



Excmo. Ayuntamiento de Ambite
Plaza Mayor, 1
28580 Ambite (Madrid)

26-UB2-00189.7/2023
SIA 23/187

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 30/272631.9/23 del pasado día 26 de diciembre de 2023 por el que viene a interesar informe en relación con el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Ambite, y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula el siguiente 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:

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

1.1. Antecedentes administrativos

De acuerdo con el oficio de la Subdirección General de Estudios Territoriales y Cartografía de la Dirección General de Urbanismo recibido en esta Dirección General el 26 de diciembre de 2023, el Ayuntamiento de Ambite solicita, con fecha 11 de diciembre de 2023, la emisión del Informe de Impacto Territorial y del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley, 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Según se indica en el citado oficio, la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con el artículo 18 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, por lo que con fecha 26 de diciembre de 2023 y número de registro 30/272631.9/23, remite a la entonces Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica de esta Dirección General, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Ambite.

Con fecha 9 de enero de 2024 y número de referencia 26/000541.7/24 se comunica a la Dirección General de Urbanismo que, con fecha 26 de diciembre de 2023 se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Ambite. En el mismo oficio se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del Estudio Ambiental Estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Documento de Alcance. El mismo día 9 de enero de 2024 se informa al Ayuntamiento de Ambite de la comunicación realizada a la Dirección General de Urbanismo en relación con el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica y la realización de las consultas correspondientes.

Con número de referencia 26/000789.2/24 y también fechado el día 9 de enero de 2024 se remite a la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo en el procedimiento, una petición de documentación complementaria consistente en el certificado municipal del cumplimiento del trámite de información pública y el resultado del mismo, con copia de las alegaciones presentadas si las hubiera,



así como la documentación gráfica del Avance del Plan General en formato vectorial. El mismo día 9 de enero de 2024 se comunica al Ayuntamiento de Ambite la petición de documentación complementaria realizada a la Dirección General de Urbanismo.

Con fecha 8 de febrero de 2024 el Ayuntamiento de Ambite remite únicamente parte de la documentación complementaria solicitada (documentación gráfica del Avance en formato vectorial), por lo que con fecha 12 de febrero de 2024 se reitera a la Dirección General de Urbanismo (órgano sustantivo) la anterior petición de documentación complementaria a fin de que se remita el certificado municipal del cumplimiento del trámite de información pública, dándose traslado de la citada reiteración al Ayuntamiento.

Con fecha 14 de febrero de 2024 se recibe nuevamente en esta Dirección General la documentación gráfica del Avance en formato vectorial.

Con fecha 7 de marzo de 2024 el Ayuntamiento de Ambite remite un certificado del Secretario-Interventor municipal de fecha 5 de marzo de 2024 en el cual señala que durante el periodo de información pública se han recibido un total de dieciséis sugerencias o alternativas, así como otras dos fuera de dicho plazo, adjuntando copia de las mismas.

1.2. Alegaciones/sugerencias derivadas del periodo de información pública

El Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 301 de 19 de diciembre de 2023 publica anuncio por el cual se somete a exposición pública el Documento de Avance que recoge los criterios para la formación del Plan General de Ambite, al objeto de que, en un plazo de sesenta días naturales, se puedan formular sugerencias y, en su caso, otras alternativas por cualquier persona.

Según el certificado del Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Ambite de fecha 5 de marzo de 2024 remitido, se ha presentado un total de dieciséis sugerencias o alternativas durante el periodo de información pública, así como otras dos sugerencias o alternativas presentadas fuera de plazo. Todas ellas se han tenido en consideración para la elaboración del presente Documento de Alcance, resumiéndose a continuación de manera somera:

- Doce de los escritos presentados solicitan que el ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado SUNC-11 se mantenga clasificado como suelo no urbanizable protegido por interés agrario de vega, por entender que no se justifica su trato diferenciado respecto del resto de terrenos próximos que se mantienen como suelo no urbanizable, así como por considerar que no es necesario clasificar más suelo urbano dado el escaso desarrollo de las unidades de ejecución previstas en el planeamiento vigente.
- Tres de los escritos presentados solicitan que la zona del camino de la Huerta, actual Unidad de Ejecución 3 del planeamiento vigente, se incluya en el suelo urbano consolidado tal y como el Avance propone para otros terrenos que consideran similares.
- Otro escrito presentado por los propietarios de una de las fincas incluidas en la Actuación Aislada AA-03 aporta las siguientes tres sugerencias respecto de este ámbito: Cambio en su delimitación excluyendo al resto de parcelas, de manera que queden como propietarios únicos de la actuación; Suprimir la delimitación de la actuación aislada manteniendo la finca como suelo urbano consolidado alterando su ordenanza de aplicación para permitir parte de la segregación de la finca; y alterar la delimitación del ámbito para que sean los propietarios únicos de la actuación reduciendo el viario previsto al mínimo imprescindible para dar acceso a la parte trasera de la finca.



- La asociación Ecología y Libertad presenta fuera de plazo un escrito en el que señala, entre otras cuestiones, la necesidad de plantearse un desarrollo equilibrado entre los suelos residenciales y el suelo productivo o de justificar la existencia de los valores del suelo no urbanizable a través de estudios específicos. Asimismo, considera que no es acertado la construcción de un proyecto fotovoltaico en el municipio que se encuentra en tramitación, debiendo plantearse para este ámbito un polígono ganadero y de transformación agroalimentaria. Finalmente, señala respecto de las fuentes y manantiales del municipio, que deben plantearse como focos de riqueza ambiental, social y económica, pudiendo albergar industrias de embotellamiento de agua con centros de interpretación y turismo rural vinculados a ellas.
- La asociación Ecologistas en Acción presenta fuera de plazo un escrito en el que analiza varios aspectos del documento de Avance. Respecto del contenido del avance y las necesidades reales del municipio, considera que no se realiza una evaluación actual de los espacios públicos y que el documento es redundante y excesivamente extenso, resultando incomprensible para personas no expertas. En cuanto al contenido de la documentación de información, señala, entre otras cuestiones, deficiencias en los análisis de riesgos y de paisaje o en las previsiones demográficas y las necesidades de vivienda, poniendo de manifiesto, además, carencias en los planos de información. En cuanto al Documento Inicial Estratégico señala que no hay un verdadero estudio de alternativas que profundice en las distintas posibilidades de gestionar el suelo pendiente de desarrollo y en la obtención y ejecución de las redes públicas.

Respecto de la documentación de ordenación, señala, entre otras cuestiones, que los objetivos de ordenación son genéricos, que no se aporta justificación sobre la delimitación del suelo urbano ni del suelo no urbanizable de protección por su interés agrícola o paisajístico, que existen discrepancias entre la capacidad residencial propuesta y las estimaciones de demanda o que la obtención de las dotaciones diagnósticas y la ampliación de la red viaria quedan vinculadas al desarrollo de actuaciones privadas en vez de plantear iniciativas públicas. Asimismo, señala que los planos de ordenación no reflejan el suelo no urbanizable de protección paisajística ni agrícola. La normativa urbanística no establece una ordenación pormenorizada de las normas zonales del suelo urbano. Apenas desarrolla la normativa del suelo no urbanizable, no limitando ni condicionando en este suelo los posibles proyectos de macrogranjas o de grandes infraestructuras energéticas. Finalmente, señala respecto del resumen ejecutivo que debe ser un documento que permita la comprensión general de la coherencia entre el análisis del estado actual del municipio, el diagnóstico elaborado y la ordenación prevista, reflejando con claridad tanto las alternativas como la dimensión del cambio realizado respecto al planeamiento vigente.

Como conclusión, el escrito solicita la inclusión de todos suelos clasificados por el Avance como suelo no urbanizable preservado por interés agropecuario, ecológico y paisajístico y valores históricos dentro de la clase de suelo no urbanizable especialmente protegido; que se calculen las dotaciones reales existentes en el municipio en base a las cuales se puedan establecer crecimientos de población reales; que se repita el catálogo de hábitats protegidos por la directiva europea 92/43/CEE del Estudio de Incidencia Ambiental, asegurando la protección efectiva de los hábitats prioritarios del Término Municipal; y que se resuelvan las deficiencias documentales, se complete el análisis de la situación existente, se elabore un diagnóstico fundamentado en dicho análisis y unos objetivos de ordenación coherentes con el diagnóstico.



1.3. Contenido del documento sobre el que se informa

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se emite sobre la documentación técnica puesta a disposición de esta Dirección General por parte de la Dirección General de Urbanismo con fecha 26 de diciembre de 2023, la cual está fechada en noviembre de 2023 y se estructura conforme al siguiente índice:

- BLOQUE I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA
 - Memoria informativa
 - Planos de información
- BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL
 - Documento inicial estratégico
 - Planos ambientales
- BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
 - Memoria de ordenación
 - Normativa urbanística
 - Fichas de ordenación y gestión
 - Catálogo de bienes y espacios protegidos
 - Memoria de participación
 - Resumen ejecutivo

1.4. Descripción del ámbito

El término municipal de Ambite cuenta con una extensión aproximada de 26 km² y se sitúa al sureste de la Comunidad de Madrid, muy cerca del límite con la provincia de Guadalajara, lindando al norte con los municipios de Olmeda de las Fuentes, Pezuela de las Torres y Fuentenovilla, al oeste con Villar del Olmo, al este con el municipio de Mondéjar (Guadalajara), y al sur con Orusco de Tajuña.

En el término municipal se distinguen dos núcleos de población principales, uno de ellos lo conforma el propio de Ambite y un segundo lo forma por la urbanización de Sierra de Tajuña, los cuales se encuentran separados por cauce del río Tajuña.





Ambite presenta un relieve alomado de pendientes entre moderadas y suaves, teniendo un gran protagonismo el cauce del río Tajuña, pero más aún su llanura aluvial usada para tierras de cultivo en su mayoría. Los dos núcleos de población que abarca el municipio están contruidos en las laderas adyacentes al río con orientaciones, este para el núcleo de Ambite y oeste para la urbanización Sierra de Tajuña.

En cuanto a los espacios protegidos, parte del término municipal se encuentra dentro de la Zona de Especial Conservación (ZEC) “Vegas, cuevas y páramos del Sureste de Madrid”, perteneciente a la Red Natura 2000, cuya declaración y Plan de Gestión fue aprobado mediante Decreto 104/2014, de 3 de septiembre del Consejo de Gobierno. Dentro del ámbito de la ZEC, se encuentran los siguientes Hábitats de Interés Comunitario (HIC) incluidos en el anejo I de la Directiva 92/43/CEE:

| Hábitats de interés comunitario | |
|---------------------------------|---|
| Código | Descripción |
| 4090 ⁽¹⁾ | Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga |
| 5210 | Matorral arborescente con <i>Juniperus</i> spp. |
| 6220* | Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de <i>Thero-Brachypodietea</i> |
| 6420 | Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del <i>Molinion-Holoschoenion</i> |
| 9240 | Robledales ibéricos de <i>Quercus faginea</i> y <i>Quercus canariensis</i> |
| 92A0 | Bosques galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i> |
| 9340 | Bosques de <i>Quercus ilex</i> y <i>Quercus rotundifolia</i> |

Estos Hábitats de Interés Comunitario se encuentran también fuera del ámbito de la citada Zona de Especial Conservación.

La superficie del municipio declarada ZEC se encuentra en la zona de protección aprobada por Resolución de 6 de julio de 2017, de la Dirección General del Medio Ambiente, por la que se dispone la delimitación y la publicación de las zonas de protección existentes en la Comunidad de Madrid en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la



electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión recogidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto.

En el término municipal destaca la presencia de los siguientes dos Árboles singulares declarados según el Decreto 18/1992, de 26 de marzo por el que se aprueba el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres y se crea la categoría de árboles singulares: Encina de Ambite (*Quercus ilex*) y Encina de la Huerta (*Quercus ilex*)

Gran parte del municipio se encuentra ocupada por montes preservados, así como por terrenos que tienen la condición de monte o terreno forestal en régimen general, los cuales se regulan por la Ley 43/2003 de Montes y la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la capacidad agrológica del municipio, de acuerdo con el Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid elaborado en 2004 a instancias de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, en Ambite están presentes las clases agrológicas 2, 3, 4, 6, 7 y 8. Cabe señalar que, de acuerdo con la memoria del citado Mapa de Capacidad Agrológica, *“como recurso natural las tierras de clase agrológica 2 tienen importancia nacional y las de clase agrológica 3 regional”*, debiendo preservarse para la actividad agraria las tierras de clase agrológica 2 y las de subclase agrológica 3e.

Respecto al paisaje, el Documento Inicial Estratégico identifica cuatro unidades de paisaje en el municipio (Vegas fluviales y vegetación de ribera; Masas forestales; Herbazales, pastizales y cultivos; y Zona urbana) cuya valoración respecto de la calidad y fragilidad se resume en el siguiente cuadro:

| VALORACIÓN DE LA CALIDAD Y FRAGILIDAD | | | |
|---------------------------------------|--|---------|------------|
| Nº | UNIDADES DEL PAISAJE | CALIDAD | FRAGILIDAD |
| 1 | Vegas fluviales y Vegetación de ribera | Alta | Alta |
| 2 | Masas forestales | Media | Media |
| 3 | Herbazales, Pastizales y Cultivos | Baja | Baja |
| 4 | Zona urbana | Baja | Baja |

Respecto de la hidrografía superficial, además del ya mencionado río Tajuña que atraviesa el municipio en dirección noreste-sur, existen los siguientes cuatro cauces afluentes de este por su margen derecha: el arroyo de la Vega, el barranco del Arca, el barranco del Agua y el barranco de los Desesperados, todos ellos con sus correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía definidas en el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

En cuanto al dominio público pecuario, por el municipio discurre la Vía Pecuaria denominada Cordel de las Merinas, clasificada con una anchura de 37,61 metros y una longitud de 6.300 metros, protegida por la Ley 3/1995 de 23 de marzo y la Ley 8/1998 de 15 de junio de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con el Documento Inicial Estratégico, en el municipio existen dos Bienes de Interés Cultural (Escudo en Plaza Mayor, 4 y Cruz de Ambite, así como diversos yacimientos arqueológicos y Bienes de Interés Patrimonial recogidos en el Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid en



virtud de la disposición adicional tercera de la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Las infraestructuras viarias que discurren por el término municipal de Ambite son las carreteras M-204 y M-215, pertenecientes a la Red Secundaria de carreteras de la Comunidad de Madrid y la carretera M-219, perteneciente a la Red Local.

Existen diversas líneas eléctricas que atraviesan el término municipal, siendo las más relevantes las que lo hacen por su extremo norte. En cuanto al abastecimiento de agua potable, en la actualidad, el municipio de Ambite se abastece con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II, en particular, desde el Sistema Arganda. Respecto a la depuración, el municipio depura sus aguas residuales en la EDAR Conjunta de Ambite, gestionada por Canal de Isabel II.

