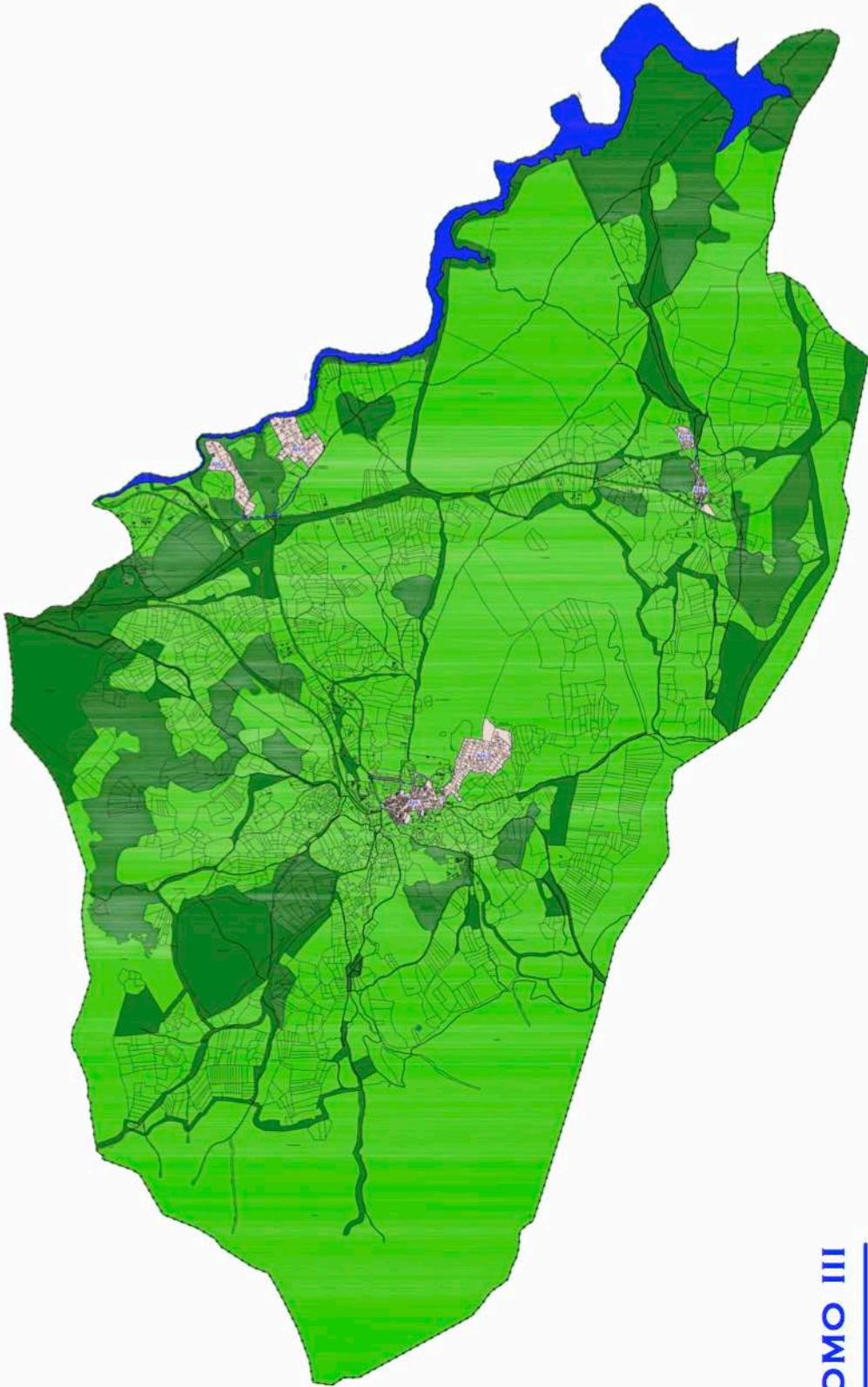




ESTUDIO VIABILIDAD
DOCUMENTO DE AVANCE
AYUNTAMIENTO DE GARGANTA DE LOS MONTES
DICIEMBRE 2017



TOMO III

PLAN GENERAL. GARGANTA DE LOS MONTES

PLAN GENERAL
GARGANTA DE LOS MONTES

DOCUMENTO DE AVANCE

TOMO III

ESTUDIO DE VIABILIDAD

DICIEMBRE 2017

ESTUDIO DE VIABILIDAD
DOCUMENTO DE AVANCE
GARGANTA DE LOS MONTES

INDICE

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. Contenido y alcance del presente estudio
- 1.2. Marco legal. Ordenamiento urbanístico vigente
- 1.3. Estrategias de desarrollo en el Plan General

2. ESTUDIO ECONOMICO DEL MUNICIPIO

- 2.1. Datos de la Hacienda Municipal
- 2.2. Objetivos
- 2.3. Análisis de datos
- 2.4. Evolución presupuestaria
- 2.5. Indicadores de análisis
- 2.6. Estructura sectorial de la inversión municipal
- 2.7. Programa de actuación del Plan General
- 2.8. Viabilidad Financiera del Plan General
- 2.9. Viabilidad iniciativa y gestión pública y privada
- 2.10. Viabilidad medioambiental del Plan General
- 2.11. Sostenibilidad del Plan General

3. PREMISAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- 3.1. Antecedentes planeamiento vigente
- 3.2. Desarrollo planeamiento vigente
 - 3.2.1. Necesidad de redacción del Plan General
 - 3.2.2. Objetivos de la nueva ordenación
 - 3.2.3. Criterios y alternativas de los crecimientos urbanos
- 3.3. Coherencia con el medio ambiente
 - 3.2.1. Capacidad de actuación
 - 3.2.2. Coherencia de la estructura urbana y el medio físico circundante
 - 3.2.3. Defensa y conservación del medio ambiente. Medidas de protección

4. VIABILIDAD DEL PLAN GENERAL EN FUNCIÓN DE LAS CAPACIDADES DE INICIATIVA Y GESTIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

- 4.1. Actividad de la ejecución del planeamiento
- 4.2. Agentes intervinientes

- 4.3. Formas de gestión de la actividad pública
 - 4.3.1. Sociedades urbanísticas
 - 4.3.2. Consorcios urbanísticos
 - 4.3.3. Mancomunidades de municipios
 - 4.3.4. Cooperación inter-administrativa y convenios
- 4.4. Obtención de las redes públicas

5. PROCEDENCIA DEL PLAN GENERAL EN FUNCIÓN DE LAS POSIBILIDADES ECONÓMICO-FINANCIERAS PÚBLICAS Y PRIVADAS

- 5.1. Ejecución de las obras de urbanización correspondientes a las actuaciones programadas e implantación de los servicios en suelo urbano consolidado
- 5.2. Ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los elementos determinantes del desarrollo urbano e implantación de los servicios en suelo urbano consolidado
- 5.3. Ejecución de las obras correspondientes a infraestructuras en suelo no urbanizable
- 5.4. Evaluación económica de las infraestructuras viarias propuestas

6. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y COMPENSACIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

- 6.1. Evaluación económica de las medidas de prevención y reducción de los efectos negativos sobre el medio ambiente derivados de la aplicación del Plan General
- 6.2. Evaluación económica de las medidas de compensación de los efectos negativos sobre el medio ambiente derivados de la aplicación del Plan General

7. PARTICIPACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN Y SECTORES EN LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y OTROS

8. CONCLUSIONES

ESTUDIO DE VIABILIDAD
DOCUMENTO DE AVANCE
GARGANTA DE LOS MONTES

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene el Estudio de Viabilidad del Plan General del municipio de Garganta de los Montes, Madrid.

1.1. Contenido y alcance del presente estudio

El presente Estudio de viabilidad, a la vista de la ordenación urbanística establecida por el Plan General, tiene un claro ánimo de contribuir a la racionalización y establecimiento de un orden de prelación en la distribución espacial y temporal de las actuaciones en él previstas, contribuyendo a la materialización de sus previsiones, y a la coordinación adecuada entre la ejecución del planeamiento en sus determinaciones y la existencia de los equipamientos y servicios necesarios en el momento de su implantación.

