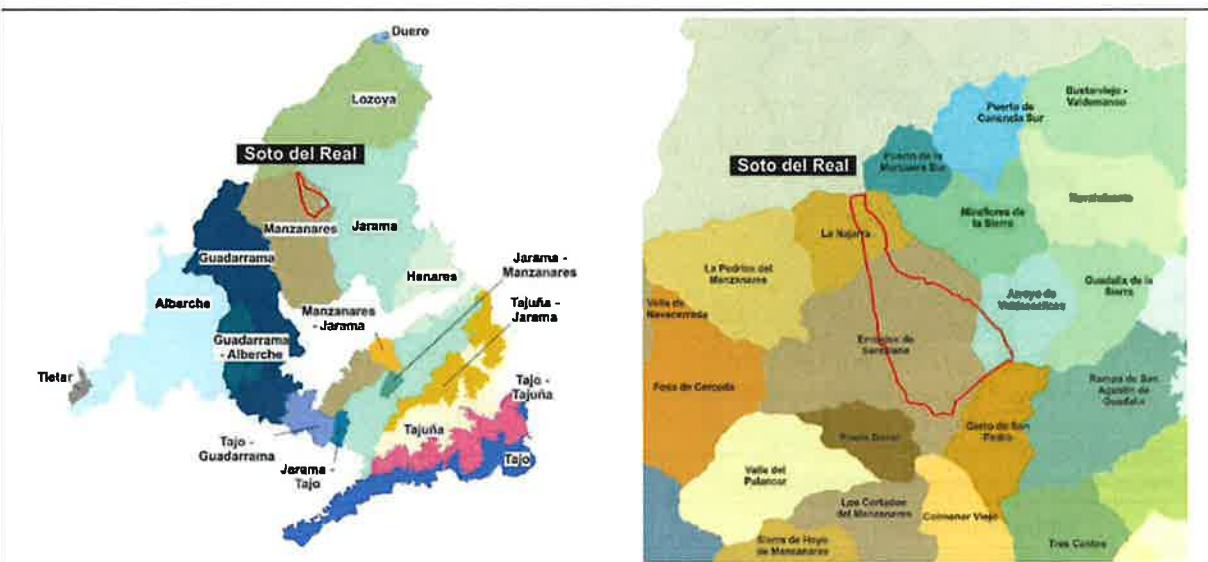
Las Unidades del Paisaje son el resultado de un proyecto que la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio desarrolló en el año 1998. La delimitación de las unidades se ha realizado utilizando de forma prioritaria el criterio visual. El segundo criterio ha sido el de homogeneidad en el carácter general de la unidad en cuanto a relieve homogéneo, misma vegetación y uso o elementos antrópicos.

Las unidades se han agrupado por cuencas hidrográficas. Por calidad ambiental se entiende el mérito o valor de un recurso para ser conservado. El fin es alcanzar una ordenación de las unidades de paisaje por su mérito para ser conservadas. La fragilidad visual es la expresión del grado de deterioro que un paisaje experimentaría ante la incidencia de determinadas actuaciones.

La zona este de Soto del Real pertenece a la cuenca del Manzanares, y una pequeña porción del oeste al Jarama. Dentro del término municipal se distinguen las siguientes unidades de paisaje:

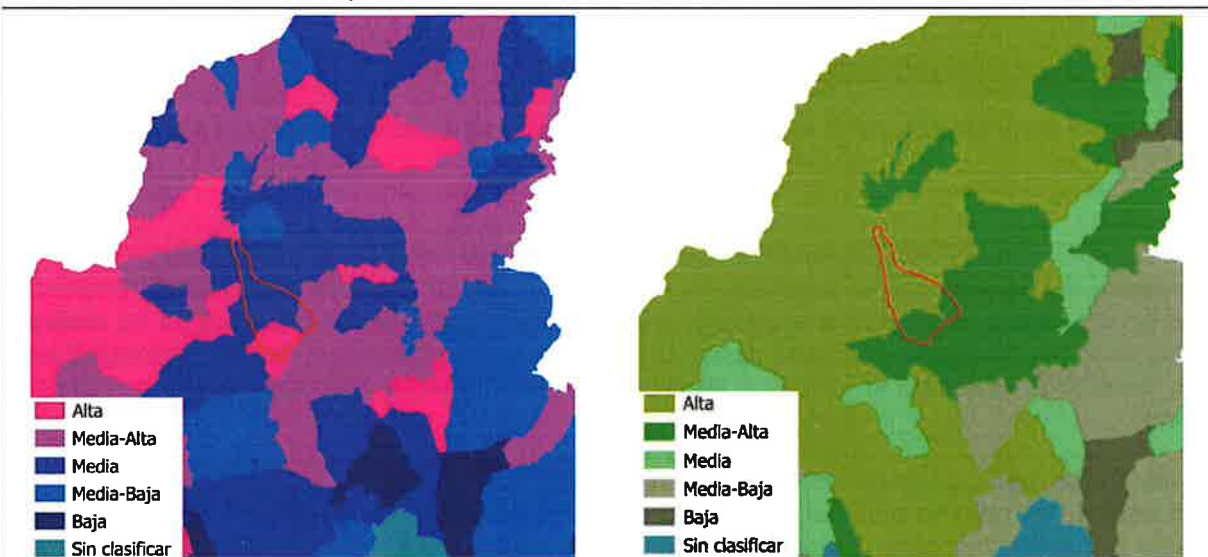
- J14 – Arroyo de Valdesaelices (Cuenca del Jarama), caracterizada por piedemontes tipo depresión – corredor, rampas escalonadas; cuevas, plataformas y cerros calcáreos; cerros aislados o alineaciones de cerros: cuevas y vertientes; laderas; piedemontes tipo rampa: rampas. En cuanto a vegetación predominan los pastos xerofíticos, en mezcla con otras formaciones, con presencia abundante de roca, matorral y/o arbolado, matorral acidófilo de pequeña talla y matorrales de leguminosas.
- M05 – Embalse de Santillana (Cuenca del Manzanares), caracterizada por piedemontes tipo depresión-corredor: rampas escalonadas; navas; embalse; laderas de la Sierra: berrocales y pedrizas graníticas; piedemontes tipo rampa: rampas; rampas escalonadas, y vegetación de pastos xerofíticos; pastos xerofíticos en mezcla con otras formaciones; roquedos con especies arbóreas dispersas; dehesa de encinas; fresnedas; espacios urbanos y embalses.
- M01 – La Najarra (Cuenca del Manzanares), caracterizada por laderas de la Sierra: laderas; berrocales y pedrizas graníticas; piedemontes tipo rampa: recubrimientos de piedemonte, con vegetación de tipo pionales; roquedos con especies arbóreas dispersas; pinar de pino albar y dehesas de enebro.

La fragilidad del paisaje es de media a alta, y su calidad de media – alta a alta.



Cuencas hidrográficas

Unidades del paisaje



Fragilidad del paisaje

Calidad del paisaje

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IDEM

1.3.2 Sector primario

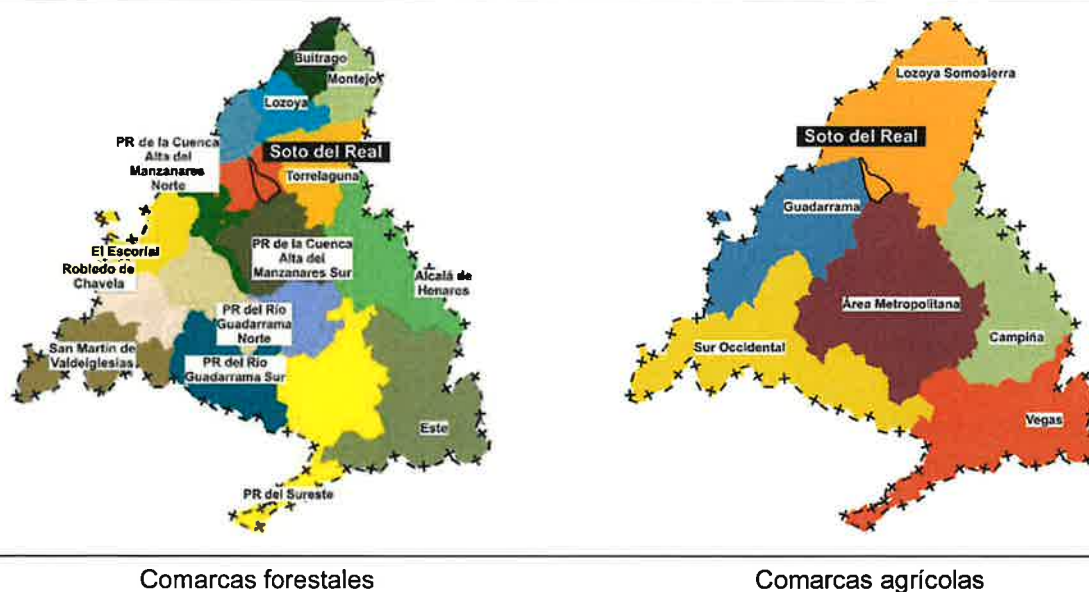
La **comarcalización agraria** vigente, parte del proyecto promovido por el Ministerio de Agricultura, donde se establecen 326 comarcas agrarias para todo el territorio español. Representan áreas con una cierta homogeneidad en su potencial productivo y sistemas de cultivo y aprovechamiento agrario, y en su desarrollo económico. Tienen relación con la aplicación de medidas de la Política Agraria Comunitaria (PAC). En la Comunidad de Madrid, existen 6 comarcas agrarias: Lozoya Somosierra, Guadarrama, Área Metropolitana, Campiña, Sur Occidental y Las Vegas.

Soto del Real pertenece a la comarca agrícola **“Lozoya Somosierra”**, ubicada al norte de la Comunidad. Se caracteriza por la presencia de la Sierra de Somosierra y el tramo norte de la Sierra de Guadarrama además de los ríos Lozoya, Jarama y Guadalix. La actividad predominante es la ganadería extensiva, rebaños de ovejas y cabras, en su mayoría de razas autóctonas, así como las ganaderías de vacuno. Los proyectos de horticultura con certificación ecológica e iniciativas agroecológicas se concentran principalmente en torno a la vega del Jarama. Otra de las actividades con cierta relevancia es la apicultura.

Las **clases agrológicas** indican el uso agrario y resistencia, la adecuación del suelo de la Comunidad de Madrid para generar cultivos, pastos y/o bosques manteniendo su nivel productivo sin que se produzca riesgo de degradación a largo plazo. Debido a su carácter de recurso de importancia nacional a preservar, la clase agrológica 2 ha sido revisada y afinada en el año 2012. **El territorio de Soto del Real no cuenta con esta clase.** Las clases que afectan al municipio son las siguientes:

- Clase 9: Zonas urbanas, vías de comunicación y resto de coberturas artificiales.
- Clase 7, correspondiente a las tierras con limitaciones muy severas que hacen inadecuadas para la actividad agrícola y restringen su uso a pastizales, bosques o áreas naturales.
 - o 7l, con condiciones desfavorables para el uso de maquinaria.
 - o 7c, Desfavorables condiciones climáticas.
- Clase 6: Tierras con limitaciones severas que normalmente las hacen inadecuadas para la actividad agrícola y que restringen su uso a prados, pastizales, bosques o áreas naturales.
 - o 6el: Los suelos son susceptibles de erosión o que han sido erosionados.
 - o 6l: Desfavorables condiciones para el uso de maquinaria.
- Clase 5: Tierras con bajo o nulo riesgo de erosión, pero con otras limitaciones, difíciles de eliminar, que restringen su uso a prados, pastizales, bosques o áreas naturales.
 - o 5w: Riesgos de inundación y mal drenaje.
- Predomina la clase 4: Tierras con limitaciones muy severas que reducen la gama de cultivos posibles y/o requieren complejas técnicas de manejo.
 - o 4sc: Los suelos suelen tener algunas características adversas en la zona de desarrollo radical. Desfavorables condiciones climáticas.
 - o 4c: Desfavorables condiciones climáticas
- Clase 3: Tierras con limitaciones severas que reducen la gama de cultivos posible y/o requieren técnicas especiales de manejo.
 - o 3sl: Condiciones desfavorables para el uso de maquinaria.
 - o 3ws: Riesgo de inundación o mal drenaje.

Las **comarcas forestales** de la Comunidad de Madrid se definen en la Orden 4634/2006, de 29 de diciembre, BOCM 23/01/2007, por la que se modifica la distribución territorial de las comarcas forestales. Soto del Real pertenece a la comarca forestal del **Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares Norte**, con un total de 20.593 ha de superficie forestal, lo que supone el 90,3% del territorio, del cual, el 75,5% está protegido.² El mapa del **terreno forestal** incluye información sobre el tipo de vegetación, tipo de uso y clasificación. En Soto del Real se puede observar que predomina en superficie la vegetación herbácea, arbórea de frondosas, mezcla de vegetación arbórea de coníferas y frondosas, láminas y cursos de agua y vegetación arbórea de coníferas.



Comarcas forestales

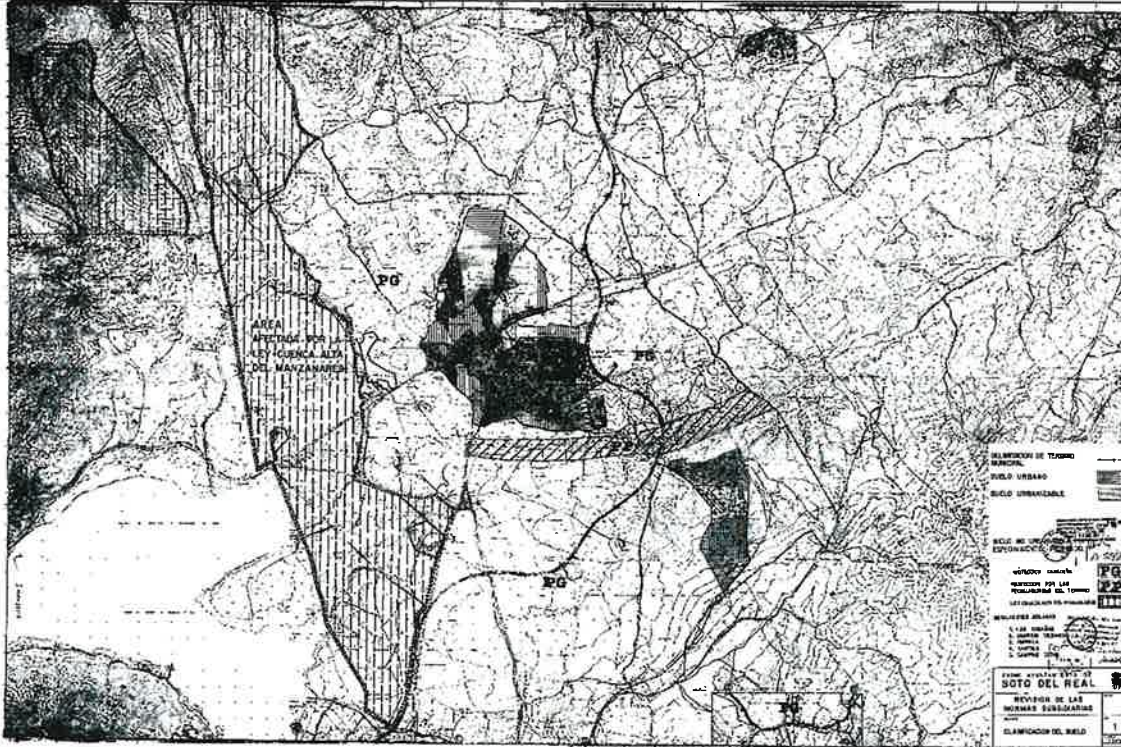
Comarcas agrícolas

² Área de Desarrollo del Plan Forestal. *Montes de Utilidad Pública de la Comunidad de Madrid. Serie Técnica del Medio Natural N° 1*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Abril 2007.

2. PLANEAMIENTO 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 1987 (BOCM 7 de marzo de 1987).

Expediente originario - Normas Subsidiarias 1987



Instrumento	Normas Subsidiarias (Planeamiento General)
Incidencia	Revisión
Fase de tramitación	Aprobación definitiva
Acuerdo de aprobación definitiva	05/03/1987 (BOCM 07/03/1987)

Tabla 4 – Planeamiento originario NNSS

Fuente: GDUR Gestión Documental de Urbanismo

Las NNSS vigentes proponían la división del suelo en las siguientes clases:

- Suelo Urbano (SU)
- Suelo Urbanizable (SUB)
- Suelo No Urbanizable Especialmente protegido (SNUEP), que se divide a su vez en las siguientes categorías de suelo:
 - SNUEP – Protección Ganadera (PG).
 - SNUEP – Protección por las Peculiaridades del terreno (PP).
 - SNUEP – Ley Cuenca Alta del Manzanares.

Clase	Categoría	Uso	Superficie (Ha)	LSCM*	%	
Suelo Urbano	Consolidado	Residencial	372,87	SUC	8,71	
	Ámbitos	UA	Residencial	12,12	SUNC	0,32
		UA	Dotacional	0,27		
		AA	Dotacional	1,29		
Suelo Urbanizable	Sectorizado		90,03	SUZS	2,1	
				SUZNS	0	
Suelo No	Protección		2280,97	SNUP	88,87	

Urbanizable Especialmente Protegido	Ganadera	
	Peculiaridades del terreno	110,02
	Ley Cuenca Alta de Manzanares	1413,23
Total		4280,80
		100

Tabla 5 – Clasificación actual. Área y porcentaje sobre la superficie total del municipio.

Fuente: *Elaboración propia con datos de la MI del Avance*

Aplicando la Disposición Transitoria Primera: régimen urbanístico del suelo de la LSCM, se obtienen las siguientes superficies y porcentajes:

Clase de Suelo	Ha	%
SUC	372,87	8,71
SUNC	13,68	0,32
SUZS	90,03	2,10
SUZNS	0	0
SNUP	3.804,22	88,87
Total	4.280,80	100

Tabla 6 – Clasificación del suelo aplicando la DT1 LSCM: superficies y porcentajes.

Fuente: *Elaboración propia a partir de los datos de GDUR y SIT*

Desde su aprobación definitiva, las NNSS han sufrido varias modificaciones, cuyo listado se detalla en la siguiente tabla:

Modificaciones	Doc.	Fecha AD	F. BOCM
P1 del SU Vista Real y Finca del Santo	NNSS	23/03/1992	11/05/1992
Parc Casa Consistorial	NNSS	23/07/1992	06/10/1992
Prado Real C de las Viñas Co y Deportivo	NNSS	13/01/1994	07/02/1994
Callejón del Dr. Lagorio 12 Casc	NNSS	17/03/1994	06/05/1994
C Viñas Nuevo Edificio Casa Consistorial	NNSS	19/01/1995	08/03/1995
Peña Real	NNSS	28/04/1998	16/06/1998
Avda. Pintores 21 en Parc 200 Urb Los Burdiales	NNSS	20/11/2012	17/12/2012
Vallado y garajes de Zonas Residenciales	NNSS	13/11/2013	04/12/2013

Tabla 7 – Modificaciones de Planeamiento aprobadas definitivamente vigentes

Fuente: *GDUR Gestión Documental de Urbanismo, SIT*

Se han aprobado definitivamente los siguientes instrumentos de desarrollo del plan:

Sector / Polígono	Doc.	F. Acuerdo	F. BOCM
S1 Las Careadas	PP	19/03/1987	07/07/1987
S8 Villacorta	PP	24/05/1988	21/06/1988
S4 La Nava	PP	28/06/1989	11/07/1989
S6 Monterreal	PP	21/07/1989	03/08/1989
S3 Sierra Real	PP	21/07/1989	03/08/1989
S9 Los Herrenes - Los Egidos	PP	29/11/1990	17/11/1990
S9 Los Herrenes - Los Egidos	MPP	07/19/1994	15/09/1994
SAU 5 Prado Quintín	PP	21/03/1991	02/04/1991
S10 La Retamilla	PP	04/03/1992	04/05/1992
S10 La Retamilla	PE	25/03/1991	25/04/1991
Abastecimiento a Manzanares desde Santillana Fase 1	PE	24/02/2004	29/04/2004
Abastecimiento a Miraflores de la Sierra y Soto del Real	PE	31/10/2006	07/11/2006
Impulsión aguas residuales Urb. Peña Real y Puente Real	PE	24/06/2010	27/07/2010
Actuaciones en el Sist Santillana Tramo C1	PE	24/11/2022	16/12/2022

Tabla 8 – Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente

Fuente: *SIT*

2.1 División del suelo en el planeamiento vigente



Figura 4 – División del suelo en ámbitos urbanos según NNSS (planeamiento originario)

Fuente: GDUR

Las NNSS vigentes proponían la creación de un total de 11 Unidades de Actuación y 12 Actuaciones Aisladas en SU. Se proponen un total de 10 sectores en SUZ con uso global residencial.

2.1.1 Suelo Urbano

Las NNSS definen el Suelo Urbano como aquel que comprende las áreas ocupadas por el desenvolvimiento del pueblo y aquellas otras que, por ejecución de las NNSS municipales, lleguen a adquirir tal situación. El suelo urbano se divide en polígonos, unidades de actuación y actuaciones aisladas.

Se encuentran 15 polígonos, 11 unidades de actuación y 12 actuaciones aisladas.

	Ámbito	Ordenanza asociada	Uso Predominante
P1	Vista Real	RU-3	Residencial Unifamiliar
P2	La Ermita	RU-4	Residencial Unifamiliar
P3	Cerro Chico	RU-3	Residencial Unifamiliar
P4	San Antonio	RU-4	Residencial Unifamiliar
P5	El Rosario	RU-3 y RU-4	Residencial Unifamiliar
P6	La Agustina	RU-6	Residencial Unifamiliar
P7	Sotosierra	RU-2 y RU-3	Residencial Unifamiliar
P8	La Solana	RU-2 y RU-3	Residencial Unifamiliar
P9	El Rebollar	RU-2	Residencial Unifamiliar
P10	La Apolonia	RU-3	Residencial Unifamiliar
P11	Las Viñas	RU-3 y RU-4	Residencial Unifamiliar
P12	El Desaceral	RU-4	Residencial Unifamiliar
P13A	Peña Real	RU-2	Residencial Unifamiliar
P13B	Puente Real	RU-2	Residencial Unifamiliar
P14	El Real de San Antonio	RU-3	Residencial Unifamiliar
UA-1	Las Careadas	RU-2	Residencial Unifamiliar
UA-2	Villacorta	RU-2	Residencial Unifamiliar
UA-3	Prado de la Nava	RU-2	Residencial Unifamiliar

UA-4	Los Cerrillos	RU-4	Residencial Unifamiliar
UA-5	Conexión Sotosierra	RU-2	Residencial Unifamiliar
UA-6	Las Viñas Sur	RU-3	Residencial Unifamiliar
UA-7	Las Viñas Norte	RU-3	Residencial Unifamiliar
UA-8 ^a	Prado Real	RM-2	Residencial Multifamiliar
UA-8B	Prado Real	RM-2 y RU-6	Residencial
UA-9	Morillas	RU-4	Residencial Unifamiliar
UA-10	Francisco Alcalde	RU-4	Residencial Unifamiliar
UA-11	La Solana	-	Red Viaria

Tabla 9 – División del SU según las NNSS

Fuente: SIT

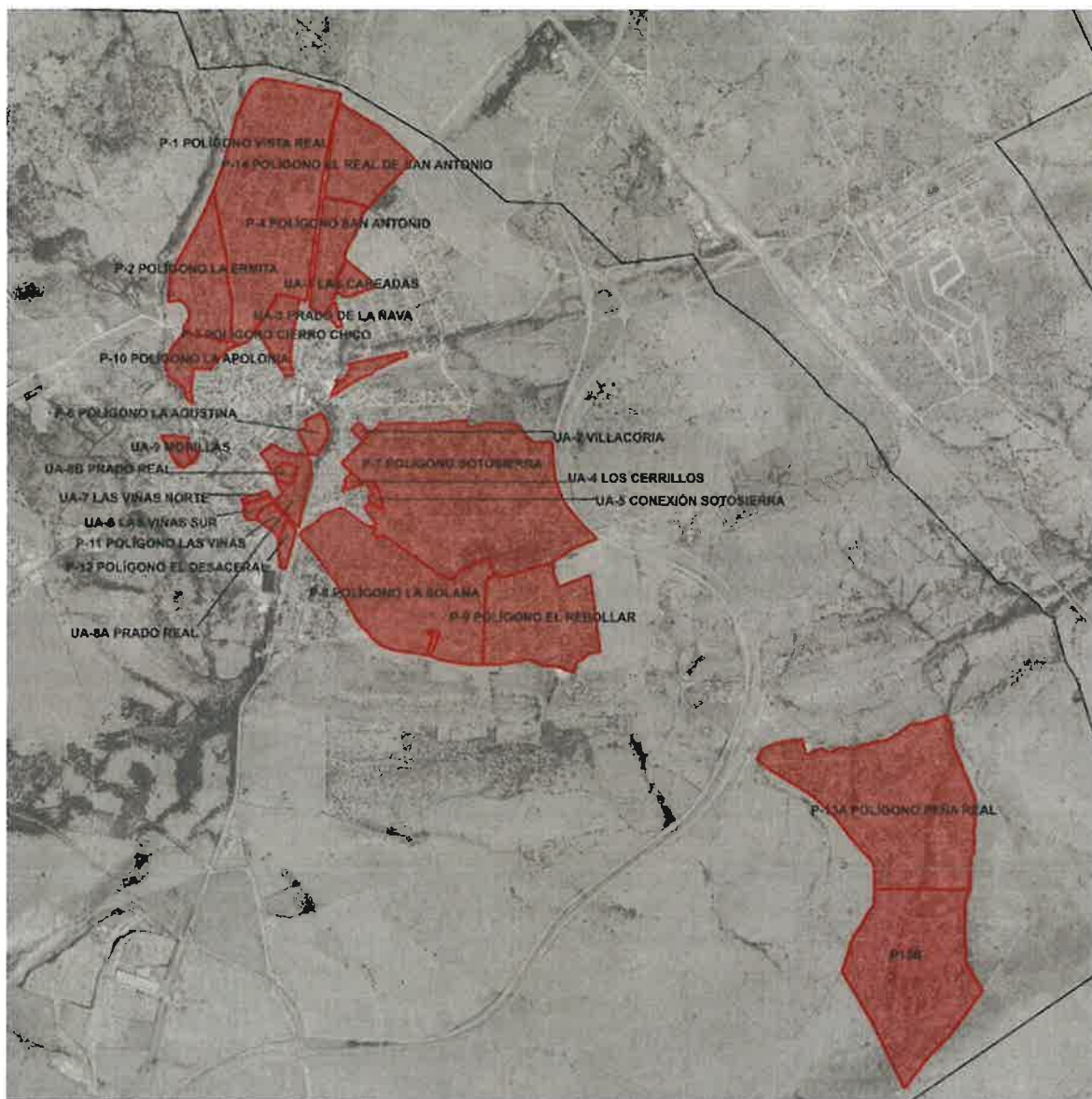


Figura 5 – Ámbitos de Suelo Urbano

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SIT

2.1.2 Suelo Urbanizable

Las NNSS establecen que el Suelo Urbanizable está constituido por todos aquellos terrenos que de acuerdo a lo señalado en el art. 91b del RPU, constituyen las áreas que dentro del Término Municipal se consideran aptas para urbanizar.

	Ámbito	Ordenanza asociada	Uso Predominante
S1	Las Careadas Norte	RU-3	Residencial Unifamiliar
S2	Las Careadas Sur	RU-2	Residencial Unifamiliar
S3	Sierra Real	RU-3	Residencial Unifamiliar
S4	La Nava	RU-3	Residencial Unifamiliar
S5	Prado Quintín	RU-3	Residencial Unifamiliar
S6	Monterreal	RU-3	Residencial Unifamiliar
S7	Ampliación Sotosierra	RU-3	Residencial Unifamiliar
S8	Villacorta	RU-3	Residencial Unifamiliar
S9	Los Herrenes – Los Egidos	RU-4	Residencial Unifamiliar
S10	La Retamilla	RU-3	Residencial Unifamiliar

Tabla 10 – División del SUZ en S según las NNSS

Fuente: SIT

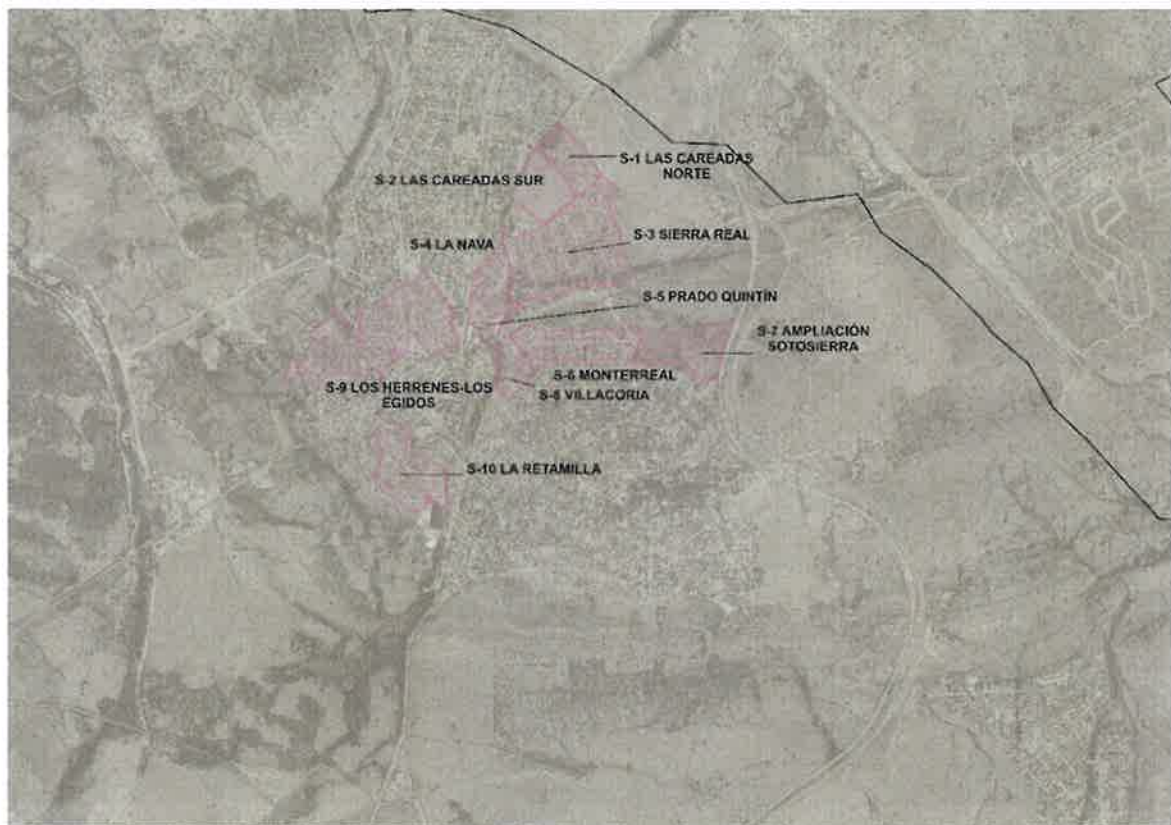


Figura 6 – Ámbitos de Suelo Urbanizable

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SIT

2.1.3 Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Las NNSS establecen como Suelo No Urbanizable como aquel que las normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal o natural.