De los riesgos naturales existentes en el municipio, analizados en el capítulo 5 del Documento Inicial Estratégico (DIE), se pueden destacar los siguientes:

- **Riesgo de inundación:** Señala el DIE que en el municipio no existe ninguna zona con riesgo de inundación para un tiempo de retorno de 10, 50, 100 y 500 años, si bien, consultado el visor del Mapa de Protección Civil de la Comunidad de Madrid, se observan varias zonas con riesgo moderado y alto por avenidas y crecidas junto al cauce del río Tajuña.
- **Riesgo de incendios:** el DIE señala que el municipio de Ambite no se encuentra en una zona de alto riesgo por incendio forestal, si bien, se menciona en base al derogado Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid. De acuerdo con el vigente Plan de Protección Civil contra incendios forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), Ambite no se encuentra entre los municipios definidos como Zonas de Alto Riesgo de Incendio Forestal, no obstante, en el visor del Mapa de Protección Civil de la Comunidad de Madrid se identifican en el municipio varias zonas con riesgo alto y muy alto por incendio forestal.
- **Riesgos geotécnicos:** Se indica en el DIE que de acuerdo con el Mapa Geotécnico de Ordenación Territorial y Urbana de la Subregión de Madrid, en general, el ámbito de estudio presenta unas condiciones constructivas desfavorables por problemas de tipo litológico, geomorfológico y geotécnico.

Finalmente, respecto a la demografía, de acuerdo con el Banco de Datos Municipal y Zonal de la Comunidad de Madrid (ALMUDENA), el municipio cuenta en el año 2024 con 701 habitantes. El apartado 7.3 del título II de la Memoria de información realiza una estimación de la población futura del municipio, determinando que la población en el municipio puede alcanzar los 909 habitantes en el año 2038.

1.5. Objetivos de la Propuesta

1.5.1. Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Ambite son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por el Consejero de Política Territorial con fecha de 1 de junio de 1995, tras subsanarse las deficiencias que causaron su suspensión condicionada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 23 de marzo de 1995 (en



adelante NNSS). La publicación de los acuerdos anteriores se recoge en el BOCM Núm. 150, publicado el lunes, 26 de junio de 1995.

De acuerdo con los datos que figuran en el apartado 3 de su Memoria, las NNSS dividían el término municipal en las siguientes clases de suelo:

El suelo urbano, que se dividía en dos zonas diferenciadas separadas por el río Tajuña: la Zona A, que incluye la zona de casco y sus ensanches, delimitándose en ella un total de 9 unidades de ejecución, y la Zona B, que se corresponde con la urbanización denominada Sierra de Tajuña, donde se delimita una única unidad de ejecución, la cual ocupa la mayor parte de la urbanización, justificándose su necesidad por introducir diversos cambios en las calificaciones de las parcelas establecidas por el P.E.R.I. vigente permitiendo, así, concluir sus obras de urbanización.

El suelo urbanizable, dónde se delimita un único sector de uso industrial ubicado alejado del casco en la confluencia de las carreteras M-204 y M-215.

Y el suelo no urbanizable, dónde se distinguen las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable común
- Suelo no urbanizable protegido de interés paisajístico
- Suelo no urbanizable protegido por interés agrario de vega
- Suelo no urbanizable protegido por interés ecológico
- Carreteras
- Vías pecuarias
- Río y zona de afección

El siguiente cuadro, elaborado a partir de los datos que figuran en el apartado 3 de las NNSS, resume las superficies que se destinan a cada una de las clases de suelo:

| CLASE DE SUELO | | SUPERFICIE | | | |
|---|-----------------------|------------|------|---------------------|-------------|
| | | PARCIAL | % | TOTAL | % |
| Suelo urbano | Actuación directa | 39,34 Has | 1,53 | 144,72 Has | 5,65 |
| | Unidades de Ejecución | 105,37 Has | 4,11 | | |
| Suelo urbanizable | | | | 8,20 Has | 0,32 |
| Suelo no urbanizable de protección | | | | 2.410,08 Has | 94,03 |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL | | | | 2.563,00 Has | 100% |

De acuerdo con el apartado 1.2.1 del Título III de la Memoria de información del documento de Avance, las NNSS han sido objeto de las siguientes tres Modificaciones Puntuales:

- MPG-01. Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito del “Camino de Valdezarza”, aprobada definitivamente el 29 de diciembre de 1999 con el objeto de modificar las alineaciones de una parcela de titularidad privada sin edificar.
- MPG-02. Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en dividir la UE-2 en dos unidades menores, la UE-2a y la UE-2b, aprobada definitivamente el 25 de julio de 2000, con

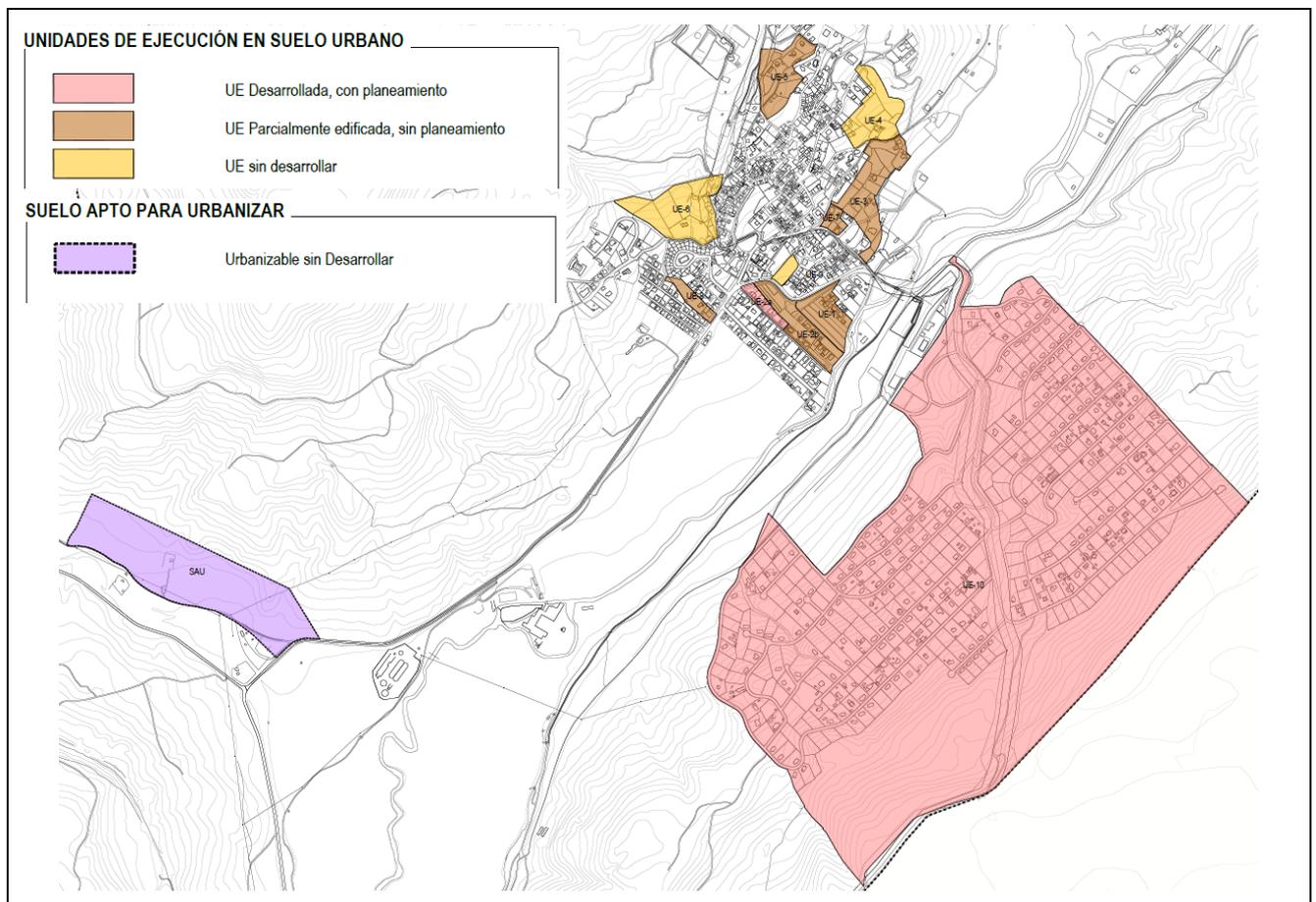


motivo de resolver las diferencias entre los propietarios respecto a los plazos de desarrollo del ámbito.

- MPG-03. Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias para la definición de un Área de Tolerancia de Vertidos de Residuos Inertes en el suelo no urbanizable, aprobada definitivamente el 25 de julio de 2000 cuyo objeto es ubicar un nuevo Vertedero de Inertes en el municipio, dado que el antiguo se encontraba saturado y había sido recientemente cerrado.

Respecto al grado de desarrollo del planeamiento vigente, señala en el apartado 1.3 del Título III de la Memoria de información del Avance respecto de las unidades de ejecución que, únicamente se han desarrollado conforme al planeamiento 2 de las 11 unidades de ejecución que resultan de considerar la división de la UE-2 a través de la anteriormente citada MPG-02. Según se indica, las unidades de ejecución desarrolladas son la UE-2a donde la mayoría de las parcelas se encuentran edificadas y cuentan con los servicios urbanos necesarios y la UE-10 (urbanización Sierra de Tajuña), donde los viarios y las redes públicas se encuentran recibidos y urbanizados y gran parte de los solares se encuentran edificadas. Por su parte, se indica en el mencionado apartado que no se tiene constancia que la UE-7 se haya ejecutado conforme a planeamiento, si bien, los viarios y las redes públicas se encuentran obtenidos, las redes ejecutadas y la mayoría de las parcelas lucrativas edificadas. Respecto al suelo urbanizable, el único sector de uso industrial delimitado por las NNSS no ha sido objeto de desarrollo.

La siguiente imagen, extraída del Plano de información PI-02.02 del Avance, muestra el grado de desarrollo de las unidades de ejecución y del sector de suelo urbanizable de las NNSS:



En cuanto a la capacidad residencial remanente de las NNSS, el apartado 1.6 del Título V de la Memoria de información del Avance estima, en base a las parcelas residenciales vacantes y su calificación actual, que el planeamiento vigente tiene una capacidad aproximada de 286 nuevas viviendas.

Finalmente, se recoge en el siguiente cuadro de superficies la clasificación del suelo en su estado actual, considerando la incorporación al suelo urbano de actuación directa las unidades de ejecución desarrolladas conforme al planeamiento (UE-2a y UE-10):

| CLASE DE SUELO | | SUPERFICIE | | | |
|------------------------------------|-----------------------|------------|------|---------------------|-------------|
| | | PARCIAL | % | TOTAL | % |
| Suelo urbano | Actuación directa | 134,36 Has | 5,24 | 144,72 Has | 5,65 |
| | Unidades de Ejecución | 10,36 Has | 0,40 | | |
| Suelo urbanizable | | | | 8,20 Has | 0,32 |
| Suelo no urbanizable de protección | | | | 2.410,08 Has | 94,03 |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL | | | | 2.563,00 Has | 100% |

1.5.2. Objetivos del Plan General que se propone

Según se indica en el capítulo 1 del Título II de la Memoria de ordenación del Avance, su objetivo general es el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general adaptado tanto a la legislación vigente como a la realidad del territorio, y previendo su sostenibilidad y la viabilidad de su desarrollo.

El citado capítulo señala que, además de los objetivos generales, se establecen los siguientes criterios y objetivos específicos, a alcanzar mediante la gestión y desarrollo de las propuestas del Plan General:

- Adecuación del nuevo planeamiento municipal a la realidad física del municipio.
- Adaptación del planeamiento general a la legislación en materia de urbanismo y suelo vigente.
- Solucionar los problemas de gestión derivados de la falta de desarrollo del planeamiento vigente.
- Afrontar los problemas de movilidad, así como de aparcamiento, que han ido consolidándose en el casco en los últimos años, reordenando especialmente el tráfico rodado, apostando por la movilidad peatonal, aumentando la capacidad de aparcamiento y planteando actuaciones de conectividad.
- Plantear un modelo de crecimiento sostenible y equilibrado con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas.
- Consolidar la ciudad preexistente, y especialmente el casco, ordenando las zonas de borde de crecimiento disperso sin consolidar.
- Obtención de suelos públicos con el objetivo de mejorar y ampliar las dotaciones existentes, concretamente la implantación de un centro de salud.
- Modificar el uso del suelo vacante destinado a uso industrial, debido a la falta de proyección futura que justifique su necesidad.



- i. Definir los sistemas de gestión de los ámbitos de desarrollo con el fin de facilitar su ejecución, incluyendo la iniciativa pública municipal.
- j. Protección de edificaciones de interés mediante la redacción de un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- k. Garantizar la participación pública en todo el proceso de redacción del planeamiento.

Asimismo, se señalan otros objetivos de desarrollo sostenible, que son los recogidos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 y en la Agenda Urbana Española, y objetivos de protección ambiental, entre los que se encuentran los siguientes:

- La salvaguarda ambiental como principio, buscando garantizar este componente de la calidad de vida.
- Promover el desarrollo sostenible y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la planificación.
- Poner de manifiesto la contribución del Plan General al cumplimiento de la normativa y de los objetivos y prioridades medioambientales establecidas en la normativa de la Unión Europea, del Estado español y de la Comunidad de Madrid.
- Clasificar urbanísticamente el suelo de acuerdo con la capacidad de acogida del medio.
- Conservar los bosques de galería asociados a los cursos de agua y facilitar su ampliación a los tramos de cauce que no dispongan de ellos.
- Garantizar la funcionalidad de los sistemas fluviales manteniendo libres los cauces.
- Mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes.
- Potenciar, conservar o tratar, si es preciso, el ambiente natural periurbano.
- La previsión de espacios de calidad y cantidad suficiente para un crecimiento adecuado y diversificado.

1.5.3. Alternativas de Planeamiento

El capítulo 2 del Título III de la Memoria de ordenación y el capítulo 4 del Título IV del Documento Inicial Estratégico analizan las alternativas planteadas en el Avance de Plan General:

Alternativa cero

Esta alternativa consiste en mantener la situación actual, por lo que seguirían en vigor las NNSS vigentes. Según indica el documento, no se estima conveniente la adopción de esta alternativa, dado que se considera prioritario dotar al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento adaptado a la legislación urbanística y sectorial actual, que responda a las demandas existentes de vivienda y usos terciarios, a la vez que permita mejorar los ratios actuales de suelo dotacional y de zonas verdes del municipio.

Ordenaciones alternativas:

Según se indica en el documento, para el planteamiento de las diferentes alternativas de ordenación, se parte de la hipótesis de crecimiento recogida en el Plan General para el año 2038, que como se ha señalado anteriormente se cuantifica en 247 nuevos habitantes y unas necesidades de vivienda estimadas en torno a 200-210 viviendas.