En este sentido, el Estudio de Viabilidad equivale a reconocer la inherente tendencia y necesidad de priorizar la inversión urbanística, cuya repercusión y materialización física en el municipio se manifestará en razón de los plazos que establezca el propio Ayuntamiento en su gestión. Así pues, las actuaciones de reforma y mejora en suelo urbano consolidado y no consolidado, se consideran prioritarias, y en razón de su desarrollo, el Ayuntamiento ha asignado en cada caso el sistema de actuación apropiado atendiendo la iniciativa privada y procurando desarrollar el planeamiento por vía de Convenio urbanístico.

El Estudio de viabilidad ha de considerarse adaptable a las diferentes situaciones presupuestarias y financieras, dependientes cada vez más de decisiones ajenas a la propia Corporación Local, sin desvirtuar por ello, la estrategia global establecida en cuanto a su programación.

La programación del presente planeamiento ha de entenderse como una guía de estrategias a seguir en el desarrollo del Plan General, y considerarse al propio tiempo, un instrumento flexible capaz de poder ser actualizado adaptándose a las distintas situaciones que necesariamente han de surgir en las sucesivas fases y etapas de su ejecución.

1.2. Marco legal. Ordenamiento urbanístico vigente

El presente Plan General de Garganta de los Montes contempla la legislación autonómica, propia y específica de la Comunidad de Madrid en materia de ordenación territorial, suelo y

urbanismo que se concreta en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante LSCM 9/2001.

Así mismo tendrá aplicación con carácter básico la legislación estatal que se concreta en Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Avance de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, (en adelante R.D.L. 7/2015).

El R.D.L. 7/2015 permite el establecimiento de determinados plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que limitan el ejercicio del derecho de propiedad, aquí entendido. Extremo que adopta el Plan General en cumplimiento de la legislación autonómica, dando satisfacción a la totalidad de sus determinaciones.

Así pues, el presente Plan General se ajusta a las referidas disposiciones, por cuanto es de entender que no solamente es de obligado cumplimiento la legislación autonómica mencionada, sino también y en razón de su vigencia, lo es así mismo la legislación estatal, perfectamente compatible con la anterior.

A partir de la legislación aplicable, las determinaciones del Plan General son vinculantes para todos los agentes urbanísticos intervinientes, a excepción de los públicos no locales que actuando en función de sus propias competencias, la programación del Plan General solo podrá tener carácter indicativo, ya que la vinculación con este, se verá concretada por sus ejercicios presupuestarios.

El Estudio de viabilidad junto con las determinaciones para su desarrollo se propone como un documento abierto, capaz de integrar en las estrategias previamente definidas, otras actuaciones que el Plan General no programa en este momento y que sin embargo la conveniencia posterior puede hacer necesario considerar.

1.3. Estrategias de desarrollo en el Plan General

El presente Estudio de viabilidad no contiene determinaciones vinculantes referidas a plazos o condiciones de desarrollo para la ejecución del Plan General, sino líneas de actuación como referencia y de mera utilidad para la Corporación Local que, aún no programadas específicamente, configuran un determinado compendio de necesidades y oportunidades que el territorio presenta en el marco de las previsiones presupuestarias locales o de concertación con otras Administraciones y agentes públicos o privados.

2. ESTUDIO ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

2.1. Datos de la Hacienda Municipal

Los datos presentados en este documento han sido facilitados por el Ayuntamiento de Garganta de los Montes a los redactores del Plan General, con la única finalidad de la realización del presente estudio.

2.2. Objetivos

El Estudio de Viabilidad completa la documentación exigida por el Art. 43 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, donde se establece que:

“ Mediante el estudio de viabilidad se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal ”.

2.3. Análisis de datos

Los registros proporcionados por el Ayuntamiento para la elaboración de este estudio sobre los ingresos y gastos globales del municipio de Garganta de los Montes correspondientes a los años 2007 a 2015, con carácter genérico y 2016 a 2017 pormenorizados.

Los presupuestos municipales genéricos de los años referidos son los siguientes:

AÑO	PRESUPUESTO €
2007	726.450,00
2008	1.049.021,63
2009	1.038.755,84
2010	782.289,22
2011	748.200,00
2012	787.800,00
2013	741.951,18
2014	725.953,28
2015	728.099,66
2016	686.405,00
2017	851.900,33
MEDIA 11 AÑOS	806.075,10

La siguiente tabla es la elaboración de los datos de los presupuestos pormenorizados de los años 2016 y 2017 para su utilización en el cálculo de indicadores y conclusiones del estudio.

Se reflejan en € y en porcentajes los ingresos municipales:

INGRESOS		AÑO 2016		AÑO 2017	
CAP 1	Impuestos Directos	264.120,00	38,48%	303.367,00	35,61%
CAP 2	Impuestos Indirectos	10.000,00	1,46%	4.000,00	0,47%
CAP 3	Tasas y otros Ingresos	30.100,00	4,39%	22.970,00	2,70%
CAP 4	Trasferencias Corrientes	81.705,00	11,90%	219.263,33	25,74%
CAP 5	Ingresos Patrimoniales	76.480,00	11,14%	69.300,00	8,13%
CAP 6	Enajenación Inversiones	55.000,00	8,01%	64.000,00	7,51%
CAP 7	Trasferencias de Capital	169.000,00	24,62%	169.000,00	19,84%
		686.405,00	100,00%	851.900,33	100,00%

Se reflejan en € y en porcentajes los gastos municipales:

GASTOS		AÑO 2016		AÑO 2017	
CAP 1	Gastos Personal	213.379,98	31,09%	214.050,00	25,13%
CAP 2	Gastos Corrientes y Servicios	188.025,02	27,39%	273.800,33	32,14%
CAP 3	Gastos Financieros	14.800,00	2,16%	4.450,00	0,52%
CAP 4	Trasferencias Corrientes	17.400,00	2,53%	24.700,00	2,90%
CAP 6	Inversiones Reales	196.500,00	28,63%	278.000,00	32,63%
CAP 9	Pasivos Financieros	56.300,00	8,20%	56.900,00	6,68%
		686.405,00	100,00%	851.900,33	100,00%

Los datos proporcionados, su análisis y comparación permite notar la dinámica presupuestaria y mediante su extrapolación se supone que reflejan la situación y evolución presupuestaria del municipio en los últimos tiempos.

2.4. Evolución presupuestaria

Así mismo, de los datos anteriores, se pueden concluir ciertos aspectos de la hacienda pública municipal en relación a los ingresos:

- Los recursos provenientes del Estado y de la Comunidad Autónoma, que representan un porcentaje importante de los ingresos totales del municipio (35%), se mantienen constantes y se mantienen en proporción al número de habitantes y la necesidad de mayores y mejores servicios públicos.

- La capacidad de recaudación del municipio ya que el crecimiento poblacional ha sido muy reducido en incluso negativo aumenta en un 10%, los ingresos por recaudación de impuestos tanto directos como indirectos.
- Los arrendamientos estables y la ausencia de ingresos por operaciones financieras son característicos de haciendas municipales de pequeños municipios.

Por su parte, en el capítulo de gastos, se mantiene los gastos principales que son los de personal y corrientes y las inversiones reales que varían en función de la subvenciones concedidas por las diferentes consejerías de la Comunidad de Madrid.

Debido a que los habitantes de derecho es un dato de suma relevancia en el análisis financiero de la hacienda municipal para la elaboración de ratios por habitante. Se hace la comparativa del índice crecimiento poblacional en función de los presupuestos:

AÑO	PRESUPUESTO €	POBLACIÓN	RATIO PRES. €/HAB.
2.007	726.450,00	392	1.853
2.008	1.049.021,63	405	2.590
2.009	1.038.755,84	397	2.617
2.010	782.289,22	386	2.027
2.011	748.200,00	390	1.918
2.012	787.800,00	396	1.989
2.013	741.951,18	393	1.888
2.014	725.953,28	382	1.900
2.015	728.099,66	367	1.984
2.016	686.405,00	351	1.956
2.017	851.900,33	331	2.574
MEDIA 11 AÑOS	806.075,10	381	2.117,81

En estos datos se reflejan variaciones del 10% / 20%, en los presupuestos en función, principalmente de los ingresos previstos por subvenciones que mantienen una media comparable a municipios del mismo tamaño de la Comunidad de Madrid.

2.5. Indicadores de análisis

Para elaborar un análisis global de la situación económica y financiera del municipio se emplea un total de diez indicadores, de acuerdo a la tipología y contenido siguiente, aplicados a los dos años de los que se dispone información detallada.