Se delimitan las siguientes actuaciones aisladas:

	Ámbito	Ordenanza	Uso Predominante
IA-1	Las Cabañas	Según PRUG Cuenca Alta Manzanares (B1)	Residencial
IA-2	Camping Mediano	Según protección ganadera	Terciario Comercial
IA-3	Fabrica	Según PRUG Cuenca Alta Manzanares (B1)	Industrial
IA-4	Karting	Según protección ganadera	Equipamiento
IA-5	Camping Icona	Según PRUG Cuenca Alta Manzanares (B1)	Terciario Comercial

Tabla 11 – Instalaciones en SNUP según NNSS

Fuente: SIT

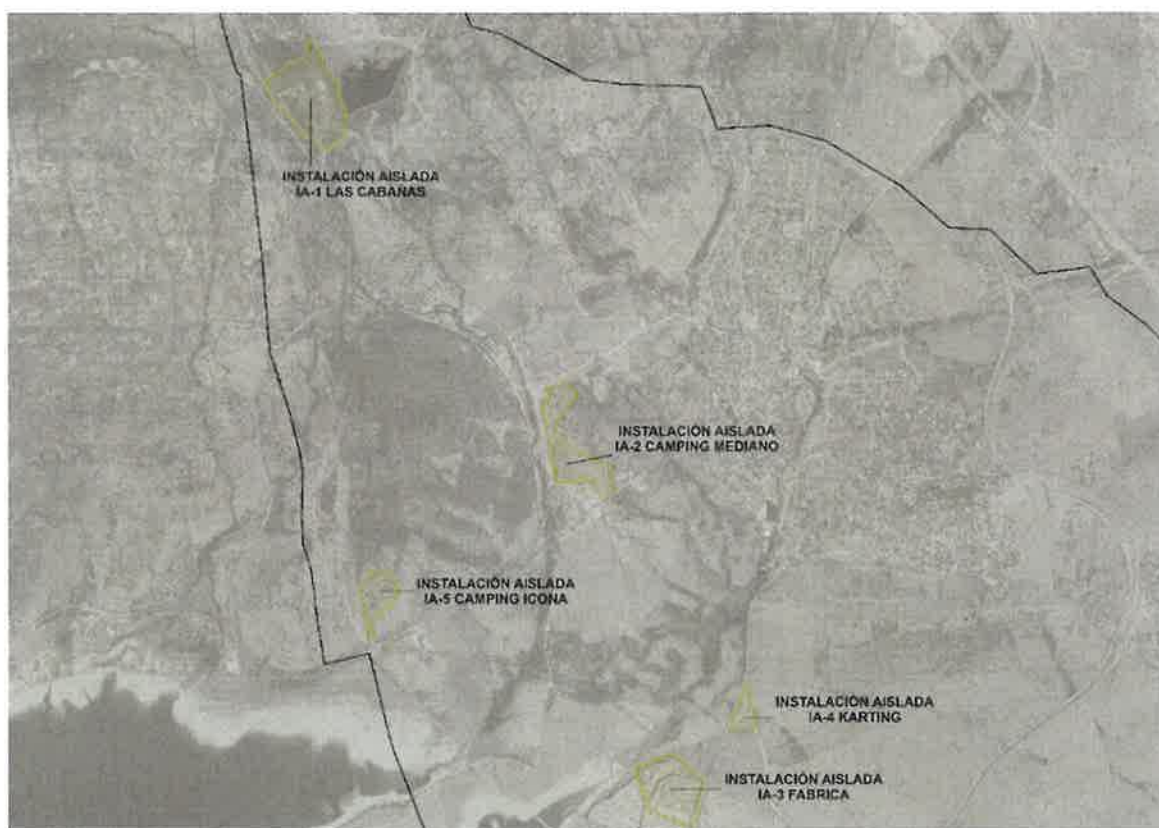


Figura 7 – Instalaciones en SNUP

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SIT

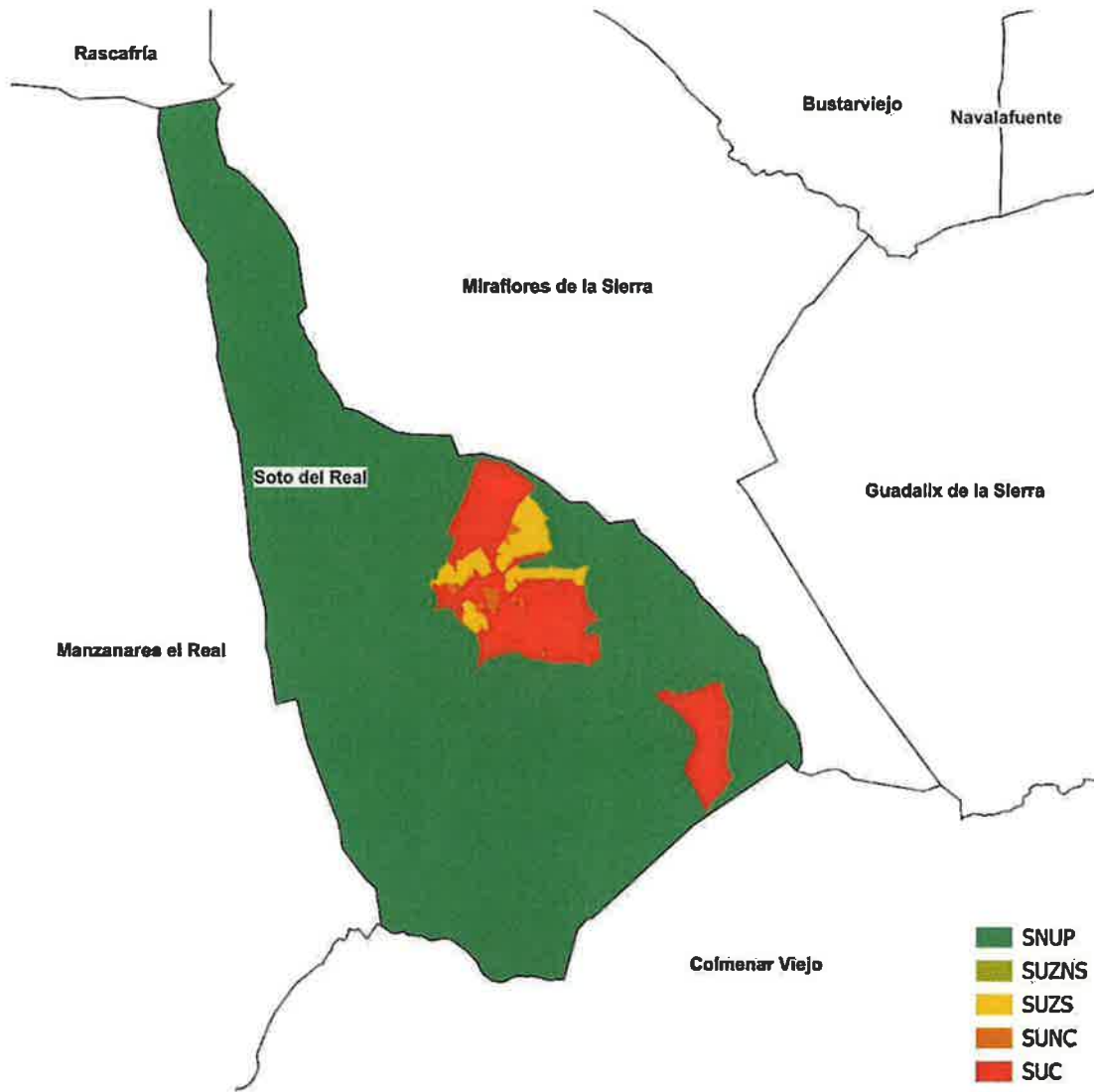


Figura 8 – Clasificación del suelo vigente (originario y modificaciones)
Fuente: Elaboración propia a partir del SIT

2.2 Grado de desarrollo del planeamiento vigente

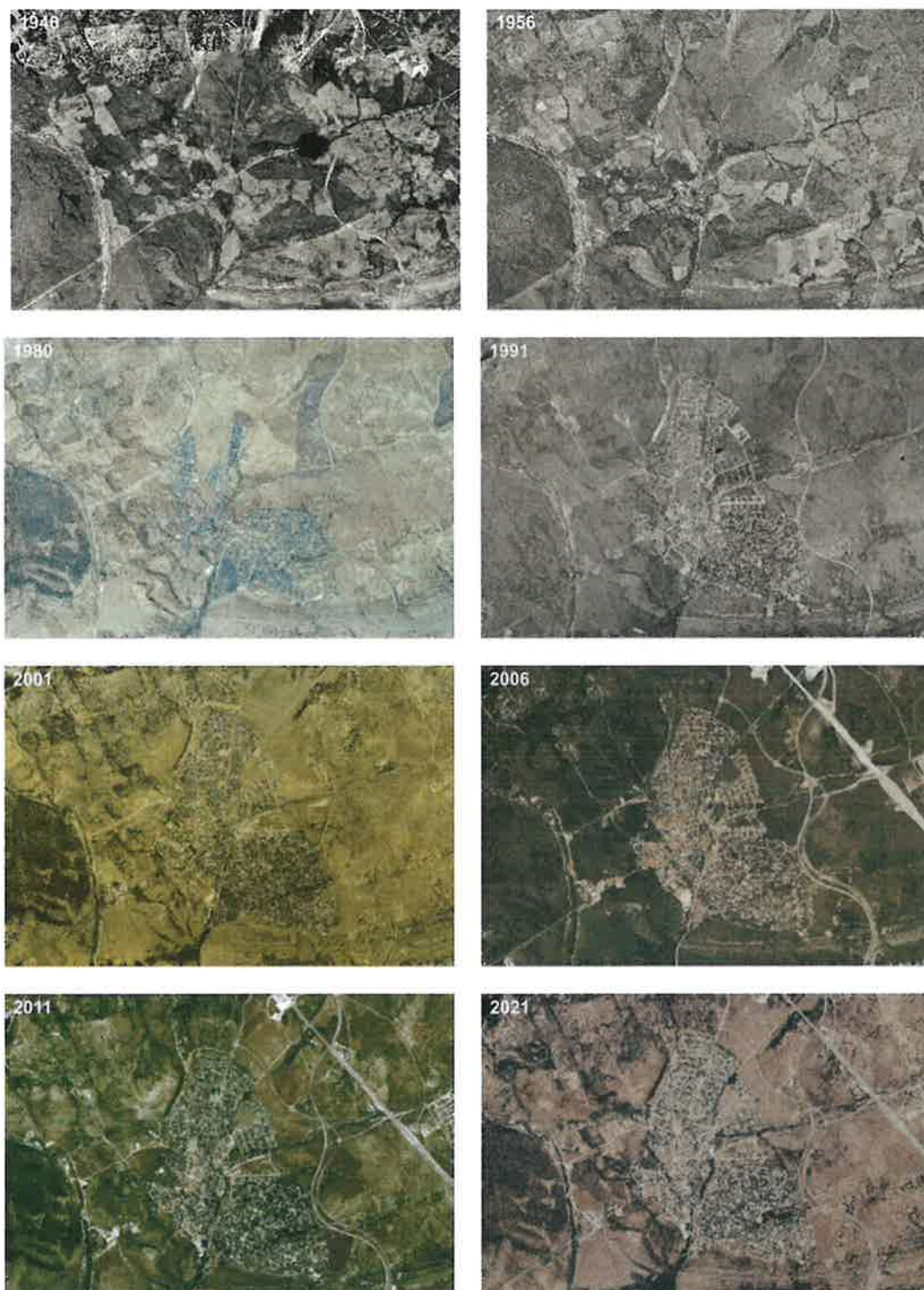


Figura 9 – Sucesión de ortofotos histórica

Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

El crecimiento del municipio históricamente se ha ido enclavando en el territorio de forma que la parte norte del mismo, funciona como barrera natural a posibles desarrollos.

En la zona noroeste se encuentra el Parque Regional de la Cuenca Alta del Río Manzanares, que limita el suelo susceptible de ser urbanizado, siendo este entorno de características ambientales ricas, que colaboran a la calidad urbana del municipio.

La morfología actual del casco está estructurada en torno a dos ejes principales, el eje que atraviesa el Suelo Consolidado en sentido Norte-Sur, compuesto por la M-609 y la M-611, y el que lo discurre en sentido Este-Oeste de la M-608. A lo largo del primero se han dispuesto grandes espacios arbolados discurren de forma lineal. El eje conformado por la M-608 tiene un marcado carácter de tránsito de vehículos.

El núcleo histórico, al margen Norte de la M-608, se estructura alrededor de la plaza de la Villa, donde se encuentra el edificio del Ayuntamiento. Al Sur de la M-608, la trama es de carácter más irregular, en la proximidad al núcleo se encuentran edificaciones multifamiliares de cuatro o más plantas y con el distanciamiento del núcleo, se pasa a tipologías de vivienda unifamiliar, con manzanas irregulares y trazados viarios con numerosos fondos de saco, con uso mayoritario residencial y con usos complementarios terciario y equipamiento deportivo.

El crecimiento urbano, por tanto, se materializa alrededor del cruce de las infraestructuras de acceso, en torno al pequeño núcleo histórico del término municipal.

El casco antiguo 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 variable. La altura de la edificación es de dos plantas con ático, existiendo edificios de tres plantas con ático o bajo cubierta. 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.

Desde el eje central se ramifican calles secundarias con cierto carácter radial en dirección sur y norte con trazados orgánicos e irregulares. Alrededor de estas calles se ha formado de modo espontáneo un ensanche muy extenso y fragmentado como consecuencia de la construcción espontánea de colonias residenciales de segunda vivienda. El tejido urbano es multidireccional y está formado por manzanas en las que se puede apreciar tramas regulares, al Norte de la M-608, se conforman como conjuntos de viviendas de una o dos plantas en parcelas de tamaño mediano y grande. El ensanche se caracteriza por edificaciones aisladas de una o dos plantas, con agrupaciones de edificaciones idénticas cuando se trata de una misma promoción. Existe una zona en el sureste del ensanche con edificación en bloque de tres plantas.

Las urbanizaciones que conforman el núcleo aislado de Puente Real y Peña Real, poseen un trazado irregular, con numerosos fondos de sacos, algunos de gran longitud, que dan acceso a parcelas de tamaño grande que albergan viviendas unifamiliares en su totalidad.

El límite del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares ha funcionado como barrera física del crecimiento del tejido residencial en dirección Oeste.

Sin embargo, en las zonas de Afectación por Ley de la Cuenca Alta del Manzanares, al borde de la M-608 han aparecido instalaciones aisladas, con usos de actividades económicas, como karting o campings, que se han construido de manera no prevista.

El municipio se denomina hasta 1959 como Chozas de la Sierra. Ya en 1596, Chozas era uno de los puntos fundamentales del camino que unía las villas de Manzanares el Real y Guadalajara, los asentamientos originales documentados de Soto del Real tienen relación con el pastoreo, reflejado en las numerosas Vía Pecuarias que estructuran su territorio. Esta estructura se mantiene sin grandes modificaciones hasta 1956, como puede observarse en las fotografías aéreas de ese año.

Antes de 1960, además del casco antiguo, solo se había desarrollado pequeñas colonias de tipo unifamiliar intensivo, de parcelas de reducido tamaño, apoyadas en la carretera de Madrid y la carretera de Guadalix.

El desarrollo de Soto llega en los 60 con el crecimiento urbanístico, en el núcleo central, entre el 61 y el 72, empiezan a aparecer de forma intensiva urbanizaciones de segunda residencia, en su

comienzo fueron colonias de casas bajas y trama cuadriculada hacia el norte y el sur del asentamiento originario.

En los 70 aparece un nuevo núcleo, formado por 2 urbanizaciones masivas. Estas zonas se denominan Puente Real y Peña Real.

En el 80 aparecen otras edificaciones dispersas, entre ellas en la zona en la que las Normas Subsidiarias aprobadas en 1987 denominarán "Instalación Aislada IA-3 la Fábrica", dentro de la zona delimitada como Parque Comarcal Agropecuario Protector, perteneciente al Parque Regional Cuenca Alta del Manzanares.

Sobre el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ganadero, al sur del municipio, en 1995 se construyó el Centro Penitenciario Madrid V o Prisión de Soto del Real, asentado sobre el Bien de Interés Patrimonial Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado.

Entre 1991 y 2001, la estructura del núcleo urbano de Soto Del Real se encuentra conformada, como resultado de una expansión urbana constituida por una agregación de urbanizaciones. Estas zonas son básicamente residenciales y sin apenas parcelas dotacionales. En las zonas desarrolladas más recientemente hay edificación adosada y aislada

A partir de 1991 y hasta la actualidad, Soto Del Real va desarrollándose por la colmatación de las parcelas vacantes de las diferentes urbanizaciones. Y se tramitan modificaciones del planeamiento para incluir equipamientos, entre ellos el parque de bomberos, equipamiento deportivo público, viviendas sociales, así como centros educativos.

2.2.1 Suelo Urbano

En la Memoria Informativa del Avance se señala el grado de ejecución del planeamiento vigente (Memoria de Información pág. 129 a 136), con indicación de las parcelas vacantes, las viviendas por ejecutar y las principales características de los mismos.

Además, para la elaboración de este informe se ha procedido a realizar un análisis en el que se han tenido en cuenta los datos del planeamiento vigente, la ortofotografía de 2023, y los datos de catastro de 2023.

- Suelo Urbano Consolidado

Las NNSS establecen en el SU los siguientes polígonos, unidades de actuación y actuaciones aisladas. Se relaciona el nivel de desarrollo de las unidades de actuación y actuaciones aisladas, y el número de parcelas vacantes en los polígonos delimitados por las NNSS.

En cuanto a los polígonos y su capacidad residencial remanente:

Nº	Ámbito	Uso Global	Parcelas Libres R
P1	Vista Real	Residencial	34
P2	La Ermita	Residencial	4
P3	Cerro Chico	Residencial	0
P4	San Antonio	Residencial	0
P5	El Rosario	Residencial	0
P6	La Agustina	Residencial	0
P7	Sotosierra	Residencial	30
P8	La Solana	Residencial	12
P9	El Rebollar	Residencial	18
P10	La Apolonia	Residencial	0
P11	Las Viñas	Residencial	1
P12	El Desaceral	Residencial	0
P13A	Peña Real	Residencial	38
P13B	Puente Real	Residencial	30

P14	El Real de San Antonio	Residencial	4
	Los Burdiales	Residencial	1
	Núcleo Urbano	Residencial	18
	Las Peñas	Residencial	3
Total			193

Tabla 12 - Estimación de parcelas vacantes en SUC

Fuente: *Elaboración propia.*

En cuanto a las Unidades de Actuación planteadas en SU:

Nº	Ámbito	Parcelas Libres R	Uso Global	Nº viv	Ejecución
UA-1	Las Careadas	4	Residencial	4	No Iniciado
UA-2	Villacorta	1	Residencial	4	Terminada
UA-3	Prado de la Nava	1	Residencial	2	No Iniciado
UA-4	Los Cerrillos		Residencial	15	Terminada
UA-5	Conexión Sotosierra	1	Residencial	4	No Iniciado
UA-6	Las Viñas Sur	1	Residencial	8	Terminada
UA-7	Las Viñas Norte	1	Residencial	4	Terminada
UA-8	Prado Real		Residencial	84	Terminada
UA-8B	Prado Real		Residencial	52	Terminada
UA-9	Morillas		Residencial	12	Terminada
UA-10	Francisco Alcalde		Residencial	3	Terminada
UA-11	La Solana		Dotacional		No Iniciado
Total		9			

Tabla 13 – Unidades de Actuación planteadas en SU.

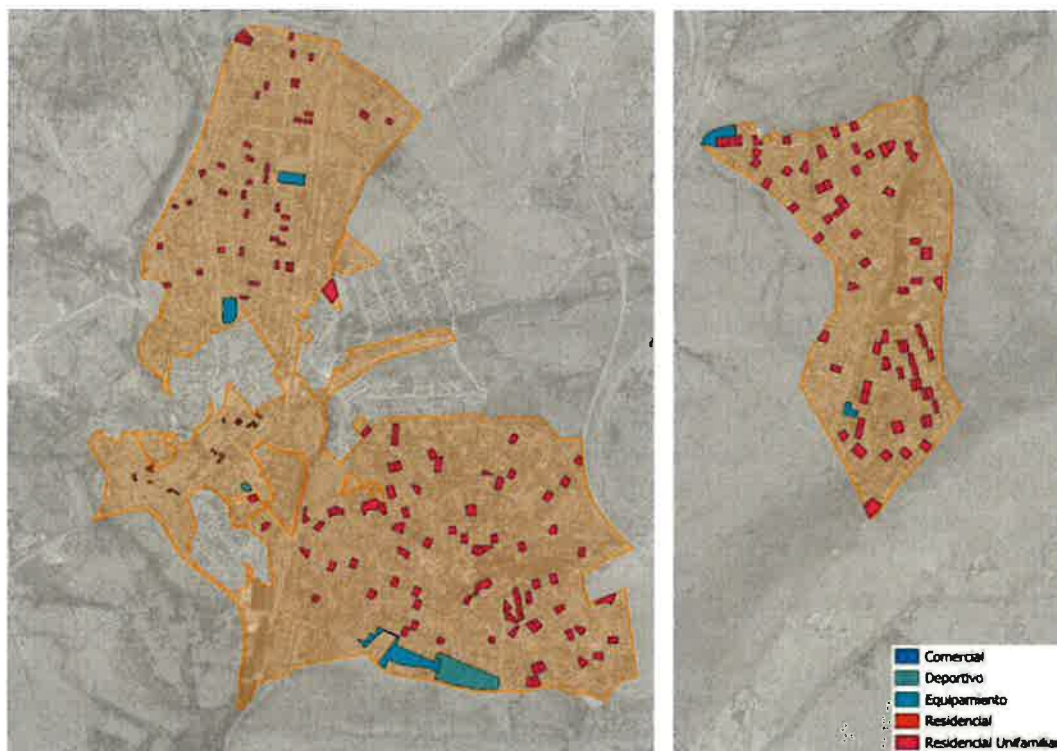
Fuente: *pág. 129 Memoria de Información*

Figura 10 – Suelo vacante según uso en el suelo urbano consolidado.

Fuente: *Elaboración propia a partir de los datos de SIT y Catastro*

El planeamiento vigente también planteó un total de doce Actuaciones Aisladas, todas ellas para la cesión de redes públicas.

Planeamiento vigente		Avance	Uso Global	Nivel de Ejecución
AA-1	San Pedro		Dotacional	No Iniciado
AA-2	Conexiones Sotosierra		Dotacional	No Iniciado
AA-3	Conexiones Sotosierra		Dotacional	No Iniciado
AA-4	Conexión La Solana		Dotacional	No Iniciado
AA-5	Prado Ciruelo	AA-4	Dotacional	No Iniciado
AA-6	Los Burdiales		Dotacional	No Iniciado
AA-7	Jardín de Soto		Dotacional	Tramitada
AA-8	Conexión Soto Verde ³		Dotacional	No Iniciado
AA-9	Variante. Tvsía. Manzanares		Dotacional	No Iniciado
AA-10	Conexión La Ermita	AA-1	Dotacional	No Iniciado
AA-11	Los Álamos		Dotacional	No Iniciado
AA-12	Conexión Verde Sotosierra		Dotacional	Tramitada

Tabla 14 – Nivel de ejecución de las Actuaciones Aisladas.

Fuente: Memoria de Información, pág. 130.

De las 12 actuaciones aisladas que planteaba el planeamiento vigente cuyo destino asignado era uso dotacional sólo se han desarrollado 2, se habrá de garantizar que las reservas dotacionales del Avance se ajusten a las necesidades actuales y futuras de la ciudadanía del municipio. En el Avance se indica que se habrá de *“Completar los equipamientos, haciendo hincapié en los destinados a educativo, en los que se ha encontrado más déficit.”*

En el análisis realizado siguiendo la metodología anteriormente descrita, se detecta un total **213 parcelas** sin edificar, de las cuales de 192 son de uso residencial unifamiliar, 14 residencial, 5 equipamiento y 2 deportivo sin edificar. El Avance hace referencia en la página 136 de la Memoria Informativa a un total de **396** viviendas posibles en suelos vacantes del planeamiento vigente.

2.2.2 Suelo Urbanizable

El planeamiento vigente estableció un total de diez sectores en el Suelo Urbanizable de uso global residencial. De aquellas previsiones los sectores 2 y 7 no se han desarrollado:

- El S-2, con una superficie de 61.360 m² y con 23 viviendas.
- El S-7, con una superficie de 78.847 m² y con 68 viviendas.

El total de SUZS establece un total de 925 viviendas posibles, de las cuales se contabilizan en suelo no desarrollado un total de 91 viviendas.

Con la misma metodología que para el suelo urbano, a continuación, se incluye una tabla resumen con estado de desarrollo del planeamiento vigente y una estimación de las parcelas vacantes en los sectores de uso residencial, teniendo en cuenta la base catastral y la ortografía del año 2023. Igualmente, se señala el número de viviendas especificadas en la página 131 de la memoria de información:

		Parcelas libres R	No ejecutado	Uso Global	Nº viviendas
S-1	Las Careadas Norte	6		Residencial	63
S-2	Las Careadas Sur		23	Residencial	23
S-3	Sierra Real	16		Residencial	222
S-4	La Nava	8		Residencial	21
S-5	Prado Quintín	2		Residencial	18
S-6	Monterreal	13		Residencial	84
S-7	Ampliación Sotosierra		68	Residencial	68
S-8	Villacorta	1		Residencial	22

³ En las fichas de las NNUU se denomina “AA-8 Conexión La Apolina”

S-9	Los Herrenes-Los Egidos	59	Residencial	348
S-10	La Retamilla	18	Residencial	56
Total		123	91	925

Tabla 15 – Estimación de parcelas vacantes en SUZS.

Fuente: Elaboración propia

El planeamiento vigente plantea 925 viviendas en SUZS, de las cuales 91 no se han desarrollado y hay 123 parcelas vacantes en los sectores desarrollados.



Figura 11 - Usos en las parcelas de suelo apto para urbanizar / urbanizable sectorizado vacante sin edificar.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de SIT y Catastro

En el suelo urbanizable se encuentran un total de 130 parcelas finalistas disponibles para edificar, de las cuales 123 son de uso residencial unifamiliar, 6 de equipamientos y una comercial.