- **Alternativa 1:** Esta alternativa delimita el suelo urbano, revisando y actualizando el establecido en el planeamiento vigente, comprobando que se cumplen las condiciones exigidas por la legislación y definiendo ámbitos de actuación en algunas áreas intersticiales. Respecto al suelo no urbanizable de protección se clasifican en régimen de especial protección varias subcategorías que recogen todas las determinaciones derivadas de la necesaria aplicación de las diferentes normativas sectoriales y los regímenes de uso que éstas establecen para garantizar las protecciones que persiguen. Por su parte se definen como suelo no urbanizable de protección preservado aquellos espacios con un especial interés paisajístico o agrícola. Finalmente, se clasifica como suelo urbanizable aquel que no cuenta con protecciones específicas (3,78 Has), siendo todo ello suelo urbanizable sectorizado, ubicándose en el límite oeste del casco urbano.

Según se indica, con esta propuesta se estiman en el suelo urbano no consolidado unas 120 nuevas viviendas, que sumadas a las 286 viviendas vacantes existentes en el suelo urbano consolidado y a las 76 nuevas viviendas previstas en el suelo urbanizable resultan un total de 482 viviendas, superando de forma muy amplia las previsiones mínimas de necesidad de vivienda estimadas en función del incremento de población calculado para el periodo de vigencia del nuevo Plan General (210 nuevas viviendas).

- **Alternativa 2:** Esta alternativa difiere de la anterior en la delimitación del suelo urbanizable sectorizado, ocupando en este caso una superficie de 3,83 Has y localizándose también en el límite oeste del casco urbano pero con una forma diferente.

Según se indica, las previsiones de vivienda difieren en una unidad respecto a las de la alternativa 1 (483 viviendas) superando igualmente de forma amplia las necesidades de vivienda estimadas.

- **Alternativa 3 (alternativa elegida):** Esta alternativa difiere de las anteriores en que no prevé suelo urbanizable. En este caso, las previsiones de vivienda son las 120 nuevas viviendas previstas en el suelo urbano no consolidado y las 286 viviendas vacantes en el suelo urbano consolidado, resultando, según el documento, un total de 306 viviendas, cifra que no coincide con la suma de las viviendas indicadas (120+286 = 406 viviendas). En cualquier caso, el documento las considera suficientes para afrontar las previsiones mínimas de necesidad de vivienda estimadas en función del incremento de población calculado para el periodo de vigencia del nuevo Plan General (210 nuevas viviendas).

El siguiente cuadro de superficies, incluido en el documento, resume las superficies que proponen las alternativas señaladas para cada una de las clases de suelo:

| CLASE DE SUELO | CATEGORÍA DE SUELO | ALTERNATIVA 0 | | ALTERNATIVA 1 | | ALTERNATIVA 2 | | ALTERNATIVA 3 | |
|----------------------------|------------------------------------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|
| | | m ² s | % T.M. |
| SUELO URBANO | SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) | 1.287.514 | 4,99% | 1.287.514 | 4,99% | 1.287.514 | 4,99% | 1.287.514 | 4,99% |
| | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC) | 113.008 | 0,44% | 113.008 | 0,44% | 113.008 | 0,44% | 113.008 | 0,44% |
| SUELO URBANIZ. | SECTORIZADO (SUR) | 74.355 | 0,29% | 37.797 | 0,15% | 38.340 | 0,15% | 0 | 0,00% |
| | NO SECTORIZADO (SUR-NS) | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| SUELO NO URBANIZABLE (SNU) | | 24.332.670 | 94,29% | 24.368.228 | 94,42% | 24.368.685 | 94,42% | 24.407.025 | 94,57% |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL | | 25.807.547 | 100,00% | 25.807.547 | 100,00% | 25.807.547 | 100,00% | 25.807.547 | 100,00% |



A la vista de este cuadro se observa que las superficies consideradas para la alternativa 0 no coinciden con las que superficies que figuran de las NNSS, las cuales se han descrito en el anterior apartado 1.5.1. En el mismo sentido, resulta contradictorio que, tal y como se describe más adelante, la propuesta de Plan General realiza ajustes de borde en el suelo urbano, así como una nueva delimitación de los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado respecto de las unidades de ejecución de las NNSS, mientras que su superficie no varía entre la alternativa 0 y el resto de alternativas. Todo ello deberá revisarse y, en su caso, corregirse en la siguiente fase de tramitación del Plan General.

Selección de alternativas

Se justifica en el documento que la alternativa 3 es la elección más adecuada por constituir una propuesta de crecimiento capaz de responder de forma más ajustada a la necesidad de vivienda derivada del crecimiento demográfico previsto, apostando por un modelo más sostenible de primera residencia y tras realizar un estudio exhaustivo de la capacidad residual vacante en el actual suelo urbano, acorde a los criterios de sostenibilidad en materia de planeamiento urbanístico.

Comentario a las alternativas consideradas

Sin perjuicio de que en el Estudio Ambiental Estratégico se analicen en profundidad las alternativas consideradas (Anexo IV de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental), las nuevas clasificaciones de suelo tendrán en cuenta todos los aspectos recogidos en el presente informe, valorando las distintas afecciones ambientales y las proyecciones futuras de población.

Resulta importante realizar un adecuado análisis de la situación actual (Alternativa 0), revisando que las superficies consideradas coinciden con las del planeamiento vigente y cuantificando adecuadamente su capacidad remanente, distinguiendo entre las viviendas potenciales en solares vacantes ya urbanizados y las que derivarían del desarrollo de las unidades de ejecución pendientes, todo ello a los efectos de justificar el dimensionado de las distintas alternativas.

En cuanto a las otras alternativas a considerar, se debe tener en cuenta que la Ley 21/2013 señala en su artículo 20.1 que el Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar unas alternativas técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos del plan, por lo que debe valorarse si las alternativas consideradas, que proponen un número de viviendas muy superior a las necesidades de vivienda estimadas, resultan coherentes con los objetivos del plan, entre los que se encuentra *“Plantear un modelo de crecimiento sostenible y equilibrado con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas”*. En este sentido, se recuerda que, según se recoge 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, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible. Y que, en virtud de este principio, las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

1.6. Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento

Según se indica en el apartado 2.2.3 del Título III de la Memoria de ordenación, el modelo urbanístico propuesto en la alternativa seleccionada (Alternativa 3) plantea un crecimiento compacto, equilibrado, y respetuoso con los valores naturales y paisajísticos que caracterizan el término municipal de Ambite,



con unas previsiones de urbanización más limitada que en las otras alternativas analizadas y fomentando la mezcla adecuada de usos, la mejora de la calidad urbana, así como la mejora de la dotación de equipamientos y zonas verdes.

Cuantificación de la propuesta

El Avance del PGOU clasifica la totalidad de la superficie del término municipal en dos clases de suelo: suelo urbano y suelo no urbanizable de protección, no previendo, por tanto, suelo urbanizable:

SUELO URBANO

Según se indica en el apartado 1.2 del Título IV de la Memoria de ordenación, el suelo urbano comprende, en líneas generales, la totalidad del suelo urbano clasificado por el planeamiento vigente, con los ajustes de borde necesarios para garantizar el cumplimiento de las determinaciones recogidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se señala en el apartado 1.3.1 del citado título que para la delimitación del suelo urbano se ha efectuado una comprobación del límite del suelo urbano recogido en el instrumento de planeamiento anteriormente vigente, ajustándolo en algunos casos a la realidad topográfica y a las características que presentan los terrenos en la actualidad.

El suelo urbano propuesto se divide en dos áreas homogéneas (Casco urbano y Sierra de Tajuña) y ocupa una superficie total de 140,25 Has. El Plan General contempla las siguientes dos categorías de suelo urbano:

- El **suelo urbano consolidado**, que ocupa una superficie de 128,75 Has e incluye, según el apartado 1.3.2 del Título IV la Memoria de ordenación, los siguientes ámbitos:
 - o Los que estaban clasificados como tal en el planeamiento general vigente, y que cumplen las condiciones de urbanización efectiva definidos en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid: casco de Ambite y la zona de Sierra de Tajuña
 - o Aquellos suelos de borde del casco urbano que, aun no estando delimitados como tal en el planeamiento general vigente, cumplen con todas las condiciones establecidas en la ley del suelo para ser clasificados como tal, y que por tanto se integran en la trama urbana.

Según se indica en el documento, en el suelo urbano consolidado se delimitan un total de doce actuaciones aisladas en las que se planean diversas actuaciones de modificación de la ordenación pormenorizada vigente, tanto para su adecuación a las necesidades actuales como para la obtención de redes y servicios públicos. Se trata de actuaciones tanto de Dotación, en los casos en que es necesario mejorar los equipamientos públicos del entorno, como de reforma o renovación de la urbanización, en los casos en que la estructura actual no permite el desarrollo de los solares existente. En total, las doce actuaciones aisladas ocupan 2,11 hectáreas y se ubican todas ellas en la zona del casco urbano, sin que se haya localizado en el expediente justificación respecto a si estas actuaciones implican incrementos de edificabilidad o en el número de viviendas previstos en el planeamiento vigente.

- Y el **suelo urbano no consolidado**, que ocupa una superficie de 11,50 Has y está constituido por toda la superficie que cumple las condiciones para ser clasificada como suelo urbano, pero no puede ser incluida en la categoría de suelo urbano consolidado y, en todo caso, la precisada 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 la distribución equitativa de beneficios y cargas.

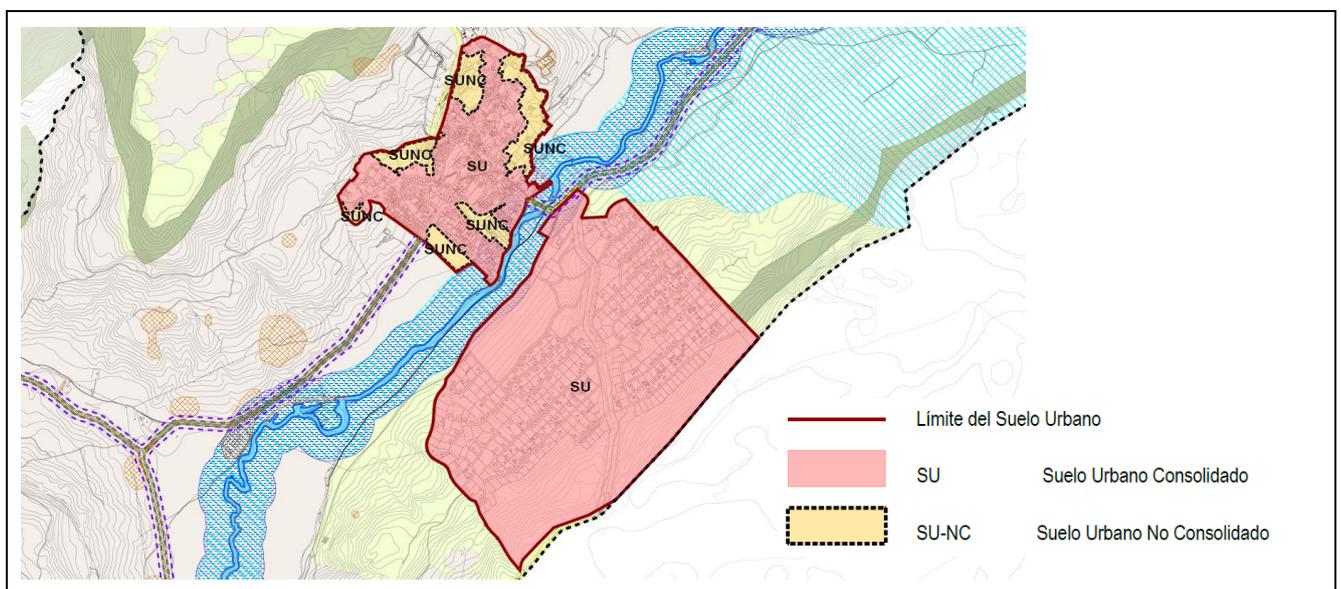
El Plan General delimita un total de once ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado que se ubican todos ellos en la zona del casco urbano y cuyas principales características se recogen en el siguiente cuadro:

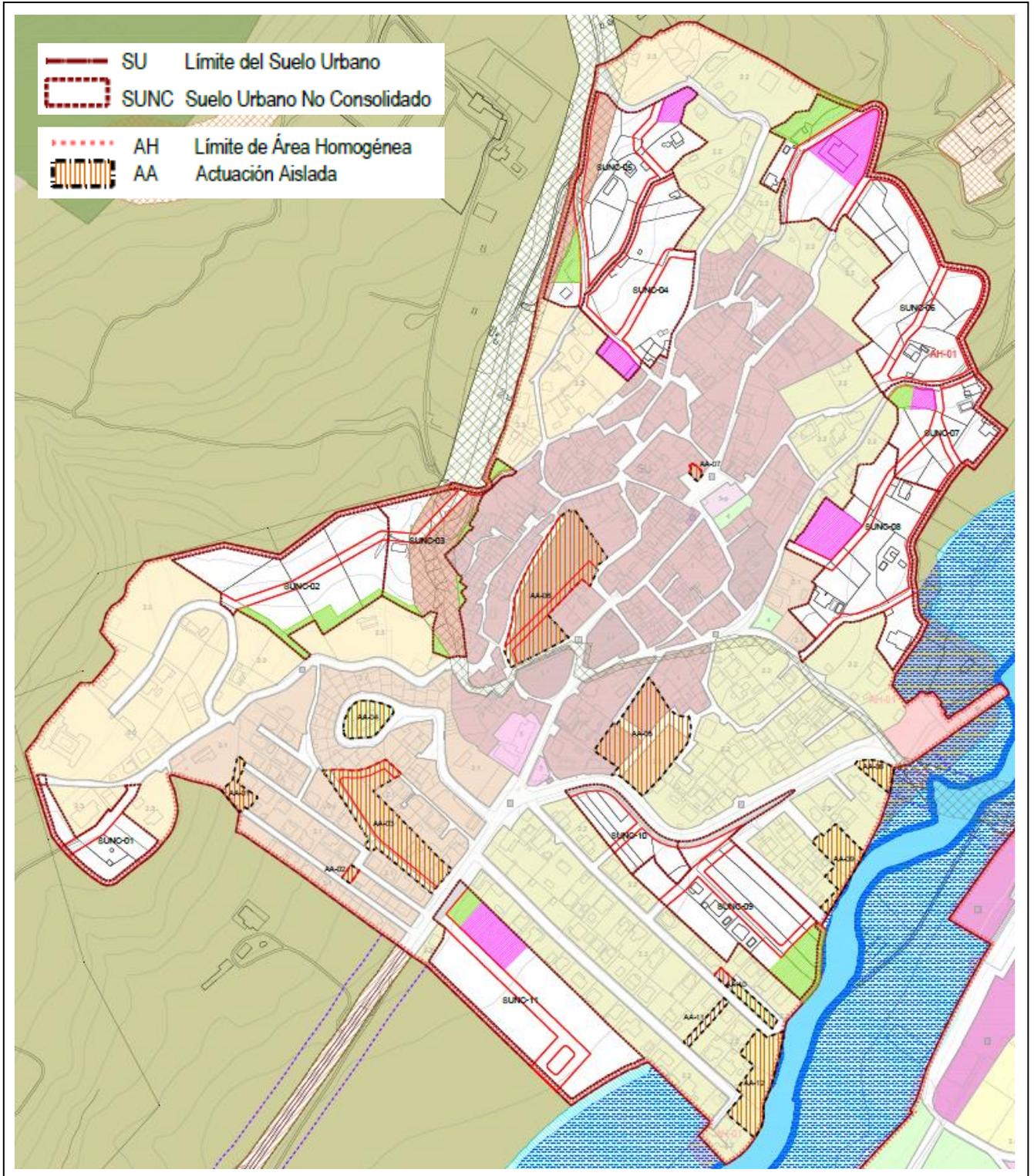
| DENOMINACIÓN | Sup. | Uso global | Coef. Edificabilidad (m ² c/m ² s) | Sup. Edificable | Densidad (viv/Has) | Nº viv. |
|-------------------|------------------|-------------|--|---------------------------------|--------------------|------------|
| SUNC-01 | 0,41 Has | Residencial | 0,60 | 2.449,80 m ² c | 12 | 4 |
| SUNC-02 | 1,16 Has | Residencial | 0,60 | 6.958,20 m ² c | 12 | 13 |
| SUNC-03 | 0,81 Has* | Residencial | 0,60* | 1.790,40 m ² c | 12 | 3 |
| SUNC-04 | 0,95 Has | Residencial | 0,60 | 5.715,00 m ² c | 12 | 11 |
| SUNC-05 | 1,20 Has* | Residencial | 0,60* | 5.420,40 m ² c | 12 | 10 |
| SUNC-06 | 2,11 Has | Residencial | 0,60 | 12.661,80 m ² c | 12 | 25 |
| SUNC-07 | 0,68 Has* | Residencial | 0,60* | 4.090,20 m ² c | 12 | 8 |
| SUNC-08 | 1,31 Has | Residencial | 0,60 | 7.866,00 m ² c | 12 | 15 |
| SUNC-09 | 1,10 Has | Residencial | 0,60 | 6.619,80 m ² c | 12 | 13 |
| SUNC-10 | 0,36 Has | Residencial | 0,60 | 2.139,60 m ² c | 12 | 4 |
| SUNC-11 | 1,40 Has | Residencial | 0,60 | 5.420,40 m ² c | 12 | 16 |
| TOTAL SUNC | 11,50 Has | - | - | 64.094,40 m²c | - | 122 |