1. Indicadores de Tamaño Presupuestario

- Ingresos por Habitante: Son los derechos Reconocidos netos de cada ejercicio, dividido por la población de derecho de cada año. Es un indicador de volumen de

recursos económicos que maneja la Administración Local, en definitiva, del tamaño del Sector Público municipal.

Año 2016 = 1.956 €/Hab

Año 2017 = 2.574 €/Hab

2. Indicadores de Ingresos

- Grado de dependencia extra local, en términos de porcentaje: Mide el peso de los ingresos municipales por Transferencias (Corrientes y de Capital) sobre el total de los ingresos. Indica el grado de dependencia de los ingresos municipales de los recursos provenientes del resto de niveles de la Administración Pública (Comunidad Autónoma y Estado).

Año 2016 = 29,81%

Año 2017 = 71,34 %

- Presión Fiscal, en términos de euros por habitante: Son los ingresos por Impuestos Directos e Indirectos en relación a la población de Derecho. Mide el nivel de carga contributiva de cada residente en función de su posesión de bienes que constituyen hecho imponible; la vivienda, el vehículo o la realización de actividades económicas.

Año 2016 = 780,97 €

Año 2017 = 928,60 €

- Recursos Propios municipales, en términos de porcentaje: Mide el peso de los ingresos municipales propios (patrimoniales y por enajenación de inversiones reales), sobre el total de ingresos. Es un indicador del grado de autonomía municipal en la generación de recursos.

Año 2016 = 28,75 %

Año 2017 = 20,09 %

- Recursos Financieros, en términos de porcentaje: Mide el peso de los ingresos municipales por Operaciones Financieras (Variación de Activos y Pasivos), sobre el total de los ingresos. Es un indicador del nivel de utilización municipal de la política de endeudamiento.

Año 2016 = 0,12 %

Año 2017 = 0,07%

3. Indicadores de Gastos

- Gastos Corrientes, en términos de porcentaje: Mide el peso de los gastos municipales por remuneraciones del personal, compra de bienes y servicios y transferencias

corrientes, sobre el total de Gastos. Indica que parte de los recursos municipales han de destinarse al funcionamiento ordinario del Ayuntamiento.

Año 2016 = 58,48%

Año 2017 = 57,27 %

- Gastos de Inversión, en términos de porcentaje y en términos de euro por habitante. Mide el peso de los gastos municipales en Inversiones Reales, Transferencias de Capital y Activos Financieros, sobre el total de gasto o bien sobre la población de derecho. Es éste un indicador del volumen de inversiones que maneja la Administración Municipal y, por tanto, de su capacidad para asumir proyectos urbanos.

Año 2016 = 811,97 €

Año 2017 = 927,95 €

- Carga Financiera, en términos de porcentaje. Mide la proporción existente entre los gastos municipales vinculados al endeudamiento (intereses y amortizaciones) y el total de ingresos municipales. Es un indicador del peso que el endeudamiento representa para la dinámica municipal. En este caso concreto se toma el dato relativo a los intereses y endeudamiento.

Año 2016 = 8,20 %

Año 2017 = 6,68 %

4. Indicadores.

- Esfuerzo Inversor, en términos de porcentaje: es la relación existente, entre los gastos de capital por habitante y los ingresos totales por habitante. Indica que proporción del presupuesto municipal se dirige a financiar proyectos de inversión, siendo un indicador del esfuerzo público local.

Año 2016 = 41,51 %

Año 2017 = 36,05 %

Todos los parámetros referenciados indican que el Ayuntamiento Garganta de los Montes tiene solvencia financiera para su mantenimiento y estructura municipal, y que las inversiones desarrolladas vienen apoyadas por subvenciones de la Comunidad de Madrid.

La pérdida paulatina de habitantes dificultará la materialización de ingresos, pero a su vez demandará menos servicios de los actuales, aunque no significa una reducción de prestaciones por parte del Ayuntamiento.

2.6. Estructura sectorial de la inversión municipal

De cara al desarrollo del planeamiento urbanístico, la faceta de la hacienda local de mayor interés es la capacidad de inversión municipal para poder desarrollar el Programa de Actuación del Plan General.

Para analizar la estructura sectorial de la Inversión Municipal, se ha recurrido al la relación de subvenciones por años que se resumen en el siguiente cuadro:

AÑO	SUBVENCIONES
2.007	130.318,27
2.008	169.423,01
2.009	182.729,86
2.010	321.780,54
2.011	201.020,24
2.012	68.965,00
2.013	131.601,50
2.014	63.293,29
2.015	61.590,94
2.016	60.820,68
2.017	134.131,20
MEDIA 11 AÑOS	138.697,68

También hay que tener en cuenta dentro de la relación de subvenciones recibidas por el Ayuntamiento de Garganta de los Montes las principales líneas de subvención realizadas en los últimos años por la Comunidad de Madrid, que son el Plan Prisma desarrollado entre los años 2007-2011 y el Programa de Inversiones Regional P.I.R. que se desarrolla en la actualidad desde el año 2016 al año 2019. La cantidades asignadas al municipio son las siguientes:

AÑO	PRESUPUESTO €	POBLACIÓN	RATIO PRES. €/HAB.
PRISMA 2007-2011	1.386.703,57	394	3.520
PIR 2016-2019	1.496.412,46	341	4.388

Como se puede observar las disponibilidad presupuestaria para, en caso de ser necesaria, la realización de obras o actuaciones para el futuro Plan General pueden ser cubiertas con la disponibilidad presupuestaría actual.

El gasto en inversiones del Municipio de Garganta de los Montes supuso en el 2017 más de la mitad de los gastos totales del municipio. Concretados en acciones sobre las redes de servicio municipales tanto de infraestructuras de comunicación como de servicios. Lo anterior denota la relevancia en la estructura sectorial de las inversiones en la hacienda municipal.

La relación pormenorizada de subvenciones de la comunidad de Madrid son las siguientes:

ANO	DENOMINACIÓN	IMPORTE €
2.007	Cerramiento Cabeza de El Cuadrón	30.000,00
	Mejora en La Casa de Niños y el Colegio Quince de Mayo	13.318,27
	Embellecimiento Núcleo Histórico	30.000,00
	Construcción de Manga Ganadera en la Cañizuela de Abajo	27.000,00
	Adecuación Entorno del Minipolígono Centro de Empresas Artesanas	30.000,00
	TOTAL 2.007	130.318,27
2.008	Adecuación para Centro Polivalente Municipal	48.080,96
	Mejora en La Casa de Niños y el Colegio Quince de Mayo	12.013,57
	Rehabilitación, Adecuación y Mejora del Cerramiento Finca El Cañuelo	29.498,53
	Mejora en valor, adecuación y embellecimiento de la rotonda de San Isidro	30.000,00
	Mobiliario del despacho de Alcaldía, del Salón de Plenos de la Casa Consistorial	17.675,01
	Mobiliario para Centro Polivalente	17.800,00
	Suministro e instalación de equipos audiovisuales para estancia municipal	8.056,14
	Suministro e instalación de estrado con estructura metálica	6.298,80
	TOTAL 2.008	169.423,01
2.009	Actuaciones de limpieza y conservación de los cementerios municipales	10.657,91
	Mejora en Centro Municipal	45.707,27
	Obras de Adecuación para Centro Polivalente Municipal	48.080,96
	Mejora en La Casa de Niños y el Colegio Quince de Mayo	11.867,56
	Embellecimiento plaza de la Iglesia de Nuestra Señora de los Prados	21.102,59
	Embellecimiento del Núcleo Urbano de El Cuadrón	28.342,65
	Dotación de Infraestructuras Básicas en la calle Los Portales	55.809,12
	Dotación de Infraestructuras Ganaderas. Actuación número 2 y actuación número	15.055,79
	Instalación de WIFI en el centro de empresas artesanas	10.683,60
	Documento de Avance Plan General de Ordenación Urbana	34.800,00
	Mobiliario casa maestro	3.870,92
	Mobiliario cocina para viviendas municipales	4.224,72
	Embellecimiento y mejora del Parque de las Mallas	29.943,06
	TOTAL 2.009	182.729,86
2.010	Mejora en La Casa de Niños y el Colegio Quince de Mayo	9.536,22
	acondicionamiento y mantenimiento de instalaciones deportivas municipales	45.000,00
	Urbanización de la Calle Vistahermosa	49.000,00
	Acondicionamiento de Caminos Rurales	53.509,64
	Embellecimiento y conservación del Núcleo Urbano de El Cuadrón	30.512,24
	Embellecimiento y preservación del núcleo Urbano de Garganta de los Montes	30.517,24
	Adecuación, acondicionamiento y puesta en valor de zona turística	48.549,47
	Trabajos complementarios para la elaboración del Documento de Aprobación Inicial	23.600,00
	Mejora y Ampliación del Parque de las Mallas y su entorno	31.555,73
	TOTAL 2.010	321.780,54
2.011	Reparación y conservación de viales públicos	12.020,24
	Reparación y Puesta en Valor del Centro Social para Jóvenes	49.000,00
	Dotación de Infraestructuras Básicas en la calle Cruces y Cortes	80.000,00
	Embellecimiento, recuperación y puesta en valor del Núcleo Urbano de El Cuadrón	30.000,00
	Embellecimiento y puesta en valor de la Fachada de la Casa Concejo	30.000,00
	TOTAL 2.011	201.020,24
2.012	Obras de adecuación y mejora en edificio municipal de Garganta de los Montes	49.000,00
	Documento de aprobación inicial del Plan General	19.965,00
	TOTAL 2.012	68.965,00
2.013	Dotación de Infraestructuras Básicas en la Calle Travesía Timoteo Díaz	80.000,00
	Urbanización de la Calle Cortes	49.000,00
	Documento de Modificación Puntual nº6	2.601,50
	TOTAL 2.013	131.601,50
2.014	Actuaciones de reparación y conservación de edificio municipal	8.472,11
	Acondicionamiento y Señalización de la Senda Turística Calleja de Relaños	54.821,18
	TOTAL 2.014	63.293,29
2.015	Actuaciones de reparación y conservación de edificios municipales	4.852,08
	Dotación de Infraestructuras Básicas en la Urbanización Los Gargantales	59.995,09
	Mejora en eficiencia energética de los alojamientos turísticos	59.987,69
	Reforestación Forestal Compensatoria en Garganta de los Montes	1.603,25
	TOTAL 2.015	61.590,94
2.016	Actuaciones de reparación y conservación de edificios municipales	11.839,17
	Acondicionamiento del acceso al cementerio municipal	48.981,51
	TOTAL 2.016	60.820,68
2.017	Dotación de Infraestructuras Básicas y Enterramiento de líneas en la Plaza Nuestra	65.311,20
	Urbanización de la Calle Casa Panta	48.850,00
	Modificación Puntual nº 10 Los Gargantales, Aprobación Provisional	19.970,00
	TOTAL 2.017	134.131,20

2.7. Programa de actuación del Plan General

En el Plan General de Garganta de los Montes, el programa de actuación se concreta en acciones puntuales sobre las redes generales que permitan y justifiquen el modelo de utilización del territorio y sobre todo den viabilidad al desarrollo urbano adoptado.

Los modelos de gestión del suelo para la obtención de los terrenos para el desarrollo de las redes generales serán los siguientes:

- Los terrenos afectados por el Plan General a redes públicas deberán adscribirse al dominio público, estarán afectados al uso o servicio que determina el Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento.
- Las dotaciones públicas de red general fijadas por el Plan General que tuvieran en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, o cuya gestión del uso o servicio a establecer dependan directamente de la Administración Pública no municipal, titular de aquellos terrenos, podrán mantenerse de dominio de la Administración Pública actualmente titular, no siendo obligatoria su transmisión al municipio, salvo en los supuestos expresamente contemplados en la presente normativa.
- Los terrenos afectados por dotaciones públicas de red general que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de acuerdo con la legislación urbanística aplicable, siendo la afectación por el Plan General declaración suficiente de su utilidad pública y social.

2.8. Viabilidad Financiera del Plan General

De los análisis anteriores sobre la dinámica económico-financiera del Ayuntamiento de Garganta de Los Montes, cabe plantear las siguientes conclusiones:

- El periodo estudiado es muy reciente, lo que permite extrapolar fácilmente a la situación futura de la hacienda municipal en los años de la aplicación del presente Plan General.
- El Plan General, como se expone en los siguientes capítulos no requiere para su desarrollo un presupuesto elevado, ya que la realización de infraestructuras es muy reducida al no tener prevista la calificación de Suelo Urbanizable.

- Por el contrario, esto supondrá la ausencia de ingresos derivados de la obtención de nuevos suelos y licencias de los posible nuevos desarrollos urbanísticos.
- El presupuesto municipal en este momento se encuentra estrechamente ligado a las contribuciones hechas por la Comunidad de Madrid y del Estado.
- El Ayuntamiento hasta el momento no ha utilizado la política de endeudamiento para la realización de sus proyectos, lo que genera un estado financiero sano que permite al municipio afrontar nuevos proyectos.
- La estructura de los presupuestos municipales, así como la composición de los capítulos que componen dichos presupuestos, tanto en ingresos como en gastos, llevan a considerar que la capacidad de inversión del Ayuntamiento permite desarrollar las iniciativas valoradas en el Avance del Plan General.

2.9. Viabilidad iniciativa y gestión pública y privada

La peculiaridad de este Avance de Plan General radica en la ausencia de Suelo Urbanizable. Esto condiciona e impide de forma clara una posible aunque poco probable desarrollo, pero permite avanzar en la consolidación de los cascos urbanos así como de mantener una capacidad financiera para afrontar objetivos estratégicos de pequeña entidad como, o relacionados en los siguientes capítulos.

Todos estos condicionantes permiten avanzar la capacidad de iniciativa y gestión del Ayuntamiento para acometer el desarrollo del Plan General.

2.10. Viabilidad medioambiental del Plan General

El Análisis ambiental del presente plan señala la viabilidad y sostenibilidad del desarrollo previsto, estableciendo las medidas correctoras necesarias para su desarrollo, y el programa de seguimiento que garanticen que se minimizan los efectos negativos, y que en ningún caso exceden de valores considerados críticos sobre elementos que deban ser conservados.

2.10. Sostenibilidad del Plan General

Con base a lo expuesto en los Apartados anteriores, puede afirmarse que el Plan General es viable, presenta un modelo de desarrollo sostenible, y está dentro de los parámetros financieros admisibles para la Administración y el sector privado y en consecuencia:

- Es viable administrativamente por estar adaptado a la legislación vigente.

- Es viable su administración por el Ayuntamiento, según demuestran las actuaciones realizadas y en curso de gestión del suelo y de los recursos que el Plan General genera.
- Su desarrollo es sostenible desde el punto de vista medio ambiental, una vez que se pongan en marcha las medidas correctoras propuestas, y se establezca su seguimiento.
- Es sostenible desde el punto de vista social, por la creación de puestos de trabajo, la creación de suelo para redes de dotaciones y zonas verdes adecuadas, y la ampliación de oferta de vivienda de varias tipologías, y en especial, la apuesta por creación de vivienda de protección.
- Es sostenible desde el punto de vista del desarrollo local, pues permite mantener el perfil diferencial de Garganta de los Montes de carácter agrario gracias al desarrollo y potenciación del turismo rural.

3.- PREMISAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

3.1.- Antecedentes planeamiento vigente

El municipio de Garganta de los Montes cuenta con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (P.D.S.U.) cuya aprobación se publicó en el B.O.E. de 21/6/1982 y es la legislación vigente en la actualidad en este municipio.

Se realizó por COPLACO para regularizar y dotar de normativa urbanística específica a municipios carentes del mismo. Como se puede comprobar dicha normativa lleva vigente los últimos 35 años, durante los cuales se ha producido un desarrollo urbano poco regular y carente de estructura realizado sobre la trama urbana existente.

El vigente P.D.S.U. se redactó conforme a la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación 1346/76 de 9 de abril, vigente en aquel momento, se determina que en aquellos municipios que careciesen de plan General de Ordenación, el territorio se clasificará en suelo urbano y suelo no urbanizable, constituyendo el suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en la mitad de su superficie se incluyan en un Proyecto de Delimitación tramitado por el Ayuntamiento y aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe de la Diputación Provincial.

Según el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, el municipio de Garganta de los Montes presenta dos núcleos claramente diferenciados: el de Garganta propiamente dicho y la pedanía de El Cuadrón. Fuera de esta delimitación, el suelo del municipio se clasifica como No Urbanizable. Si bien, ya en esa fecha se habían iniciado las actuaciones ilegales de las urbanizaciones de Eras del Soto, La Pajarita, El Verdugal y Los Gargantales.