A modo de resumen del suelo vacante se presentan los datos obtenidos en la siguiente tabla:

Usos	SU		SUZ		Total m ² s
	Nº parcelas catastrales	m ² s	Nº parcelas catastrales	m ² s	
Residencial	14	2.723,82	-	-	2.723,82
Residencial Unifamiliar	192	189.225,90	123	65.970,01	225.195,91
Comercial	-	-	1	435,98	435,98
Deportivo	2	23.661,99	-	5.751,70	23.661,99
Equipamiento	5	35.716,41	6	-	41.168,11
TOTAL	213	251.328,12	130	72.157,69	323.485,81

Tabla 16 – Número de parcelas y m² de suelo vacante según clasificación y uso

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de SIT y Catastro

2.3 Diagnóstico del planeamiento vigente

El documento de Avance señala en las páginas 162 y 163 de la Memoria de Información el diagnóstico y conclusiones sobre el planeamiento vigente, de lo que se destaca la siguiente problemática:

1. *La adecuación del Planeamiento Municipal a la legislación aprobada al respecto durante los últimos años.*
2. *Definir un modelo territorial con una ordenación que establece una división de suelo que proporciona las condiciones necesarias para un desarrollo equilibrado y sostenible del suelo del término municipal. Los criterios generales son:*
 - *Delimitar diferentes zonas de especial protección en función de las características y requerimientos específicos de los suelos del término municipal.*
 - *Definir un crecimiento urbano basado en la continuidad y la conexión con el tejido urbano existente y al mismo tiempo evitar un crecimiento disperso. Así como plantear la ubicación diferenciada de suelos destinados a otros usos y actividades distintas del residencial.*
3. *Completar, reequilibrar y consolidar la estructura urbana actual, de modo que se confirma su función como centro social, cultural y comercial del núcleo urbano.*
4. *Creación de suelos destinados a actividades económicas diferenciadas de las estrictamente residenciales.*
5. *Creación de suelos destinados a residencia, que puedan absorber el potencial crecimiento del municipio.*
6. *Mantenimiento del carácter actual del pueblo de Soto del Real.*
7. *Generar nuevos equipamientos públicos en servicio tanto a los nuevos crecimientos como a la zona urbana actual con el fin de eliminar el déficit existente.*
8. *Dotar las zonas urbanas de una estructura verde potente y de calidad.*
9. *Revisión de las Normas Urbanísticas que diferenciarán el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo que se establezcan.*
10. *Se propone también continuar con la campaña de sensibilización de la protección del medio rural, mediante el diseño urbano y la gestión a pequeña escala.*

A modo de resumen, en la pág. 163 de la Memoria de Información se establecen los siguientes puntos como déficit, necesidades y potencialidades para la viabilidad y sostenibilidad del municipio:

- *Necesidad de racionalizar y rentabilizar las actuales condiciones del territorio.*
- *Al consolidar el casco antiguo, hay que respetar al máximo su actual trazado, que dota de una singularidad especial el entorno urbano, al tiempo que potenciar su actividad como foco de centralidad del municipio.*
- *Completar los equipamientos, haciendo hincapié en los destinados a educativo, en los que se ha encontrado más déficit.*
- *Existen una serie de actuaciones puntuales relativas a la colonización del medio rural que han ido apareciendo en los últimos años y que contribuyen a degradar el medio.*
- *Es necesario que la protección del mismo, con el fin de impedir, en lo que sea posible, los crecimientos incontrolados en un entorno de calidad como Soto del Real.*
- *Necesidad de cuidar la ejecución de las nuevas edificaciones que puedan construirse, controlando las alturas y la tipología.*
- *Es necesario rematar y dar continuidad a las áreas de más reciente creación. Estos suelos son los que ofrecen unas mejores condiciones para establecer nuevos trazados que se encarguen de conectar y ampliar las distintas infraestructuras básicas existentes.*
- *Mejorar las infraestructuras y la movilidad, en la conexión ente los dos núcleos: Núcleo Histórico y Puente y Peña Real.*

2.4 Planeamiento de los municipios colindantes

Rascafría limita por el norte con Soto del Real en un tramo de aproximadamente 760 m. El municipio se encuentra en la delimitación del Parque Nacional de la Sierra del Guadarrama y su zona periférica de protección. Igualmente está afectado por la ZEPA de Alto Lozoya y la ZEC Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte. El planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de

1986. Clasifican el suelo en urbano, urbanizable o apto para urbanizar, no urbanizable, y sistemas generales. La mayor parte de la extensión del municipio está protegida por sus valores ambientales. **El territorio colindante con Soto es Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (Suelo No Urbanizable de Protección) y continúa la protección como Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.** Las protecciones se extienden hacia Soto.

Manzanares el Real es la frontera oeste. La parte norte del municipio está afectado por el Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, y la sur por el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, teniendo toda la superficie del municipio algún tipo de protección. Igualmente está afectado por la ZEC Cuenca del Río Manzanares. Está en proceso de revisión de las Normas Complementarias y Subsidiarias, aprobadas en 1977 (Informe de Impacto Territorial emitido el 26/01/2022). Se divide el suelo en las siguientes clases: urbano, de reserva urbana y metropolitana, y suelo rústico. **Está afectado por el Embalse de Santillana. El suelo que limita con Soto está clasificado como Suelo Rústico** que acorde a la normativa vigente se considera Suelo Urbanizable No Sectorizado y cuenta con múltiples figuras de protección ambiental. En esta zona colindante la propuesta de Soto del Real plantea los dos Sectores de Actividades Económicas.

Colmenar Viejo linda con el municipio por el sur. Está afectado por el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares en la categoría Parque Comarcal agropecuario productor en su parte oeste. Igualmente está afectado por la ZEC Cuenca del Río Manzanares. Está conectado con Soto del Real mediante la carretera M-609. Existe un único núcleo de población tangente a la carretera M-607. El planeamiento vigente está constituido por la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno del 5 de julio de 2002, publicado en el BOCM de 18 de julio de 2002. Se divide el suelo en las clases de urbano, urbanizable, y no urbanizable. Se encuentra en proceso de revisión del Planeamiento (Acuerdo de 6 de noviembre de 2024 de la Junta de Gobierno Local, publicado el viernes 20 de diciembre de 2024 en el BOCM). **Linda con el municipio por la zona sur con Suelo No Urbanizable Protegido Interés Paisajístico y Suelo No Urbanizable Común de Orientación Ganadera (Suelo Urbanizable No Sectorizado (APLAZADO)). Cuenta con suelo industrial no colmatado.** La propuesta del Avance califica los terrenos colindantes como SNUP.

Miraflores de la Sierra es el límite por el este, **con suelo Clase II. Espacios de Interés Forestal en Régimen Especial (Suelo No Urbanizable de Protección).** La mitad norte del municipio se encuentra en el interior del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (zona A2 reserva natural educativa) y con la zona periférica de protección del Parque Nacional de la Sierra del Guadarrama. Todo el municipio pertenece a la reserva de la biosfera Cuencas Altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama, y está afectado por la ZEC Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte. Tiene conexión con Soto del Real mediante la carretera M-611. Se diferencian dos núcleos de población, el casco, de tipología predominante multifamiliar al que rodean varias urbanizaciones con tipología tipo unifamiliar, y una urbanización aislada (Los Endrinales) en la carretera M-626. Cercano al cruce de la vía ferroviaria con la carretera M-608 se encuentra la urbanización Los Pinarejos, parcialmente edificada. También se encuentra consolidado el polígono industrial "Guadalix", **cuenta con suelo industrial no colmatado.** En cuanto a los suelos urbanizables se localizan alrededor del casco. El planeamiento vigente es la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y catálogo de bienes protegidos, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno del 21 de marzo de 1997.

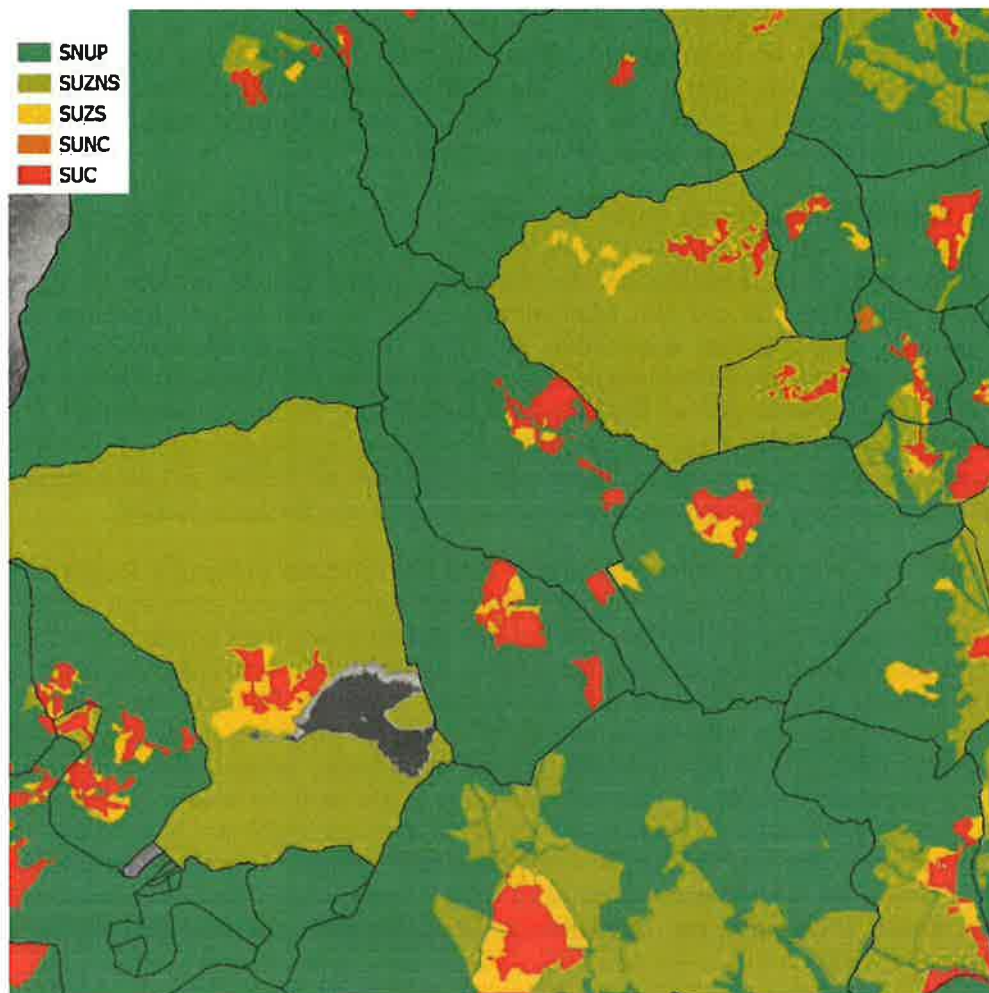


Figura 12 – Clasificación del suelo de los municipios colindantes (según DT 1 de la LSCM)

Fuente: SIT

Lo habitual en estos municipios es encontrar la situación de suelo no urbanizable de protección formando un continuo, sobre el que de manera aislada se encuentran los ámbitos delimitados de suelo urbano. Además, gran parte de los municipios situados al oeste y el norte forman parte del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y su Zona Periférica de Protección.

			Rascafría	Manzanares el Real**	Colmenar Viejo	Miraflores de la Sierra	Soto del Real
Revisión de planeamiento				*	*		*
Planeamiento Vigente			NNSS	NNCS	PG	NNSS	NNSS
Año de aprobación			1985	1977	2002	1997	1987
Superficie del municipio (km ²)			149,35	127,3	182,98	56,45	42,86
nº viviendas INE			1.720	5.532	20.461	4.865	4.732
SU	SUC	%	0,59 %	2,63%	3,93 %	7,14%	8,71%
	SUNC	%	-	-	0 %	-	0,32 %
SUZ	SUZS	%	0,22%	2,38%	2,20 %	0,97 %	2,10%
	SUZNS	%	1 %	94,99%	30 %	-	-
SG		%	-	-	2%	-	-
SNUP		%	98,18%	-	61,86%	91,89 %	88,87 %

Tabla 17 – Comparación del planeamiento de los municipios colindantes
* en proceso de revisión del planeamiento

** En Manzanares el Real se excluyen los 0,6 km² de jurisdicción común con El Boalo

Fuentes: Planeamiento vigente: GDUR; Superficie del Municipio: Almudena (Banco de datos) Territorio y Climatología: Condiciones ambientales: extensión (2023); nº viviendas existentes INE: Censo de población y vivienda 2021: Total viviendas convencionales; SU, SUZ y SNUP: SIT.

3. PROPUESTA DEL AVANCE

Planeamiento propuesto

Nº Expediente	10-3207-00012.2/2023
Instrumento	Plan General
Incidencia	Revisión
Título	Avance del PG de Soto del Real
Marco Legal	Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid
Fase de tramitación	Avance

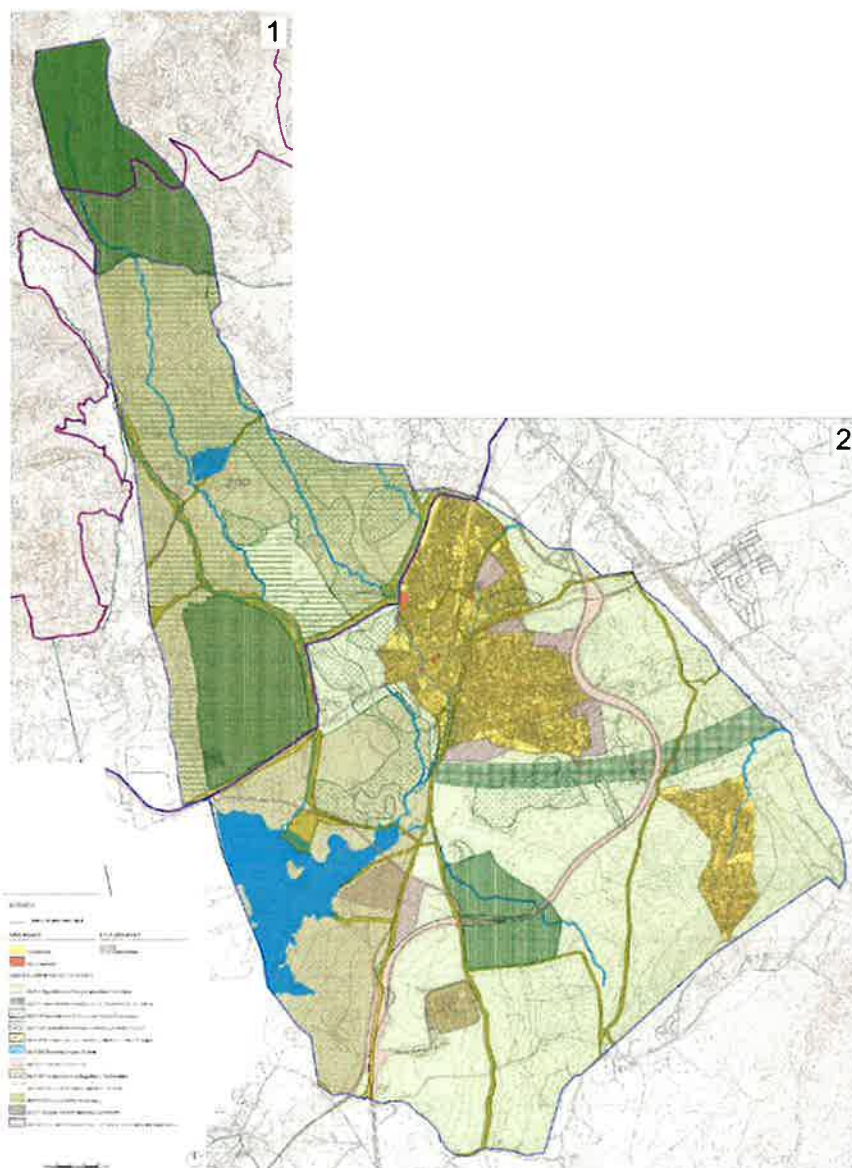


Figura 13 – Planeamiento propuesto - Clasificación

Fuente: Documento de Avance: PO-01: Clasificación

3.1 **Objetivos que propone el Avance**

El Avance del PG de Soto Del Real señala como objetivo genérico del Avance del Plan General “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”.

En la Memoria de Información del Avance (páginas 173 a 175), se indican como criterios en la redacción del plan:

- *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 plantean 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, medido 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 o adosadas las viviendas libres, y pareadas o adosadas las que presentan algún régimen de protección, admitiéndose de forma excepcional la posibilidad de construir en bloque abierto o 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 (LSCM, 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 1987 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.

3.2 Alternativas propuestas

En el Avance, se proponen tres alternativas, se indica que "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."

Las diferentes alternativas de ordenación que propone el Avance del PG de Soto Del Real, se plantean con este modelo de crecimiento: "el horizonte de población a diez años vista se pretende que sea de unos diez mil habitantes; con un desarrollo de la vivienda como lugar de residencia habitual en un 60% y un desarrollo del 40% como segunda residencia, fomentando la tipología unifamiliar y principalmente aislada, hasta en un 50% de la previsión total, construyendo el resto en pareado, adosado u otros, la construcción en bloque debe ser evitada fuera del entorno del 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 dimensiones pequeñas."

El Avance del PG de Soto del Real toma como punto de partida 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 1987 (BOCM 7 de marzo de 1987), así como el planeamiento de desarrollo aprobado desde entonces.

Alternativa 0

La alternativa cero supone mantener la situación actual, en el supuesto de que no se redactara un nuevo Plan General de Ordenación Urbana. Así, el planeamiento vigente serían las Normas Subsidiarias de 1987.

Esta alternativa supondría mantener un instrumento de planeamiento no adaptado al marco legal vigente (LSCM, de 17 de julio del Suelo, de la Comunidad de Madrid), a su vez el mantenimiento de la situación urbana actual (Alternativa 0) no permite la implantación de las medidas ambientales acorde a la legislación sectorial.

Respecto al nivel de desarrollo del planeamiento vigente, el 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".

- Alternativa 1

La Alternativa 1, es coincidente con la elegida en la propuesta de planeamiento anterior iniciada en 2.005 y 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.

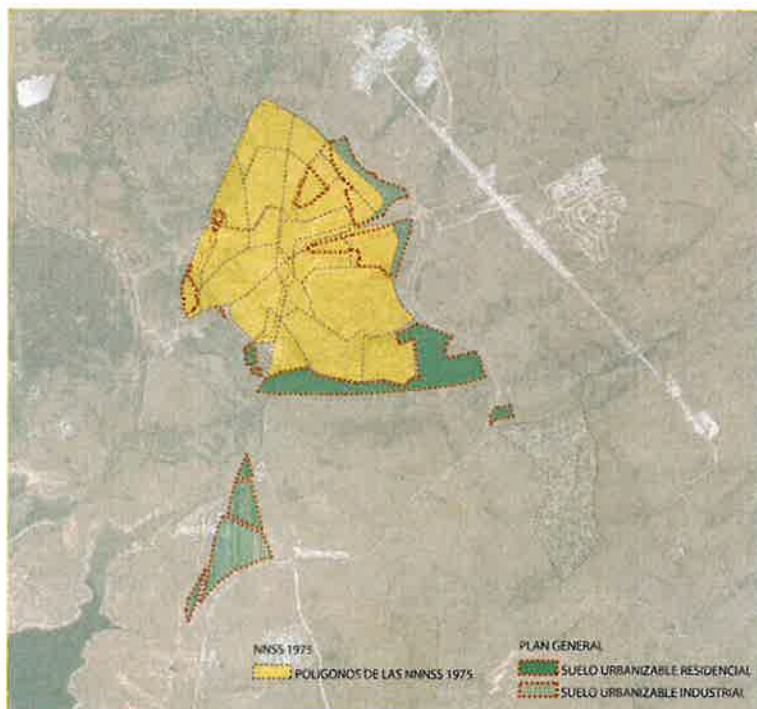


Ilustración 1 Alternativa 1

Fuente: Memoria de Ordenación del Avance

- Alternativa 2

Es la alternativa seleccionada y se "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."

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.



Figura 14 – Alternativa 2

Fuente: Memoria de Ordenación del Avance

Se plantearán 5 nuevos sectores residenciales:

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

- 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.

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

- 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.

En las fichas de ordenación de todos los sectores residenciales se establece una reserva de "Vivienda de protección (VPP)" del 30%, acorde a la normativa vigente **esta reserva ha de producirse sobre la edificabilidad residencial.**

Esta alternativa pretende también implantar una zona de actividades económicas a ambos lados de la carretera M-862, al Norte del Centro Penitenciario y al Sur de la rotonda de la confluencia con la carretera M-608.

En general la propuesta continúa con un crecimiento extensivo, con las desventajas que tiene respecto a ocupación e impacto en el territorio, de manera más comedida que la Alternativa 1.

Valoración de Alternativas:

El análisis de alternativas se reduce a una alternativa, la 2, ya que la 0 es la no actuación y la alternativa 1 es la propuesta iniciada en 2005, sobre la que se produjo el desistimiento interesado del municipio por Acuerdo del Pleno del 28 de Julio de 2015.

En el análisis del Avance se indica que **la Alternativa 0**, es decir, continuar con el desarrollo de las actuales Normas Subsidiarias (N.N.S.S.) aprobadas en el año 1987, no da respuesta a *"la necesidad de plantear un modelo territorial nuevo, que recoja el planeamiento actual y proponga otros suelos que tengan la vocación de desarrollarse."*

Además, 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.

Sobre la **Alternativa 1**, correspondiente con la propuesta de 2005, se expresa su falta de adecuación porque las necesidades actuales son bien diferentes de las previsiones allí realizadas, tanto por razones de índole demográfica, como social y económicamente.

En el Informe de Impacto Territorial redactado para la citada propuesta emitido con fecha 6 de julio de 2012 se indicaba que "modifica sustancialmente el histórico modelo territorial del municipio, proponiendo un cambio cualitativo y cuantitativo con respecto a la estructura de la ocupación del territorio, incrementando de modo sustancial el Suelo Urbanizable clasificado. La estructura territorial propuesta con la clasificación del Suelo Urbanizable Sectorizado (lo que llevaría a multiplicar casi por 2 la población actual), implica llevar las zonas urbanizadas hasta la vía del tren, crecimiento que históricamente únicamente ha alcanzado a un sector del núcleo histórico en la década de los años 70 del siglo pasado." Por ello, se coincide en este nuevo planeamiento en que la alternativa 1, no sería la más acertada.

Y en el Acuerdo de Desistimiento Interesado del 28 de julio de 2015 se indica que *"el proyecto actualmente en tramitación es poco sostenible y equilibrado en relación con la conservación de los recursos y patrimonio natural del municipio."* Se señala que *"el documento tiene carencias importantes y no responde a los intereses generales de los vecinos, ni a las necesidades reales de demanda de viviendas, ni a los escenarios económicos y retos futuros a los que se enfrenta Soto del Real."* Se deduce por tanto que no es una alternativa plausible.

3.3 Alternativa seleccionada

La Alternativa seleccionada es la número 2, plantea la división del suelo urbano en 5 Áreas Homogéneas, 7 ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, 5 nuevos sectores residenciales y 2 sectores de actividades económicas. A su vez clasifica los suelos no urbanizables de protección.

Suelo Urbano	Consolidado	5 Áreas Homogéneas
	No Consolidado	7 Ámbitos de Actuación
Suelo Urbanizable	Sectorizado	5 Sectores Residenciales
		2 Sectores de Actividades Económicas
	No Sectorizado	-
Suelo No Urbanizable de Protección		

3.3.1 Clasificación y categorías de suelo

El Avance presenta la siguiente clasificación y calificación del suelo:

Clase y categoría	m ²	%
Suelo Urbano Consolidado Finalista	4.453.099	10,39%
Suelo Urbano No Consolidado	28.974	0,07%
Suelo Urbanizable Sectorizado	830.626	1,94%
Suelo Urbanizable No Sectorizado	-	-
Suelo No Urbanizable Especial	37.561.277	87,61%
	42.873.976	100,00%

Tabla 18 - Clasificación propuesta por el avance. Área y porcentaje sobre la superficie total del municipio.
Fuente: elaboración propia a partir de datos de la pg.37 de la MO del Avance

3.3.2 Suelo Urbano

Clase	Categoría	Residencial	Total
Suelo Urbano	Consolidado	4.453.099	4.453.099
	No Consolidado	28.974	28.974
	Total	4.482.073	4.482.073

Tabla 19 - Cuadro de Superficies de SU
Fuente: elaboración propia a partir de datos de la pg.37 de la MO del Avance

El Avance distingue entre el Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado:

- *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.*

Suelo Urbano Consolidado

En el Avance, en la Memoria de Ordenación (páginas 47 y 48) se establecen cinco áreas homogéneas:

- *Área AH-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 AH-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 AH-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 AH-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 AH-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.

Denominación	m ² s	Uso global
AH-1	97.003,00	Residencial
AH-2	90.078,00	Residencial
AH-3	633.544,00	Residencial
AH-4	1.485.459,00	Residencial
AH-5	2.142.847,00	Residencial
Total SUC	4.448.931,00	Residencial

Tabla 20 Áreas Homogéneas de SUC

Fuente: elaboración propia a partir de la MO pg.48 del Avance

El sumatorio de las AH da una superficie de 4.448.931 m²s, no coincidiendo con la cifra dada en la tabla resumen de la Memoria de Ordenación, de 4.453.099 m²s. También hay discrepancias entre las superficies de las AH reflejadas en la Memoria de Ordenación y las Fichas de Ordenación.

En la Normativa del Avance se establecen los siguientes tipos de zonas urbanas:

Zona	Siglas
Casco Rural	ZCR
Residencial Unifamiliar	ZRU
Residencial Multifamiliar	ZRM
Industrial Taller – Almacén	ZIN ⁴
Equipamiento	ZEQ
Deportivo	ZDE
Zonas Verdes	ZLV
Red Viaria	ZRV
Infraestructuras	ZI

Tabla 21- Tipos de Zonas Urbanas

Fuente: MO-Normativa Urbanística pg.54

Para cada área homogénea el Avance define las siguientes características:

AH de SU	Superficie del área [m ²]	Ce Real [m ² /m ²]	Ce PG [m ² /m ²]	Uso global	Tipología
AH 01 Casco Urbano	97.003,07	1,07	1,22	Res. Colectivo	Variado
AH 02 Multifamiliar	90.077,88	0,61	0,39	Res. Colectivo	Bloque abierto
AH 03 Unifamiliar 1	633.544,32	0,31	0,4	Res. Unifamiliar	Unifamiliar
AH 04 Unifamiliar 2	1.485.458,72	0,23	0,23	Res. Unifamiliar	Unifamiliar
AH 05 Unifamiliar 3	2.142.846,56	0,17	0,16	Res. Unifamiliar	Unifamiliar
Total SUC	4.448.931,00				

Tabla 22 – Áreas homogéneas en SUC.

Fuente: Elaboración propia a partir de las Fichas de ordenación del Avance

⁴ En la pg. 60 la denomina "Norma particular de la Zona de Actividades Económicas (ZAE)."

Suelo Urbano No Consolidado

Se plantean los siguientes 7 ámbitos de actuación en la página 30 de la Memoria de Ordenación:

- 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.

Este ámbito de actuación se ha delimitado en un **Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ganadero**, se deberá justificar la pérdida de los valores que motivaron su protección y el cumplimiento de los requisitos para considerarse Suelo Urbano.

- 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. Este ámbito de actuación se ha delimitado en un **Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ganadero**, se deberá justificar la pérdida de los valores que motivaron su protección y el cumplimiento de los requisitos para considerarse Suelo Urbano.

- 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.

El Avance indica que "La UA 3 cuenta con un uso global Residencial, con una superficie de 4.500 m² y con 2 viviendas." Sobre el grado de ejecución se indica que "el planeamiento de este ámbito se encuentra Aprobado. La obra de urbanización se encuentra Sin Iniciar."

Por tanto, se pasa del desarrollo previsto en el planeamiento vigente de 2 a 10 viviendas en la propuesta del Avance, aumentándose en 8 la previsión anterior.

La superficie del ámbito se ha reducido en 1000 m², de los 4500 m² contemplados en la UA-3 a los 3500 m² de la propuesta actual, en la zona sur, según las imágenes.

- 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. En la ficha y en las tablas de la Memoria de Ordenación la superficie indicada para este ámbito es de 806,44 m².

La delimitación de este ámbito de actuación incluye el AA-5 Prado Ciruelo del planeamiento vigente con 400 metros cuadrados de uso dotacional. Sobre el grado de ejecución se indica que "el planeamiento de este ámbito se encuentra Aprobado. La obra de urbanización se encuentra Sin Iniciar."

Se aumenta la superficie del nuevo AA en 219 m² (o 406,44 m²) y se contemplan 8 nuevas 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 total de SUNC recogido en la tabla resumen de la Memoria de ordenación del Avance es 28.974, por lo que hay una discrepancia en los datos.

Observaciones

- En las fichas de ordenación de los AA no se establece reserva de suelo para **redes generales** tal como indica el art. 91 de la LSCM. Tampoco se recoge el porcentaje de reserva de edificabilidad residencial para **viviendas sujetas a algún régimen de protección pública**, como establece el art. 38 de la LSCM.