* Los ámbitos de actuación SUNC-01, SUNC-03 y SUNC-07 incluyen dentro de su superficie vías pecuarias que no se han considerado para el cálculo de la superficie edificable.

Según se indica en el apartado 1.1 del Título V de la Memoria de ordenación, el Plan General prevé incluir, en fases sucesivas de tramitación, las determinaciones de ordenación pormenorizada de todos los ámbitos de actuación propuestos en el suelo urbano no consolidado.

Las siguientes imágenes, extraídas de los planos de ordenación PO-02 y PO-09 muestran la delimitación del suelo urbano y la localización de las actuaciones aisladas propuestas en el suelo urbano consolidado y de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado:





La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esv> mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055158267839421967947**

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Según se indica en el apartado 1.5 del Título IV de la Memoria de ordenación, el suelo no urbanizable de protección comprende aquellos terrenos que resultan inadecuados para su urbanización, bien por

estar sometidos a algún régimen especial de protección por el planeamiento territorial o la legislación sectorial, o bien por sus valores intrínsecos que el presente Plan General ha considerado necesario preservar.

El Plan General distingue las siguientes categorías y subcategorías dentro del suelo no urbanizable de protección:

- El **suelo no urbanizable de protección especial (SNUP-E)**, que incluye aquellos suelos afectados por la legislación ambiental o sectorial. En esta categoría de suelo no urbanizable se definen las siguientes subcategorías:
 - o **SNUP-E de Carreteras:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las carreteras M-215, M-204 y M-219.
 - o **SNUP-E Cauces y riberas:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los cauces y riberas que discurren por el municipio.
 - o **SNUP-E de Vías Pecuarias:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
 - o **SNUP-E de Montes Preservados:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por preservación de montes.
 - o **SNUP-E ZEC:** incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección incluidos en la Zona de Especial Conservación de Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid recogida en la Red Natura 2000.
 - o **SNUP-E Cultural:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

Según se señala, dado que algunos suelos ostentan valores susceptibles de ser incluidos en más de una subcategoría de suelo no urbanizable de protección especial, se han aplicado dichas subcategorías de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

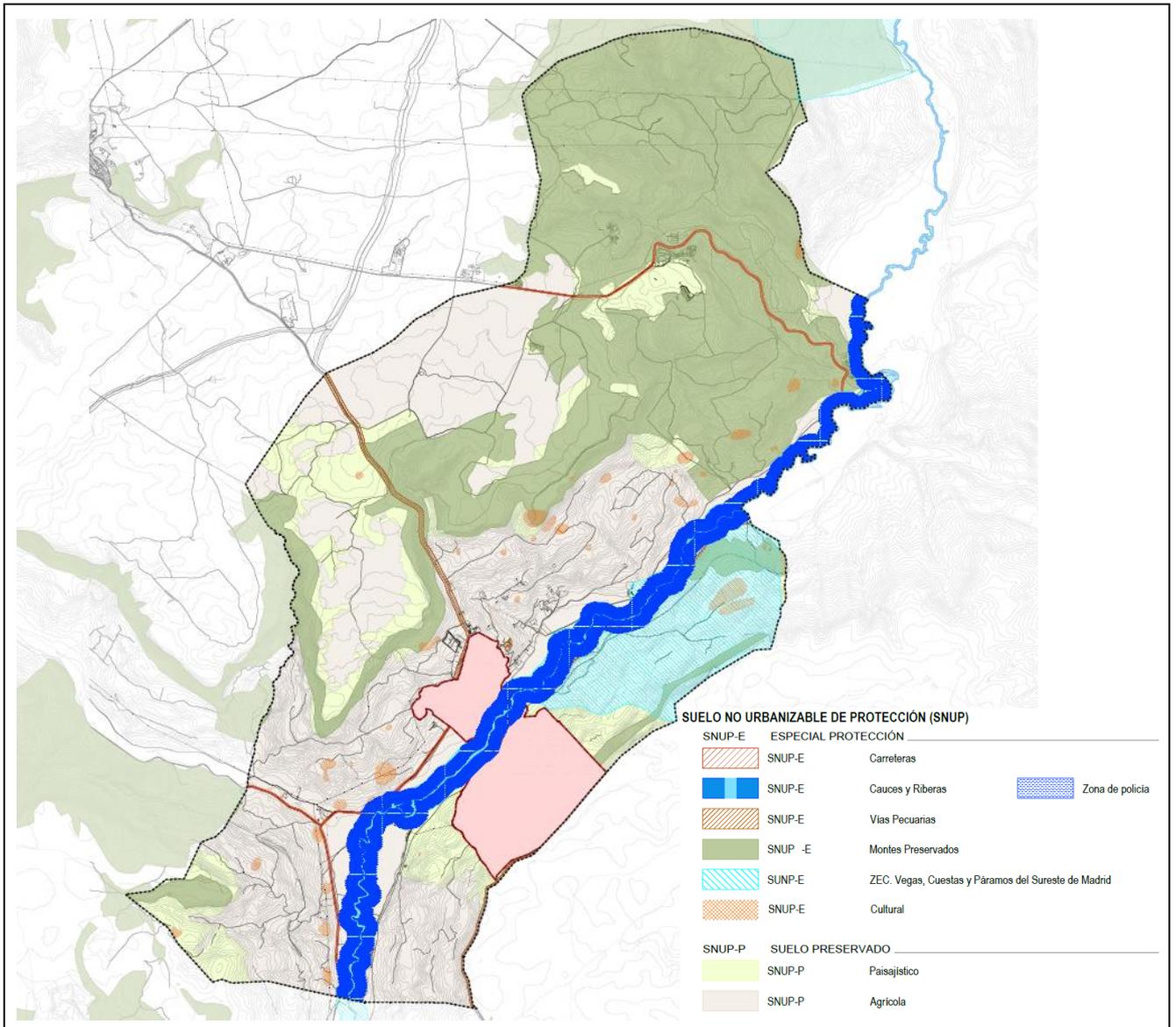
- Y el **suelo no urbanizable de protección preservado (SNUP-P)**, que incluye aquellos suelos que el Plan General considera que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus valores e interés existentes. En esta categoría de suelo no urbanizable se definen las siguientes subcategorías:
 - o **SNUP-P Paisajístico:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección destacados por su interés paisajístico.
 - o **SNUP-P Agrícola:** incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección destacados por su interés agrícola.

El siguiente cuadro refleja la superficie que ocupa cada una de las categorías y subcategorías del suelo no urbanizable de protección, las cuales se han obtenido de los datos que figuran en el apartado 1.2 del Título VI de la Memoria de ordenación:



| CLASE DE SUELO | | SUPERFICIE | SUP. TOTAL |
|---|--|------------|---------------------|
| Suelo no urbanizable de protección especial (SNUP-E) | SNUP-E Carreteras | 17,60 Has | 1.267,95 Has |
| | SNUP-E: Cauces y riberas (DPH) | 12,46 Has | |
| | SNUP-E: Cauces y riberas (Servidumbre) | 8,82 Has | |
| | SNUP-E: Vías pecuarias | 14,49 Has | |
| | SNUP-E: Montes preservados | 944,48 Has | |
| | SNUP-E: ZEC | 315,29 Has | |
| | SNUP-E: Cultural | 33,67 Has | |
| Suelo no urbanizable de protección preservado (SNUP-P) | SNUP-P: Paisajístico | 907,51 Has | 1.172,56 Has |
| | SNUP-P: Agrícola | 265,05 Has | |
| TOTAL SNUP | | | 2.440,51 Has |

La siguiente imagen, extraída del plano PO-05 muestra las diferentes categorías de SNUP:



Todas las superficies indicadas anteriormente, se resumen en el siguiente cuadro, el cual refleja la superficie del término municipal que la propuesta destina a cada una de las clases y categorías de suelo:

| CLASE DE SUELO | | SUPERFICIE | | | | Nuevas viviendas propuestas |
|--------------------------------|-----------------------|---------------|-------|-----------------|-------------|-----------------------------|
| | | PARCIAL (Has) | % | TOTAL (Has) | % | |
| Suelo urbano | Consolidado | 128,75 | 4,99 | 140,25 | 5,43 | 286 viv* |
| | No consolidado | 11,50 | 0,45 | | | 122 viv |
| Suelo urbanizable | | - | - | - | 0,00% | - |
| Suelo no urbanizable | Protección especial | 1.267,95 | 49,13 | 2.440,51 | 94,57 | - |
| | Protección preservado | 1.172,56 | 45,43 | | | |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL | | | | 2.580,75 | 100% | 406 viv.** |

* Capacidad remanente del suelo urbano consolidado conforme se indica en la descripción de las alternativas analizadas (Capítulo 2 del Título III de la Memoria de ordenación).

** Tal y como se ha señalado anteriormente, en el documento se cuantifican las nuevas viviendas propuestas en la alternativa seleccionada en 306 viviendas, pese a que se consideran en su descripción las 286 viviendas en el SUC y las 122 viviendas del SUNC, que suman las 406 viviendas indicadas en el cuadro.

2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el Documento Inicial Estratégico presentado, el Plan General cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

2.1. Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con fecha 9 de enero de 2024 se ha sometido el Avance del Plan General de Ambite a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que, en el plazo de treinta días hábiles, aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del Estudio Ambiental Estratégico.



Se han identificado como Administraciones públicas y público interesado a los señalados en la siguiente relación:

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa
- Ayuntamiento de Pezuela de las Torres
- Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes
- Ayuntamiento de Villar del Olmo
- Ayuntamiento de Orusco de Tajuña
- Viceconsejería de Medio Ambiente de Castilla-La Mancha
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología

De manera simultánea se han solicitado los siguientes informes preceptivos:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1055158267839421967947

- Con número de registro 26/000530.4/24 se solicitó a Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Con número de registro 26/000531.5/24 se solicitó al Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.
- Con número de registro 26/000532.6/24 se solicitó al Área de Informes y Planificación de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, recibida el 15 de enero de 2024.
Este organismo señala que el plan no genera afecciones directas ni indirectas a la Red de Carreteras del Estado.
- Dirección General de Uranismo, recibida el 16 de enero de 2024.
Esta dirección general realiza una valoración técnico-urbanística del expediente indicando de manera genérica algunas condiciones, observaciones o sugerencias para su consideración en las siguientes fases de tramitación.
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial, recibida el 30 de enero de 2024.
Este centro directivo indica que no se encuentran afectados derechos mineros por la superficie ocupada por el plan.
- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 30 de enero de 2024.
Este organismo informa sobre las afecciones existentes en el plan y realiza una serie de indicaciones que se deben tener en cuenta para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta sobre el dominio público hidráulico.
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias, recibida el 12 de febrero de 2024.
Este organismo informa que Ambite no está considerado como Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR), según el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA). Asimismo, señalan que, dado que el documento no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que tienen competencias relativas al cumplimiento de la normativa de protección contra incendios, no emiten un informe más detallado sobre la documentación ni realizan otras observaciones y/o sugerencias.
- Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa, recibida el 16 de febrero de 2024.
Esta subdirección general indica que, una vez recabados los oportunos informes técnicos a lo expresamente prevenido en la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, no realiza observaciones a su contenido.



- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 20 de febrero de 2024.

Este área realiza una serie de requisitos y recomendaciones, adicionales a los ya recogidos en el documento, respecto de los criterios sanitarios frente a la proliferación de plagas urbanas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos, para el diseño de espacios libres, zonas verdes y mobiliario urbano, la contaminación electromagnética, y el amianto, así como respecto de las previsiones de suelo para usos dotacionales y la vinculación del plan con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA).

- Dirección General de Patrimonio Cultural, recibida el 23 de febrero de 2024.

Este centro directivo analiza la documentación aportada e indica una serie de observaciones o consideraciones a tener en cuenta para la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos en los sucesivos trámites de aprobación del Plan General.

- Red Eléctrica de España, recibida el 26 de febrero de 2024.

Esta entidad informa que una línea eléctrica de su propiedad pudiera resultar afectada por el Plan, solicitando que se tenga en cuenta conforme a lo establecido en las disposiciones normativas en la materia.

- Área de Vías Pecuarias, recibida el 28 de febrero de 2024.

Esta área realiza un análisis de la documentación aportada y señala una serie de consideraciones de carácter normativo y otras de carácter general a tener en cuenta para la protección del dominio público pecuario.

- Dirección General de Carreteras, recibida el 27 de mayo de 2024.

Esta dirección general emite informe sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómica. Entre otras cuestiones, informa de las actuaciones previstas en el Plan de Carreteras de la Comunidad de Madrid 2025-2032 que afectan al municipio y establece la necesidad de que el Plan General incluya un Estudio de Tráfico y Movilidad.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibida el 28 de junio de 2024.

Este área señala que entre la documentación a aportar en el plan se deberá incluir en el procedimiento ambiental un informe de situación de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar para determinar la viabilidad de los usos previstos, con el contenido especificado en las directrices que adjuntan al informe. Asimismo, establece una serie de condiciones respecto a las actividades potencialmente contaminantes que pudieran existir en el ámbito.