La vigencia del P.D.S.U. sería indefinida en tanto no se aprobara definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o planeamiento incorporado como puede ser los P.O.N.P.

En el cuadro siguiente se especifica el planeamiento vigente que engloba todas las modificaciones puntuales y sus respectivos ámbito de actuación:

ESTADO PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

	Descripción	Documento	B.O.E/B.O.C.M	Vigencia
P.D.S.U.	Casco Tradicional Garganta	P.D.S.U.	21/6/82	Vigente
Planeamiento Inicial	Ensanche Casco Garganta	P.D.S.U.	21/6/82	Vigente
	Casco Tradicional El Cuadrón	P.D.S.U.	21/6/82	Vigente
	Mod. Nº 1	Eras del Soto	Mod. P.D.S.U.	21/11/87
Mod. Nº 2	Los Gargantales	Mod. P.D.S.U.	2/11/88	Vigente
Mod. Nº 3	El Verdugal	P.O.N.P	20/1/89	Vigente
Mod. Nº 4	Las Pajarillas	P.O.N.P	20/1/89	Vigente
Mod. Nº 5	Centro Salud. C/San Isidro 5	Mod. P.D.S.U.	29/3/06	Vigente
Mod. Nº 6	Centro de Día	Mod. P.D.S.U.	15/6/10	Vigente
Mod. Nº 7	Equipamiento deportivo	Mod. P.D.S.U.	15/6/10	Vigente
Mod. Nº 8	Cambio de Clase Suelo P. 117	Mod. P.D.S.U.	10/7/13	Vigente
Mod. Nº 9	Los Gargantales Nuevos Par.	Mod. P.D.S.U.	-	Retirada
Mod. Nº 10	Los Gargantales Nuevos Par.	Mod. P.D.S.U.	5/4/13	En tramitación
Mod. Nº 11	P-298-299 Pol 8	Mod. P.D.S.U.	10/7/14	En tramitación
Permuta V.P.	Permuta Vías Pecuarias	Mod. M.A.	1/9/16	En tramitación

El Ayuntamiento de Garganta de los Montes, ha realizado durante los 35 años de vigencia del P.D.S.U., varias propuestas de revisión de las mismas y últimamente dos Avances del Plan General los siguientes años:

- Año 2004. Avance de Plan General. Realizado por D.G. de Urbanismo.
- Año 2010. Avance de Plan General. Realizado por Aljez arquitectura S.L.P. y otros.

Constando los mismos en el archivo del Ayuntamiento de Garganta de los Montes, se ha recopilado y actualizado de los mismos, la documentación relevante y significativa para su incorporación al presente Avance de Plan General.

3.2.- Desarrollo planeamiento vigente

La ausencia de un plan de ordenación del municipio de Garganta de los Montes y las dificultades que a lo largo de más de 15 años se han producido para redactar y aprobar un documento de planeamiento municipal ha provocado la situación actual:

- Existencia de un diseminado muy consolidado fuera de ordenación.
- Imposibilidad de realizar proyectos públicos y municipales por carecer el municipio de suelo público dentro del límite de suelo urbano.
- Dificultad para la regularización de accesos de las urbanizaciones.
- Falta de suelo para nuevos desarrollos residenciales.
- Dificultad para reubicar instalaciones ganaderas fuera del casco ante la imposibilidad de construir cobertizos y edificaciones auxiliares para dicha actividad ganadera por incumplir con la parcela mínima de cultivo.
- Edificaciones en suelo No Urbanizable que denominamos “periurbano”, muchas de ellas con todas las condiciones de solar y colindantes con suelo urbano, y la mayoría con edificaciones realizadas en los años 70/80/90, con uso principal de segunda residencia.
- Limitaciones para la construcción de viviendas bifamiliares, pero con viviendas por plantas en horizontal, y no en vertical.

3.2.1. Necesidad de redacción del Plan General

Para el municipio de Garganta de los Montes, esta revisión del planeamiento es por otra parte, una exigencia primordial para poder evolucionar hacia un modelo territorial, tanto urbano como ambiental en el medio natural que permita un desarrollo demográfico y económico sostenibles para este municipio, y al propio tiempo, resuelva la necesidad de obtener suelo municipal para dotar al municipio de las redes de infraestructuras, equipamientos, zonas verdes o espacios libres, y servicios necesarios que demanda su población.

Mantener la situación actual supone un cierto estancamiento del municipio en materia urbanística que condiciona otras actividades de trascendencia y no debe prolongarse por más tiempo.

3.2.2. Objetivos de la nueva ordenación

La distribución general de las superficies de cada uno de los tipos de suelo se resumen en este cuadro:

ANALISIS PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTO

	Ha.	%
SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL	4.034,11	100,00%

Clase de Suelo	P.D.S.U.82 + Mods.	%	AVANCE P.G.	%
SUELO NO URBANIZABLE	3.991,75	98,95%	3.987,43	98,84%
SUELO URBANIZABLE	0,00	0,00%	0,00	0,00%
SUELO URBANO	42,36	1,05%	46,83	1,16%

La revisión de planeamiento que se propone deberá orientarse hacia la consecución de los siguientes objetivos:

a) Fijar las áreas para el futuro crecimiento urbano de dimensiones razonables y con gestión viable, en suelos que resulten adecuados para su ocupación.

b) Determinar la estructura urbanística de los núcleos urbanos, con la división de los recintos de ordenación, aportando soluciones concretas de ordenación pormenorizada y de gestión en aquellas áreas que así lo precisen, para su completa urbanización.

c) Prever el suelo y los elementos necesarios para la señalar la ubicación de las redes públicas (infraestructuras, equipamientos y servicios) de que carece el término y el núcleo urbano.

d) Definir los mecanismos de gestión adecuados para que en las áreas homogéneas, los costes de urbanización recaigan sobre los propietarios o promotores de ese suelo y no sobre el Ayuntamiento. Así mismo, el planeamiento ha de precisar los espacios libres públicos que se han de ceder en estas áreas y califica el suelo necesario para dotarlas de equipamientos y servicios.

e) Establecer los ámbitos y elementos que requieran operaciones de reforma interior o una normativa de protección, considerando tanto suelos y elementos urbanos con condiciones ambientales y/o tipológicas de interés, como los suelos no urbanizables con algún interés específico en razón de sus peculiares características, al objeto de salvaguardarlos de cualquier uso indebido o no adecuado.

f) Servirse de los elementos configuradores existentes, tanto naturales como convencionales, para introducir criterios que posibiliten una ordenación fluida e inteligible, que sea asumida por sus habitantes e ir perfeccionándola en su desarrollo.

g) Concretar unas zonas de ordenanzas adecuadas, claras y precisas que posibiliten la menor discrecionalidad posible en la concesión de licencias, pero con la flexibilidad suficiente para adaptarse a la diferente casuística existente.

h) Organizar las infraestructuras urbanas con criterios de mínimos costes y sencilla racionalidad.

3.2.3. Criterios y alternativas de los crecimientos urbanos

Coincidiendo con las cinco últimas décadas, se han producido en Garganta de los Montes, profundos cambios en la utilización del suelo, se ha acentuado la dependencia exterior, se han alterado en profundidad los modos de vida y la emigración ha dañado gravemente las estructuras demográficas y socio - profesionales. En suma, se ha derrumbado el sistema tradicional de explotación del territorio y existen muchas dificultades para configurar un modelo alternativo capaz de mantener una explotación racional de los recursos disponibles.

Se pretende conservar y enriquecer el casco tradicional y para ello, se respeta la estructura del núcleo antiguo manteniendo el trazado viario y su morfología, y definiendo las áreas de interés ambiental de los cascos tradicionales, tanto de Garganta como de El Cuadrón. En ellas se establecen unos criterios generales de diseño urbano que incluirán todos los aspectos que condicionan el ambiente urbano: cerramientos, fachadas, pavimentación, alumbrado, mobiliario urbano, publicidad, señalización y ajardinamientos.

La edificación tradicional, proporciona una fuerte caracterización ambiental al espacio urbano debido a determinadas invariantes morfológico-constructivas tradicionales, aunque recientes actuaciones hayan disminuido tal efecto de conjunto.

Se trata de potenciar el trazado bien conservado del núcleo y favorecer su recuperación para los usos actuales y futuros de sus pobladores y visitantes.