Denominación	m ² s	Uso global
AA-1	10.429,14	Residencial
AA-2	8.359,04	Residencial
AA-3	3.500,09	Residencial
AA-4	806,44	Residencial
AA-5	2.229,03	Residencial Colectivo
AA-6	2.215,93	Residencial Colectivo
AA-7	1.621,82	Residencial Colectivo
Total SUNC	28.355,05	

Tabla 23 - Ámbitos de Actuación

Fuente: elaboración propia a partir de la Memoria de Ordenación del Avance

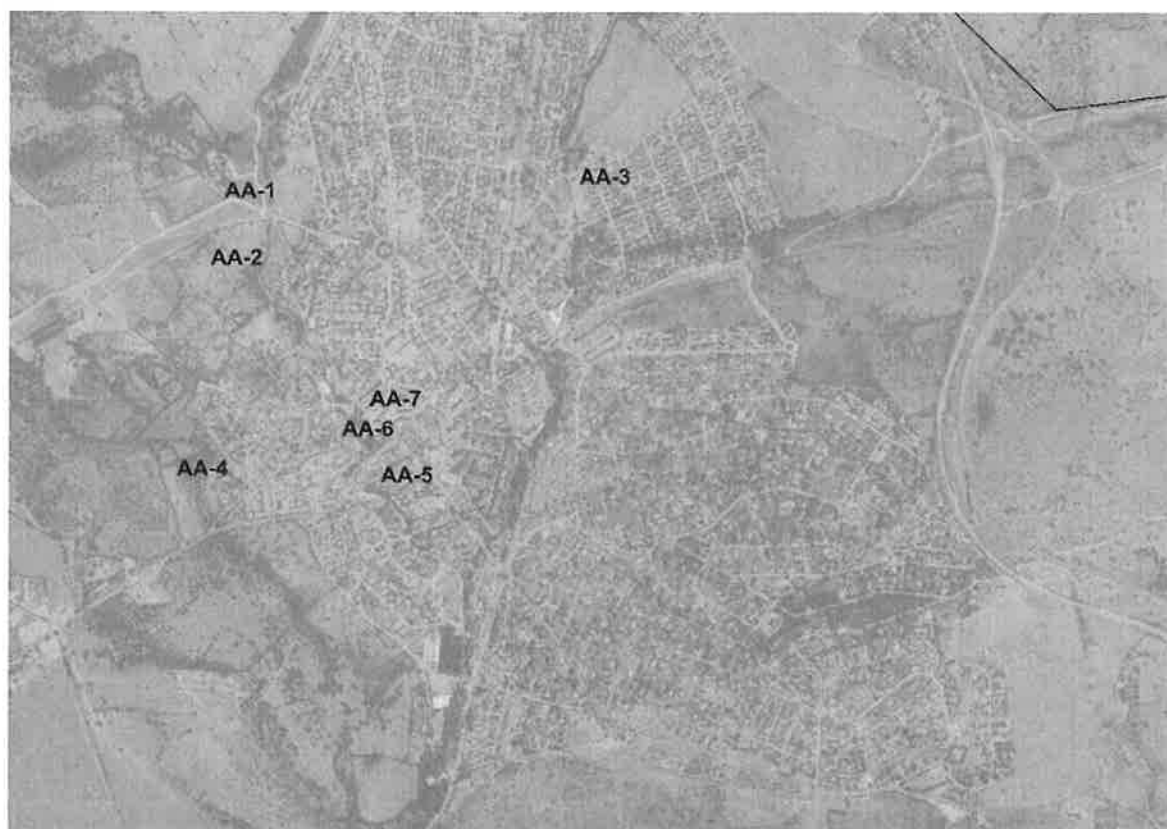


Figura 15 – Ámbitos de Actuación del SUNC.

Fuente: Elaboración propia a partir del Avance

En la siguiente tabla se relaciona en qué AH se encuentra cada AA:

Ámbitos de Actuación		AH	Sup. Total [m ² s]	Ce PG [m ² /m ²]	viv/ha	Nº viv
AA_1	Ampliación la Hermita	AH-3	10.429,14	0,4	21,09	22
AA_2	Ampliación Soto Verde	AH-4	8.359,04	0,23	11,96	10
AA_3	Prado de la Nava	AH-4	3500,09	0,23	28,57	10
AA_4	Conexión Prado Ciruelo	AH-1	806,44	1,22	99,20	8
AA_5	Arroyo Chozas	AH-1	2.229,03	1,22	134,59	30
AA_6	Las Viñas	AH-1	2.215,93	1,22	135,38	30
AA_7	Concejo	AH-1	1.621,28	1,22	135,65	22
Total SUNC			28.355,05			132

Tabla 24 – Áreas homogéneas y Ámbitos de Actuación en SUNC.

Fuente: Elaboración propia a partir de las Fichas de ordenación del Avance y la Memoria de Ordenación

- En el Avance se indica que el AA-1 se incluye en el AH-3, este ámbito se encuentra en terrenos clasificados como SNUEP Protección Ganadera, por lo tanto, no se trata de una intervención en el Suelo Urbano.
- En la página 47 de la Memoria de Ordenación, se indican los AA incluidos en cada AH, excepto el AA-2, que no aparece en ninguna, se entiende que pertenece AH-4 ya que en su FO se le otorga la misma densidad (viv/Ha). Se deberá aclarar su delimitación y su inclusión en el AH.
- El número de viviendas disponibles según el DIE (página 74) en el Suelo Urbano No Consolidado es de 132, este número no coincide con el número que aparece en la tabla de la página 68 de la Memoria de Ordenación del Avance, que es de 126 (afecta al AA-3).

3.3.3 Suelo Urbanizable

Clase	Categoría	Superficie (m ² s)		
		Residencial	Actividades Económicas	Total
Suelo Urbanizable	Sectorizado	468.738,29	361.887,94	830.626,23
	No Sectorizado	-	-	-
	Total	468.738,29	361.887,94	830.626,23

Tabla 25 - Cuadro de Superficies Brutas de SUZ.

Fuente: Elaboración Propia a partir de los datos del Avance

Sobre el suelo urbanizable el Avance señala:

“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 terrenos clasificados como protegidos por el planeamiento vigente.

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).

El Suelo Urbanizable Sectorizado incluye siete (7) sectores, cinco (5) residenciales y dos (2) productivos.”

Denominación	m ² s	Uso global
SR-1	81.707,14	Residencial
SR-2	49.087,90	Residencial
SR-3	85.564,08	Residencial
SR-4	130.024,74	Residencial
SR-5	122.354,43	Residencial
Total Residencial	468.738,29	
SAE-1	223.168,62	Actividades Económicas
SAE-2	138.719,32	Actividades Económicas
Total Actividades Económicas	361.887,94	
Total SUZS	830.626,23	

Tabla 26 - Cuadro de Superficies Brutas de los sectores propuestos.

Fuente: Elaboración Propia a partir de los datos del Avance

El documento de Avance del Plan General recoge un 30% de la edificabilidad residencial destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En la página 30 de la Memoria de Ordenación, se plantean los nuevos 5 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.”*

En la ficha se denomina “SR1 Las Careadas Norte”.

El planeamiento vigente plantea para la UA-1 Las Careadas, un uso global Residencial, con una superficie de 20.000 m² y con 4 viviendas. Y el S-2 Las Careadas Sur, también de uso global Residencial, con una superficie de 61.360 m² y con 23 viviendas. Es decir, **se plantea un aumento de 54 viviendas respecto de lo aprobado en el planeamiento vigente.**

De los datos de superficie extraídos de la MI también se deduce un aumento de superficie, ya que la suma de la UA-1 y el S-2 del planeamiento vigente que componen el nuevo sector son 81.360 m², y en la descripción del SR-1, así como en su ficha de ordenación, la superficie del mismo es de 81.707,14 m².

- *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.*

En la ficha hay 2 opciones de número máximo de viviendas, 41 y 49.

Este sector se encuentra en **Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ganadero**, se deberá justificar la pérdida de los valores que motivaron su protección.

- *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.*

Este sector coincide con el S-7 del planeamiento vigente que no se ha desarrollado, con un uso global Residencial, con una superficie de 78.847 m² y con 68 viviendas. Teniendo en cuenta el total de viviendas de 110 indicadas en la ficha, **el avance incrementa al planeamiento vigente en 42 viviendas.**

De los datos de superficie extraídos de la MI también se deduce un aumento de superficie, según la descripción del sector, su delimitación coincide con la del S-7 vigente,

que tiene una superficie de 78.847 m², y en el nuevo sector, la superficie es de 85.564,08 m², incluso si a la superficie del SR-3 se le resta la superficie de la RG exterior adscrita de 1086,08 m², según lo indicado en su Ficha de Ordenación, la superficie sería de 84.478 m².

- **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.

Este sector se encuentra en Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ganadero, se deberá justificar la pérdida de los valores que motivaron su protección.

- **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.

En la ficha se reflejan 2 valores como número máximo de viviendas: 136 y 158.

Este sector se encuentra en **Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ganadero**, se deberá justificar la pérdida de los valores que motivaron su protección.

Asimismo, en el Avance se hace referencia a 2 nuevos "Sectores de Actividades Económicas" (SAE)

Cabe señalar que en el Avance no se ha analizado el nivel de actividad o la demanda existente en el municipio de suelos industriales.

- **SECTOR DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS SAE 1:** *"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 1987 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."*

Este sector se encuentra delimitado en terrenos calificados como suelo no urbanizable de protección por afección a la Cuenca Alta del Manzanares.

A su vez el SAE-1 cuenta con las siguientes afecciones:

- o Pertenece a la zona de influencia de la Sierra de Guadarrama,
- o Está incluido en el ENP del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y según la Ley es zona B-1: Parque Comarcal Agropecuario Protector.
- o Y también forma parte de la Reserva de la Biosfera Cuencas altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama
- o Zona de Protección Arqueológica tipo B
- o Además, cabe mencionar que la fragilidad del paisaje en el territorio en el que se sitúa el sector es Alta.

De acuerdo a lo señalado en el Documento de Alcance, se debe mantener la clasificación actual de Suelo No Urbanizable de Protección, además de restituirse el suelo a su estado anterior.

- **SECTOR DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS SAE 2:** *"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."*

Este sector se encuentra delimitado en terrenos calificados como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ganadero.

A su vez el SAE-2 cuenta con las siguientes afecciones:

- o Pertenece a la zona de influencia de la Sierra de Guadarrama,

- Forma parte de la Reserva de la Biosfera Cuencas altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama
- Zona de Protección Arqueológica tipo B

Tal y como señala en el Documento de Alcance, los terrenos ocupados por este sector deben clasificarse como suelo no urbanizable especialmente protegido.

En las Fichas de Ordenación y Gestión que se incluyen en el avance, en los Sectores de Actividad Económica, se indica que el **uso global es industrial**, en la Memoria de Ordenación, sin embargo, se indica que *“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.”* Lo que podría resultar ambiguo. No se establece reserva de redes generales.

Sector	Sup. Total [m ² s]	Superficie neta [m ² s]	Índice de Edificabilidad [m ² /m ²]	Densidad viv/ha	Nº viv.	VPP
SR-1	81.707,14	73.957,14	0,21	10	81	30%
SR-2 **	49.087,90	38.869,81	0.21	10 8,35	49 / 41	30%
SR-3	85.564,08	53.632,88	0.21	12,86	110	30%
SR-4	130.024,74	120.024,74	0.21	10	130	30%
SR-5**	122.354,43	105.854,43	0.21	12,91 11,12	158 / 136	30%
SAE-1	223.168,62	223.168,62	0.21			-
SAE-2	138.719,32	138.719,32	0.21			-
Total	830.626,23	757.226,94*			528/498	

Tabla 27 - Determinaciones establecidas por el Avance para los sectores en SUZS

Fuente: página 51 Memoria de Ordenación del Avance

*El sumatorio reflejado en la tabla en la Memoria de Ordenación es 754.226,94. Se detecta una discrepancia entre este dato y la suma real de la superficie neta de los sectores.

** Los datos presentados en las distintas tablas del documento no son coincidentes.

En la página 50 de la Memoria de Ordenación del Avance se indica:

“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 una única 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.”

Se observan discrepancias entre este párrafo y la tabla anterior completada con los datos recogidos en las Fichas de Ordenación, tanto en los índices de edificabilidad, como en el uso de los sectores industriales/actividades económicas.



Figura 16 – Sectores delimitados en SUZS
Fuente: Elaboración propia a partir del Avance

3.3.4 Suelo No Urbanizable de Protección

La clasificación propuesta en el Avance describe una división en dos bloques, que se subdividirán en categorías: “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.”

“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.”*

El avance divide el SNUP en dos categorías, en terrenos protegidos por legislación sectorial, denominándolos “*de protección especial*”; y los preservados por el planeamiento, denominados “*de protección*”.

Estos dos bloques no se diferencian claramente en la enumeración posterior que presenta el avance (Memoria de Ordenación página 27); se asigna a la categoría de “*de protección*” suelos que deberían estar protegidos por la legislación sectorial, como es el caso de los montes de utilidad pública y las infraestructuras ferroviarias en el caso de que sean de Interés General.

Conviene destacar en cuanto a las categorías, que el SNUP-MP, aparece reflejado en dos apartados. Primero, en los espacios protegidos según la normativa urbanística y ambiental supramunicipal existente, bajo la denominación de “**SNUP-MP Especialmente protegido por Montes Preservados**”. En segundo lugar se incluye en las categorías propuestas “*en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público*”, denominados “**SNUP-MP Especialmente Protegido por Montes de Utilidad Pública**”.

Se refieren en el primer apartado a los Montes Preservados y en el segundo apartado a los Montes de Utilidad Pública, en ambos casos se trata de montes sujetos a régimen especial, de acuerdo a la Ley 16/1995.

La Memoria Informativa del Avance hace referencia a las **Instalaciones Aisladas** que han ido apareciendo en suelos sujetos a algún régimen de protección: “*La normativa urbanística vigente contenida en las vigentes NNSS concibe unas fichas de gestión y definición de determinados ámbitos de instalaciones aisladas incluidos en el Suelo No Urbanizable de Protección, con unas características singulares y de difícil encaje con las condiciones derivadas de las condiciones de protección resultantes de su inclusión en los diferentes espacios naturales mencionados anteriormente. Además, no se contempla la totalidad de cambios normativos producidos en la vigente Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para esta clasificación de suelo.*

Los ámbitos de instalaciones aisladas incluidos en el Suelo No Urbanizable de Protección son los siguientes:

1. *Las Cabañas*
2. *Camping Mediano*
3. *Fábrica*
4. *Karting*
5. *Camping Icona*

Todos ellos parecen tener características propias para su inserción en el Suelo No Urbanizable de Protección, con sus diferentes matices y singularidades, a excepción de la Instalación Aislada IA-3.- LA FÁBRICA. Las citadas instalaciones consisten en una actuación industrial preexistente, con diversas autorizaciones administrativas para su implantación, tanto por parte del Ayuntamiento de Soto del Real como de la Comunidad de Madrid. La ocupación del suelo actual de las citadas instalaciones no coincide con los límites de la ficha de la Instalación Aislada IA-3 establecidos en las vigentes NNSS, habiéndose producido un importante exceso sobre las previsiones allí establecidas.

En el avance solo se hace referencia a la **IA-3.- LA FÁBRICA que se pretende incluir en el Sector de Actividades Económicas 1**, que se encuentra sobre terrenos calificados como suelo no urbanizable de protección por afección a la Cuenca Alta del Manzanares, se estará a lo que determine el Documento Ambiental Estratégico.

Clase	Categorías
SNU	IG-Especialmente Protegido por Interés Ganadero
	MP Especialmente Protegido por Montes de Utilidad Pública.
	PT Especialmente Protegido por las peculiaridades del terreno
	CF Carreteras y Ferrocarril
	SNUP-ESP Equipamiento de Seguridad y Penitenciaría
	PN Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.
	CAM Parque Regional de la Cuenca Alta del Río de Guadarrama
	ZEC del LIC de la Cuenca del Río Manzanares.
	ECR Embalses, Cauces y riberas.
	MP Especialmente protegido por Montes Preservados
Superficie total	37.561.277m² **

Tabla 28 – Categorías de Suelo No Urbanizable

Fuente: Avance. *Se sobreentiende que se refiere a protección Especial

** El avance no especifica la superficie de cada categoría de SNU.

3.3.5 Redes Públicas

En las fichas de Ordenación el Avance del PG de Soto Del Real contempla los tres niveles jerárquicos de Redes Públicas definidos en la LSCM:

- a) Respecto a las reservas de suelo de cesión obligatoria reflejadas en la LSCM del Suelo, no aparecen nuevas reservas de **Redes Supramunicipales** en ninguno de los ámbitos de actuación de Suelo Urbano No Consolidado, ni en los nuevos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado. Se hace mención en la categoría de suelo protegido “SNUP-VP Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio libre protegido”.

“El Avance 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.”

- b) Respecto a las **Redes Generales**, incluyen los viarios estructurantes y los equipamientos y espacios libres de carácter general para todo el municipio.

En las fichas los sectores residenciales (SR -1, SR-2, SR-3, SR-4 y SR-5): se establecen reservas de suelo cumpliendo los estándares mínimos de la LSCM.

En los sectores denominados de actividades económicas (**SAE-1 Y SAE-2**), en las fichas indica que su uso característico es “actividades económicas”, sin embargo, no hay reserva de suelo para cesión de redes, excepción sólo recogida para el suelo industrial.

En los Ámbitos de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado no aparece reserva de este tipo de redes.

- c) En cuanto a las **Redes Locales**, se reflejan en las Fichas de Ordenación las reservas de suelo tanto para los sectores como para los ámbitos de actuación.

- d) Respecto al **transporte ferroviario**, “dentro del Plan de Ampliación de la red de Cercanías de Madrid, propuesto por el Ministerio de Fomento, existe el proyecto para ampliar la línea C-4 de cercanías desde Colmenar Viejo a Soto del Real, usando la línea convencional, Madrid Burgos.”

El objetivo de la actuación es el acondicionamiento de la vía existente entre Colmenar Viejo y Soto del Real, para dar servicio a las poblaciones existentes en esa zona de la Comunidad de Madrid: Soto del Real, Manzanares el Real, Miraflores y Guadalix de la Sierra.

Para ello se prevé la duplicación de la vía única, así como su electrificación y las correspondientes instalaciones de seguridad y comunicaciones. Se considera la construcción de dos nuevas estaciones: Soto Sur y Soto Norte.

En el documento de avance se indica que: *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.*

Respecto a la infraestructura ferroviaria: 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.” Esta intervención no aparece reflejada en los planos.

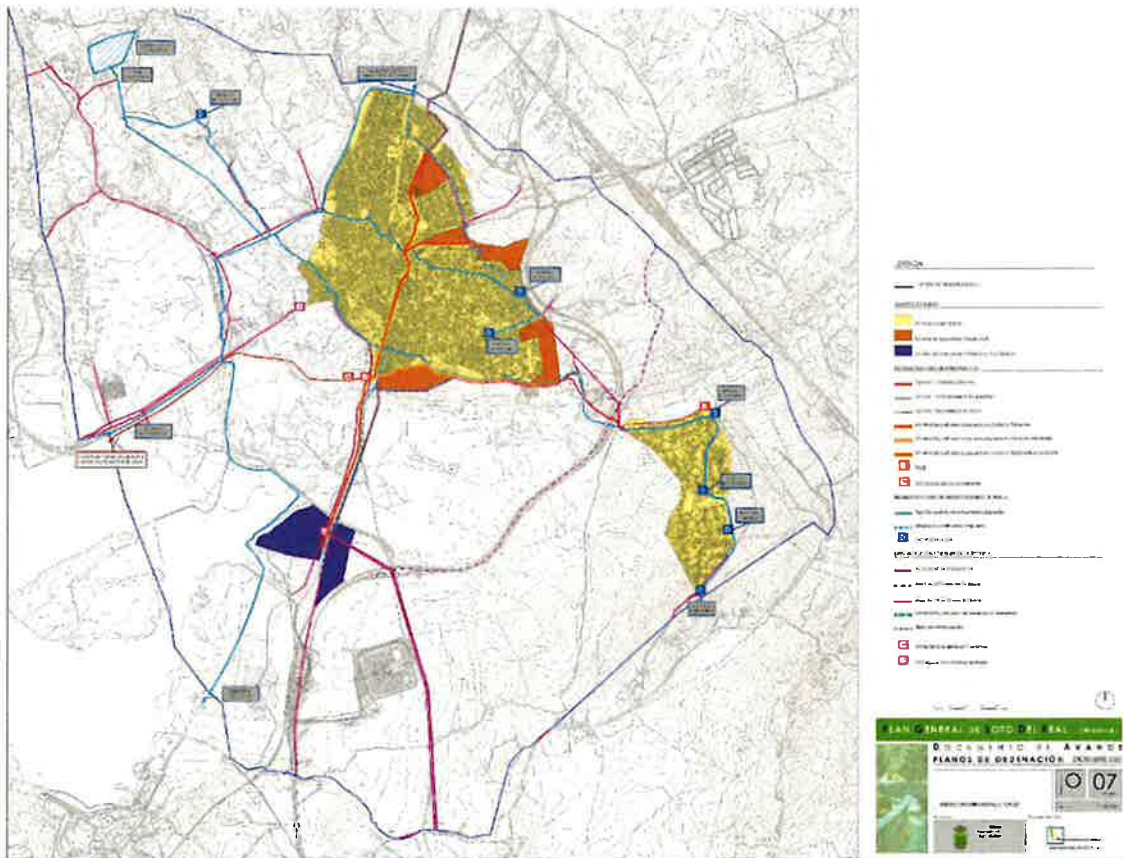


Figura 17 – Redes de Infraestructuras

Fuente: Avance: PO-07 Redes de Infraestructuras

3.4 Propuesta de crecimiento

En la propuesta, se plantean 1020/1056 viviendas⁵. De éstas, 498/528 viviendas se desarrollarían en nuevos sectores, el planeamiento vigente aún permite la implantación de 418 viviendas, según la estimación propia y 396 según la estimación reflejada en el avance.

A continuación, mediante tablas se compara el número de viviendas de la propuesta actual, con los ámbitos y sectores coincidentes con planeamiento vigente, con arreglo a los ámbitos y sectores y según las clases de suelo como síntesis de la propuesta.

	Propuesta del Avance		Planeamiento Vigente		Diferencia	
	Nº viviendas	Superficie (m ²)	Nº viviendas	Superficie (m ²)		
AA-1	22	10.429,14				
AA-2	10	8.359,04				
AA-3	4/10	3.500,09	UA-3	2	4500	+2
AA-4	8	806,44	AA-5		400	
AA-5	30	2.229,03				
AA-6	30	2.215,93				
AA-7	22	1.621,82				
Total	126/132					+2

Tabla 29 - Comparación de Propuesta y planeamiento vigente. SUNC.

Fuente: *Elaboración propia*

En esta tabla se hace la comparativa por sectores coincidentes:

	Propuesta del Avance		Planeamiento Vigente		Diferencia	
	Nº viviendas	Superficie (m ²)	Nº viviendas	Superficie (m ²)		
SR-1	81	81.707,14	S-2	23	61.360	+54
			UA-1	4	20.000	
SR-2	41/49	49.087,90				
SR-3	110	85.564,08	S-7	68	78.847	+42
SR-4	130	130.024,74				
SR-5	136/158	122.354,43				
SAE-1		223.168,62				
SAE-2		138.719,32				
Total	498/528			95		96

Tabla 30 Comparación de Propuesta y planeamiento vigente. SUZS.

Fuente: *Elaboración propia*

Como se aprecia en las tablas, **la propuesta del Avance para el SUZS plantea 498/528 viviendas libres, de las cuales 95 estaban previstas en el planeamiento vigente y no se ha iniciado su desarrollo.** En los sectores residenciales propuestos sobre los no desarrollados, se aumenta la densidad, con un incremento de 2 viviendas en el AA-3 y un incremento de 96 viviendas en el SR-1 y SR-3.

Es preciso señalar que hay discrepancias en el número de viviendas según el documento de que se trate en algunos sectores y ámbitos de actuación.

Existen disonancias en:

- El sector SR-2: varía de 49 a 41 viviendas, ambos números se reflejan en su Ficha de Ordenación.
- El sector SR-5: varía de 136 a 158 en los distintos documentos, ambos números se recogen en su Ficha de Ordenación.

En la MI y en el resumen ejecutivo (Memoria Ordenación página 79), así como en las descripciones de cada sector (Memoria Ordenación página 29), se atiende a la propuesta más mesurada, con 41 y 136 viviendas, sumando un total de 498 viviendas, no obstante, en el documento del DIE y en el "Estudio de viabilidad económica y financiera" (Memoria Ordenación página 68) se refleja la propuesta más generosa con 49 y 158 viviendas, generando 528 viviendas.

⁵ Se dan distintos valores a lo largo de los documentos presentados.

Se muestra otra discrepancia sobre el número de viviendas del AA-3 Prado de la Nava, se recoge en las FO y en el DIE un máximo de 10, dando un total de 132 viviendas en SUNC, sin embargo, en la tabla resumen de la Memoria de Ordenación, en la página 68, correspondiente a la comprobación de la viabilidad de la propuesta, el número de viviendas es 4, dando un total de 126.

Comparación de la propuesta y el planeamiento vigente de las viviendas por desarrollar para cada clase de suelo, basado los datos proporcionados por los distintos documentos del Avance.

	Propuesta del Avance	Planeamiento Vigente	
	Nº viviendas		Nº viviendas
SUC	396	vacantes	193
SUNC	126/132	vacantes	5
		No desarrollado	4
SUZS	498/528	vacantes	123
		No desarrollado	91
Total	1020/1056		416

Tabla 31 - Resumen según clasificación del suelo entre la Propuesta y planeamiento vigente.

Elaboración propia

En el apartado de la tabla de propuesta del Avance se han tomado en consideración la discrepancia en el número de viviendas anteriormente mencionada, será necesario aclarar este dato en futuras fases.

La propuesta plantea 1020/1056 viviendas libres, de éstas, según las estimaciones de suelo vacante y suelo no desarrollado, 416 provienen del planeamiento anterior.

La propuesta del Avance plantea en el DIE página74: "Contabilizando el total de las viviendas en los Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado, 528 viviendas, la correspondientes a los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, 132 viviendas, y el máximo de viviendas en Suelo Urbano vacante, 396 viviendas, sumarían un total de 1.056 viviendas, lo que supondría un incremento de 2.957 habitantes." Este incremento de habitantes no coincide con el planteado en la página 88 de la MI del Avance de 2.190 residentes para el año 2.041.

Tomando el crecimiento de población estimando de 2.190 residentes para el año 2041 y considerando los datos del censo del año 2021 de 2,86 habitantes/vivienda y el porcentaje de viviendas principales/ no principales, siendo las primeras un 67,03%, se valora una necesidad de 766 viviendas principales, siguiendo con la estimación, se necesitarían 377 no principales, resultando un total de 1.143 viviendas. En la propuesta no se distinguen en estas dos categorías, lo que puede dificultar la estimación de infraestructuras, equipamientos y servicios necesarios.

4. ASPECTOS RELEVANTES PARA EL IMPACTO TERRITORIAL

A la vista de la información recogida del Avance, en el Informe de Impacto Territorial, incluido su [Anexo I](#) y el Alcance de la Evaluación Ambiental, se estiman los siguientes relevantes los siguientes aspectos:

4.1 Territorio y Entorno

- El municipio de Soto del Real tiene una extensión de 43,2 km², presenta una altitud media de 921 metros, y se encuentra situado a unos 42 km del municipio de Madrid.
- El término municipal limita con los municipios de Manzanares el Real al oeste, Miraflores de la Sierra al este, Colmenar Viejo al sur y Rascafría al norte.
- Las principales litologías son graníticas y gnéisicas.
- Una pequeña zona del norte del municipio se incluye en el **Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama**, su zona periférica de protección y la totalidad del municipio se incluye en el Área de influencia socioeconómica.
- El norte del municipio se encuentra ordenado por el **Plan Ordenación Recursos Naturales Sierra de Guadarrama**.

- El **Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares**, al norte también, califica el suelo como Reserva Natural Educativa y Parque Comarcal Agropecuario Protector.
- Embalse de Santillana incluido en el **Catálogo de Embalses y Humedales de la CM**.
- **Los Montes Preservados** constituyen un espacio protegido importante dentro del término municipal de Soto del Real, comprenden aproximadamente una superficie de 120 Has.
- Cuenta con tres Montes de Utilidad Pública.
- Existen varios hábitats naturales de interés comunitario.
- Por su territorio discurren **14 Vías Pecuarias**, la más representativa es la Cañada Real Segoviana.
- La zona oeste de Soto del Real pertenece a la cuenca del Manzanares, y una pequeña porción del este al Jarama y cuenta con **3 unidades del paisaje**: J14 – Arroyo de Valdesaelices, M05 – Embalse de Santillana y M01 – La Najarra.
- La fragilidad del paisaje va de media a alta, siendo especialmente frágil en la zona Sur, la calidad de su paisaje va de media-alta a alta.
- Pertenece a la comarca agraria “Lozoya Somosierra” y a la comarca forestal del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares Norte, con un total de 20.593 ha de superficie forestal, lo que supone el 90,3% del territorio, del cual, el 75,5% está protegido.
- En lo relativo a los **riesgos**, el riesgo de incendio es alto, o muy alto en prácticamente la totalidad del territorio. Los riesgos por temperaturas extremas y fenómenos climatológicos se dan con calificación alta en las áreas urbanizadas. Riesgo muy alto de **inundaciones por Avenidas y Crecidas** en la zona en situación de urbanizada del Sur- Oeste, donde discurre el Arroyo de Chozas, que cruza el núcleo urbano. Así como el Arroyo del Mediano, en la zona oeste del municipio, donde se encuentra la Instalación Aislada “camping Mediano” y otras construcciones.
- En el Catálogo de bienes y espacios protegidos del Avance se recogen numerosos yacimientos arqueológicos o paleontológicos.
- Pertenece a la **Zona Estadística “Sierra Norte”**, formada por 44 municipios.
- Relaciones Funcionales:
 - o **Sanidad**: El municipio cuenta con un Centro de Salud, el hospital más cercano es el Hospital Universitario La Paz
 - o **Educación**: Soto del Real se encuentra en el Área Territorial de gestión educativa “Madrid Norte”, el municipio cuenta con una Escuela de Educación Infantil, dos Centros de Educación Infantil y Primaria; y un Instituto de Educación Secundaria.
 - o **Movilidad**: Soto del Real está atravesado por la carretera M-608 de este a oeste, conectando con Manzanares el Real y Guadalix de la Sierra, dando acceso a la A-1 a la altura de Venturada; y la M-609, que discurre de norte a sur, conectando con Colmenar Viejo, permitiendo el acceso a la M-607 (Carretera de Colmenar); y una vía de carácter secundario, la M-611, que comunica con Miraflores de la Sierra llegando hasta Rascafría.
 - o **Transporte público**: Soto del Real pertenece a la zona tarifaria C1, que abarca numerosos municipios de la periferia de la Comunidad. Por Soto del Real discurren las líneas de autobús 720, 721, 724, 725 y 726.
 - o **Movilidad**: Soto del Real se considera un municipio con movilidad relativa reducida, con entradas y salidas bajas. El 36,1% de la población se traslada a Madrid por trabajo.
 - o **Servicios sociales**: Soto del Real pertenece a dos mancomunidades con fines de gestión y tratamiento de servicios sociales y de residuos urbanos.