- Subdirección General de Arquitectura, recibida el 6 de mayo de 2024.

Esta subdirección general señala que deberán tenerse en cuenta en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección una serie de documentos desarrollados por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación al objeto de identificar y sistematizar el patrimonio arquitectónico de interés de la Comunidad de Madrid.

- Canal de Isabel II, recibida el 10 de agosto de 2024.

Este organismo realiza una serie de consideraciones, relativas, entre otras, a la demanda de recursos hídricos, a las infraestructuras de abastecimiento, al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público, al vertido, saneamiento y depuración de las aguas residuales, a las



afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II o a las condiciones necesarias a incorporar a los desarrollos definidos en el Plan General.

- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 7 de abril de 2025.

Esta dirección general emite informe en el ámbito de sus competencias en el que relaciona la normativa de aplicación, realiza una valoración de la situación del plan respecto a las siguientes figuras con normativa de protección específica: Espacio protegido Red Natura 2000: ZEC “Vegas, cuevas y páramos del Sureste de Madrid”; Catálogo Regional de Flora y Fauna; Montes en régimen especial (Montes Preservados); Hábitats de interés comunitario (HIC) fuera de Red Natura 2000; y terreno forestal en régimen general, y establece una serie de condiciones para evitar efectos apreciables, directos o indirectos, sobre las citadas figuras de protección.

Las condiciones establecidas por todos los anteriores organismos se recogen en el presente Documento de Alcance, debiendo tenerse en consideración para elaborar la versión final del Plan General, en cuyo documento técnico debe incluirse un apartado específico en el que se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que se relacionan, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables

El Estudio Ambiental Estratégico y el Estudio de Viabilidad del Plan General deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores y fines de la ordenación urbanística indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), entre ellos, el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible que se establece en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), por el cual las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, contribuyendo, entre otras cuestiones, a la protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, así como lo señalado en el artículo 20 de dicho texto legislativo respecto a que las Administraciones Públicas deberán atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

Es por ello que la propuesta urbanística debe ser coherente con los datos disponibles sobre las necesidades de vivienda en el municipio y con sus justificadas proyecciones futuras, preservando de la urbanización y manteniendo en su situación rural al suelo innecesario o inidóneo para atender a dichas necesidades.

Los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del municipio definidos por el Plan General deben fijarse de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes, de manera que, dada la escala común de los problemas ambientales en un territorio, se realice un análisis conjunto que atienda a los efectos acumulativos y sinérgicos.



2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá contener los aspectos relacionados en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y aquellos reclamados en el presente Documento de Alcance. Entre otras cuestiones cabe mencionar que dicho estudio debe contener los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Deberá aportarse una descripción de la manera en que se realizó la evaluación de las alternativas, las cuales deben ser técnica y ambientalmente viables, justificando la motivación desde el punto de vista ambiental de la alternativa seleccionada y el motivo de rechazo de las demás.

El Estudio Ambiental Estratégico que se elabore deberá dar cobertura a las propuestas que incluya el Plan General. Cada estudio realizado debe incluir conclusiones al respecto que deben trasladarse a las propuestas del plan, a la normativa urbanística que lo regule, al documento urbanístico y de manera expresa a las fichas de desarrollo de los ámbitos que se vean afectados.

Igualmente debe incluir las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo y el programa de vigilancia.

2.2. Pautas sobre información a aportar en siguientes fases por el Ayuntamiento

El Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, regula el contenido mínimo que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico. Este es, por tanto, el marco para la revisión del Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Ambite, que ahora se presenta. La información aportada, si bien se ha considerado suficiente a efectos de la emisión del presente Documento de Alcance, resulta incompleta en los siguientes aspectos:

- Tal y como se indica en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, se deberá aportar 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.
- Conforme se ha señalado en el anterior apartado 1.5.3, debe realizarse un adecuado análisis de la situación actual (Alternativa 0), revisando que las superficies consideradas coinciden con las del planeamiento vigente y cuantificando adecuadamente su capacidad remanente, distinguiendo entre las viviendas potenciales en solares vacantes ya urbanizados y las que



derivarían del desarrollo de las unidades de ejecución pendientes, todo ello a los efectos de justificar el dimensionado de las distintas alternativas. Asimismo, se recuerda que, de acuerdo con el punto 2.c del apartado 5 de la Ley 21/2013, las alternativas propuestas deben ser razonables, técnica y ambientalmente viables y deben tener en cuenta los objetivos del plan.

- Las Normas Urbanísticas deben regular las condiciones edificatorias de las diferentes normas zonales en que se divida el suelo urbano consolidado. En el caso de que se propongan cambios normativos respecto al planeamiento vigente que deriven en un incremento de la intensidad edificatoria o del número de viviendas, deberán cuantificarse a los efectos de poder realizar un adecuado dimensionado del Plan General y una correcta previsión de las redes públicas.
- El Plan General debe incluir los documentos de ordenación pormenorizada de los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado que no prevean su desarrollo a través del correspondiente plan parcial, a los efectos que pueda evaluarse ambientalmente su ordenación en esta fase de tramitación del Plan General.
- Deberá realizarse un inventario de edificaciones y construcciones en el suelo no urbanizable, señalando las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que estas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro, haciendo hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas.
- Deberán eliminarse las referencias a diferentes disposiciones normativas actualmente derogadas, tales como la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid, así como a planes estratégicos no vigentes, como la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid 2013 – 2020.
- En cuanto a las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable de protección a través de la correspondiente calificación urbanística prevista en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá tenerse en cuenta las modificaciones introducidas en su regulación 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, en especial, en lo relativo a la necesidad de que el planeamiento urbanístico refleje expresamente aquellas actuaciones que pretende prohibir, manteniéndose, en cualquier caso, la condición de excepcionalidad para la autorización de aquellas que se permitan.
- Debe realizarse un mapa de capacidad agrológica en el municipio a los efectos de determinar la viabilidad de los crecimientos urbanísticos propuestos en terrenos agrícolas.
- Debe completarse y corregirse el documento de Avance del Plan General en los términos señalados en los apartados 2.3 y siguientes del presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.

Directrices sobre aportación de documentación

El documento a presentar para las siguientes fases del procedimiento debe organizarse de forma que pueda ser de fácil manejo, siguiendo en la medida de lo posible las siguientes directrices:

- En el documento digital se organizarán jerárquicamente los ficheros, en carpetas y subcarpetas, de manera que corresponda a la organización física que tendrían los documentos impresos. Los nombres de los ficheros deberán, en cualquier caso, reflejar sus relaciones lógicas y poder ser fácilmente identificables. Se pondrá especial cuidado en la longitud de las rutas, evitando rutas muy largas (carpetas y documentos con nombres muy largos). El tamaño máximo de cada



archivo será de 100 Mb. Si el documento ocupase más, deberá dividirse en “tomos” fácilmente identificables.

- Se aportará un archivo pdf que sea índice de la documentación, enlazados con vínculos a cada uno de los documentos o tomos del plan, sin perjuicio de que cada documento tenga su propio índice con vínculos de marcador por epígrafes en el panel de navegación.
- Los archivos pdf tendrá texto seleccionable y con capacidad de búsqueda. Se evitará incorporar al documento texto en formato ráster/imagen (escaneado), salvo documentos de texto ajenos al Plan. Se permite que los documentos incluyan condiciones de seguridad, siempre que no conlleven restricciones de acceso, lectura, copia de contenido e impresión de los documentos. Todos los documentos aportados deberán estar libres de contraseñas.
- La documentación gráfica debe ser claramente legible, eligiendo tramas para las diferentes clases y categorías que sean fácilmente identificables y coherentes con las indicadas en la leyenda, diferenciando inequívocamente las zonas en las que se superpongan diferentes categorías de suelo. Las delimitaciones de los distintos ámbitos deben incluir una línea perimetral, no siendo suficiente disponer únicamente de la trama.
- Al efecto de poder realizar un adecuado análisis y comparación con la cartografía territorial y sectorial existente, se deberá remitir tanto la cartografía de la propuesta como del planeamiento vigente en formato digital vectorial, preferiblemente en formato shapefile (multiarchivo). Todos los recintos cartografiados deberán incluirse en archivos digitales o capas de tipo polígono georreferenciados según el sistema geodésico de referencia vigente (ETRS89 Huso 30, código EPSG 25830). Los archivos digitales deberán ser plenamente coherentes con los planos PDF aportados y deberán incluir, al menos, la siguiente información:
 1. Clasificación del Suelo (*Campos mínimos: Clase*)
 2. Categoría del Suelo (*Campos mínimos: Clasificación/categoría*)
 3. Ámbitos de Ordenación y Gestión (*Campos mínimos: Nombre del Ámbito y Uso Global*)
 4. Calificación del Suelo: Ordenanzas y Usos Globales (*Campos mínimos: Nombre de la Ordenanza y Uso Global*)
- En el caso de aportarse documentos PDF que contienen planos generados desde AutoCAD debe revisarse que estos no conserven comentarios, marcos o anotaciones provenientes de dicha aplicación, innecesarios para el documento PDF, pero que bloquean algunas partes del documento y hacen imposible un adecuado manejo del mismo. Esta documentación no permite una adecuada lectura y análisis, y tampoco es posible su utilización para realizar las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

2.3. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley de IPPC para proyectos y actividades

El Estudio Ambiental Estratégico deberá señalar los proyectos y actividades que, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberán ser sometidos a algunos de los procedimientos ambientales establecidos en la misma. Asimismo, el documento del Plan General a someter a Declaración Ambiental Estratégica, deberá recoger en el apartado de la Normativa Urbanística la aplicación de tales procedimientos de acuerdo con lo previsto en la citada ley, así como en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.



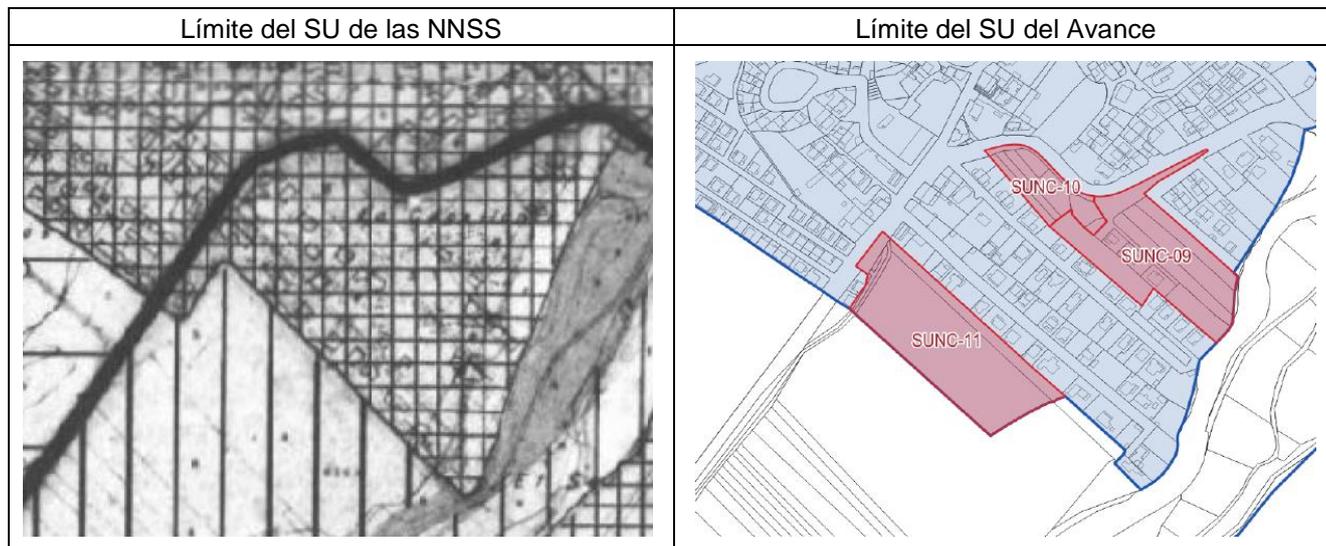
2.4. Valoración de la capacidad de acogida de la propuesta seleccionada

El siguiente cuadro comparativo de elaboración propia recoge los porcentajes del término municipal que se destinan a cada una de las clases y categorías de suelo tanto en las Normas Subsidiarias en su situación actual como en la propuesta, las cuales figuran en los anteriores apartados 1.5.1 y 1.6 del presente Documento de Alcance:

| CLASE / CATEGORÍA DE SUELO | | NNSS SITUACIÓN ACTUAL | | AVANCE PGOU | |
|----------------------------|----------------|-----------------------|-------|-------------|-------|
| | | % | % | % | % |
| Suelo urbano | Consolidado | 5,24 | 5,65 | 4,99 | 5,43 |
| | No consolidado | 0,40 | | 0,45 | |
| Suelo urbanizable | | 0,34 | 0,32 | 0,00 | 0,00 |
| Suelo no urbanizable | | | 94,03 | | 94,57 |

Tal y como puede observarse en el anterior cuadro, la superficie del término municipal clasificada como **suelo urbano** se ha reducido ligeramente, pasando del 5,65% al 5,43%. Conforme se ha señalado en el anterior apartado 1.6 del presente Documento del Alcance, el suelo urbano del Avance recoge la totalidad del suelo urbano clasificado por el planeamiento vigente, con una serie de ajustes de borde para adaptar su límite a la realidad topográfica y a las características que presentan los terrenos en la actualidad. El documento no detalla los ajustes en el límite del suelo urbano de las NNSS realizados, ni describe las infraestructuras existentes a los efectos de justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 14 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Realizada una comparación no exhaustiva entre el límite del suelo urbano de las NNSS y del Avance, destaca la incorporación a esta clase de suelo, de un ámbito de terreno ubicado al suroeste del casco urbano, los cuales constituyen el nuevo ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado **SUNC-11**, con destino residencial y previsión para 16 viviendas:



De acuerdo con las NNSS, estos terrenos incorporados al suelo urbano del Avance se clasificaban como suelo no urbanizable protegido por interés agrario de vega, los cuales se corresponden, según se indica en el apartado 3.3 de la Memoria de las NNSS, con áreas de regadío correspondiente a la vega del río Tajuña y Arroyo del Villar, protegidas por su extraordinario valor agrario.

Por su parte, consultado el ya citado Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid, se observa que estos terrenos incorporados al suelo urbano se incluyen en la clase agrológica 2, que el propio documento los define en su Memoria de "*importancia nacional*", señalando que deben preservarse para la actividad agraria.



Finalmente, conviene destacar respecto del suelo urbano que, tal y como se describe más detalladamente en el apartado 2.16 del presente Documento de Alcance, existen terrenos vacantes con esta clasificación que resultan afectados por la zona inundable del río Tajuña. Estos terrenos se incluyen en la categoría de suelo urbano consolidado, ya sean de actuación directa o incluidos en las denominadas actuaciones aisladas (AA-08, AA-09, AA-10 y AA-12), y en la categoría de suelo urbano no consolidado (SUNC-9).