Se mantienen las tipologías edificatorias tradicionales, de forma que las transformaciones se realicen por unidad edificatoria que garantice la diversidad volumétrica actual y la pervivencia de la escala, posibilitando la modernización de las viviendas hasta conseguir unos índices de higiene y confort satisfactorios. Para ello se regulan las transformaciones y reformas mediante ordenanzas de conservación y catálogos de edificación.

Otro punto a tratar, es la eliminación de impactos negativos que desvirtúan la tipología tradicional.

3.2. Coherencia con el medio ambiente

El presente Plan General armoniza dos derechos constitucionales fundamentales, como son la ordenación urbanística, entendido como desarrollo económico y social, y la protección del medio ambiente. Este planeamiento general deviene, así mismo, como instrumento de protección del medio ambiente, siguiendo los criterios más recientes de la Directiva Europea.

3.2.1. Capacidad de actuación

El planeamiento ha establecido el modelo de los núcleos urbanos, basado en los siguientes criterios:

- La delimitación del núcleo urbano del casco tradicional, definiendo en él su estructura y bordes que respete las alineaciones y morfología tradicionales, cuidando los aspectos paisajísticos en remates de cornisas o visualizaciones hacia las terrazas de la cuenca del Lozoya.
- Articular los importantes espacios vacantes de suelo, e inconexos entre los cascos tradicionales, tanto de Garganta como de El Cuadrón y los desarrollos periurbanos existentes próximos a estos.

Considerando las características de los núcleos urbanos y su elevado contenido ambiental, se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- Establecer normas reguladoras para edificaciones interiores al casco antiguo que merecen ser catalogados en distintos grados de protección, a efectos de su mantenimiento, y para aquellos que aun no teniendo valores suficientes, posean un fuerte carácter ambiental que definen al conjunto del mismo.
- Determinar la normativa para la edificación en suelos vacantes dentro del núcleo tradicional, para la colmatación del mismo, bien de intersticios o en remate de los bordes.

El planeamiento ha establecido medidas ágiles y sencillas de gestión, en las áreas de extensión que requiere completar la urbanización o la reorganización parcelaria, para la obtención de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos necesarios.

Se ha procurado que la mayor parte del suelo urbano consolidado, esté constituido por áreas plenamente ordenadas, garantizando la urbanización previa o simultáneamente a las obras de edificación, y reconsiderando los hábitos y costumbres tradicionales de cesión de viales y servidumbres, para adaptarlos al cumplimiento de la legislación vigente, en cuanto a los suelos urbanos no consolidados.

Los sistemas de gestión se regirán por los principios de agilidad y eficacia comprobada, en su ejecución.

3.2.2. Coherencia de la estructura urbana y el medio físico circundante

Con la situación de creciente abandono económico del área, previsiblemente agravada por las directrices comunitarias europeas, en cuanto a las restricciones a la agricultura, así como por otros fenómenos negativos acaecidos en el sector lácteo y cárnico, y ante la puesta en marcha por parte de la Comunidad de Madrid de diversos estudios sobre la reconversión económica y las alternativas agropecuarias para la Sierra Norte, y asimismo, la necesidad de preservación de este territorio como reserva natural de la Región, el planeamiento ha seguido el doble criterio de promoción medida y cuidadosa del suelo para usos turísticos de ocio y esparcimiento, y una gran cautela en las decisiones que sobre el medio físico se adoptan, en orden a no condicionar planteamientos globales futuros.

Los criterios que se han tenido en cuenta para la selección de las diversas alternativas consideradas, han sido:

- Sobre los suelos con influencia para los recursos hídricos: Se ha tenido en cuenta las medidas de protección especial a los recursos hídricos y su área de influencia, tanto los establecidos por la legislación estatal y autonómica, como los detectados por razones topográficas, ecológicas y ambientales.
- Sobre los suelos forestales: Se han protegido aquellos suelos con capacidad actual y potencial, soporte de los recursos forestales, necesario complemento ecológico de los recursos hídricos y de rentabilidad económica propia, actual o futura, y proponer medidas de fomento de políticas de recuperación y explotación, refiriéndonos concretamente a los montes preservados con masas arbustivas de enebrales y otros adyacentes de jarales y pinares.
- Sobre los suelos agropecuarios: Detectar los suelos dotados del más alto valor económico, huertas, cultivos de regadío y pastos de ganadería extensiva, y proponer medidas de potenciación que por un lado no colapsen su futuro y por otro, hagan posible

la promoción de una comercialización de calidad con denominaciones de origen extensibles al sector agropecuario.

- Sobre las áreas singulares: Preservar como especialmente protegidas, atendiendo a sus valores ecológicos y culturales, y a su vez, promocionarlas para su disfrute e investigación, al tratarse de áreas de enormes cualidades ecológicas, como puedan ser los sotos de ribera próximos al LIC de la cuenca del río Lozoya.
- Sobre las medidas de intervención. Con independencia de la cualidad o categoría que se haga a cada tipo de suelo para ser considerado de especial protección, regular en el planeamiento medidas concretas de conservación Integral, consolidación, mejora o recuperación.
 - Sobre las instalaciones y tratamiento de suelo: Determinar en el planeamiento, en función de la fragilidad, necesidad de consolidación, mejora o recuperación de los diferentes suelos, los usos necesarios permitidos, compatibles o prohibidos, capaces de ser ubicados en el medio rústico, así como su intensidad, aspectos estéticos y formales de los mismos, y su carácter provisional o definitivo. Establecer el tratamiento de la red viaria en el medio físico, adecuado a su condición: refuerzo y mejora de firmes de carreteras, tratamiento adecuado de caminos y cañadas, áreas de recreo, miradores, etc.
- Sobre la actividad turística: Patrocinar medidas cuidadosas encaminadas al fomento de la actividad turística de la zona, ligada al medio natural, definiendo el alcance de intervención como la idoneidad de localización.

3.2.3. Defensa y conservación del medio ambiente. Medidas de protección

El análisis ambiental del municipio, como demuestra el Documento Inicial Estratégico ha desvelado la impresionante riqueza del medio natural circundante, que van desde importantes zonas de los sotos y riveras de la cuenca del Lozoya que ocupa una estrecha banda longitudinal en el extremo oriental del término municipal y posee un valor geomorfológico y paisajístico que las hace meritoria de su definición como unidad independiente con la delimitación de un LIC, allí donde se dan cultivos de regadío y presenta una interesante vegetación de ribera asociada al cauce del río, a elementos que constituyen el extremo suroriental con el pico Mondalino, caracterizada por la presencia de rocas metamórficas con alto grado de transformación y arbolado y de una muy interesante red hidrográfica, y extensa red de vías pecuarias, etc., como extensamente se ha descrito en el mencionado Documento.

Por consiguiente, desde el punto de vista medio-ambiental, Garganta de los Montes tiene una situación destacada a pesar de la existencia de urbanizaciones localizadas muy próximas a interesantes enclaves naturales.

Esta calidad ambiental del municipio ha condicionado el modelo urbano y de ordenación del territorio, lo que implica el mantenimiento de esta situación como objetivo fundamental, delimitando perfectamente las zonas de posible desarrollo urbano y urbanizable, y protegiendo el resto del territorio.

En consecuencia, si bien el crecimiento y desarrollo urbano planteado es prácticamente nulo, está muy definido y acotado, de tal forma que no se incluye en la propuesta de ordenación amplias zonas de suelo urbanizable no sectorizado, sino por el contrario se han clasificado como suelo no urbanizable de protección en su categoría de preservado, por su valor agropecuario o paisajístico, amplias extensiones de suelo sin un régimen de protección especial.

4. VIABILIDAD DEL PLAN GENERAL EN FUNCIÓN DE LAS CAPACIDADES DE INICIATIVA Y GESTIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

4.1. Actividad de la ejecución del planeamiento

La actividad urbanizadora del planeamiento comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del Plan General y, en especial, aquellos actos de urbanización y edificación para su destino a los usos previstos y autorizados.

La actividad urbanizadora requiere, como presupuestos legales previos de la misma, la definición de la ordenación pormenorizada, de la modalidad de gestión urbanística y de los instrumentos de ejecución material.