4.2 Población, vivienda y economía

- En 2024 Soto del Real representó el 4,98 % de la población de la zona estadística Sierra Central puesto que alcanzó los 9.441 habitantes. Esto supone un **crecimiento medio anual de la población del 4,62 %** y una media de crecimiento de 200 habitantes al año desde 1985. La comparación con sus municipios limítrofes muestra como Soto del Real es el tercer municipio más poblado tras Colmenar Viejo y Manzanares el Real.
- Porcentualmente los mayores crecimientos de población para Soto del Real se registraron en los años noventa destacando el año 1991 con un aumento del 20,58 %. Sin embargo, valorando el número de habitantes por año, destaca el 2002 con 514 nuevos habitantes.
- Los datos del Catastro muestran que, hasta 2024, el número de unidades residenciales de Soto del Real se ha incrementado en 635 viviendas, desde las 3.920 de 2003 hasta las 4.555. Así, Soto del Real se erige como **el tercer municipio con más unidades residenciales de su zona geográfica**, solo superado por Manzanares el Real y Colmenar Viejo, no obstante, este último municipio supera en más de 16.000 unidades residenciales a Soto.
- Por su parte, los datos del Censo de Población y Vivienda muestran como el porcentaje de vivienda principal en el año 2001 suponía el 46,31 %, en el año 2011 se redujo hasta representar el 44,39 % y en 2021 alcanzó el 67,03 %. Así, **según los últimos datos disponibles, las viviendas no principales representan el 32,97 % del total** de viviendas del municipio. Esto supone que, tras Colmenar Viejo, Soto del Real es el municipio con mayor porcentaje de vivienda principal de los municipios limítrofes.
- La comparativa entre los crecimientos de población y vivienda de los últimos veinte años muestra que, a pesar de que hay un crecimiento constante en ambas variables, **el aumento de la población ha sido 2,5 veces superior al de la vivienda, pues la población se ha incrementado un 41,23 % y las unidades residenciales un 16,20 %**.
- Entre 2001 a 2011 **el número de residentes por hogar** creció notablemente, un 0,91, debido a los distintos ritmos de crecimientos de población y vivienda. No obstante, a consecuencia del aumento del porcentaje de la vivienda principal durante la siguiente década **en 2021 la media se situó en 2,86**. Esto hace que Soto del Real sea el segundo municipio con mayor media de residentes por hogar tras Colmenar Viejo.
- En los últimos veinte años, la moda de hogares en Soto del Real ha cambiado de un residente por hogar a dos. Además, los hogares de una persona son los que han experimentado la mayor reducción, pues han pasado de representar el 26,09 % del total de los hogares en 2001 a ser el 20,60 % en 2021. Por el contrario, los de dos personas han experimentado el mayor incremento, un 3,04 % en veinte años. Con una tendencia similar, los hogares de cinco personas o más han pasado de representar un 9,21 % en 2001 al 11,53 % en 2021.
- El análisis económico de Soto del Real muestra **la importancia del sector servicios** para el municipio ya que es el sector económico que congrega el número más alto de empresas y más del 80 % del PIB procede de dicho sector, convirtiéndose en el municipio más terciarizado de su entorno. Por el contrario, Colmenar Viejo tiene un 21,93 % del PIB en el sector industrial y minero, un dato muy superior al 3,48 % del PIB de Soto del Real.
- Respecto a la magnitud de su tejido empresarial, Soto del Real cuenta con 680 empresas. Por ello, es el segundo municipio con mayor número de empresas solo superado por Colmenar Viejo con 3.182 empresas.
- El 52,80 % de la población de 16 y más años de Soto del Real está ocupada y el 4,93 % está parada. Por sectores, los parados del municipio pertenecen mayoritariamente al sector servicios que representa al 83,48 % de los mismos. En su comparativa con los municipios colindantes, Soto del Real tiene la ratio de desempleo relativa más baja, 3,53 parados por 100 habitantes.
- En Soto del real hay 3.458 trabajadores residentes y 1.913 puestos de trabajo. No obstante, hasta 2.886 residentes salen del municipio para realizar su trabajo, de los cuales 1.732 se desplazan a Madrid.

- El 70,10 % de los puestos de trabajo de Soto del Real son ocupados por residentes de otros municipios, principalmente de Madrid y Colmenar Viejo. Además, hasta 161 trabajadores residen en otra comunidad autónoma
- De los 1.913 puestos de trabajo por cuenta ajena, un 90,07 % corresponden al sector servicios, 4,03 % a industria, energía y minería y un 5,91 % a construcción. Además, no hay puestos de trabajo por cuenta ajena en el sector de la agricultura y la ganadería.

4.3 Planeamiento Vigente

- El Planeamiento vigente de Soto del Real son las Normas Subsidiarias aprobadas el año 1987, por tanto, **no adaptadas a la LSCM** y se han producido numerosas modificaciones y desarrollos no incluidos en las mismas.
- El contexto en el que se aprobaron esas normas es muy diferente al actual.
- Se han producido con anterioridad varios intentos de promover un Avance adaptado a la LSCM, que no han superado la fase de avance.
- Existe una necesidad de actualización del planeamiento para delimitar los suelos protegidos por legislación sectorial.
- Las NNSS no tienen definidas las Áreas Homogéneas en el SU.
- Las NNSS dividen el suelo en las siguientes clases:
 - o Suelo Urbano
 - o Suelo Urbanizable
 - o Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido
 - Protección Ganadera
 - Protección por peculiaridades del terreno
 - Ley Cuenca Alta del Manzanares
- Se han aprobado numerosos instrumentos de desarrollo del plan
- El SU se divide en 15 polígonos, 11 unidades de actuación y 12 actuaciones aisladas.
- En SUZ se establecen 10 sectores de uso residencial unifamiliar.
- En SNUP se delimitan 5 actuaciones aisladas.
- En el suelo urbano se encuentran un total de 213 parcelas sin edificar, de las cuales 192 son de uso residencial unifamiliar, 14 residencial, 5 equipamiento y 2 deportivo.
- En el suelo urbanizable se encuentran un total de 130 parcelas sin edificar, de las cuales 123 son residenciales unifamiliar y 6 de equipamientos.
- El planeamiento de los municipios colindantes no está adaptado a la LSCM, aunque la mayoría están en proceso de revisión o redacción. La mayor parte de la extensión de los municipios está protegida, con núcleos urbanos delimitados.

4.4 Propuesta de Avance

- El PG propuesto adscribe todo el suelo del municipio a una de estas clases y categorías de suelo:
 - o Suelo Urbano Consolidado Finalista
 - o Suelo Urbano No Consolidado
 - o Suelo Urbanizable Sectorizado
 - o Suelo Urbanizable No Sectorizado
 - o Suelo No Urbanizable de Protección
- En **Suelo Urbano (SU)**:

- El **SU Consolidado** se divide en **5 áreas homogéneas**. Se especifican las determinaciones en las Fichas de ordenación. Se calcula una capacidad remanente en solares finalistas vacíos para la construcción de aproximadamente **396 viviendas**.

La suma de las superficies de áreas homogéneas no coincide con el dato total de superficie de Suelo Urbano Consolidado Finalista recogido en la tabla resumen de la Memoria de Ordenación.

- Como **SU No Consolidado** el Avance delimita 7 ámbitos de actuación que precisan obras de renovación, reforma interior, mejora urbana u obtención de dotaciones, mediante el sistema de actuaciones integradas. Se plantea una capacidad máxima de **132 viviendas**.
 - AA-1: sobre terrenos Especialmente Protegido por su Interés Ganadero.
 - AA-2: sobre terrenos Especialmente Protegido por su Interés Ganadero.
 - AA-3: Se indica que se sitúa sobre la antigua UA-3, pero la superficie se ha reducido en 1000m².
 - AA-4: incluye el AA-5 del planeamiento vigente
 - AA-5: Nuevo ámbito en el casco urbano
 - AA-6: Nuevo ámbito en el casco urbano
 - AA-7: Nuevo ámbito en el casco urbano

La suma de las superficies de los ámbitos no coincide con el dato de superficie total de Suelo Urbano No Consolidado recogido en la tabla resumen de la Memoria de Ordenación.

En las FO de los ámbitos no se contempla reserva de suelos para la cesión de redes generales en los ámbitos, ni reserva de edificabilidad residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

- En **Suelo Urbanizable Sectorizado (SUZS)** el avance contempla 7 sectores:

- **5 residenciales**, con una **capacidad máxima de viviendas de 528**.
 - S-1: Se indica que coincide con los límites actuales de la UA-1 y el S2 del planeamiento vigente, pero hay una variación de superficie entre el resultado de la suma de los anteriores y la del nuevo sector.
 - S-2: sobre terrenos Especialmente Protegido por su Interés Ganadero.
 - S-3: coincide con el S-7 del planeamiento vigente, pero hay una discrepancia de superficies de nuevo.
 - S-4: sobre terrenos Especialmente Protegido por su Interés Ganadero.
 - S-5: sobre terrenos Especialmente Protegido por su Interés Ganadero.

Las FO recogen reserva de edificabilidad residencial del 30% para VPP.

- 2 sectores de **actividades económicas**, que se sitúan en terrenos protegidos. En las Fichas de Ordenación y Gestión se indica que el uso global es industrial, en la Memoria de Ordenación, sin embargo, posteriormente se describen como "flexibles". No se contempla cesión de redes para estos sectores.
 - SAE-1: sobre SNUP por afección a la Cuenca Alta del Manzanares, según la Ley es zona B-1: Parque Comarcal Agropecuario Protector. Forma parte de la Reserva de la Biosfera Cuencas altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama. Zona de Protección Arqueológica tipo B. Además, la fragilidad del paisaje en esta zona es alta.
 - SAE-2: sobre Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ganadero. Forma parte de la Reserva de la Biosfera Cuencas altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama. Zona de Protección Arqueológica tipo B.

- En **Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP)** se plantean:
 - o *SNUP-PN Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.*
 - o *SNUP-CAM Parque Regional de la Cuenca Alta del Río de Guadarrama*
 - o *SNUP-ZEC del LIC de la Cuenca del Río Manzanares.*
 - o *SNUP-ECR Embalses, Cauces y riberas.*
 - o *SNUP-MP Especialmente protegido por Montes Preservados.*
 - o *SNUP-VP Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio libre protegido.*

Además:

- o *SNUP-IG Especialmente Protegido por Interés Ganadero*
- o *SNUP-MP Especialmente Protegido por Montes de Utilidad Pública.*
- o *SNUP-PT Especialmente Protegido por las peculiaridades del terreno*
- o *SNUP-CF Carreteras y Ferrocarril.*
- o *SNUP-ESP Equipamiento de Seguridad y Penitenciaría*

Los ámbitos de instalaciones aisladas incluidos en el Suelo No Urbanizable de Protección son los siguientes:

1. *Las Cabañas*
2. *Camping Mediano*
3. *Fábrica*
4. *Karting*
5. *Camping Icona*

En el avance solo se hace referencia a la IA-3.- LA FÁBRICA que se pretende incluir en el SAE-1.

- **Catálogo:** Se presenta un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos bajo el marco de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CM.
- Respecto a la **propuesta de crecimiento:**
 - o Según el MI (página 88) se considera una ocupación media de 2,8 habitantes por vivienda y se evalúa de forma orientativa las necesidades de vivienda para el periodo 2021-2041, en torno a las 782 viviendas, de las que deberán sustraerse las viviendas existentes que se encuentran actualmente en construcción o ya construidas, pero aún desocupadas.
 - o En el DIE (página 74) se contabiliza el total de las viviendas en los Sectores en SUZS, 528 viviendas, las correspondientes a los Ámbitos de Actuación en SUNC, 132 viviendas, y el máximo de viviendas en Suelo Urbano vacante, 396 viviendas, sumarían un total de 1.056 viviendas, lo que supondría un incremento de 2.957 habitantes.

4.5 **Sobre el Contenido del Avance**

- El análisis de alternativas **se reduce a una alternativa**, la 2, ya que la 0 es la no actuación y la alternativa 1 es la propuesta iniciada en 2005, sobre la que se produjo el desistimiento interesado del municipio por Acuerdo del Pleno del 28 de Julio de 2015.
- En los **Planos de ordenación O3 y O4** no se distinguen con claridad las Áreas Homogéneas (AH). Se deberá de entregar un plano específico con la delimitación exacta de las mismas en las que se distingan con suficiencia del resto de elementos representados.
- El PG no referencia los polígonos y sectores (S) de las normas subsidiarias con las AH, Ámbitos de Actuación (AA) y S actuales. Se deberá realizar esta relación.
- Existen **numerosas discrepancias en los datos** entre los documentos del Avance:
 - o Las superficies totales de las distintas clases y categorías del suelo, entre la tabla resumen de la Memoria de Ordenación y el sumatorio las distintas delimitaciones tanto en SUC como en SUNC.
 - o Las superficies totales recogidas en la MI y la Memoria de Ordenación.

- La superficie del Municipio no coincide con el valor recogido en la Base de Datos del Instituto de Estadística de la CM.
 - Entre la superficie de los sectores de la propuesta y los sectores y ámbitos coincidentes del planeamiento vigente.
 - El número de viviendas propuestas varía según el documento consultado.
 - Porcentaje de personas ocupadas.
 - La revisión de los cálculos matemáticos de la proyección de población con el uso de la tasa de crecimiento anual, ha permitido identificar una serie de incongruencias que restan verosimilitud al modelo utilizado.
 - La definición de hogar como "*el conjunto de personas que residen habitualmente en la misma vivienda o en parte de ella*", de la página 89 de la MI, es ambigua, pues cabría interpretar que en una vivienda hay más de un hogar. Por tanto, sería incongruente con la media de habitantes por hogar expuesta y la estimación de necesidad de vivienda planteada.
 - No se explica correctamente cómo se ha calculado la media de habitantes por hogar.
 - Se utiliza incorrectamente el término "*comarca*" como sinónimo de zona estadística y se representan erróneamente las zonas estadísticas en el esquema de la página 66 de la MI.
 - No se especifica cómo se ha calculado la estimación de población flotante ni cómo afecta a la necesidad de vivienda no principal.
1. Se menciona la previsión de ampliación de la línea de Cercanías pasando por Soto del Real y se plantean dos estaciones, aunque no se reflejan en los planos ni se plantean estudios de afección a las zonas colindantes. En posteriores etapas de tramitación se deberá incorporar la reserva de suelo necesaria para el establecimiento de la red de Cercanías, y especificar la ubicación del aparcamiento disuasorio al que se hace referencia en el Avance.

5. CONCLUSIONES DEL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL

Tomando en consideración los aspectos relevantes para el Impacto Territorial descritos en el punto 4, así como otras consideraciones que se han ido destacando a lo largo del presente informe y otras de carácter general que seguidamente se van a exponer, se puede concluir:

- 5.1 Deberán tenerse en cuenta todas las cuestiones manifestadas en el Documento de Alcance.
- 5.2 Con carácter general, deben revisarse y corregirse las citas normativas y redactarlas de acuerdo a la legislación vigente.
- 5.3 Con carácter general, deben actualizarse las previsiones y análisis realizados en el Avance considerando los últimos datos estadísticos disponibles.
- 5.4 En la fase de aprobación del Avance, así como en la aprobación inicial del PG se debe incluir en el documento técnico un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las administraciones públicas y público relacionados y, en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.
- 5.5 Deben valorarse alternativas de crecimiento (se recomiendan, al menos tres) que sean coherentes con previsiones y proyecciones bien fundamentadas y, sobre todo, que estén en concordancia con las previsiones y proyecciones planteadas en el propio Avance, lo que permitiría dimensionar de forma adecuada tanto las necesidades de vivienda, así como los equipamientos y servicios requeridos por la población, teniendo en cuenta los porcentajes de vivienda principal y no principal. Se evitará que las alternativas sean variaciones numéricas sobre un mismo modelo territorial.

La valoración de las alternativas viables debe realizarse mediante un procedimiento objetivo de ponderación. Finalmente, debe realizarse una descripción y justificación estructurada de la

ordenación correspondiente a la alternativa elegida que será coherente con los criterios y objetivos del PG.

5.6 Según lo dispuesto en el Anexo IV de la LEA, en las próximas fases de tramitación del Plan General debe aportarse *“Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida”*.

5.7 En las próximas fases de tramitación del Plan General, una vez establecida la previsión de nuevos desarrollos y con el objeto de evitar que se produzcan situaciones de carencia de equipamientos y servicios o bien un desajuste temporal con la ejecución de los crecimientos residenciales, debe realizarse el análisis de las necesidades dotacionales en función del techo de viviendas y habitantes que se puede alcanzar con el desarrollo completo de la propuesta del PG y no limitado exclusivamente al cumplimiento estricto de los mínimos legales.

5.8 En las sucesivas fases de aprobación del Plan General, se deberá indicar cómo dar cumplimiento a las reservas mínimas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de conformidad con la legislación que resulte de aplicación.

5.9 Contenido:

- Se deberá adecuar la denominación de las clases de suelo acordes al artículo 13 de la LSCM.
- La superficie total resultante de la suma de todas las clases y categorías de suelo 42,87 Ha no coincide con el dato recogido en la Base de Datos Municipal y Zonal de la CM de 42,86 Ha. Se deberá de revisar el dato de la superficie del municipio antes de la aprobación inicial del PG.
- Dentro de todos el documentos que conforman el Avance se deberán de homogeneizar los datos proporcionados de superficies, número de viviendas, etc. para que sean coincidentes a lo largo del mismo.
- Incluir una relación de todas las instalaciones aisladas y fuera de ordenación.

5.10 Suelo Urbano:

- SUC:

- o Se deberá justificar la pérdida de valores que justificaron su protección y el cambio de clasificación en los terrenos que en el planeamiento vigente cuentan con algún tipo de protección.
- o Se deberá justificar que los suelos asignados a esta categoría cumplen con las características establecidas en el art. 14 LSCM.

- SUNC:

- o Se deberá justificar la pérdida de valores que justificaron su protección y el cambio de clasificación en los terrenos que en el planeamiento vigente cuentan con algún tipo de protección.
- o Se deberá justificar que los suelos asignados a esta categoría cumplen con las características establecidas en el art. 14 LSCM, especialmente los ámbitos AA-1 y AA-2.
- o En las FO, se deberá incluir la reserva de suelo de cesión para RRGG cumpliendo con los estándares establecidos en el art. 91 LSCM.
- o Se deberá establecer el porcentaje de reserva de edificabilidad residencial para VPP acorde a la legislación vigente.
- o Se deberá justificar la asignación de un AA a un suelo protegido sectorialmente con protección ganadera.
- o Se deberá especificar el número de viviendas máximo en las FO donde se plantean dos opciones y se usan una u otra indistintamente en los diferentes documentos del avance, lo que genera discrepancias en los mismos.

5.11 Suelo Urbanizable:

- El PG debe analizar la capacidad vacante de suelo urbanizable y justificar las necesidades de nuevos crecimientos, antes de proponer otros nuevos que incrementen la superficie urbanizable prevista ya existente en el planeamiento vigente, así como analizar valorar y potenciar las opciones de ordenación que permitan una gestión y desarrollo del actual suelo urbano de aplicación directa.
- Del mismo modo que en el caso del suelo residencial, es necesario que el PG, valore alternativas de crecimientos industriales que sean coherentes con previsiones y proyecciones fundamentadas que tengan en cuenta la capacidad de desarrollo vacante en el planeamiento vigente, lo que permitiría dimensionar de forma más adecuada la necesidad de suelo para actividad industrial. Todo ello, de conformidad con el artículo 3 “Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible” del TRLSRU, y con lo establecido en el artículo 3, “Principios rectores y fines de la ordenación urbanística” de la LSCM, atendiendo al criterio de un uso racional del recurso natural del suelo.
- Sectores residenciales:
 - o Se deberá justificar el aumento de superficie de los sectores especificados anteriormente y las discrepancias en la delimitación.
 - o Se deberá justificar la pérdida de valores que justificaron la protección en los terrenos que en el planeamiento vigente cuentan con algún tipo de protección.
 - o Se deberá especificar el número de viviendas máximo en las FO donde se plantean dos opciones, usándose una u otra indistintamente en los diferentes documentos del avance, lo que genera discrepancias en los mismos.
 - o Se deberá establecer el porcentaje de reserva de edificabilidad residencial para VPP acorde a la legislación vigente.
- Sectores de actividades económicas SAE-1 y SAE-2:
Como indica el Documento de Alcance Ambiental el SAE-1 y el SAE-2 deben clasificarse como SNUP.

5.12 Suelo No Urbanizable Protegido:

- Se deberá clasificar y calificar el suelo acorde a la LSCM, estableciendo claramente las categorías establecidas en el art. 16 de la LSCM: a) suelo sometido a algún régimen especial de protección por la legislación sectorial ó b) suelo preservado por el planeamiento urbanístico.
- Se deberá justificar la adecuación de las instalaciones aisladas en estos terrenos.

Las anteriores determinaciones deberán ser recogidas en las siguientes etapas en la tramitación del “Avance del Plan General de Soto del Real”. Asimismo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, teniendo en cuenta los condicionantes reflejados en los distintos informes incluidos en el procedimiento ambiental, de conformidad con el artículo 18 y siguientes de la LEA, y del artículo 56 de la LSCM.

De cara a las siguientes fases de tramitación del PG, se advierte la pertinencia de tener en consideración las indicaciones en cuanto a la elaboración documental, formalización y presentación del mismo, recogidas en el siguiente documento elaborado por la Dirección General de Urbanismo:

<https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/documentos-tramitacion-planeamiento>

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Soto del Real, así como las determinaciones recogidas en el Documento de Alcance y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados en los párrafos precedentes, resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la LSCM.

ANEXO I: ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO Y RESIDENCIAL DEL TERRITORIO

Para alcanzar la conclusión expuesta en el informe, se ha realizado el siguiente análisis del territorio en Soto del Real atendiendo a factores demográficos, residenciales y económicos del municipio y de los municipios de su entorno.

Datos demográficos y residenciales

Con el fin de obtener una imagen lo más ajustada posible a la estructura y dinámica demográfica del municipio, se han analizado los datos publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (IECM) relativos al padrón municipal desde el año 1985 (año en el que comienza la serie).

En primer lugar, los datos permiten realizar una caracterización de la población por grupos de edad en 2024. Así, de **los 9.441 habitantes, el 49,48 % son hombres y el 50,52 % son mujeres**. Atendiendo a la variable edad, el 13,31 % son menores de 15 años, el 68,65 % tienen entre 15 y 64 años y el 18,04 % tienen 65 años o más.

Grupos de Edad	% Población
<15	13,31%
15-64	68,65%
≥65	18,04%
Total	100%

Estructura demográfica de Soto del Real en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

En segundo lugar, el análisis de la dinámica poblacional ofrece los siguientes resultados. La población empadronada en Soto del Real en 1985 ascendía a 1.625 habitantes, cifra que alcanzaba los 2.689 en el año 1991 y 7.865 en 2006. A partir de 2011 con 8.505 comenzó una tendencia de estabilización hasta el 2016 cuando alcanzó 8.483.

El año 2023 aparece como uno de los de mayor crecimiento tras el experimentado en 2006, con un incremento de 210 habitantes. En 2024, último dato disponible, Soto del Real experimentó un crecimiento de 42 habitantes, alcanzando los 9.441 residentes. De esta forma, en los últimos treinta y nueve años el municipio ha experimentado un crecimiento medio anual de la población⁶ del 4,62 %.

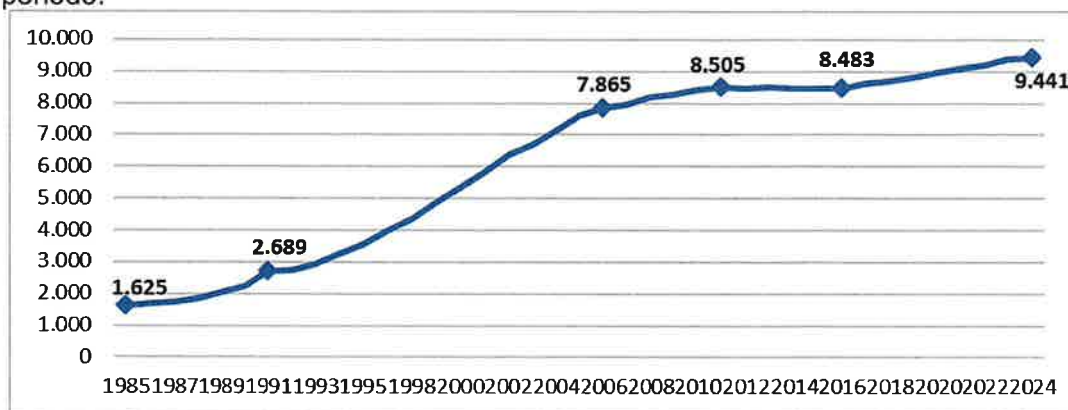
Como puede observarse en el siguiente gráfico, la población del municipio ha experimentado un gran crecimiento demográfico, casi llegándose a multiplicar la población por 6 en los últimos 39 años y pueden distinguirse cinco periodos:

- Un primer periodo, que iría desde 1985 hasta el año 1991, en el que la población crece notablemente desde los 1.625 habitantes de 1985 hasta los 2.689 del año 1991, lo que supone un incremento de 1.064 personas. Posiblemente este crecimiento de la población esté vinculado con la aprobación de las Normas Subsidiarias en 1987.
- El segundo periodo concluiría en 2006 con 7.865. Este periodo se caracteriza por ser la etapa de mayor crecimiento total, y además posee los mayores incrementos interanuales con una media de 345 nuevos habitantes al año.
- El tercer periodo terminó en 2011, alcanzando los 8.505, lo que supuso un aumento de menos de 1.000 habitantes.
- El cuarto periodo iría hasta 2016, en el que la población descendió hasta los 8.483. Esto supone un descenso cercano a los 20 habitantes, posiblemente muy vinculado a las consecuencias del impacto de la crisis económica de 2008.

⁶ CRECIMIENTO MEDIO ANUAL DE LA POBLACIÓN: Es la variación media anual de la población en un periodo dado, entre un año inicial y otro final. Se obtiene mediante la fórmula del interés compuesto y el resultado se da en porcentajes. *Pt-n* es la Población del año inicial; *Pt* es la Población del año final y *n* es el Número de años entre el inicial y el final. (Nota Metodológica del Atlas Estadístico de la Comunidad de Madrid 2023)

$$CMAP = \left(\sqrt[n]{\frac{Pt}{Pt-n}} - 1 \right) \times 100$$

- Por último, el quinto periodo, iría desde 2017 a 2024. Detectándose otro incremento cercano a los mil habitantes, lo que lo convierte en un crecimiento similar al experimentado en el tercer periodo.



Evolución de la población total empadronada en Soto del Real⁷

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

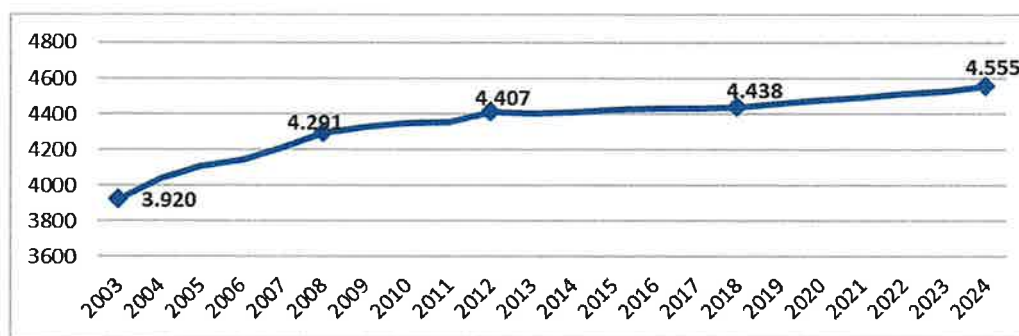
Tras analizar estos datos, podemos indicar **que la media de crecimiento de la población desde el año 1985 hasta el año 2024 ha sido de 200 habitantes al año.**

De forma análoga, podemos examinar la evolución de las unidades residenciales del municipio y, para ello, es preciso analizar los datos de los últimos Censos de Población y Vivienda. Los mismos muestran que en 2001 el número de viviendas era 4.876, aumentando en 2011 hasta las 5.215 y reduciéndose en 2021 hasta las 4.732. Así, los datos del Censo reflejan un crecimiento negativo de 144 viviendas entre los años 2001 y 2021, lo que puede indicar, entre otras vicisitudes, un cambio en los usos de las unidades urbanas o un cambio en la metodología empleada por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Para analizar el crecimiento anual en el número de viviendas, tenemos que utilizar los datos de unidades urbanas para uso residencial del Catastro Inmobiliario Urbano de la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda. Sin embargo, su comparación con los datos del Censo es complicada, ya que su contabilización es diferente puesto que, mientras que en el caso del Catastro Inmobiliario Urbano se contabilizan las unidades residenciales del suelo clasificado como urbano, en los datos del Censo de Población y Vivienda no se distingue la clase de suelo en la que se encuentra la vivienda, de modo que se contabilizan viviendas en suelos no urbanos.