Análisis de la propuesta de desarrollo residencial del Avance del Plan General:

El Avance realiza en el apartado 7.3 del Título II de la Memoria de información una estimación de la población futura en el municipio a partir de la evolución de los datos de población en el municipio para el periodo 2000-2021, resultando que, en el año 2038, la población en el municipio será de 909 habitantes frente a los 662 habitantes con los que cuenta en el año 2021 (último dato aportado en el documento). Estos 247 nuevos habitantes previstos suponen un incremento del 37,35% de la población.

Revisando los últimos datos disponibles del Banco de Datos Municipal y Zonal de la Comunidad de Madrid (ALMUDENA), se observa que en el año 2024 la población en el municipio es de 701 habitantes, frente a los 743 habitantes que prevé la propuesta para este año, por lo que parece que la estimación realizada puede ser excesivamente optimista. En el mismo sentido, las proyecciones de población del conjunto de la Comunidad de Madrid prevén un incremento de población para el periodo 2024-2039



de un 15% respecto al 37,35% previsto en la propuesta para el municipio, sin que se justifiquen las causas de esta importante desviación.

Respecto a la necesidad de vivienda, el apartado 10.4 del citado Título II de la Memoria de información determina, en base al citado incremento de población previsto, a una ocupación media de 2,31 habitantes por hogar, el amplio número de viviendas secundarias existentes (60% del total) y suponiendo que parte de estas viviendas secundarias se conviertan en hogares, que serán necesarias para el horizonte temporal del Plan General entre 200 y 210 nuevas viviendas.

En cuanto a la previsión de vivienda de la propuesta, se señala en el apartado 3.8 del Título III de la Memoria de ordenación que el suelo urbano consolidado tiene capacidad para albergar 286 viviendas nuevas en solares existentes, mientras que en el suelo urbano no consolidado, se delimitan, tal y como se ha indicado en el anterior apartado 1.6, un total de once ámbitos de actuación de uso residencial con previsión de 122 nuevas viviendas, por lo que la capacidad residencial del Plan General suma un total de 408 nuevas viviendas, cifra muy superior a las 200-210 que se estiman necesarias. En este cálculo de las viviendas propuestas por el Plan General no se ha tenido en cuenta el posible incremento de viviendas derivado del desarrollo de las doce actuaciones aisladas propuestas el suelo urbano consolidado, ya que no se definen pormenorizadamente en el documento.

En base a todo lo anterior y a las competencias de este órgano ambiental, procede realizar las siguientes **consideraciones**:

- La clasificación de suelo propuesta por el Plan General debe basarse en el análisis previo de los valores ambientales existentes, el cual debe incluirse en el Estudio Ambiental Estratégico que se elabore para la siguiente fase de tramitación del Plan General, teniendo en cuenta para ello todas las consideraciones realizadas en el presente Documento de Alcance, y en especial, las realizadas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal respecto a las figuras con normativa de protección específica afectadas por el Avance, las cuales se recogen en el posterior apartado 2.5.
- Debe realizarse una descripción pormenorizada de los terrenos clasificados por las NNSS como suelo no urbanizable de protección y que la propuesta incorpora al suelo urbano, detallando sus condiciones físicas, sus principales condicionantes ambientales, y justificando, en su caso, la pérdida de los valores que hicieron que el planeamiento vigente los clasificasen como tales. Por su parte, se recuerda que debe quedar suficientemente justificado ante el órgano sustantivo que todos los terrenos que integran el suelo urbano cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- El Plan General debe dimensionarse de manera que se adapte a las necesidades reales del municipio, atendiendo al ya citado principio de desarrollo territorial y urbano sostenible del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, por el cual, debe protegerse el suelo rural y preservarse los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, posibilitando únicamente el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado al suelo preciso para satisfacer las necesidades que se justifiquen.
- Para el caso concreto de los terrenos que ocupa el ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado SUNC-11, incorporados en la propuesta al suelo urbano y clasificados en las NNSS como suelo no urbanizable protegido por interés agrario de vega, este órgano ambiental estima que para que puedan clasificarse como suelo urbano, el Plan General debe justificar la pérdida de los valores agrícolas identificados tanto por las NNSS como por el Mapa de Capacidad Agrológica de la Comunidad de Madrid. En el caso de que no pueda justificarse la



pérdida de estos valores, se entiende que estos terrenos deben clasificarse como suelo no urbanizable de protección preservado-agrícola.

- De acuerdo con el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, deben permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, lo que deberá tenerse en cuenta para delimitar el suelo urbano en las zonas inundables del río Tajuña.

2.5. Protección del medio natural

La propuesta de protección de suelo contenida en el Plan General, debe estar supeditada a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En este sentido, la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal emite informe de fecha 3 de abril de 2025 en el ámbito de sus funciones medioambientales en la que realiza una valoración respecto a las figuras con normativa de protección específica afectadas por el Avance, resumiéndose a continuación las principales consideraciones realizadas:

- **Espacio protegido Red Natura 2000: ZEC “Vegas, cuevas y páramos del Sureste de Madrid y los hábitats de interés comunitarios incluidos dentro de su ámbito:**

Respecto a la regulación legislativa el informe destaca lo señalado por la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad respecto de la obligación de las administraciones de conservar la biodiversidad y de evaluar las repercusiones de cualquier plan en el espacio, así como la directriz 5.1.5 del plan de gestión respecto del objetivo de garantizar la preservación de los valores naturales del Espacio Protegido y, en especial la conservación de los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y las Especies Red Natura 2000.

Respecto a la clasificación propuesta en el avance, indica que los suelos del ámbito de la ZEC se incluyen como suelo no urbanizable de protección especial ZEC (SNUP-E-ZEC) superponiéndose con otras categorías de suelo no urbanizable, considerándolo compatible con la normativa que regula la ZEC dado que la normativa del Plan General señala que *“aquellos terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección que cuenten con más de una categoría deben aplicarse de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección”*. No obstante, el informe detecta que algunas superficies incluidas en el ámbito de la ZEC se clasifican en el avance como suelo urbano consolidado y no consolidado, considerando que deben incluirse como suelo no urbanizable de protección especial ZEC. Esta circunstancia se ha detectado en las superficies resaltadas en color azul en las imágenes siguientes:





La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 1055158267839421967947

En cuanto a los HIC presentes en la ZEC señala que no se consideran a la hora de planificar los usos urbanísticos, encontrándose en suelo no urbanizable de protección de diferentes categorías, lo cual entienden que se ajusta a los mandatos legislativos, no obstante, se indica que debe incluirse en el artículo 137 de la normativa urbanística del plan general las siguientes medidas:

- En los proyectos o planes que desarrollen el plan general y afectan a HIC deben realizar un estudio de vegetación identificando la presencia de HIC con el fin de conservar, evitar la fragmentación y la reducción de estas formaciones. Este estudio estará firmado por técnico competente y se realizará en una o varias etapas según la época fenológica de las especies.
- Para valorar la afección sobre los hábitats de interés comunitario por proyectos o planes que desarrollen el plan general, se aplicará la metodología propuesta en el documento "Guía metodológica de evaluación de impacto ambiental en Red Natura 2000" y se establecerán medidas para protegerlos.

○ **Catálogo Regional de Flora y Fauna:**

El informe considera adecuadas las condiciones incluidas en la sección específica de la normativa sobre la protección y conservación de especies protegidas de flora y fauna, debiendo mantenerse en las siguientes versiones del Plan incluyendo una serie de consideraciones, las cuales pueden consultarse en el informe.

Respecto de los dos árboles singulares presentes en el municipio declarados según Decreto 18/1992, de 26 de marzo por el que se aprueba el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres y se crea la categoría de árboles singulares se señala que han sido incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos dentro de la categoría Otros Bienes Catalogados de interés natural, considerando adecuado el apartado de la normativa urbanística que regula su protección, y señalando que deben incorporarse a las correspondientes fichas de cada uno de los ejemplares cuando éstas se elaboren.

○ **Montes en Régimen Especial: Montes Preservados:**

En cuanto a la regulación legislativa, el informe destaca de la regulación de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid lo señalado en su artículo 9 y en sus disposiciones transitorias séptima y décima.

Respecto de la clasificación propuesta en el avance, se señala que los montes preservados se clasifican como suelo no urbanizable de protección especial monte preservado si bien se superpone con otras categorías de suelo no urbanizable de protección especial, lo que se considera admisible en base a lo indicado en la normativa respecto de la prevalencia del régimen de los suelos que cuenten con mayor protección. No obstante lo anterior, el informe detecta la siguiente situación que no es admisible para esta figura de protección:

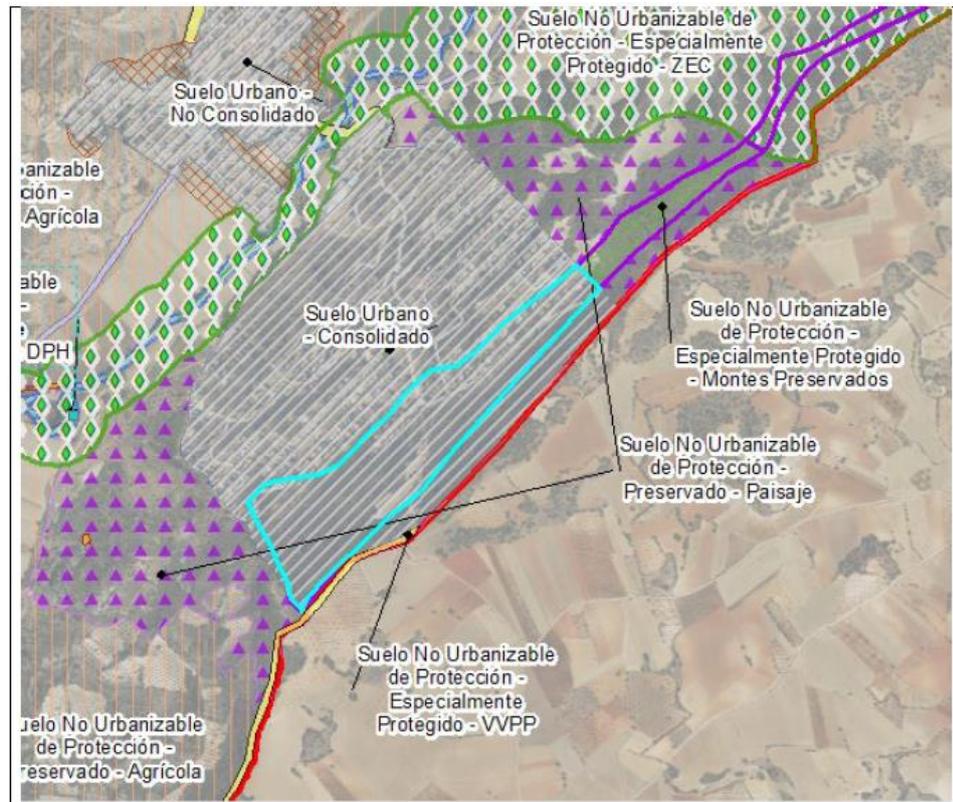
- Al sur de la urbanización Sierra de Tajuña, el avance clasifica como suelo urbano consolidado un monte preservado según la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid. Según se indica, el promotor recoge en el artículo de la normativa urbanística del avance, la disposición transitoria décima de la Ley 16/1995 pero no justifica la situación de este monte preservado.

El informe señala que, con la información que dispone esta Administración el monte preservado que se analiza no cumple con la disposición transitoria décima de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid dado que el planeamiento vigente en Ambite se aprobó en junio de 1995 y la disposición transitoria décima establece la fecha de 17 de noviembre de 1994 para los montes preservados clasificados como suelo urbano. Luego, y según la disposición transitoria séptima de la misma Ley el monte preservado debe clasificarse como suelo no urbanizable de protección especial de montes preservados.

De esta manera, se señala que, si el promotor no justifica explícitamente en la memoria de ordenación que este monte preservado cumple con la disposición transitoria décima, la propuesta de clasificación para este monte debe ser suelo no urbanizable de protección especial de montes preservados.

En la siguiente imagen, incluida en el informe, se resalta en azul el monte preservado que debe modificarse:





○ **Hábitats de interés comunitario (HIC) fuera de Red Natura 2000:**

Respecto de la regulación legislativa el informe destaca de nuevo los aspectos señalados anteriormente de la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad respecto de las obligaciones de las administraciones públicas.

En cuanto a la clasificación propuesta en el avance, el informe señala que los HIC fuera de Red Natura 2000 no se consideran a la hora de establecer las clases y las categorías del suelo, incluyéndose en el suelo no urbanizable de protección especial y de protección preservado y en el suelo urbano consolidado.

Respecto a los HIC incluidos en suelos no urbanizables de protección especial y en suelos no urbanizable de protección preservado se considera que cumple con la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, si bien es necesario que el plan general atienda las siguientes medidas:

1. Para cumplir con el mandato legislativo, es necesario concretar su ubicación real en el territorio. Por ello, en la normativa urbanística, en los artículos que regulan los suelos donde se encuentran los HIC, se debe especificar que es necesario que cualquier actuación, plan o proyecto que desarrolle el plan general que se ubique en los suelos donde se encuentran los HIC, independientemente de la clase de suelo, debe realizar un estudio de HIC con las mismas características que se han indicado anteriormente para los HIC presentes en Red Natura 2000.
2. En la normativa urbanística, en los usos y regulaciones de las categorías de suelo antes citadas se debe considerar la obligación que establece la Ley 42/2007 de protegerlos limitando los usos de los que se pudiese derivar cualquier grado de afección a los HIC.



Respecto a los HIC incluidos en suelo urbano consolidado, se señala que los que se analizan coinciden con terrenos forestal (monte preservado y de régimen general) y se localizan en la urbanización Sierra de Tajuña, considerando necesario que antes de la aprobación inicial se realice un estudio de HIC con el fin de determinar la presencia de los mismos y en caso de existencia protegerlos del proceso de urbanización como regula la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Este estudio estará firmado por técnico competente y se realizará en una o varias etapas según la época fenológica de las especies.

○ **Terreno forestal en régimen general:**

El informe señala que en el municipio hay superficies que se ajustan a las condiciones establecidas en el apartado primero el artículo 5 de la Ley 43/2003 de Montes y a las condiciones del artículo 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid teniendo la condición de monte o terreno forestal.

Respecto de la clasificación del suelo, se señala que el plan general debe clasificar como suelo no urbanizable los terrenos forestales de régimen general, exceptuando los terrenos forestales que tienen la clasificación de suelo urbano o urbanizable antes de su entrar en vigor, reconociendo la posibilidad del cambio de uso forestal por modificación de la clasificación urbanística del suelo.

Por ello, el informe considera necesario que en la Memoria de ordenación se detallen los terrenos que a la entrada en vigor de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid estaban clasificados como suelo urbano o urbanizable con el fin de poner conocer los terrenos que cumplen con las exclusiones de la legislación forestal y no tienen la consideración de monte o terreno forestal.

Respecto a la defensa del uso forestal, el informe indica que cualquier cambio de terreno forestal a suelo urbano o urbanizable debe ser justificado valorando ambientalmente otras alternativas, y recuerda las condiciones y el procedimiento para el cambio de uso establecido en la Ley 16/1995.