Verificados estos requisitos, los procesos de ejecución del planeamiento comprenden la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación o equidistribución, la obtención de los terrenos para redes públicas, la cesión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la participación del Municipio, la realización de las obras de urbanización y la edificación en los solares resultantes, sin perjuicio de la conservación de las obras de urbanización y la edificación.

4.2. Agentes intervinientes

Corresponde a las Administraciones públicas, en especial al Ayuntamiento de Garganta de los Montes, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda la actividad urbanizadora, sea pública o privada, en los términos expresados en la LSCM

9/2001, a fin de asegurar que esta se produzca de conformidad con la ordenación del territorio y así también de la ordenación urbanística, según los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución.

Así mismo, corresponde a las Administraciones públicas, la ejecución propiamente dicha, sea a través de actuaciones aisladas o integradas, en aquellos supuestos en que así le corresponda, bien por aplicación directa de la LSCM 9/2001, o por haberse establecido un sistema de ejecución público.

En los restantes supuestos, las actividades urbanizadoras serán llevados a cabo por los sujetos privados, sean o no titulares de suelo, de acuerdo con los términos establecidos en la citada ley autonómica.

Cuando la actividad urbanizadora sea privada, el incumplimiento de las obligaciones correspondientes en los plazos previstos según la forma y sistema de ejecución, legitimará el cambio del sistema de ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución; todo ello, sin perjuicio de la adopción por la Administración de las medidas disciplinarias que pudieran proceder.

De otra forma, los incumplimientos de las obligaciones de urbanización de la Administración actuante darán lugar, a petición de los afectados, a las pertinentes compensaciones o indemnizaciones de acuerdo a lo previsto en la ley.

4.3. Formas de gestión de la actividad pública

4.3.1. Sociedades urbanísticas

El Municipio de Garganta de los Montes y en su caso la Comunidad de Madrid, podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad urbanizadora que sea de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades de gestión admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones públicas y de régimen local.

Estas Administraciones, las entidades públicas de ellas dependientes o adscritas y los consorcios por ellas creados, podrán constituir sociedades mercantiles de capital público o mixto con la finalidad de ejercer la actividad urbanizadora, redacción, gestión y ejecución del planeamiento.

4.3.2. Consorcios urbanísticos

Son consorcios urbanísticos las entidades creadas mediante acuerdo o convenio de la Comunidad de Madrid y la Administración General del Estado o uno o varios municipios, o por

estos entre sí, para el desarrollo de la actividad urbanizadora y para la gestión y ejecución de las obras y servicios públicos.

A los consorcios podrán incorporarse personas privadas cuando ello sea necesario para el desarrollo de sus fines y previa suscripción del correspondiente convenio, en el que se especifiquen las bases de su participación.

4.3.3. Mancomunidades de municipios

Para el desarrollo cooperativo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento de Garganta de los Montes junto con otros municipios podrá crear Mancomunidades para la gestión de servicios urbanísticos.

4.3.4. Cooperación inter - administrativa y convenios

La organización y cooperación inter-administrativa como viene regulada en el Título VI de la LSCM 9/2001, son los órganos de la Comunidad de Madrid ya existentes, Comisión de urbanismo y Jurado Territorial de expropiación, y así también las fórmulas y técnicas de cooperación, tales como la cooperación inter-administrativa para la cooperación voluntaria y de asistencia técnica, económica y jurídica, y los convenios urbanísticos, para su colaboración y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

4.4. Obtención de las redes públicas

Los terrenos que el Plan General de Garganta de los Montes destina y reserva como elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, pasarán a titularidad pública mediante cesión libre, gratuita y, en su caso, urbanizada, solo cuando forman parte de un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución.

También y en los casos previstos en la legislación autonómica, mediante ocupación directa, permuta forzosa, expropiación o cualquier otra forma de adquisición de la propiedad por la Administración actuante.

El suelo que el Plan General de Garganta de los Montes que, en cumplimiento de los estándares para el sistema de redes locales, ha reservado para cada ámbito de actuación o sector, y/o unidad de ejecución en que se pueda dividir, deberá ser cedido gratuitamente al Municipio, libre de cargas y urbanizado.

Además de estas cesiones de suelo, todos los ámbitos de actuación o sectores, y/o unidades de ejecución en que se puedan dividir, deben contribuir a las externalidades del sistema integrado de redes generales, y en el suelo urbanizable además las redes supramunicipales de

infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, cediendo con tal destino la superficie de suelo.

Será obligación de los propietarios y/o promotores de cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, costear y, en su caso ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, y que sean objeto de cesión obligatoria.

Mediante la gestión de cada ámbito de actuación o sector, y/o unidad de ejecución en que estos se puedan dividir, la Administración actuante, y en particular el Ayuntamiento de Garganta de los Montes, obtendrá el suelo destinado a las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, sin ver gravados sus presupuestos municipales.

5.- PROCEDENCIA DEL PLAN GENERAL EN FUNCIÓN DE LAS POSIBILIDADES ECONÓMICO-FINANCIERAS PÚBLICAS Y PRIVADAS

5.1. Ejecución de las obras de urbanización correspondientes a las actuaciones programadas e implantación de los servicios en suelo urbano consolidado.

Suelo urbano consolidado (SUC), integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectivo y asumido, pueden adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a la edificación. La superficie del Suelo urbano consolidado (SUC) ocupa una superficie de 46,83 Ha., lo que supone un 1,16% del total de superficie del término municipal.

Tanto en el núcleo de Garganta como en El Cuadrón, la delimitación del Suelo urbano consolidado se ha realizado en función del grado efectivo de urbanización ya asumido por el planeamiento, es decir, aquellos suelos que tienen actualmente la condición de solar o pueden adquirirla mediante obras accesorias. Se corresponden con estos suelos los desarrollados en el anterior P.D.S.U., ya sean del casco tradicional, de conservación o nueva edificación, y los nuevos desarrollos.

Se traen también a esta categoría de suelo varias actuaciones en el Planeamiento, los correspondientes a las urbanizaciones Los Gargantales, Las Eras del Soto, El Verdugal y Las Pajarillas, con sus obras de urbanización interior totalmente ejecutadas, no así sus accesos que se implementan en este Avance del Plan General.

Su configuración se diferencia en las Áreas Homogéneas delimitadas como piezas de referencia, respecto de las cuales se han asignado las condiciones de la ordenación urbanística.

AREAS HOMOGENEAS

Area Homog.	Descripción	Superficie m2
AH-01-S1	Casco Antiguo Garganta	46.028
AH-01-S2	Extensión de Casco Garganta	36.853
AH-02	Casco Antiguo El Cuadrón	16.047
AH-03	Los Gargantales	136.654
AH-04	Eras del Soto	18.491
AH-05	Las Pajarillas	70.548
AH-06	El Verdugal	98.971
TOTAL		423.592

5.2. Ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los elementos determinantes del desarrollo urbano e implantación de los servicios en suelo urbano consolidado.

En el suelo urbano consolidado las inversiones a realizar para la implantación de las redes públicas anteriormente indicadas, serán por cuenta del Ayuntamiento de Garganta de los Montes, con cuantas ayudas y subvenciones pudiera obtener de la Comunidad de Madrid o de la Administración del Estado por vía de cooperación inter-administrativa o mediante la suscripción de los correspondiente Convenios o subvenciones.

5.3. Ejecución de las obras correspondientes a infraestructuras en suelo no urbanizable.

En el suelo no urbanizable de protección, las inversiones a realizar para la implantación de las redes públicas anteriormente indicadas, serán por cuenta del Ayuntamiento de Garganta de los Montes, con cuantas ayudas y subvenciones pudiera obtener de la Comunidad de Madrid o de la Administración del Estado por vía de cooperación inter-administrativa o mediante la suscripción de los correspondiente Convenios.

Las cantidades expresadas anteriormente, deducidas en una primera aproximación mediante una estimación global, han de ser consideradas, consecuentemente, con la necesaria prudencia y reservas correspondientes.

5.4. Evaluación económica de las infraestructuras viarias propuestas

Para evaluar la ejecución de las obras de urbanización para la implantación de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, se han estimado los siguientes precios unitarios usuales en la contratación de obras civiles, en función de cada una de los sistemas considerados:

Red de infraestructura de comunicaciones viarias:	110 €/m ² .
Pavimentación de viales:	60 €/m ² .

Red de equipamientos zonas verdes y espacios libres:	50 €/ m ² .
Red de equipamientos sociales:	38 €/ m ² .
Red de servicios urbanos:	75 €/ m ² .
Red de Viviendas públicas:	35 €/ m ² .