De este modo, si comparamos los datos de 2011 del Censo y del Catastro, podemos observar que, mientras el Censo aporta 5.215 viviendas censadas, en el caso del Catastro se muestran 4.355 viviendas. Igualmente, mientras el Censo de 2021 contabiliza 4.732 viviendas, el Catastro anota 4.490.

A pesar de estas disparidades en las cifras, los datos del Catastro son de gran utilidad puesto que parten del año 2003 y permiten ver la evolución del municipio durante las últimas décadas. En este horizonte temporal, han existido momentos expansivos y regresivos desde el punto de vista económico, lo que permite obtener una imagen bastante clara de la dinámica global de su crecimiento.



⁷ El Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid no dispone de datos para el año 1997.

Evolución del número de unidades residenciales en Soto del Real

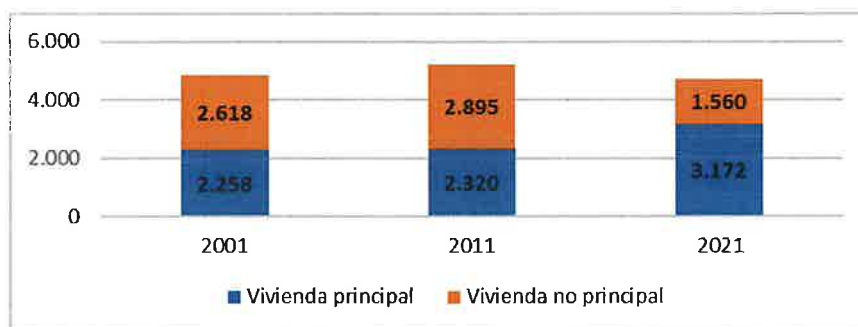
Fuente: *Elaboración propia a partir de los datos del IECM*

La gráfica anterior permite observar cómo desde 2003 hasta 2024 el número de unidades residenciales de Soto del Real se ha incrementado en 635 viviendas, desde las 3.920 de 2003 hasta las 4.555 de 2024.

El análisis de la evolución de las unidades residenciales en Soto del Real puede ser un buen reflejo de la gran expansión constructiva de principios del siglo XXI y la crisis económica del 2008. Así, podemos distinguir cuatro periodos:

- Un primer periodo comprendería los años 2003 a 2008 y se caracterizaría por un notable crecimiento en el número de unidades residenciales. Lo que supone un aumento de aproximadamente unas 370 unidades.
- El segundo periodo, desde 2009 hasta 2012, sumó 116 unidades residenciales
- El tercer periodo de 2013 a 2018 es el de crecimiento más bajo, rozando solo un aumento de aproximadamente unas 30 unidades.
- El cuarto periodo de 2019 a 2024, se caracteriza por haber experimentado el segundo crecimiento más alto con 117 unidades.

Por su parte, los datos del Censo de Población y Vivienda muestran como el porcentaje de vivienda principal en el año 2001 suponía el 46,31 %, en el año 2011 se redujo hasta representar el 44,39 % y en 2021 alcanzó el 67,03 %. Así, según los últimos datos disponibles, las viviendas no principales representan el 32,97 % del total de viviendas del municipio. De este modo, **de las 4.732 viviendas censadas en 2021, 3.172 son viviendas principales y 1.560 son viviendas no principales.**



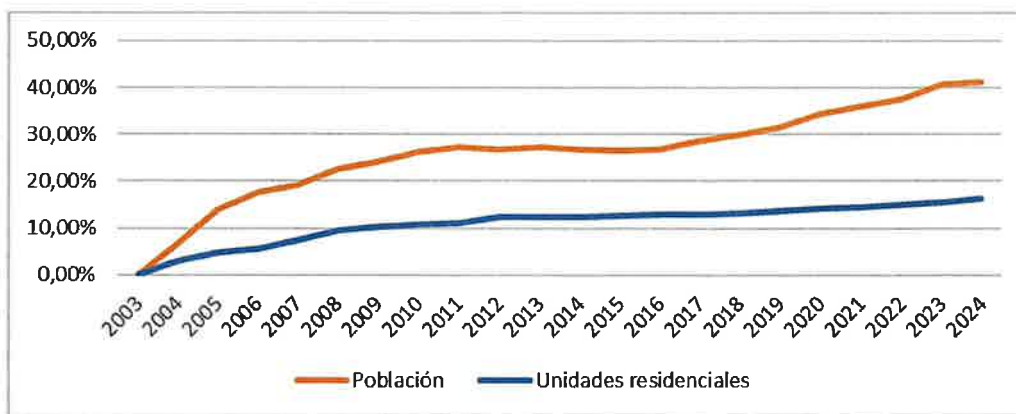
Evolución del tipo de vivienda en Soto del Real

Fuente: *Elaboración propia a partir de los datos del IECM*

Para obtener una mejor visión de la dinámica demográfica y residencial de Soto del Real, resulta conveniente la comparación de la evolución de la población y la vivienda, ya que los datos permiten apreciar diferentes tendencias de crecimiento desde 2003.

Como puede observarse en la siguiente gráfica, la vivienda experimentó un crecimiento relevante entre los años 2003 y 2010, y desde 2011 a 2018 se mantuvo constante, volviendo a crecer a partir de 2019 hasta 2024, **con una media de crecimiento de 30 viviendas por año.** Por el contrario, el crecimiento de la población ha sido más oscilante, aunque pueden destacarse años de especial crecimiento poblacional como los cuatro últimos años de 2021 a 2024.

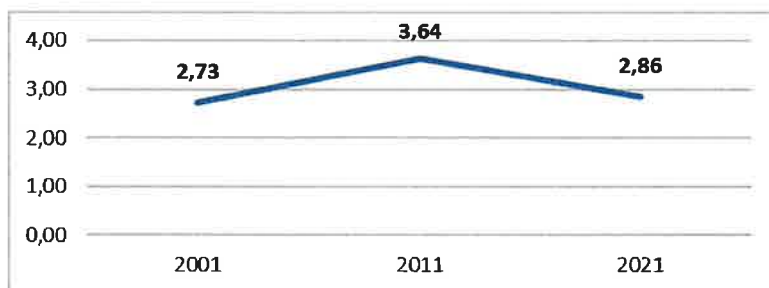
No obstante, a pesar de que hay un crecimiento constante en la tendencia de ambas variables, **se observa que el aumento de la población ha sido 2,5 veces superior al de la vivienda, pues la población se ha incrementado un 41,23 % y las unidades residenciales un 16,20 %.**



Crecimientos anuales de población y vivienda en Soto del Real

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

La comparativa de población y vivienda también nos permite analizar la **media de residentes por hogar**. Así, atendiendo a los datos del Censo, podemos comprobar como en la década de los años 2000 el número de residentes por hogar aumentó notablemente, desde los 2,73 residentes en 2001 a los 3,64 de 2011. Sin embargo, durante la siguiente década el número de residentes por hogar decreció situándose en los 2,86 residentes en 2021.

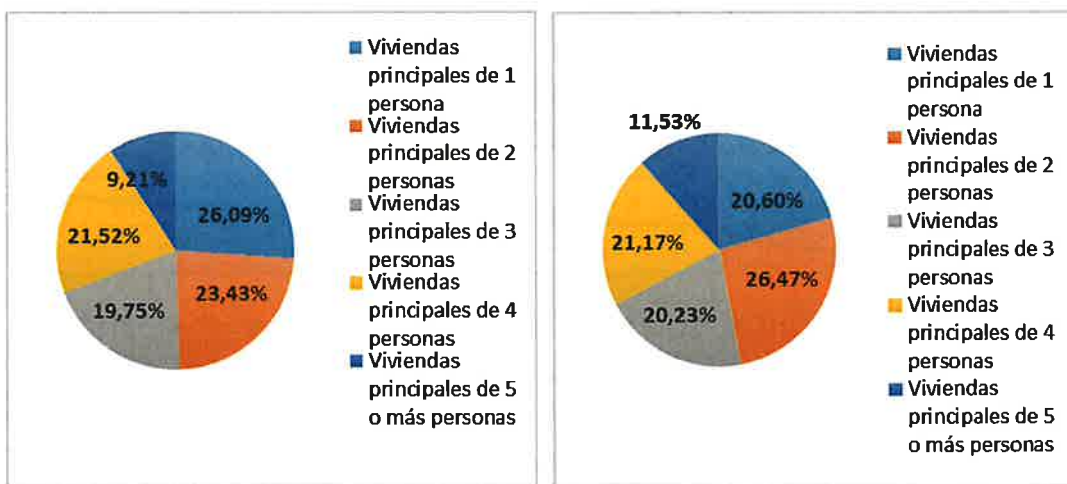


Tamaño medio de los hogares en Soto del Real

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Asimismo, los datos del Censo posibilitan examinar la evolución de los distintos tipos de hogares atendiendo a su tamaño. Como muestran los siguientes gráficos, en los últimos veinte años, la moda de hogares en Soto del Real ha cambiado de un residente por hogar a dos. Además, los hogares de una persona son los que han experimentado la mayor reducción, pues han pasado de representar el 26,09 % del total de los hogares en 2001 a ser el 20,60 % en 2021.

Por el contrario, **el de dos personas es el tipo de hogar que ha tenido el mayor incremento**, un 3,04 % en veinte años, pasando del 23,43 % en 2001 al 26,47 % en 2021. Del mismo modo, los hogares de cinco personas o más han pasado de representar un 9,21 % en 2001 al 11,53 % en 2021.



Tamaño de los hogares de Soto del Real en 2001 y 2021

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Datos socioeconómicos

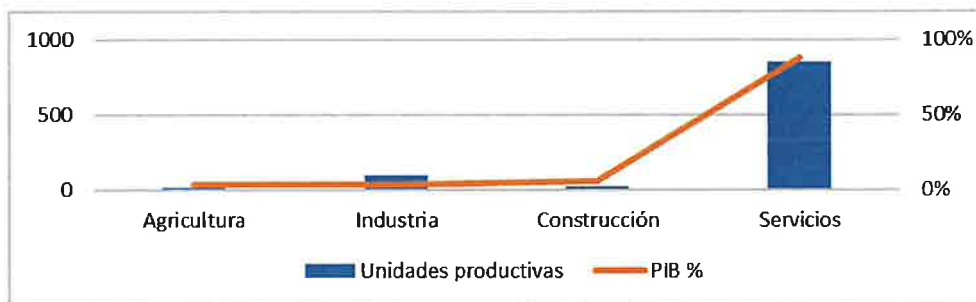
La dinámica poblacional del municipio no está sujeta en exclusiva a las dimensiones demográfica y residencial, existen otros factores como la estructura económica y su mercado laboral que juegan un papel fundamental. Por ello, es preciso llevar a cabo un análisis de estas variables en Soto del Real.

Sectores	Unidades Productivas ⁸	PIB
Agricultura	12	3,09 %
Industria	92	3,48 %
Construcción	23	5,81 %
Servicios	853	87,62 %

Datos macroeconómicos por sectores en Soto del Real en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

El análisis por sectores de actividad de las unidades productivas y el Producto Interior Bruto (PIB) muestra la importancia notable **del sector servicios** en Soto del Real, ya que congrega el número más alto de unidades productivas y **más del 80 % del PIB procede de dicho sector**. Lo que nos deja con menos del 13 % del PIB para el resto de sectores y con una proporción similar en el caso de las unidades productivas.



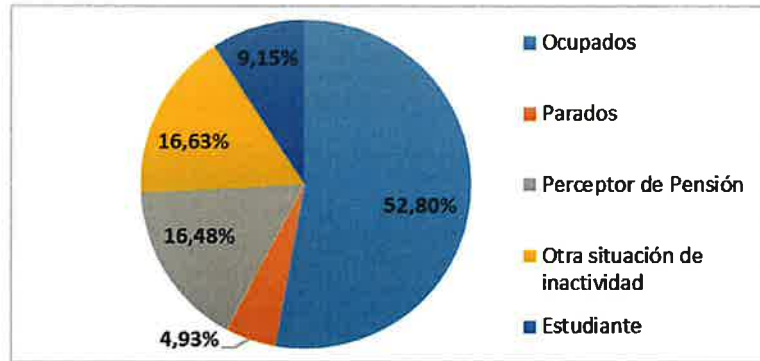
Análisis comparado del tejido empresarial y PIB por sectores en Soto del Real

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Según los últimos datos disponibles del Censo de Población Anual, de 2022, la población censada de 16 y más años en Soto del Real es de 7.822 personas, de las cuales, 3.840 son hombres y 3.982 son mujeres. Por tanto, el 49,09 % de la población de 16 y más años son hombres y el 50,91 % son mujeres. Esto supone una diferencia entre sexos del 1,82 %.

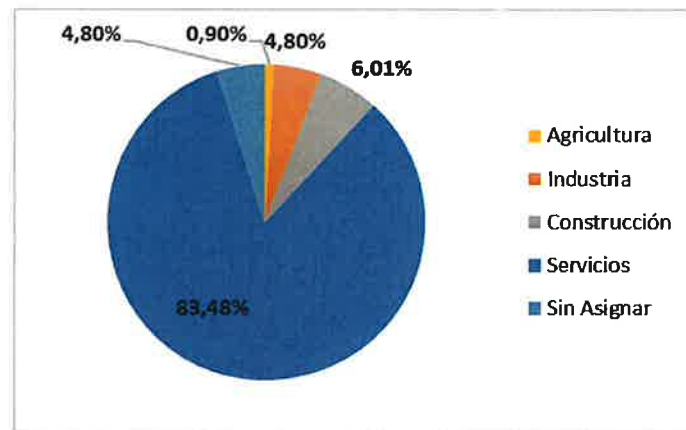
Dentro de este colectivo, el 52,80 % están ocupados, el 16,48 % percibe una pensión, el 9,15 % son estudiantes, el 16,63 % se encuentran en otra situación de inactividad y el 4,93 % están parados.

⁸ La variable "unidad productiva" es la unidad básica en el espacio generadora de actividad económica, coincidiendo en la mayoría de los casos con el establecimiento.



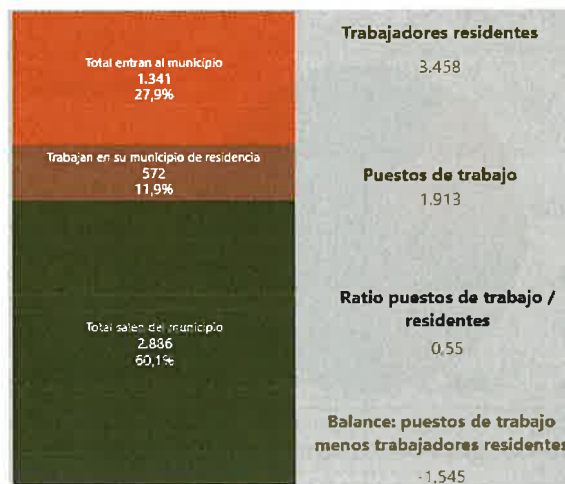
Clasificación de la población de más de 16 años de Soto del Real en 2022
 Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Por sectores, los parados de Soto del Real pertenecen mayoritariamente al sector servicios que representa al 83,48 % de los mismos. Un 6,01 % de los parados pertenece a la construcción, un 4,80 % pertenece a la industria, otro 4,80 % no tiene un sector de actividad diferenciado y el 0,90 % corresponde a la agricultura.



Paro Registrado por Sectores de actividad de Soto del Real en 2024
 Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Atendiendo a los datos del Atlas de la movilidad residencia – trabajo de la Comunidad de Madrid de 2024 al que se hizo alusión en el [punto 1.2.3 de este informe](#), en Soto del Real hay 3.458 trabajadores residentes y 1.913 puestos de trabajo. Por ello, **el balance entre los puestos de trabajo y los trabajadores residentes es negativo**, con un déficit de 1.545 puestos. No obstante, como refleja la siguiente tabla, **hasta 2.886 residentes de Soto del Real salen del municipio para realizar su trabajo**.



Trabajadores y puestos de trabajo de Soto del Real

Fuente: Atlas de Movilidad residencia – trabajo

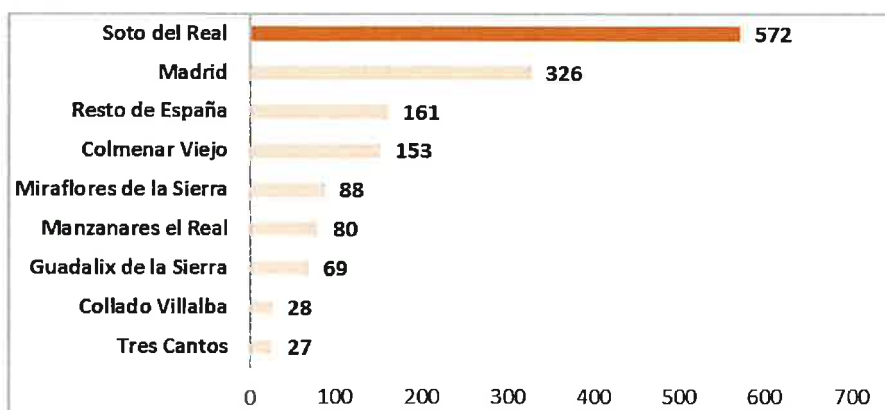
En Soto del Real tan solo trabajan 572 residentes, pues la mayoría de los vecinos del municipio, hasta 1.732, trabajan en Madrid. Entre los municipios receptores de trabajadores de Soto del Real también se encuentran Tres Cantos, Colmenar Viejo y Alcobendas, donde trabajan 209, 178 y 158 residentes, respectivamente.

Residentes en Soto del Real según su municipio de trabajo⁹

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Atlas de Movilidad residencia – trabajo

Por el contrario, destaca que trabajan en el municipio 1.341 personas que residen en otro municipio, lo que supone que el 70,10 % de los puestos de trabajo de Soto del Real son ocupados por residentes de otros municipios, principalmente de Madrid y Colmenar Viejo. Además, hasta 161 trabajadores residen en otra Comunidad Autónoma.

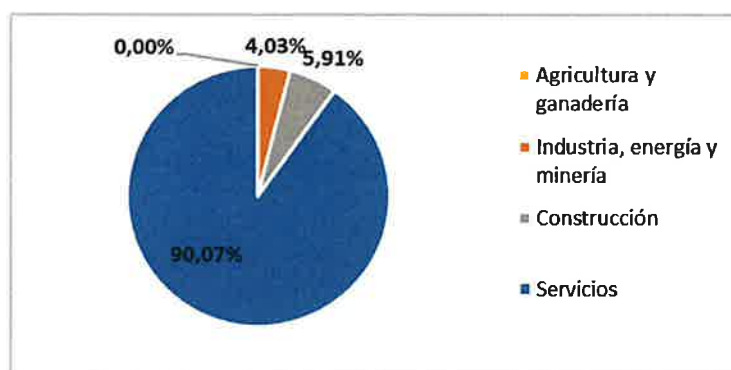
⁹ El gráfico refleja los municipios en los que trabajan más de 25 residentes. Para más información consultar: [Atlas de la movilidad residencia-trabajo de la Comunidad de Madrid](#)



Trabajadores en Soto del Real según su municipio de residencia¹⁰

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Atlas de Movilidad residencia – trabajo

Como muestra el siguiente gráfico, de los 1.913 puestos de trabajo de Soto del Real, el 90,07 % corresponden al sector servicios, el 4,03 % a industria, energía y minería, el 5,91 % a construcción y un 0 % a agricultura y ganadería.



Puestos de trabajo en Soto del Real por sector económico

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Atlas de Movilidad residencia – trabajo

Así, las variables analizadas en este apartado permiten concluir que Soto del Real, al igual que su zona estadística y la Comunidad de Madrid, **estructura su actividad económica mayoritariamente en el sector servicios**. La tercerización es un fenómeno complejo que genera una mayor dependencia a las dinámicas de ciclo económico internacional, provocando un mercado laboral más poroso a las crisis cíclicas económicas, pero menos dependiente de la energía para uso industrial.

Datos comparados del municipio con su contexto territorial

Para ayudar a la comprensión de la realidad demográfica, residencial y económica de Soto del Real es pertinente realizar una comparativa con sus municipios limítrofes y analizar la importancia del municipio dentro de su zona estadística.

Atendiendo a los criterios establecidos por Eurostat, el IECM constituyó un sistema de unidades administrativas locales compatibles con las NUTS reguladas por el Reglamento (CE) nº1059/2003 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de mayo de 2003, por el que se establece una nomenclatura común de unidades territoriales estadísticas (NUTS).

Así, siguiendo las directrices de Eurostat, el IECM estableció una subdivisión de la Comunidad de Madrid por áreas estadísticas a la que denominó “Zonificación estadística NUTS 4”, que actualmente

¹⁰ El gráfico refleja los municipios en los que residen más de 25 trabajadores. Para más información consultar: [Atlas de la movilidad residencia-trabajo de la Comunidad de Madrid](#)

se denomina "Zonificación estadística". Entre dichas áreas estadísticas se encuentra la zona Sierra Central a la que pertenece Soto del Real.



Mapa de Soto del Real en su zona estadística "Sierra Central"

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

La comparativa de la estructura demográfica de Soto del Real con su zona estadística y con la Comunidad de Madrid permite comprobar que el municipio cuenta con una población envejecida superior a la Sierra Central y similar a la Comunidad, pues las personas de 65 y más años representan el 18,04 %, el 16,28 % y el 18,62 %, respectivamente.

Asimismo, el municipio cuenta con un porcentaje menor de personas menores de 15 años, un 13,31 %, frente al 14,40 % de la zona Sierra Central y el 13,63 % de la Comunidad de Madrid. Igualmente, en Soto del Real la importancia de las personas entre 15 y 64 años es menor que en su zona estadística y pero mayor que en la región, ya que suponen el 68,65 %, el 69,32 % y el 67,75 %, respectivamente.

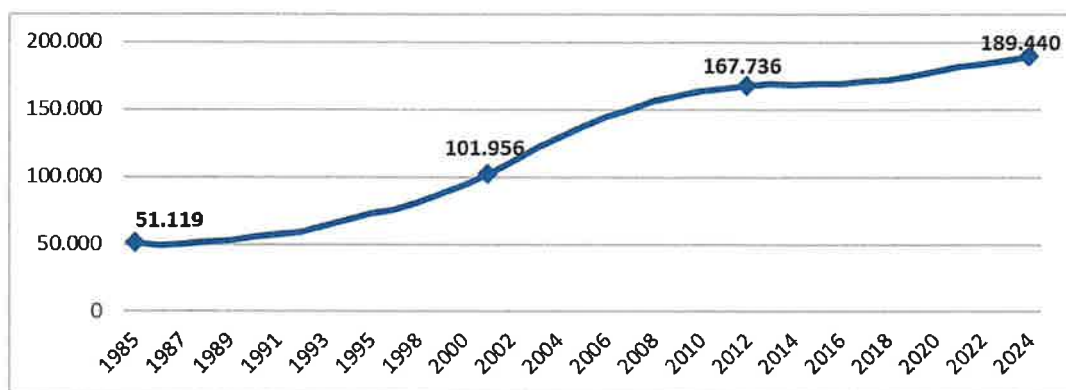
Grupos de Edad	Soto del Real	Sierra Central	Comunidad de Madrid
<15	13,31%	14,40%	13,63%
15-64	68,65%	69,32%	67,75%
≥65	18,04%	16,28%	18,62%
Total	100%	100%	100%

Estructura demográfica del municipio, su zona estadística y la Comunidad de Madrid en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Además de la estructura demográfica, el análisis demográfico comparado de Soto del Real requiere comparar la dinámica poblacional del municipio y su zona estadística. Así, según los datos del IECM, la población empadronada en la zona Sierra Central en 1985 ascendía a 51.119 habitantes, cifra que alcanzaba los 101.956 en 2001 y 167.736 en 2012. En 2024, último dato disponible, llegó a los 189.440 habitantes. Por tanto, la tasa de crecimiento medio anual de la población en la zona Sierra Central es de 3,42 %. Un dato inferior a la tasa de crecimiento medio anual de la población en Soto del Real que, como se indicó anteriormente, asciende a 4,62 %.

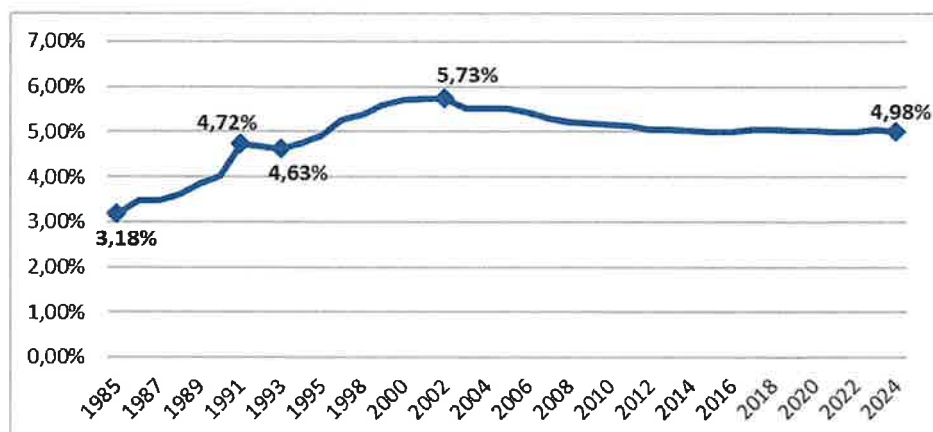
De este modo, podemos apreciar como el **crecimiento de Soto del Real ha sido mayor al crecimiento de su zona estadística**. No obstante, la evolución de ambas poblaciones ha seguido una tendencia similar, pues mientras el año de mayor incremento poblacional en Soto del Real fue el 1991, con un incremento del 20,58 %, el año de mayor crecimiento en la zona Sierra Norte fue 2002, con un crecimiento interanual del 8,87 % y en 2003 se incrementó un 6,68 %.

Evolución de la población empadronada en la zona Sierra Central¹¹

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Los distintos ritmos de crecimiento en la zona y el municipio hacen pertinente analizar la evolución de la relevancia de la población del municipio respecto al total de la población de la zona Sierra Norte. Como muestran los datos del IECM, en 1985 la población del municipio supuso el 3,18 % de la población total de su zona estadística. Desde ese momento, su importancia se incrementó progresivamente hasta representar el 4,72 % de la población de la zona en el año 1991.

Sin embargo, desde ese momento su relevancia se redujo gradualmente hasta representar el 4,63 % en 1993. Desde entonces hasta 2002 subió de nuevo hasta representar un 5,73 % de su Zona. En la última década la importancia de Soto del Real ha ido reduciéndose nuevamente y en 2024, último dato disponible, la población de Soto del Real representó el 4,98 % de la población de la zona Sierra Central.



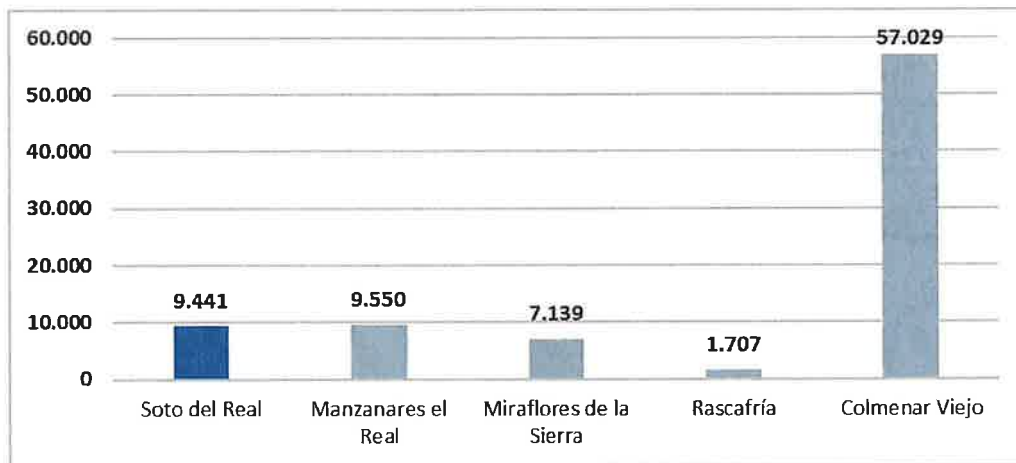
Porcentaje de la población del municipio respecto a su zona estadística

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Además de la comparación con su zona estadística, también es pertinente analizar las posibles diferencias entre la población de Soto del Real y la población de sus municipios colindantes: Manzanares el Real y Miraflores de la Sierra, que son municipios de la zona estadística Sierra Central, Colmenar Viejo que pertenece a Norte Metropolitano y Rascafría, municipio de la zona estadística Sierra Norte.

Como muestra el siguiente gráfico, los municipios con mayor población son Colmenar Viejo y Manzanares el Real con 57.029 y 9.550 habitantes, respectivamente. Por el contrario, Miraflores de la Sierra y Rascafría son los municipios con menos población pues cuentan con 7.139 y 1.707 residentes, respectivamente. Soto del Real, por su parte, es el tercer municipio más poblado ya que, como se analizó anteriormente, cuenta con 9.441 habitantes.

¹¹ El Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid no dispone de datos para el año 1997.