En cuanto a la planificación propuesta, señala el informe que los terrenos forestales en régimen general se incluyen en el suelo no urbanizable de protección especial y de protección preservado y en el suelo urbano consolidado.

Respecto los terrenos forestales incluidos en suelos no urbanizables de protección especial y en suelos no urbanizable de protección preservado se considera que cumple con la legislación forestal, si bien es necesario que el plan general atienda las siguientes medidas:

- En la normativa urbanística, en los usos y regulaciones de las categorías de suelo antes citadas donde se encuentran terrenos forestales en régimen general es necesario indicar que se trata de terrenos regulados por la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid y por la Ley 43/2003 de Montes.
- Igualmente se debe indicar que cualquier actuación, plan o proyecto que desarrolle el plan general que se ubique en terrenos forestales en régimen general, independientemente de la clase de suelo, debe contar con un informe de Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.

Respecto los terrenos forestales incluidos en suelo urbano consolidado, se indica que esta circunstancia se presenta principalmente en la urbanización Sierra de Tajuña, recordando que la legislación forestal establece la obligación de clasificar los terrenos forestales como suelo no urbanizable, excepto los terrenos forestales que tienen la clasificación de suelo urbano o urbanizable



antes de entrar en vigor la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid (mayo de 1995). Según se señala, en este caso el planeamiento vigente se aprobó en junio de 1995, por lo que concluye lo siguiente:

1. El promotor debe justificar que los terrenos forestales clasificados como suelo urbano consolidado no tienen la condición de terreno forestal.
2. En caso de no poder justificarlo, el plan general puede proponer el cambio de uso forestal, considerando los artículos 38, 42 y 43 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid.
3. En lo que respecta a la compensación por pérdida del uso forestal (artículo 43 de la Ley 16/1995), los promotores deben presentar, ante esta unidad administrativa, un proyecto en el cual se determine la superficie que pierde el uso forestal y la superficie final donde se va realizar la reforestación según los parámetros que establece el artículo 43, señalando en el informe las condiciones básicas que deben tenerse en cuenta para elaborar este proyecto. Asimismo, se señala que no podrá procederse por parte del Ayuntamiento a la concesión de licencias o recepción de las obras del área homogénea AH-02 mientras no cuenten con el correspondiente informe favorable del órgano forestal autonómico, que certifique que los trabajos se han realizado de manera correcta y conforme al proyecto presentado.
4. Estas condiciones deben figurar en la normativa urbanística y en la ficha de ordenación de área homogénea AH-02 Sierra de Tajuña.

○ **Conclusiones:**

El informe incluye un apartado de conclusiones en el que se recogen las condiciones señaladas anteriormente con el fin de evitar efectos apreciables, directos o indirectos, sobre las figuras de protección competencia de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión forestal, debiendo atenderse como medidas para la protección de los valores naturales descritos anteriormente y plasmarse en los diferentes documentos que forman parte del PGOU.

Asimismo, se recogen las siguientes medidas de protección conforme a la legislación sectorial:

- Respecto el plan de gestión de la ZEC se indica que, en la documentación ambiental, el plan general, [...] deberá incluir un capítulo específico que evalúe su incidencia y efectos sobre los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y Especies Red Natura 2000 de la ZEC [...] (directriz 5.1.9) conforme a las directrices señaladas en el informe. Asimismo, se indica que, en la normativa urbanística del plan general, a la hora de establecer los usos y actividades y la regulación de los mismos debe considerar el mandato del plan de gestión de evitar reducir la cobertura vegetal evitando su deterioro o reducción y fomentando su desarrollo
- Respecto de las podas y cortas de arbolado, se señala que en el «artículo 108. Tala de árboles» de la normativa urbanística, se debe incluir que las cortas o podas en terreno forestal, asociadas a la ejecución de los proyecto que desarrollan el plan general, deberán ser autorizadas previamente a su ejecución por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, a no ser que en el procedimiento de evaluación ambiental del proyecto que vaya a desarrollarse se detallen (ubicación y descripción) de cada uno de los ejemplares afectados y así se recoja en el documento final del procedimiento de evaluación ambiental, de forma detalla y precisa, según se establece en el artículo 76.8 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid.
- Respecto de la contaminación por nitratos, se indica que el término municipal en su totalidad se encuentra en el ámbito del Decreto 106/2024, de 4 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declaran las zonas vulnerables a la contaminación producida por nitratos procedentes de fuentes agrarias en la Comunidad de Madrid, por lo que el Plan General debe



tomar medidas, en todos los tipos de suelo, orientadas a evitar los usos intensivos en la agricultura, la ganadería intensiva u otros usos que pueda dañar el medio acuático y las aguas subterráneas.

- Respecto a las medidas de protección del paisaje, se indica que en el «capítulo 2. Protección del Medio Ambiente» de la normativa urbanística no se considera la protección del paisaje, debiendo incluirse una serie de condiciones de aplicación en el suelo no urbanizable de protección, las cuales se recogen en el informe.
- Respecto de la documentación presentada, se ponen de manifiesto una serie de discrepancias y errores que deben corregirse, señalando, entre otras cuestiones, que es necesario que el plan general recoja los perímetros de toda la superficie forestal quemada en los últimos años, con el fin de justificar, a una escala adecuada, que ningún terreno forestal afectado por incendios forestales se clasifica como suelo urbano o urbanizable, es decir, cambia de clasificación urbanística respecto cuando ocurrió el incendio. Especialmente se debe justificar la situación del monte preservados situado en las proximidades de la urbanización Sierra de Tajuña.
- Respecto de las actuaciones relativas a instalaciones de la red pública de comunicaciones, se indica que en punto 3 del «artículo 24. La calificación urbanística del suelo» de la normativa urbanística que establece que no se exigirá la calificación urbanística ni las licencias o autorizaciones para instalaciones de este tipo, debiendo completarse con las indicaciones realizadas en el informe.
- Respecto de los usos del suelo no urbanizable de protección, se indica que en el suelo no urbanizable de protección se permite una actuación prevista en la Ley del Suelo únicamente para el suelo urbanizable no sectorizado, considerando que no es de aplicación a suelos con altos valores ambientales.
- Respecto de las construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable de protección, se señala que en el artículo 130 de la normativa urbanística el avance establece condiciones para las construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable de protección, las cuales se consideran que se ajustan a la legislación si bien se entiende adecuado indicar en dicho artículo una serie de cuestiones que se recogen en el informe. Por su parte, se señalan otras cuestiones tales como la posible contradicción entre la obligación de plantar arbolado junto a las edificaciones y las medidas de protección contra incendios, la necesidad de que si una línea eléctrica debe discurrir por montes preservados debe ser soterrada y se ponen de manifiesto errores en la normativa respecto a la indicación de que existen terrenos forestales no regulados por la Ley 16/1995.
- Respecto del catálogo de bienes y espacios protegidos se señala que considera adecuado que las fichas de cada elemento del catálogo se incluyan una serie de advertencias con el fin de prevenir posibles afecciones al medio natural por documentos urbanísticos y proyectos que desarrollen el plan general, las cuales se detallan en el informe.
- Respecto del inventario de instalaciones existentes en suelo no urbanizable, se señala que el documento carece del citado inventario, debiendo indicarse en cada una de las fichas que se encuentran afectados por las figuras de protección anteriormente descritas indicando la legislación que las regula.

2.6. Condiciones para la ordenación general

De la consideración de las prescripciones contenidas en este Documento de Alcance, se derivan condiciones que deben ser incorporadas al documento de planeamiento que vaya a ser objeto de aprobación inicial:



- No podrán ser clasificados como suelo urbano aquellos ámbitos que no hayan alcanzado las determinaciones necesarias para ser considerados como tal según la legislación vigente.
- La delimitación de los nuevos desarrollos deberá realizarse según las necesidades de utilización urbanística del territorio y las redes públicas estructurantes, dando prioridad a límites relacionados con la realidad física de manera preferente al empleo de lindes de propiedad, a fin de reducir los efectos ambientales
- Todos los terrenos que cuenten con tales valores que sean merecedores de su protección o que cuenten con riesgos naturales se clasificarán como suelo no urbanizable de protección.

2.7. Condiciones para la ordenación pormenorizada

Sin entrar a valorar la estrategia de ordenación planteada en este Avance, el trazado definitivo debe tender a evitar desmontes y taludes que afecten de forma sustancial al relieve, especialmente en las zonas de ladera, donde la inestabilidad y los riesgos de deslizamientos son altos. Para ello, el diseño urbano de los nuevos desarrollos permitirá la adecuación del trazado viario a la topografía, sin alterar el horizonte superficial existente. Debe también atenderse a los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, valorando las normas urbanísticas que permitan una adecuada integración paisajística.

2.8. Condiciones para las infraestructuras

2.8.1. Infraestructuras eléctricas

Según se indica en el apartado 11.3.4 del Título II de la Memoria de información, el municipio cuenta con suministro de energía eléctrica a través de conducciones aéreas provenientes de la subestación eléctrica de Loeches, existiendo diversos centros de transformación repartidos por el núcleo y la urbanización Sierra de Tajuña.

Por su parte, el informe de Red Eléctrica de fecha 18 de enero de 2024 señala que en el municipio existe la siguiente línea eléctrica de su propiedad, la cual discurre por el límite norte del término municipal: L/E a 220 kV D/C José Cabrera-Loeches 1 y 2

En la siguiente fase de tramitación, el Plan General deberá identificar y considerar todas las instalaciones eléctricas existentes, ya sea la señalada anteriormente o aquellas otras que pudieran existir, teniendo en cuenta que, cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, "queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección". La citada franja tiene una anchura de aproximadamente de aproximadamente 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores.



Respecto a la normativa autonómica y de manera general, se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. En este sentido, el Plan General debe definir los pasillos eléctricos por los que deben discurrir las líneas eléctricas aéreas, recogiendo en la normativa urbanística que “en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos, reservas y afecciones que correspondan”, conforme lo establecido en el artículo 3 del citado Decreto. En el caso de que no queden expresamente definidos los pasillos eléctricos en el Plan General, se debe establecer de manera expresa la obligatoriedad de enterrar las líneas. Los pasillos eléctricos que se definan deben ponerse en relación con los planes especiales de infraestructuras fotovoltaicas que se encuentran en tramitación conforme a lo indicado en el apartado 2.27 del presente Documento de Alcance.

Para el caso de futuras instalaciones de media tensión que pudieran proyectarse, como pueden ser centros de transformación y/u otras que procedan, la necesidad del cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

2.8.2. Infraestructuras viarias

La Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid señala en su informe de fecha 15 de enero de 2024 señala que “*la figura de planeamiento general, en tramitación, no genera afecciones directa ni indirectamente a la Red de Carreteras del Estado*”.

Respecto a la red de carreteras autonómica, la Dirección General de Carreteras emite informe de fecha 27 de mayo de 2024 en el que señala que las carreteras afectadas son la M-204 y M-215, pertenecientes a la Red Secundaria de carreteras de la Comunidad de Madrid, y la M-219, perteneciente a la Red Local.

El informe establece una serie de consideraciones a tener en cuenta en el Plan General, de las cuales pueden destacarse las siguientes:

- En los apartados del Plan General en los que se haga referencia a la normativa de aplicación en carreteras autonómicas se deberán recoger las tres legislaciones sectoriales indicadas en el informe.
- El Plan General deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como “red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones”, sin tener otras calificaciones diferentes e incluyendo sus elementos funcionales.
- El Plan General deberá incluir los tramos de las alternativas seleccionadas para las siguientes actuaciones previstas en el Plan de Carreteras de la Comunidad de Madrid 2025 y que se encuentran en fase de estudio:
 - o Carril bici paralelo a la carretera M-204 entre los PPKK 19+000 y 27+000
 - o Ensanche y mejora de la carretera M-215 entre los PPKK 0+000 y 1+500
 - o Acondicionamiento de la carretera M-204 del PPKK 19+100 al 26+800



- Ampliación puente sobre Río Tajuña en Ambite
- No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.
- El Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad con las condiciones señaladas en el informe.
- El Plan General debe incluir unos planos específicos de las carreteras autonómicas, debiendo recogerse la correspondiente información en las fichas urbanísticas, en los planos de ordenación y en las Normas Urbanísticas.
- El Plan General deberá contener la definición de las travesías, considerando que el Plan de Carreteras de la Comunidad de Madrid 2025-2032 recoge el Catálogo de tramos urbanos y travesías que incluye la ficha de la travesía de la carretera M-215, PP.KK. 1+418 a 2+257, en el municipio de Ambite.
- Las fichas urbanísticas de los ámbitos colindantes con las carreteras autonómicas deberán contener referencia expresa a la legislación sectorial autonómica aplicable.
- Se deben cumplir todos los requisitos de prevención de contaminación acústica que marca la legislación vigente en cada momento, y que deben ir avalados por los estudios pertinentes.

Finalmente, conviene señalar con carácter general, que se recomienda realizar plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

2.8.3. Infraestructuras de telefonía

En relación con la instalación de antenas de telefonía móvil, el texto urbanístico incorporará que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello, los proyectos incorporarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. Asimismo, el texto urbanístico indicará en qué en las zonas de alta fragilidad del paisaje, no podrá autorizarse este tipo de instalaciones.

2.9. Condiciones para las zonas verdes

En relación con la distribución, usos y regulación de los espacios verdes dentro de las redes públicas, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado



ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.
- En el caso de que se dispongan zonas verdes de transición donde se superen los valores objetivos de calidad acústica para el uso residencial, estas no deberían computarse en cuanto al cumplimiento de estándares urbanísticos, ni podrán ser de uso estancial, evitando la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal.

2.10. Protección de las vías pecuarias

Tal y como se ha señalado en el anterior apartado 1.4 del presente Documento de Alcance, por el municipio discurre la vía pecuaria denominada Cordel de las Merinas, clasificada con una anchura de 37,61 metros y una longitud de 6.300 metros, atravesando tanto el núcleo de Ambite como la urbanización Sierra de Tajuña.



Según se indica en el apartado 1.4.7 del Título III de la Memoria de ordenación, el Plan General clasifica los terrenos ocupados por la vía pecuaria como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, con uso de "Vía Pecuaria", señalando que en los tramos donde transcurran por suelo urbano la calificación urbanística garantizará la integración de las vías pecuarias en la trama viaria urbana.



Al respecto, señala el informe del Área de Vías Pecuarias de fecha 27 de febrero de 2024 que falta en la descripción de la vía pecuaria que figura en la Memoria que tiene deslinde aprobado el 22 de septiembre de 1.998, publicado en el B.O.C.M de 8 de octubre de 1.998 y, amojonamiento aprobado el 26 de enero de 2.000.

Por su parte, se señala que falta incluir el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid entre la normativa de aplicación a las vías pecuarias que figura en el Documento Inicial Estratégico.