Para el caso de las redes de equipamientos de zonas verdes y espacios libres, se ha considerado a su vez el importe de las plantaciones.

De esta manera y considerando la cuantificación de redes públicas previstas en el Plan General para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado, resulta:

Evaluación económica de la ejecución de redes en suelo urbano no consolidado en los diferentes accesos a los núcleos de Las Eras del Soto, Los Verdugales, Las Pajarillas y Los Gargantales.

5.4.1. Vial de acceso a los Gargantales

Tiene una superficie estimada de 250 m x 12 m. = 3.000,00 m². que en función de los precios referidos con anterioridad suponen la cantidad de:

$$3.000,00 \text{ m}^2. \times 60 \text{ €/m}^2. = 180.000 \text{ €}.$$

5.4.2. Vial de acceso a Las Eras del Soto

Tiene una superficie estimada de 300 m x 7 m. = 2.100,00 m². que en función de los precios referidos con anterioridad suponen la cantidad de:

$$2.100,00 \text{ m}^2. \times 60 \text{ €/m}^2. = 126.000 \text{ €}.$$

5.4.3. Vial de acceso a Las Pajarillas

Tiene una superficie estimada de 300 m x 7 m. = 2.100,00 m². que en función de los precios referidos con anterioridad suponen la cantidad de:

$$2.100,00 \text{ m}^2. \times 60 \text{ €/m}^2. = 126.000 \text{ €}.$$

5.4.4. Vial de acceso a El Verdugal

Tiene una superficie estimada de 550 m x 7 m. = 3.850,00 m². que en función de los precios referidos con anterioridad suponen la cantidad de:

$$3.850,00 \text{ m}^2. \times 60 \text{ €/m}^2. = 231.000 \text{ €}.$$

5.4.5. Rotonda lateral acceso Las Pajarillas / El Verdugal

Tiene una superficie estimada de 700,00 m². que en función de los precios referidos con anterioridad suponen la cantidad de:

$$700,00 \text{ m}^2 \cdot x 110 \text{ €/m}^2 = 77.000 \text{ €}.$$

En conclusión la estimación de obras necesarias para la aplicación del Avance del Plan General, en base a las obras previstas en los apartados anteriores, se puede estimar en 740.000,00 € que el Ayuntamiento ha de destinar a estos fines mediante aportaciones municipales en base a subvenciones de la Comunidad de Madrid.

6. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y COMPENSACIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

6.1. Evaluación económica de las medidas de prevención y reducción de los efectos negativos sobre el medio ambiente derivados de la aplicación del Plan General

La evaluación de dichas medidas, están consideradas en los capítulos presupuestarios para la ejecución de las referidas obras de urbanización e infraestructuras, tales como los correspondientes a la seguridad y salud, gestión de residuos, etc. y otras muchas, son inherentes a la ejecución de las propias partidas.

Por lo que la evaluación económica de las medidas de prevención y reducción de los efectos negativos sobre el medio ambiente, derivados de la aplicación del Plan General, ya están incluidas en el en las diferentes propuestas de actuación.

6.2. Evaluación económica de las medidas de compensación de los efectos negativos sobre el medio ambiente derivados de la aplicación del Plan General

Como se indica en el Documento Inicial Estratégico TOMO IV de este Avance del Plan General, el Ayuntamiento de Garganta de los Montes, pondrá en marcha una serie de medidas compensatorias, algunas de ellas iniciadas actualmente, para paliar los efectos negativos sobre el medio ambiente, con motivo de la puesta en funcionamiento del Plan General una vez aprobado.

Estas medidas compensatorias paliarán en gran parte los posibles efectos negativos que se puedan generar sobre el medio ambiente, si bien son difícilmente evaluables económicamente.

No obstante lo anterior, la estimación económica a realizar es la siguiente:

Proyecto de reforestación de montes públicos en que afectará a 200 Has.

Inversión a realizar: 100.000,00 €

Proyecto de recuperación de las riberas del Río Lozoya que abarcará una extensión de 50 Has., con árboles autóctonos, bosques de ribera y arbustos.

Inversión a realizar: 60.000,00 €

Proyecto de recuperación y de adecuación de sendas y caminos, zonas estanciales, de ocio o actividades compatibles con el Medio Ambiente.

Inversión a realizar: 40.000,00 €

Fomento de las industrias agroalimentarias creadas en el municipio con recuperación de sistemas tradicionales no contaminantes..

Inversión a realizar: 50.000,00 €

Creación de una de de zonas verdes, urbanas, periurbanas y rústicas con una superficie estimada de 5.000 m²., prevista en las Áreas Homogéneas actuales.

Inversión a realizar: 50.000,00 €

Por lo que la estimación de estas medidas compensatorias, se pueden cifrar en un montante de 300.000,00 €.

En conclusión la evaluación final de las medidas preventivas y compensatorias de los efectos negativos sobre el medio ambiente derivados de la aplicación del Plan General, se puede estimar en 350.000,00 € que el Ayuntamiento ha de destinar a estos fines mediante aportaciones municipales en base a subvenciones de la Comunidad de Madrid.

7. PARTICIPACIÓN EN LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

A los efectos de calcular el coeficiente de participación en los costes indicados anteriormente, tanto los costes correspondientes para la ejecución de las obras de infraestructuras así como para los de evaluación de las medidas de prevención, reducción y compensación de los efectos negativos sobre el medio ambiente, se realizarán con cargo a presupuesto municipales, en los diferentes programas P.I.R. o subvenciones previstas una vez aprobado definitivamente el presente Plan General.

Como resumen de las inversiones previstas para el desarrollo del Plan general se resumen en:

OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS VIALES: 740.000,00 €

MEDIDAS PREVENTIVAS Y COMPENSATORIAS: 300.000,00 €

TOTAL: 1.040.000,00 €

El periodo previsto para la realización de las infraestructuras previstas será de 4/9 años por lo que correspondería como máximo 260.000,00 €/año en el caso de 4 años y como mínimo 115.555,55 €/año en el caso de 9 años, cantidades susceptibles de amortizar por el Ayuntamiento, vía subvención o P.I.R.

8. CONCLUSIONES

En atención con todo lo anteriormente expuesto, las conclusiones que se derivan del Estudio de viabilidad, son las siguientes:

- Como se detalla en los documentos de este Avance del Plan General, no se produce un crecimiento en cuanto a suelo urbano residencial. Se mantiene el existente creando áreas de equipamiento y sobre todo elementos de infraestructura vial para la conexión definitiva de núcleos urbanos que en la actualidad se encuentran faltos de un trazado de enlace.
- Es por ello que la inversión y en consecuencia la viabilidad de las actuaciones no condiciona en absoluto la realización del Plan General , ya que su poco presupuesto puede ser financiado y subvencionado tanto por el Ayuntamiento como por subvenciones de la Comunidad de Madrid en un periodo de tiempo mínimo de 10 años.
- La asignación pormenorizada realizada por este Estudio de viabilidad en cuanto a la estrategia global de su programación y asignación de los sistemas de actuación propuestos por el Plan General, aseguran que la estimación de las inversiones a realizar son viables y previsiblemente alcanzables de manera muy satisfactoria.
- Las líneas de actuación propuestas o guía de estrategias analizadas en el presente Estudio de viabilidad, han de considerarse meramente de carácter orientativo, por lo que consecuentemente, las consideraciones evaluadas no deben revestir carácter vinculante alguno.
- La concreción de evaluaciones en los aspectos de implantación y urbanización de los servicios urbanísticos que comporta el sistema de redes públicas propuestas en el Plan General y más concretamente de las actuaciones previstas por éste en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, no han de referirse obligatoriamente a

cualquier orientación de la inversión municipal o autonómica, sino exclusivamente a las que el Plan General prevea.

- La evaluación económica de las medidas de prevención, reducción y compensación de los efectos negativos sobre el medio ambiente derivados de la aplicación del Plan General son difícilmente evaluables económicamente y en consecuencia, su estimación ha de ser considerada con la debida cautela.

- La viabilidad de la propuesta del Plan General y su contenido, dependerá de los planteamientos que practique el Ayuntamiento de Garganta de los Montes en cuanto al desarrollo de la gestión municipal y de los sistemas de actuación escogidos en relación con los agentes intervinientes.