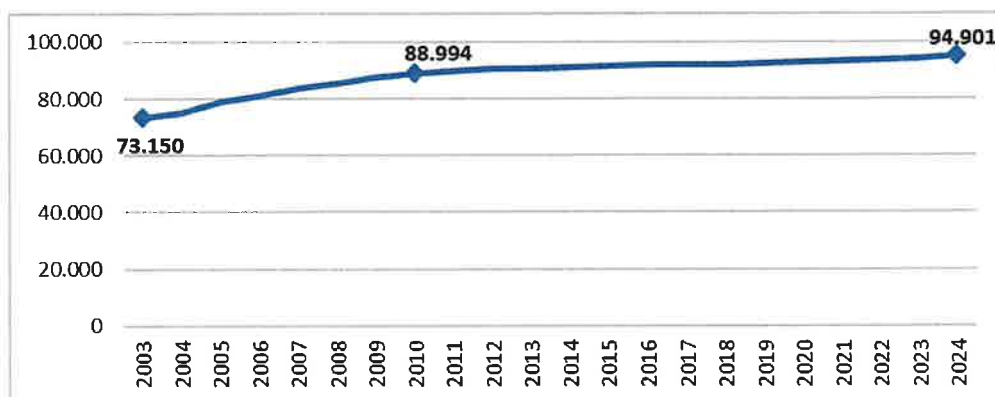
Población en los municipios limítrofes en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Al igual que hemos hecho con la población, podemos comparar las unidades residenciales de Soto del Real y las de sus municipios limítrofes. No obstante, es pertinente analizar previamente las características residenciales de su zona estadística.

Según los datos del IECM, la zona Sierra Central contaba con 73.150 unidades residenciales en 2003 y alcanzó las 88.994 en 2010. En 2024, último dato disponible, llegó a las 94.901 unidades residenciales.

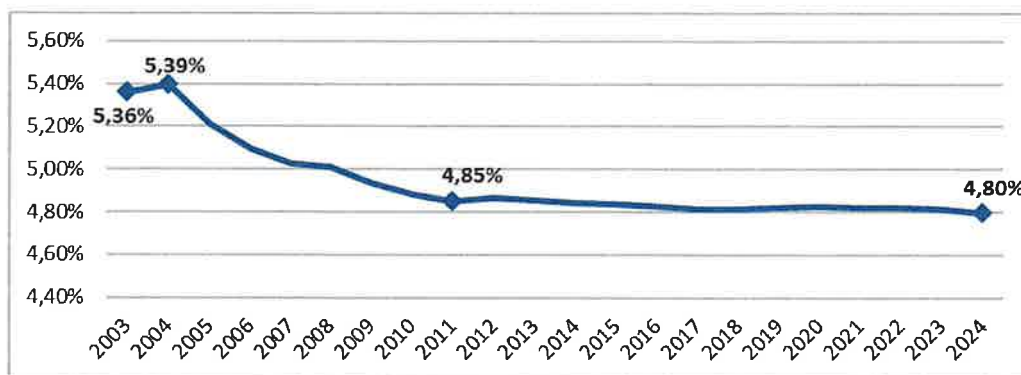
De este modo, podemos apreciar como el crecimiento de las unidades residenciales en Soto del Real y su zona estadística ha sido similar pues, en ambos casos, se produjo un notable crecimiento en la década de los años 2000 que se frenó radicalmente a principios de la década de 2010, posiblemente ocasionado por la crisis económica de 2008.



Unidades residenciales en la zona Sierra Norte

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

También es interesante analizar la evolución de la relevancia de las unidades residenciales del municipio respecto al total de las unidades residenciales de la zona Sierra Central. Como muestran los datos del IECM, en 2003 las unidades residenciales del municipio supusieron el 5,36 % del total de unidades residenciales de su zona estadística, sin embargo desde que en 2004 alcanzó su pico con 5,39 % se inicia el descenso. Su caída más pronunciada fue desde 2004 hasta 2011 año en que alcanzó el 4,85 %. Dicha tendencia descendente se mantuvo aunque más leve hasta 2024, representando un 4,80 %, siendo el último dato registrado.



Porcentaje de las unidades residenciales del municipio respecto a su zona estadística

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Por su parte, la comparativa sobre vivienda con los municipios limítrofes, refleja una diferencia notable a favor de Colmenar Viejo pues cuenta con 21.094 unidades residenciales, una cifra muy alejada del resto de municipios debido a su pertenencia al Área Metropolitana. Tres municipios cuentan con cifras similares como Manzanares el Real, con 5.377, Soto del Real, con 4.555 y Miraflores de la Sierra con 4.337. Por último, el municipio menos poblado pertenece a la Sierra Norte y es Rascafría con 1.658 unidades residenciales.

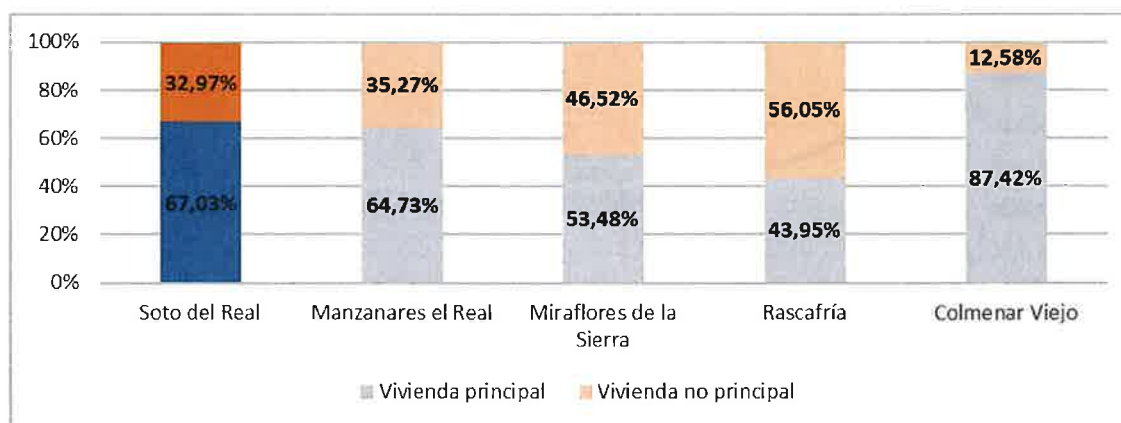


Unidades residenciales en los municipios limítrofes en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Atendiendo a los datos del Censo de Población y Vivienda de 2021, destaca Colmenar Viejo con una proporción de vivienda principal superior al 80 %. Con cifras cercanas a dos tercios de predominio de la principal se situarían Soto del Real y Manzanares el Real, con el 67,03 % y 64,73 % respectivamente.

Con una proporción inferior a los anteriores y solo alcanzando un 53,48 % de vivienda principal, se sitúa Miraflores de la Sierra. Por último, el caso de Rascafría es el más discordante en el grupo de municipios analizados, ya que es el único cuya vivienda no principal supera el 50 %, en concreto un 56,05 %.



Tipo de vivienda en los municipios limítrofes en 2021

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

La comparativa del número de viviendas principales y la población de estos municipios también nos permite analizar la media de residentes por hogar en cada uno de ellos. Así, atendiendo a los datos del Censo de 2021, podemos comprobar como Colmenar Viejo y Soto del Real son los municipios con mayor media de residentes por hogar ya que cuentan con 2,93 y 2,86 residentes por hogar, respectivamente.

Por el contrario, Manzanares el Real, Miraflores de la Sierra y Rascafría son los municipios con medias de residentes más bajas: 2,58, 2,53 y 2,33 respectivamente.

Municipio	Media de residentes por hogar
Soto del Real	2,86
Manzanares el Real	2,58
Miraflores de la Sierra	2,53
Rascafría	2,33
Colmenar Viejo	2,93

Media de residentes por hogar del municipio y sus municipios colindantes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Tras una caracterización de los hogares, en la comparativa socioeconómica es pertinente comenzar por el contraste entre la renta bruta media por persona y la renta bruta media por hogar. Estas variables ofrecen información sobre el nivel de riqueza en los diferentes municipios, teniendo siempre presente la renta media de la Comunidad de Madrid.

Como se observa en la siguiente tabla, Soto del Real posee la mayor renta bruta per cápita de los municipios comparados, con 23.148€, y la renta bruta por hogar más elevada, con 67.160€. De este modo, supera a la renta bruta per cápita de la Comunidad de Madrid en 1.373€, y a la renta bruta por hogar en 9.040€, lo que le convierte en uno de los municipios con mayor nivel de riqueza de la región.

Municipio	Renta bruta per cápita	Renta bruta por hogar
Comunidad de Madrid	21.775	58.120
Soto del Real	23.148	67.160
Manzanares el Real	20.462	52.374
Miraflores de la Sierra	18.870	48.327
Rascafría	18.719	42.606
Colmenar Viejo	20.799	60.911

Renta bruta per cápita y renta bruta por hogar de Soto del Real y sus municipios colindantes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística

En segundo lugar, es pertinente analizar el tejido empresarial del municipio y de sus municipios colindantes. Así, Soto del Real cuenta con 680 empresas, lo que le sitúa como el municipio con

mayor tejido empresarial de la zona Sierra Central. Sin embargo, Colmenar Viejo al pertenecer a la zona Norte Metropolitano lo supera con 3.182 empresas. Por el contrario, Rascafría, de la zona Sierra Norte, con 131 empresas, es el municipio con menor tejido empresarial.

Municipio	Empresas
Soto del Real	680
Manzanares el Real	625
Miraflores de la Sierra	472
Rascafría	131
Colmenar Viejo	3.182

Número de empresas en el municipio y en sus municipios colindantes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Si se analiza a nivel comparativo el PIB por sectores, en primer lugar cabe señalar que todos los municipios centran su estructura económica en los servicios y, entre ellos, destaca Soto del Real cuyo sector servicios representa el 87,62 % del PIB.

La agricultura es el sector con menor peso en la economía de todos los municipios y de la zona Sierra Central en la que tan solo representa el 0,80 % del PIB. Tras Rascafría, Soto del Real es el municipio en el que la agricultura tiene una mayor relevancia, representando el 3,09 % de su PIB.

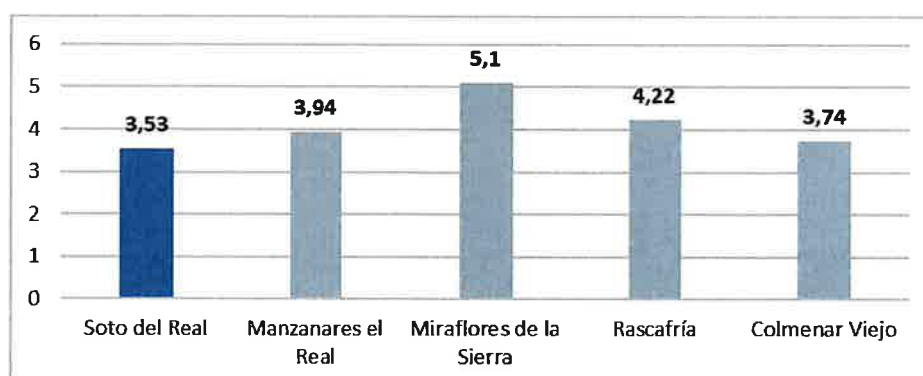
Por su parte, la industria y la minería tienen una importancia especialmente relevante en Colmenar Viejo donde representan el 21,93 % de su PIB, un dato muy alejado del 3,48 % de Soto del Real. Por último, la construcción tiene mayor relevancia en las economías de Manzanares el Real y Miraflores de la Sierra donde representa el 11,53 % y el 11,51 %, respectivamente. Soto del Real se caracteriza por ser el municipio en el que la construcción tiene una menor relevancia, pues supone el 5,81 % de su PIB.

Municipio / Zona	Agricultura	Industria, Minería	Construcción	Servicios
Soto del Real	3,09%	3,48%	5,81%	87,62%
Sierra Central	0,80%	4,83%	9,31%	85,06%
Manzanares el Real	0,64%	2,35%	11,53%	85,48%
Miraflores de la Sierra	3,02%	4,91%	11,51%	80,56%
Rascafría	3,29%	5,65%	9,88%	81,18%
Colmenar Viejo	1,10%	21,93%	6,73%	70,24%

Porcentaje del PIB por sector de actividad en Soto del Real, su zona estadística (Sierra Central) y sus municipios colindantes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Finalmente, para realizar una comparación óptima entre los datos de desempleo en Soto del Real y sus municipios colindantes, es importante atender a la ratio de paro registrado por cada 100 habitantes. Así, según los datos del IECM, Soto del Real destaca por el ser el municipio con menos paro registrado, 3,53 parados por cada 100 habitantes. Próximos a esta cifra, se sitúan los datos de Colmenar Viejo y Manzanares el Real con 3,74 y 3,94 parados por cada 100 habitantes respectivamente. Por el contrario, Miraflores de la Sierra destaca por ser el municipio con mayor paro registrado; 5,1 parados por cada 100 habitantes. Y, tras él, se sitúa Rascafría con 4,22 parados por cada 100 habitantes.



Ratio de paro registrado por cada 100 habitantes en el municipio y en sus municipios colindantes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

ANEXO II: INFORMES SECTORIALES

Organismo	Enlace	CSV
ADIF. Dirección de Patrimonio y Urbanismo	https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp	2DMYDZQWEW0JH2F1X010829T3M
Consortio Regional de Transportes. Área de Estudios y Planificación	https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv	1221395138383060162384
Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid. Ministerio de fomento	https://sede.mitma.gob.es	MFOM02S2393C4D4B82CDAA604450
DG Patrimonio Cultural y Oficina del Español	https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv	1203809706638579937261
DG Promoción económica. Área de minas e instalaciones de seguridad	https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv	1018265626314563277166
DG Protección Civil	https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv	1276731146280471976774
DG Carreteras	https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv	1036856195305365533754
DG Emergencias. Jefatura de Bomberos	https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv	0945482119306798591100
Confederación Hidrográfica del Tajo	https://sede.miteco.gob.es	MA0091E49EFFFB095A80F72001706012989
Red eléctrica de España, S.A.U. (Sede Social)		No CSV. Se incluye informe en el Anexo II.1
Servicio de Sanidad Ambiental	https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv	0890291331606632317305
SDG Arquitectura, DG Vivienda y Rehabilitación	https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv	0944910148960134656762
DG de Reequilibrio territorial. Consejería de Administración Local y Digitalización	https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv	1000029984075328270287
Canal de Isabel II		No CSV. Se incluye informe en el Anexo II.2
Área de Planificación y Gestión de Residuos. DG de Transición Energética y Economía Circular.		No CSV. Se incluye informe en el Anexo II.3
DG de Biodiversidad y Gestión Forestal. División de Infraestructura	https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv	1203809722031802368977

Verde y Parques Regionales de la
Comunidad de Madrid

[acceso-csv](#)

Anexo II.1 Informe de Red eléctrica de España, S.A.U. (Sede Social)

Anexo II.2 Informe del Área de Planeamiento del Canal de Isabel II

Anexo II.3 Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos. DG de Transición Energética y Economía Circular.

Anexo II.1 Informe de Red eléctrica de España, S.A.U. (Sede Social)

red eléctrica
Una empresa de RedeLa

Madrid, 08 de enero de 2024

María Pilar Lara Zabía
Comunidad de Madrid
Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior
Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas
Calle Alcalá Nº 16, 3ª planta
28014 Madrid

Asunto: Evaluación de Impacto Ambiental ara el documento denominado Avance del Plan General de Ordenación Urbana, en el término municipal de Soto del Real, provincia de Madrid.

Ref.: M/L/24-0075 (Telemática)

Expdt.: T03IL24001

S/Ref.: 26/064854.6/23

S/Expdt.: 26-UB2-00174.0/2023

Muy señores nuestros:

Como contestación a su escrito de fecha 14 de diciembre del 2023 en relación con el proyecto referido en el asunto, les comunicamos que, según la información recibida, no resulta afectada ninguna instalación propiedad de Red Eléctrica.

Aprovechamos también para informarles que este tipo de peticiones las pueden gestionar a través de nuestro portal para solicitudes de información sobre líneas propiedad de Red Eléctrica, donde podremos ofrecerles un tiempo de respuesta más ágil. Podrán acceder a este portal a través de la url: <https://peli.ree.es/peli>.

No duden en ponerse en contacto con nosotros si precisan cualquier ampliación o aclaración de la información facilitada, a través del número de teléfono 91 728 62 15 o en nuestro portal de consultas a través de la url: <http://www.ree.es/es/digame>.

Sin otro particular, les saludamos atentamente.



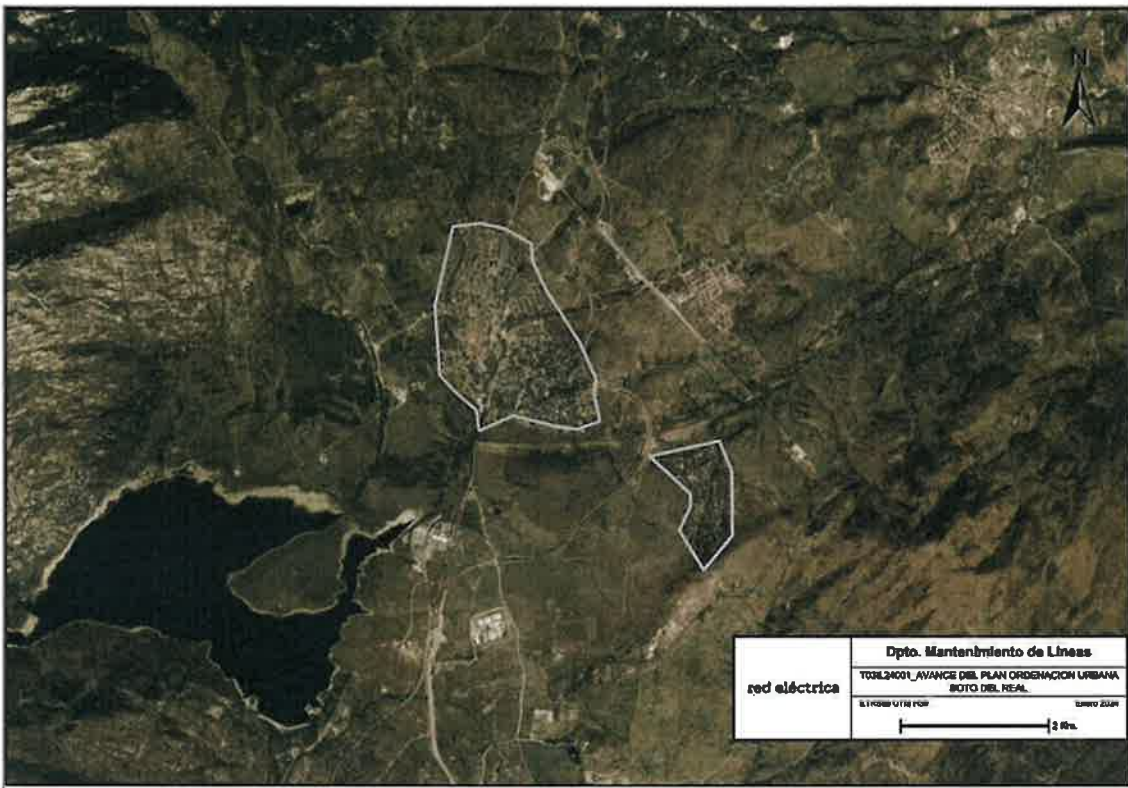
Anexo: plano de situación

BAS/LFA/jaa

Paseo Conde de los Gaitanes, 177
28109 Alcobendas (Madrid)
ree.es



Fdo.: Elena Nogueroles Lagúa
Jefe del Departamento de Mantenimiento de Líneas





- Documento normativo:
 - Memoria de ordenación
 - Planos de ordenación
- Documento Inicial Estratégico
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

Antecedentes:

- *Convenio de gestión integral del servicio de distribución de agua de consumo humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Soto del Real, de fecha 25 de abril de 2012.*
- *Convenio para la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Soto del Real, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Soto del Real, de fecha 25 de abril de 2012.*
- *Adenda de 31 de enero de 2018, al Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución de Agua de Consumo Humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Soto del Real y del Convenio para la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Soto del Real, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Soto del Real.*

En relación con los estudios elaborados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. en el municipio de Soto del Real, se indican los siguientes antecedentes:

- *Plan Director de Abastecimiento de Soto del Real, de octubre 2019.*
- *Estudio de Diagnósis y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Soto del Real, de julio de 2014.*

Como antecedentes en cuanto a la tramitación del planeamiento general en el municipio de Soto del Real, se señalan los siguientes informes:

- *Petición de Informe exigido por el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en relación con la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real (Madrid), emitido a la entonces Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con fecha 24 de julio de 2014.*

Respecto al ámbito de aplicación del presente informe:

El presente informe se ha elaborado basándose exclusivamente en las previsiones de suelo urbano y de suelo urbanizable sectorizado, contenidas en la documentación aportada, excluyendo cualquier futura



actuación urbanística que pudiera desarrollarse en suelo no urbanizable de protección. Por tanto, las conclusiones expuestas en este informe no son válidas para esta última clase de suelo.

Respecto a los crecimientos previstos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real:

De acuerdo con la documentación aportada, el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real plantea los siguientes desarrollos urbanísticos:

- **en suelo urbano no consolidado:** 7 ámbitos de actuación (AA-1 a AA-7), ubicados en el casco urbano de Soto del Real, en los que prevé el desarrollo de una superficie edificable residencial de 15.880 m², para la ejecución de 132 viviendas, de las cuales 90 son de tipología multifamiliar y 42 de tipología unifamiliar, con una superficie edificable de 8.385 m² y 7.495 m², respectivamente; además de una superficie edificable para uso dotacional de 2.776 m² y una superficie destinada a zonas verdes de 4.100 m².
- **en suelo urbanizable sectorizado:** 7 sectores, de los cuales:
 - 5 sectores, SR-1 a SR-5, con uso global residencial, se encuentran ubicados junto al casco urbano de Soto del Real, en los que se prevé el desarrollo de una superficie edificable residencial de 98.016 m², para la ejecución de 528 viviendas, de las cuales 158 viviendas son de tipología multifamiliar y 370 de tipología unifamiliar, con una superficie edificable de 29.405 m² y 68.611 m², respectivamente; además de unas superficies edificables para uso terciario de 7.960 m² y para uso dotacional de 70.800 m², y una superficie destinada a zonas verdes de 48.145 m².
 - 2 sectores, SAE-1 y SAE-2 (sectores de actividades económicas), con uso global industrial, se encuentran ubicados al sur del casco urbano de Soto del Real y a ambos lados de la Crtra. M-862, en los que se prevé el desarrollo de una superficie edificable de 108.566 m².

En total, en los nuevos desarrollos urbanísticos se prevé la ejecución de 660 viviendas (248 multifamiliares y 412 unifamiliares) con una superficie edificable de 113.896 m² (37.790 m² edificabilidad multifamiliar y 76.106 m² edificabilidad unifamiliar), 108.566 m² edificables de uso industrial, 76.576 m² edificables de uso dotacional, 7.960 m² edificables de uso terciario y 52.245 m² de superficie destinada a zonas verdes.

Además, cabe destacar que en el suelo desarrollado del municipio, tanto en el casco urbano como en las urbanizaciones Peña Real y Puente Real, existe una gran cantidad de parcelas aún vacantes, hecho que se considera relevante a la hora de analizar las infraestructuras necesarias a techo de planeamiento, tanto de la red de abastecimiento como de la de saneamiento.



Además, tal y como se ha indicado, en el término municipal de Miraflores de la Sierra se encuentra el Depósito Miraflores (Soto II), situado al sur del municipio de Miraflores de la Sierra, cerca de la urbanización Los Pinarejos y del límite con el municipio de Soto del Real, que cuenta con dos vasos y una capacidad conjunta de 21.000 m³.

En el caso de que el origen del suministro fuera desde el Embalse y la ETAP de Los Palancares, habría que realizar ampliación de la capacidad de regulación en el Depósito de La Hiruela para el suministro del caudal demandado por los desarrollos urbanísticos en el municipio. En el caso de que el abastecimiento se realizase íntegramente desde el Depósito Miraflores (Soto II) no resultaría necesaria dicha ampliación.

En cuanto a la red de transporte y distribución, la red de distribución principal existente no es suficiente para abastecer el incremento de caudal demandado por los nuevos desarrollos. En el caso de que el origen del suministro fuera desde el Embalse y la ETAP de Los Palancares, habría que ampliar la capacidad de la red de transporte del municipio.

En consecuencia y para garantizar el suministro con las presiones adecuadas a los nuevos desarrollos propuestos en el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real, se deberán completar las infraestructuras existentes con las siguientes infraestructuras de abastecimiento, según las necesidades del desarrollo del planeamiento:

En cuanto a la aducción:

- **Abastecimiento con origen en el Embalse y la ETAP de Los Palancares:**
 - o Adecuación de la ETAP de Los Palancares a los nuevos caudales de demanda del municipio.
 - o Renovación de la aducción actual Arteria Ramal Manzanares El Real-Depósito Soto I (La Hiruela) de 250 mm y FD (fundición dúctil) a 300 mm y FD.
- **Abastecimiento con origen ETAP de Navacerrada o ETAP de Santillana y Depósito Miraflores (Soto II):** no se considera necesario reforzar las arterias procedentes de la ETAP de Navacerrada o de la ETAP de Santillana.

En cuanto a la regulación:

- **Abastecimiento con origen en el Embalse y la ETAP de Los Palancares:** ampliación del Depósito de La Hiruela en 3.000 m³, para la regulación a 24 horas de la demanda media estimada para el día de máximo consumo.
- **Abastecimiento con origen ETAP de Navacerrada o ETAP de Santillana y Depósito Miraflores (Soto II):** no se considera necesaria la ampliación de la capacidad de regulación, ya que el abastecimiento se realizará desde el Depósito Miraflores (Soto II), actuando como depósito cabecera, y desde los Depósitos La Solana, Sotosierra y los depósitos de las urbanizaciones Peña Real y Puente Real, descritos anteriormente.



En cuanto a la red de distribución:

- **Abastecimiento con origen en el Embalse y la ETAP de Los Palancares:**
 - o Renovación de la tubería de transporte actual de 150 mm y FD por una conducción de diámetro 300 mm y FD, cerrando la unión, parcialmente ejecutada, con la otra conducción de transporte existente de 300 mm y FD.
- **Abastecimiento con origen ETAP de Navacerrada o ETAP de Santillana y Depósito Miraflores (Soto II):**
 - o Nueva tubería de transporte desde el Depósito Miraflores (Soto II), de diámetros 500 /400 mm y FD, que deberá unirse, con reguladoras de presión a la red del casco urbano de Soto del Real, y sin reguladoras de presión a las aducciones Arteria Nudo Cañada (Soto)-Depósito Sotosierra y Arteria Depósito Soto I (La Hiruela)-Elevadora 1 Soto del Real.

Independientemente del origen del suministro, se deberán ejecutar las siguientes conducciones de distribución:

- o En el casco urbano deberán ejecutarse diversos tramos de tuberías de diámetros 300/250 mm y FD de manera que se finalice el eje norte-sur parcialmente ejecutado.
- o Para el abastecimiento del sector SR-1 se ejecutará una tubería de diámetro 150 mm y FD que conectará con las redes de distribución existentes de diámetro 150 mm y FD que discurren por el camino Navalafuente y por la calle Isla Gran Canaria.
- o Para el abastecimiento del sector SR-2 se ejecutará una tubería de diámetro 150 mm y FD que conectará al este con la red de distribución existente de diámetro 150 mm y FD que discurre por paseo de Los Cerrillos y al oeste en el testero de la red de distribución existente de diámetro 100 mm y FD en la Crtra. M-608 Torrelaguna-El Escorial.
- o Para el abastecimiento del sector SR-3 se ejecutará una tubería de diámetro 150 mm y FD que conectará al oeste en el testero de la red de distribución existente de diámetro 150 mm y FD y al sur con la red de distribución existente de diámetro 80 mm y FD que discurre por la calle Bilbao. En esta última conexión deberá instalarse una válvula divisoria que separará la zona alta de la baja del desarrollo.
- o Para el abastecimiento del sector SR-4 se ejecutará una tubería de diámetro 150 mm y FD que conectará al norte con la red de distribución existente de diámetro 150 mm y FD que discurre por la calle Lugo y al sur con la red de distribución existente de diámetro 80 mm y FD que discurre por la calle Malaquita, de manera que se unan los dos sectores actualmente impulsados desde la Elevadora de Sotosierra. En esta última conexión deberá instalarse una válvula divisoria.
- o Para el abastecimiento del sector SR-5 se ejecutará una tubería de diámetro 150 mm y FD que conectará al este con la red de distribución existente de diámetro 100 mm y FD que discurre por el camino del Valle y al oeste con la red de distribución existente de diámetro



En cualquier caso, el suelo reservado deberá quedar tanto fuera del dominio público hidráulico como de la zona de servidumbre de paso y ubicarse siempre dentro de una zona autorizada por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En las sucesivas fases de aprobación del planeamiento, se estudiará detalladamente la nueva EDAR propuesta en el término municipal de Soto del Real.

Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de las infraestructuras necesarias, en este caso de la nueva EDAR, y las licencias de primera ocupación o actividad al correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de la puesta en servicio de las correspondientes instalaciones. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de la nueva EDAR, podría estudiarse la incorporación, de manera transitoria, de los vertidos a la actual EDAR de Santillana, para lo cual y previamente a la aprobación del proyecto de urbanización, el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

Respecto a las redes de saneamiento:

El Documento de Avance del PGOU de Soto del Real propone, para los nuevos desarrollos previstos, las redes de saneamiento serán preferentemente de tipología separativa realizando la evacuación las aguas pluviales y las aguas residuales de forma independiente. Actualmente, la red de saneamiento de Soto del Real es de tipo unitario, por lo que se exceptuarán los ámbitos del municipio en los que no es viable el establecimiento de una red de tipo separativa y que vayan a conectarse a la red de saneamiento de tipo unitario del municipio.

- **En redes separativas:**

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas residuales del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de saneamiento de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas residuales y otra para pluviales.

- **En redes unitarias:**

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas residuales y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II.



Infraestructuras - SE) y se señalarán en los planos de calificación del PGOU de Soto del Real, para la instalación de las infraestructuras.

Los proyectos de las redes de saneamiento a incluir en los proyectos de urbanización deberán cumplir las vigentes *Normas para Redes de Saneamiento en Canal de Isabel II, S.A., M.P.* y remitirse a la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A., M.P. a través de la siguiente dirección de correo: promotores@canal.madrid, para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

En el caso de que las obras de urbanización afecten a colectores y emisarios existentes, éstos deberán retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación, que deberá ponerse en contacto con la **Ventanilla Única para Promotores del Área Planeamiento** para definir el retranqueo necesario y para la obtención de las autorizaciones oportunas.

Así mismo, en las Normas Urbanísticas del PGOU de Soto del Real, debe quedar reflejado expresamente que los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la *Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento*.

Por último, se recuerda que cualquier conexión a Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II, S.A., M.P. requiere la tramitación del art. 8 del *Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid*.

Respecto a las Normas Técnicas para las Redes de Abastecimiento y Saneamiento:

En el apartado relativo al Abastecimiento de agua del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de distribución del agua para consumo humano deberá figurar específicamente el siguiente texto:

“En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua para consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II.”

En el apartado relativo al Saneamiento del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de saneamiento deberá figurar específicamente el siguiente texto:

“En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II.”



En relación con las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P.:

El artículo 57.b) de la *Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, establece la necesidad de que los órganos y entidades públicas emitan informe sobre la afección que el planeamiento genere respecto a los intereses públicos por ellos gestionados.

Asimismo, cualquier intervención sobre las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II requerirá la previa conformidad técnica de la sociedad.

En el término municipal de Soto del Real existen las siguientes infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II, al amparo del artículo 16. Dos.3 de la *Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas*:

Abastecimiento:

- Arteria Nudo Cañada (Soto)-Depósito Soto II.
- Arteria Nudo Cañada (Soto)-Depósito Sotosierra.
- Arteria Depósito Soto I (La Hiruela)-Elevadora 1 Soto.
- Arteria Elevadora Santillana III-Nudo Cañada (Soto).
- Arteria Ramal Manzanares El Real-Depósito Soto I (La Hiruela).
- Conducción de aducción de Ø 100 mm de fundición dúctil.
- Conducción de aducción de Ø 200 mm y fundición dúctil.
- Conducción de aducción de Ø 250 mm y fundición dúctil.
- ETAP Soto del Real (municipal).
- Depósito Soto del Real (La Hiruela).
- Depósito Sotosierra.
- Depósito La Solana.
- Depósito Soto del Real (Elevadora 1).
- Depósito Soto del Real (Elevadora 2).
- Depósito Peña Real.
- Depósito Puente Real.

Saneamiento:

- Colector C1 del Sistema Saneamiento Santillana.
- Colector C2 del Sistema Saneamiento Santillana.

Telecomunicaciones:

- Tendido fibra óptica Santillana-Elv1-MirafloresSoto-Dep2.



- Tendido fibra óptica PenaReal-Dep-PenaReal-Elv2.
- Tendido fibra óptica Nombre SotoReal-Elv1- PenaReal-Elv2.

Se adjunta como **Anexo II** la documentación gráfica esquemática que recoge las Infraestructuras afectadas por la actuación, si bien, en caso de requerir un mayor detalle, su promotor se deberá poner en contacto con el **Área Cartografía y GIS**, a través de la siguiente dirección de correo electrónico: cartografia@canal.madrid, para obtener la cartografía de esta empresa pública en formato digital, al igual que con el **Área de Conservación Sistema Santillana**, a fin de coordinar los posibles levantamientos topográficos que se estimen oportunos, cuyo coste será asumido por el promotor de la actuación como un gasto inherente para la correcta redacción del planeamiento.

El Plan General deberá recoger las redes supramunicipales, generales y locales existentes en la delimitación de su ámbito territorial, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II que por su naturaleza tengan tal condición (apartado 4 del artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante, Ley del Suelo de Madrid). Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la Ley del Suelo de Madrid, dichas infraestructuras deberán calificarse en el Plan General de Soto del Real, como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento, saneamiento o comunicaciones, según proceda, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid y con una ordenanza urbanística que legitime las construcciones y edificaciones existentes.

El Plan General de Soto del Real deberá contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. Por las mismas razones de servicio público, se contemplará expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.

El Plan General de Soto del Real deberá recoger las Infraestructuras de Canal de Isabel II que se incluyen en la delimitación de su ámbito territorial. Asimismo, se deberá justificar el cumplimiento de la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en el punto 8 del apartado V de las *Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II Versión 4 de 2021*, vigente desde el 22 de enero de 2022, en el que se define lo siguiente:

Bandas de Infraestructura de Agua (BIA).

Se denomina Banda de Infraestructura de Agua (BIA) a una zona de un ancho determinado en función de las características técnicas y ubicación de las conducciones, en la que se establece una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha banda.



Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II y variará entre 4 y 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- No se establecerán estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, y en cuyo caso se requerirá la conformidad expresa de Canal de Isabel II.
- No se colocarán instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las Bandas de Infraestructura de Agua, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.

Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

Franjas de Protección (FP)

Se denomina Franja de Protección (FP) a dos zonas paralelas a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación alguna para la edificación, pero sí se requiere autorización expresa de Canal de Isabel II.

Cada una de las dos zonas de la FP tendrá una anchura de 10 metros medidos desde la línea exterior correspondiente de la BIA asignada a la infraestructura de abastecimiento.

Si fuese necesario contar con documentación gráfica de Canal de Isabel II en relación con las infraestructuras indicadas, se solicitará la misma al Área de Cartografía y GIS de esta Empresa Pública.

Para la ejecución en estas zonas de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II, que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes.

Cuando en caso de rotura de la conducción exista riesgo para la seguridad de las estructuras o edificaciones a construir en la FP, Canal de Isabel II podrá requerir la implantación en dichas construcciones de medidas correctoras o de protección.

En cuanto a las infraestructuras de saneamiento, se establecerá en las normas urbanísticas que sus trazados se mantendrán expeditos de edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones de especies arbóreas y arbustivas.



El Plan General de Ordenación de Soto del Real recogerá expresamente en su normativa urbanística que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá expresamente en las normas urbanísticas que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

El Plan General de Soto del Real incorporará en las normas urbanísticas un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las Normas para Redes de Abastecimiento, de Saneamiento y de Reutilización de agua que aplique Canal de Isabel II. La consulta de estas normas técnicas puede realizarse en la página web www.canaldeisabelsegunda.es en el apartado "Normativa y Licitaciones".

El Plan General de Soto del Real no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, pues ello comportaría una infracción del artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, de la reiterada jurisprudencia que lo interpreta (ver Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2008 y 29 de enero de 2010, así como, fundamentalmente, la de 3 de junio de 2009, relativa a Canal de Isabel II) y del artículo 190.bis de la *Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas*.

Por último, cabe señalar que el artículo 189.1 de la *Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas* establece que *"la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos"*. En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II, S.A., a la atención de la **Subdirección de Patrimonio**, sin perjuicio de los informes que deban solicitarse a otros servicios de esta Empresa Pública en la tramitación del instrumento de planeamiento en cuestión.

Con respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana:

Una vez aprobado definitivamente el PGOU, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II, S.A., M.P. en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de los ámbitos en suelo urbano no consolidado y los sectores en suelo urbanizable sectorizado.



Se recuerda que cada uno de los ámbitos tendrá que solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. *Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior* y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al *Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las Infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid*, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Con respecto a los Planes Parciales, la aprobación definitiva de estos documentos deberá condicionarse al informe previo, a emitir por Canal de Isabel II, S.A., M.P., relativo a sus competencias.

La aprobación definitiva de los proyectos de urbanización deberá estar condicionada a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Informe de viabilidad emitido por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y en el *Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid* y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada ámbito, por parte del promotor, estará condicionado a la obtención de las Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II, S.A., M.P. y a la suscripción de los correspondientes Acuerdos de Conformidad Técnica.

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de obras de urbanización de los ámbitos a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de las Conformidades Técnicas de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento, y al cumplimiento de los condicionantes tanto de los Informes de Viabilidad emitidos por Canal de Isabel II, S.A., M.P. como los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del *Decreto 170/1998*.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II, S.A., M.P. o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente ámbito.

Respecto de los costes de las Infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

Se informa en cuanto al deber de los promotores de los nuevos desarrollos de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que



suponga la puesta en uso del ámbito o sector, de acuerdo con lo establecido en la *Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid*, en el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* y en el capítulo III del Título II del *Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana*, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En este sentido, el Ayuntamiento de Soto del Real, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P. deberán suscribir un *Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas*, en el que se definan y valoren las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración que resulten necesarias para el desarrollo de los ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del PGOU de Soto del Real, entre otras la nueva EDAR, repercutiendo su parte del coste de ejecución de las mismas, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido de los ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del PGOU.

Las fichas urbanísticas de cada uno de los ámbitos en suelo urbano, suelo urbano no consolidado y de los sectores en suelo urbanizable sectorizado deberán incluir la siguiente condición: *“Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas que habrán de suscribir el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P.”.*

La aprobación de los desarrollos urbanísticos quedará condicionada a la firma previa de dicho *Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas*, al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución y de saneamiento del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad y conexión exterior necesarios que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la recepción de la red de distribución y la conexión de las redes de distribución y de saneamiento al sistema general de abastecimiento y de saneamiento y depuración a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, el saneamiento y depuración del ámbito a desarrollar.



Para cualquier aclaración de este Informe en cuanto a la solución, criterios técnicos utilizados y/o servicios implicados, se deberá poner en contacto con la Ventanilla Única para Ayuntamientos de Canal de Isabel II, S.A.; M.P. a través de la siguiente dirección de correo electrónico: ayuntamientos@canal.madrid

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

Firmado electrónicamente por: Paula
González Laynez
En la fecha y hora 07.01.2025 12:30:33 CET

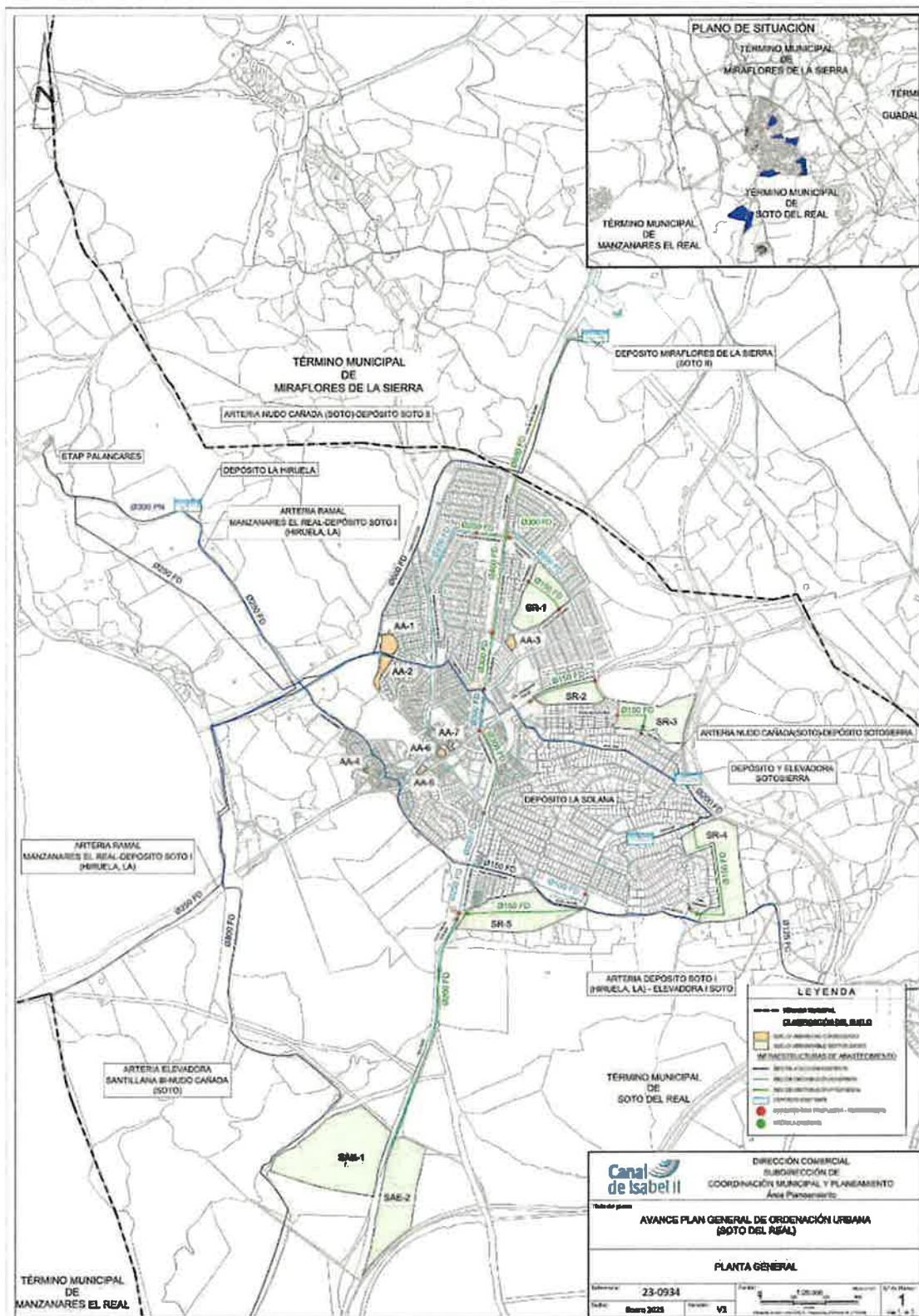
JEFA DEL ÁREA PLANEAMIENTO

Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Pto. 28.724, Folio 86, Tomo 4, Mto. 1 de 1990. Inscripción 1.ª. Domicilio Social: C/ Juan Fernández, 115, 28003 Madrid.



Canal de Isabel II, Sociedad Anónima, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid nº2796, Folio 86, Sección 6, Tomo 16.134(10). Inscrita en el Registro de Comercio nº1.000.000.000, Domicilio social: C/ Santa Engracia, 111, 28003 Madrid.

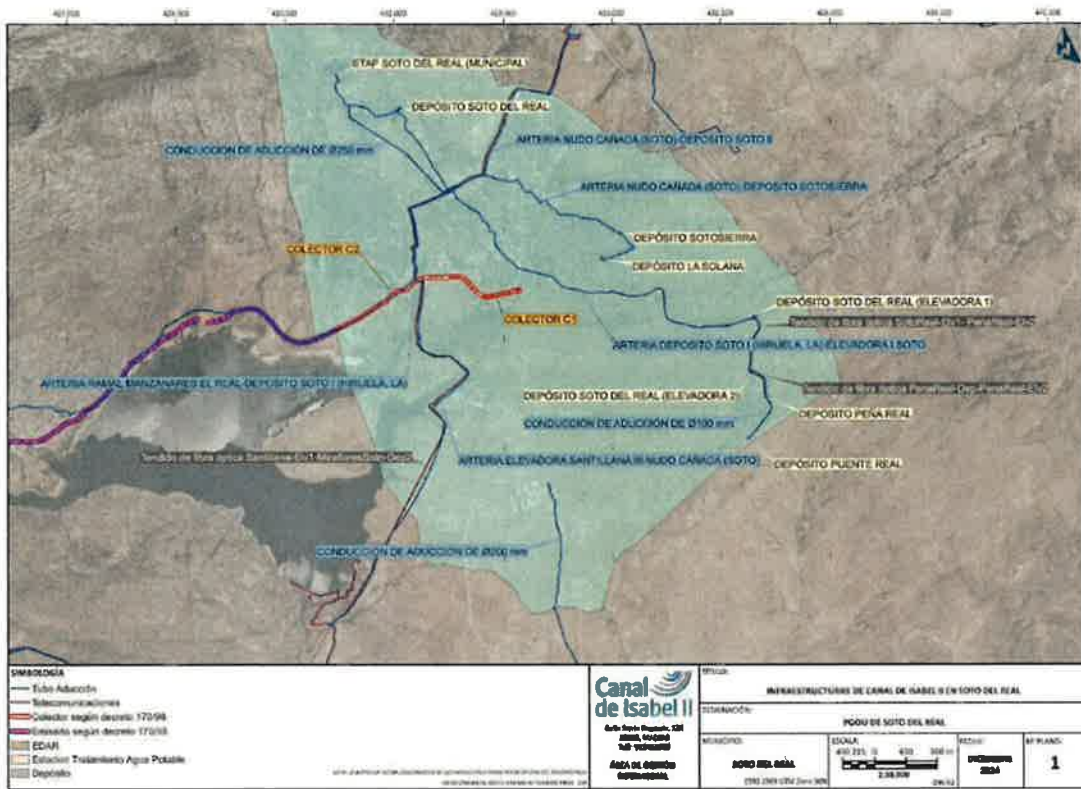
ANEXO I
PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DE ABASTECIMIENTO





Canal de Isabel II, Sociedad Anónima, M.P., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 28.733, Folio 88, Sección 8, Inscripción 1ª, Domiciliada en inscripción 226, NIF A48480007, Avenida José Antonio López, 111, 28003 Madrid.

ANEXO II
PLANO DE AFECCIONES A INSTALACIONES ADSCRITAS A CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P.



Anexo II.3 Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos. DG de Transición Energética y Economía Circular.



Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

Ref: 10/399953.9/24

Exp.: 26-UB2-00174.0/2023

SIA: 23/172

INFORME RELATIVO AL DOCUMENTO DENOMINADO AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SOTO DEL REAL

Municipio	Soto del Real
Unidad de Origen	Área de Planificación y Gestión de Residuos
Unidad de Destino	Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas.

Con fecha 21 de noviembre de 2023 (Ref.: 30/161557.9/23) se recibió el documento denominado Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Soto del Real.

El Avance del Plan General de Soto del Real se establece como instrumento para dar solución a la inadecuación del planeamiento vigente a las necesidades del municipio y para su adaptación al marco jurídico actual, al haber transcurrido más de 35 años desde la entrada en vigor de las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas en marzo de 1987.

Se plantea el crecimiento ordenado y compacto del núcleo urbano, la protección y promoción de los valores ambientales del municipio, la ampliación de los suelos dotacionales, la consolidación de una extensión comedia del núcleo urbano y la promoción del desarrollo de actividades económicas de bajo impacto.

Junto con la documentación del Plan General se presenta Documento Inicial Estratégico elaborado por Proymasa, con fecha diciembre de 2021, que contiene en su Anexo II el denominado Informe Preliminar de Caracterización de Suelos.

La propuesta establece 7 ámbitos residenciales en Suelo Urbano No Consolidado (AA-1 a AA-7), 5 sectores residenciales en Suelo Urbanizable Sectorizado y separado del núcleo urbano hacia el sur del municipio (SR-1 a SR-5) y 2 sectores de uso industrial (SAE-1 y SAE-2).

El documento aporta estudio del Medio Físico y Estudio Histórico. Para este último se analizan las ortofotografías correspondientes a los años 1956, 1975, 1991, 2001 y 2020.



Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

El estudio histórico de usos del territorio no ha detectado la existencia de actividades o focos potenciales de contaminación, con la excepción de la empresa Viapark (SAE-1) que éste señala como potencialmente contaminante de conformidad con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

No obstante, se señala la necesidad de llevar a cabo un estudio histórico más detallado para completar la Fase I y para establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional para los sectores destinados a actividades económicas, en su caso.

A la vista de la documentación aportada, se informa lo siguiente:

En los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado se comprueba la existencia de alguna construcción puntual, además de acumulaciones de posibles residuos en distintos puntos de los ámbitos de ordenación.

Por lo tanto, deberá ampliarse el estudio de caracterización Fase I investigando los posibles usos de estas construcciones y los focos potenciales de contaminación existentes en los ámbitos de actuación, como depósitos y posibles vertidos o acumulaciones de residuos. Para ello, se deberá incluir un mayor número de fotografías aéreas correspondientes a diferentes vuelos, de forma que permitan estudiar la evolución histórica de los distintos sectores mediante imágenes cercanas en el tiempo. Estas ortofotografías deberán tener la escala adecuada para poder detectar tanto actividades potencialmente contaminantes como focos potenciales de contaminación. Los contenidos mínimos de los trabajos de caracterización Fase I vienen definidos en el apartado 3.1 de las Directrices para la redacción de los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico que se adjuntan en el anexo.

Una vez completada la Fase I, si se detectan indicios de afección, se deberá continuar con la Fase II para delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid. Este estudio de Caracterización Analítica deberá formar parte del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, cuyo contenido se establece en el apartado 3.2 de las Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico.

Para aquellos ámbitos en los que se prevea su desarrollo mediante un Plan Parcial o cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo, las conclusiones que se obtengan de la Fase I relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse para la delimitación y evaluación de los indicios de contaminación, se incluirán en las fichas urbanísticas del Plan General que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales el que incluyan el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

Para los sectores de uso productivo se deberá definir el blanco ambiental de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro. En el caso de que se prevea su desarrollo mediante Plan Parcial u otra figura de planeamiento de desarrollo, esta obligación deberá quedar reflejada en la ficha urbanística del Plan General, según se indica en el párrafo anterior.



Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

En lo concerniente a las actividades potencialmente contaminantes que pudiesen detectarse en los distintos ámbitos, entendiéndose por tales las que respondan a la definición dada en el art. 2.e) del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, será de aplicación lo contenido en los artículos 3.4 y 3.5, dependiendo de si es una actividad actualmente en funcionamiento o, por el contrario, ha cesado su actividad. En esta situación, según se expresa en el documento presentado, se encuentra la empresa Viapark, empresa en activo ubicada en el sector SAE-1, por lo que deberá incluirse en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, la aplicación del artículo 3.4, que obliga a remitir el informe de situación del suelo por clausura de actividad potencialmente contaminante una vez se proceda al cese de la misma.

En cualquier caso, y con carácter general, en el documento normativo deberá indicarse expresamente que para el caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, estarán sometidos a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Para facilitar la redacción de este documento se adjuntan en el anexo las Directrices para los *Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico*.

Madrid, 8 de mayo de 2024

Vº Bº JEFE DE ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y
GESTIÓN DE RESIDUOS

Firmado digitalmente por: SAEZ VARA JESUS

EL TÉCNICO DEL ÁREA

Firmado digitalmente por: MUÑOZ HERRERA MARÍA DOLORES



ESTUDIOS DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS PARA PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

0. Introducción

En cumplimiento de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, se incluirá dentro de los estudios ambientales de los instrumentos de planeamiento urbanístico un informe de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos con el objeto de determinar si los suelos presentan indicios de afección. En caso afirmativo, el informe se orientará a delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación. Si, por el contrario, no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el "blanco ambiental" de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

1. Ámbitos de estudio

El área geográfica a la que deberán extenderse los trabajos de caracterización incluirá todos aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase. Igualmente se incluirán aquellas zonas que pudieran determinarse desde la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

A los efectos de estas directrices, se considerarán actividades potencialmente contaminantes de suelos las especificadas en los artículos 3.1 y 3.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero.

2. Fases de ejecución de los trabajos de caracterización

Los trabajos de caracterización se desarrollarán en dos fases:

Fase I: En esta fase se deberán definir las principales características del medio físico incluido dentro de los ámbitos de estudio especificados, así como los antecedentes de actividades que hayan podido producir alguna repercusión negativa en la calidad del suelo.

Así, el estudio ambiental que acompañe al documento a someter a informe previo de análisis ambiental de todo Plan General o Plan de Sectorización incluirá un Estudio Histórico y del Medio Físico, cuyo contenido se detalla en el apartado 3.1 de las presentes directrices. Las conclusiones que se obtengan relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse bien para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación o bien para la definición del blanco ambiental de la situación preoperacional se incluirán en las fichas urbanísticas que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación Inicial de los Planes Parciales el que incluyan el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

Fase II: En esta fase deberá determinarse, según proceda, el blanco ambiental de la situación preoperacional o la extensión y alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio.



Para ello, en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental de todo Plan General o Plan de Sectorización que contenga bien la ordenación pormenorizada, bien el correspondiente Plan Parcial, se deberá incluir el Estudio de Caracterización Analítica cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las presentes directrices.

Tal estudio deberá también incluirse en el documento de aprobación inicial de los Planes Parciales que desarrollen ámbitos condicionados por las fichas urbanísticas del Plan General correspondiente, como se señaló anteriormente.

3. Contenido de los documentos que componen los trabajos de caracterización

3.1. Estudio Histórico y del Medio Físico

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Objetivos y ámbito del estudio.
- Mapa topográfico a escala adecuada.
- Contexto geológico.
- Identificación de las unidades hidrogeológicas que puedan verse afectadas y caracterización hidrogeológica básica de las mismas (tipo de acuífero, profundidad al agua subterránea, permeabilidad, dirección de flujo, etc.). Identificación de puntos de agua (presencia de pozos, sondeos, manantiales, y otros puntos de agua; usos de los mismos, etc.). Relaciones entre aguas subterráneas y aguas superficiales esperadas.
- Estudio histórico del emplazamiento y sus inmediaciones a partir de datos y cartografía histórica y fotografías aéreas (vuelos 1956, 1968, 1975, 1980, 1985, 1990, 1995, 2001, 2006, 2009 y 2011). Deberán localizarse sobre las fotografías aéreas tanto los límites de los ámbitos en estudio como los emplazamientos potencialmente conflictivos.
- Propuesta del planeamiento sobre los usos futuros del suelo.
- Descripción de los nuevos usos que se van a llevar a cabo, con identificación de los elementos potencialmente contaminantes del suelo.
- Planos que muestren la clasificación y calificación urbanística vigentes, así como planos que especifiquen la clasificación y calificación urbanística (especificando, al menos, usos globales) del planeamiento propuesto.
- Planos con la delimitación de los ámbitos objeto de estudio, y localización de los emplazamientos potencialmente conflictivos en relación con la calidad del suelo.
- Conclusiones y recomendaciones, incluyendo los trabajos complementarios que se consideren necesarios.

3.2. Estudio de Caracterización Analítica

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Definición y justificación de la estrategia de muestreo. La justificación se realizará en base a la información obtenida en el Estudio Histórico y del Medio Físico, así como a la relativa a los nuevos usos propuestos. En lo referente a éstos últimos, se distinguirán:
 - Zonas que albergarán en superficie elementos potencialmente contaminantes, donde el muestreo deberá ir enfocado a las áreas más superficiales y en su caso a las aguas subterráneas;



Área de Planificación y Gestión de Residuos
 Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
 AGRICULTURA E INTERIOR

- Zonas con depósitos enterrados, donde el muestreo se orientará hacia los niveles localizados por debajo de los futuros tanques; y
 - Zonas en las que tras el análisis previo de información e inspección ocular no se determinen indicios de contaminación, en las que se realizará una toma de muestras superficial. En todo caso, se reflejará sobre cartografía a escala adecuada la ubicación de los puntos en los que se realice la toma de muestras.
- Descripción del procedimiento de muestreo, justificación del programa analítico empleado y resultados de las analíticas de laboratorio. Para la recogida de las muestras y la ejecución de los análisis se seguirán protocolos de aceptación generalizada, o basados en normas nacionales o internacionales en vigor. El programa analítico se justificará en base a las características de las potenciales afecciones detectadas en el Estudio Histórico y del Medio Físico y/o de los contaminantes que pudieran liberarse como consecuencia de los nuevos usos propuestos.
 - Interpretación de los resultados y elaboración del informe. Los resultados analíticos de las muestras de suelos se compararán con los niveles de referencia establecidos en los anexos del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero (BOE del 18/01/2005); en el caso de parámetros para los que la citada norma no establezca niveles de referencia se utilizarán otras normativas de análoga eficacia tanto nacionales e internacionales, justificando la elección. Los resultados de las analíticas que se realicen a las muestras de agua subterránea que pudieran recogerse se compararán con la legislación propia de aguas o, en su caso, y con carácter transitorio en tanto no se definan los objetivos de calidad previstos en la Directiva 2000/60, con otros niveles de uso generalizado, justificándose la elección.

En el caso de demostrarse la presencia de contaminación, se realizará una posterior investigación detallada que defina con precisión en alcance de la afección, así como las recomendaciones de actuaciones necesarias junto con una estimación de su coste.

4. Publicaciones de consulta

Para la ejecución de los trabajos descritos en las presentes directrices se recomienda la consulta de las siguientes publicaciones:

- *"Guía para la investigación de la calidad del suelo"*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Guía de análisis de riesgos para la salud humana y los ecosistemas"*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Guía de tecnologías de recuperación de suelos contaminados"*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Determinación de niveles de fondo y de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid"*. De Miguel, E et al. Madrid, Instituto Geológico y Minero de España, 2002
- *"Revisión comentada de métodos de análisis de contaminantes prioritarios en suelos"*. Azpeitia Gamazo, P. y Rosado Sanz, A. Madrid, Instituto Geológico y Minero de España, 2004

Las guías editadas por la Comunidad de Madrid pueden obtenerse en el Servicio de Información y Documentación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.