El informe realiza una serie de consideraciones de carácter normativo y de carácter general a tener en cuenta en el desarrollo del Plan General, de las cuales se pueden destacar las siguientes:

- Los usos de las vías pecuarias vienen establecidos en los artículos 30 al 40 de la Ley de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, art. 33 y 34 del Decreto 7/2.021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.M., así como en los art. 1, 14, 15, 16 y 17 de la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Cualquier otro uso o destino será incompatible con los de éstas y así debe reflejarse en cualquier documento ambiental que las pudiera afectar.
- Para las modificaciones del trazado por planes de ordenación territorial se estará a lo dispuesto en los artículos 23, 24, 25 y 26 de la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. También se ha de cumplir lo preceptuado en los artículos 23,24 y 25 del Decreto 7/20021 de 27 de enero.
- Cualquier vía pecuaria afectada se debe incluir con la calificación de “Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido”, incluyéndose en los documentos de la Memoria, Normativa, Fichas y Cartografías, así como en las leyendas. En todos los planos las vías pecuarias se reconocerán por una trama que las identifique en la leyenda como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, canalizaciones eléctricas, etc.) e instalaciones de casetas de obra o similares, se situarán fuera del dominio público pecuario. En el caso que se justifique la inexcusabilidad de su trazado, se solicitará la correspondiente solicitud de ocupación de terrenos de vías pecuarias, que se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias.
- Las vías pecuarias pertenecen al dominio público de las Comunidades autónomas, y en consecuencia son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2.11. Protección del patrimonio cultural

El informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de fecha 23 de febrero de 2024 señala que el contenido del Avance deberá subsanarse según las condiciones y observaciones incluidas en el informe, las cuales se resumen a continuación:

- En el apartado 3 de la memoria, se proponen tres grados de protección urbanística para las edificaciones (integral, estructural y ambiental). Se deberán definir cada uno de ellos con el tipo de obras permitidas para los mismos según lo dispuesto en la “Instrucción para la Redacción de Catálogos de Planeamiento de la Comunidad de Madrid”.
- Se requiere la definición de los distintos tipos de obras sobre los bienes catalogados: obras de restauración, mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento,



reestructuración, ampliación y demolición. En esta última, se deberá hacer mención al artículo 44 de la Ley de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid sobre la declaración de ruina de los BIC y los BIP y sus demoliciones, siendo autorizable con carácter excepcional y, con aprobación expresa de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

- Se sugiere hacer mención al régimen de infracciones de los bienes catalogados. Asimismo, será preceptivo añadir un apartado relacionado con el deber de conservación de los bienes catalogados.
- Se deberá añadir un apartado relativo al proceso de modificación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos según lo dispuesto en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Por tratarse de la fase de avance no se han incorporado en la normativa las condiciones estéticas del casco histórico que deben buscar no desvirtuar y preservar la imagen del centro del municipio. La Dirección General de Patrimonio Cultural se pronunciará en este aspecto en los sucesivos trámites (aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Ambite).
- Se recomienda añadir, ya sea en la memoria del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos o en las normas urbanísticas del Plan General, un artículo en relación con la protección del paisaje urbano con las consideraciones indicadas en el informe.

Por su parte, el informe de la Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 15 de julio de 2024 señala, en base a las competencias atribuidas y con el objetivo de identificar y sistematizar el patrimonio arquitectónico de interés de la Comunidad de Madrid, que los siguientes documentos deben considerarse en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana que se está elaborando y tramitando:

- Instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento, aprobada por la Comisión de Urbanismo en sesión de 31 de octubre de 1989, en la que se establecen los elementos a catalogar, los distintos grados de protección y el régimen de obras aplicable.
- El Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, creado por la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, y en el que, de acuerdo con el art.5 de la mencionada ley, “*se incluye y sistematiza, con independencia de afectaciones, propiedades y competencias, todo el complejo cuerpo del patrimonio arquitectónico de interés regional de cara a su eficaz protección legal y rehabilitación.*” El informe recoge el listado de los elementos incluidos en el Catálogo Regional que se ubican en el término municipal de Ambite

Asimismo, se señala que parte de los elementos y conjuntos protegidos contenidos en el Catálogo Regional han sido documentados por esta Dirección General en colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, en la publicación “Arquitectura y Desarrollo Urbano”, debiendo tenerse en consideración la catalogación de los elementos incluidos en esta publicación y en el Catálogo Regional, sin perjuicio de la potestad municipal de planeamiento.

- Inventario de arquitectura contemporánea de interés, realizado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, pudiendo conformar un Catálogo Sectorial. Según se señala, en el término municipal de Ambite existen un total de dos registros (Rehabilitación de la estación del antiguo Tren de Arganda y el Centro de Acogida humanitaria Dianova Madrid).



Según se indica, deberá considerarse la catalogación de los elementos señalados, en el ejercicio de la potestad municipal de planeamiento.

- Inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua, realizado también por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación con carácter divulgativo y que, de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, podría conformar un Catálogo Sectorial. Según se recoge en el informe, en el término municipal de Ambite existen un total de doce registros de elementos relacionados con la arquitectura del agua, sin perjuicio de los que pueda, en su caso, catalogar en Ayuntamiento en el ejercicio de la potestad de planeamiento.

Se señala en el informe que, en la zona del casco y en su caso, otras áreas con valor patrimonial, a través de la ordenanza correspondiente o mediante disposiciones de protección del medio urbano, se deberá valorar y proteger, a través de determinaciones de protección, aquellos invariantes tipológicos tradicionales del ambiente urbano, particularmente aquellos que conforman la escena urbana: huecos, aleros, balcones, cubiertas, carpinterías, materiales, colores, composición de fachadas y otros.

A título indicativo se proponen en el informe una serie de consideraciones, a incluir, previo análisis y valoración, en la normativa urbanística o de catálogo, en función de los valores patrimoniales característicos del casco, las cuales pueden consultarse en el mismo.

2.12. Protección frente a la contaminación atmosférica. Estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático

El artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, señala que la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

Es por ello, que el Plan General deberá incorporar un estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático, el cual debe tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, para ello se aportará:
 - Superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano).
 - Superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas
 - Distribución de cada tipo de uso en el planeamiento (ordenación urbanística)
 - Todos los datos aportados deberán estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.
2. Análisis de la movilidad sostenible dentro del municipio y su en relación con otros municipios.
 - Principales vías de circulación.
 - Estudio del tráfico ocasionado por el vehículo privado, comercial y de servicios públicos.
 - Propuestas de transporte público.
 - Actuaciones sobre el viario tendentes a reducción de emisiones de contaminantes atmosféricos: Propuestas para el fomento de velocidades bajas y homogéneas de la circulación, adecuación de la distribución del tráfico en el medio urbano.



3. Estudio de emisiones de acuerdo a su origen urbano: Para la cuantificación de emisiones se utilizará siempre metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente.
 - Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de CO₂).
 - Valoración de las emisiones de CO₂ producidas por el tráfico rodado distinguiendo tipo de vehículo y combustible.
 - Emisiones del tráfico rodado distinguiendo vehículos ligeros y pesados: Número de vehículos y contaminantes que emite cada tipo en función del combustible utilizado.
 - Cuantificación de las emisiones del tráfico rodado distinguiendo las de vehículos ligeros y vehículos pesados.
 - Contaminantes a cuantificar (SO₂, CO, NO, NO₂, Partículas en suspensión (PM₁₀ y PM_{2,5}), COVs, CO₂, CH₄, otros).
 - Emisiones industriales. Tipología de las industrias existentes y de las previstas en los futuros desarrollos.

4. Descripción de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático:
 - Aumento de espacios arbolados y su disposición en el municipio.
 - Reducción del tráfico, tanto del número de vehículos como de su tipología. Fomento de la circulación de vehículos no contaminantes.
 - Fomento del uso en el municipio de energías renovables y reducción del uso de combustibles fósiles.
 - Se podrán contemplar otros sumideros de carbono, tanto naturales como artificiales.

Por su parte, considerando que la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética persigue el objetivo de neutralidad climática en 2050, es necesario calcular la huella de carbono del municipio, así como un plan de reducción/mitigación de emisiones y un plan de compensación, de manera que en el horizonte temporal de desarrollo del Plan General la huella de carbono del municipio tienda a ser neutra.

Respecto a la huella de carbono, el Plan General debe incorporar su cálculo detallado, considerando para ello todas las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas de los distintos usos del suelo, así como, en su caso, los cambios de uso del suelo que afecten a la capacidad de sumidero de los suelos. Para dicho cálculo se podrá utilizar la “*Calculadora de huella de carbono generada por el planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid*”, que está disponible en esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular.

En cuanto al plan de reducción/mitigación, una vez calculada la huella de carbono del año base, se deben establecer unos objetivos de reducción anuales con un horizonte similar al desarrollo del Plan General. El Plan General debe incorporar un capítulo específico en el que se recojan medidas concretas que tengan como objetivo la reducción/mitigación de la huella de carbono.

Respecto al plan de compensación de la huella de carbono, una vez calculada la huella de carbono y determinado su plan de reducción/mitigación, se debe establecer un plan de compensación mediante la previsión de una infraestructura verde urbana que incluya árboles y arbustos como sumideros naturales de CO₂, cuyo diseño debe estar acorde con el horizonte temporal del Plan General.



2.13. Riesgos derivados del cambio climático

A la vista del artículo 21.1 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, en la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán en el Plan General los riesgos derivados del cambio climático, entre ellos:

- Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.
- Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.
- Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.
- Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

A los efectos de identificar los posibles riesgos derivados del cambio climático se recomienda la utilización de la “*Guía para la evaluación de riesgos derivados del cambio climático*” publicada en 2023 por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

2.14. Protección frente a la contaminación acústica

Caracterización de la situación acústica actual:

Según se indica en el apartado 6.2 del Título II del Documento Inicial Estratégico “*el Municipio de Ambite no se ve afectado por el Mapa Estratégico de Ruido para grandes ejes viarios, debido a que no hay grandes vías de comunicación dentro del término municipal*”.

No obstante, el documento de Plan General que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica deberá incluir un Estudio Acústico que tenga en cuenta todas las fuentes de ruido existentes y futuras, en especial, la carretera M-215 que atraviesa el núcleo urbano, valorando su compatibilidad con los usos propuestos, y estableciéndose, en el caso de ser necesarias, las correspondientes medidas correctoras. Dicho estudio acústico deberá realizarse conforme a las siguientes directrices:

Directrices para la elaboración del Estudio Acústico

A. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Todos los instrumentos de planeamiento, tanto a nivel general como de desarrollo, deben incluir una zonificación acústica. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

La zonificación acústica constará de:

Delimitación de las áreas acústicas definidas en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a



zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Para ello se seguirán los criterios y directrices establecidos en el anexo V del mismo Real Decreto. Las áreas acústicas se clasificarán en atención al uso predominante del suelo.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio en áreas acústicas se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural, establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y del Real Decreto 1367/2007.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos. Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiéndose adoptar, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará esta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1 del anexo V del Real Decreto 1367/2007.

Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dBA los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas. En el caso de que se dispongan zonas verdes de transición donde se superen los valores objetivos de calidad acústica para las áreas acústicas tipo a), con predominio de suelo de uso residencial, estas no deberán computar como redes de zonas verdes en cuanto a estándares urbanísticos, ni podrán ser de uso estancial, evitando la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal.

Deberá aportarse la delimitación de las áreas acústicas, definida por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices, y se realizará en un formato geocodificado de intercambio "shp" o "dxf". Los planos que se presenten deberán estar debidamente georreferenciados de acuerdo al sistema geodésico de referencia ETRS89.

B. EVALUACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

- a. Elaboración de mapas de ruido de la situación preoperacional y de la situación postoperacional para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. Los mapas de ruido se calcularán a una altura de 4m sobre el terreno para los periodos de evaluación día (7h-19h), tarde (19h-23h) y noche (23h-7h).

Los valores de los índices acústicos se pueden determinar para la situación preoperacional mediante cálculo o mediante mediciones, y para la situación postoperacional, únicamente mediante cálculo.

Se emplearán los métodos de cálculo establecidos en el apartado 2 del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.

Para el cálculo de la intensidad de tráfico rodado, se utilizará el modelo de cálculo establecido en el Real Decreto 1513/2005, utilizando, en su caso, la última IMD disponible.

Cuando en el estudio de la situación preoperacional se realicen mediciones "in situ" se seguirán los métodos y procedimientos de medición del Anexo IV del Real Decreto 1367/2007.



- b. Estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para los nuevos desarrollos, disminuyendo en cinco decibelios (5 dB) los valores de la tabla. Determinación de las medidas correctoras y preventivas necesarias para el cumplimiento de los valores objetivo.
- c. Delimitación de Zonas de Servidumbre Acústica: Cuando el planeamiento esté afectado por el ruido de los grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los 3.000.000 vehículos al año, grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 30.000 trenes al año, o por aeropuertos con más de 50.000 movimientos al año, se aportará un mapa de las zonas de servidumbre aprobadas en el mapa acústico de la infraestructura o, en su defecto, propuesta de delimitación de las zonas de servidumbre acústica sobre planos a escala 1:5.000. Se entiende por zona de servidumbre acústica a la comprendida en las isófonas en las que se midan los objetivos de calidad acústica para las áreas de sensibilidad acústica que sean de aplicación.
- d. En el caso de que el estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas correctoras o preventivas de la contaminación acústica, se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de las mismas, y se integrarán sus resultados en el Estudio Económico Financiero del Plan General.

Condiciones para los nuevos desarrollos urbanísticos

- Las normas urbanísticas y las fichas de los sectores y de los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado, deberán incorporar la necesidad de realizar un Estudio Acústico de Detalle como condición para su desarrollo.
- A los efectos del RD 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene la consideración de nuevo desarrollo la superficie del territorio en situación de suelo rural para la que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevén o permiten su paso a la situación de suelo urbanizado, mediante las correspondientes actuaciones de urbanización, así como la de suelo ya urbanizado que esté sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. Para estos ámbitos se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II del citado Real Decreto, disminuido en 5 decibelios.
- Se incluirá en las fichas urbanísticas de los nuevos desarrollos la condición de cumplimiento de los valores de calidad acústica marcados por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- En los documentos urbanísticos del Plan General, y de forma detallada en las fichas de desarrollo de cada ámbito, se deberán incorporar las conclusiones que se deriven del estudio acústico como parte integrante de las condiciones del mismo.

2.15. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II S.A., M.P. de fecha 8 de octubre de 2024, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, se informa lo siguiente:



Respecto a la demanda de recursos hídricos:

El incremento de la demanda media total de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en suelo urbano no consolidado en el Avance del PGOU de Ambite es de 660,7 m³/día (7,65 l/s), siendo el caudal punta total de 18,45 l/s.

Respecto a la justificación de la existencia de agua suficiente para satisfacer las nuevas demandas:

La competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos es competencia exclusiva del Estado, no correspondiéndole a Canal de Isabel II, S.A., M.P. pronunciamiento alguno relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas.

Respecto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:

En cuanto a la aducción, para el caudal demandado en el municipio de Ambite a techo de planeamiento del Documento de Avance del PGOU, no resulta necesario reforzar el suministro actual. En cuanto a la regulación, es necesario ampliar la capacidad en el depósito de regulación existente en el casco urbano donde se ubican los nuevos desarrollos contemplados en el Avance del PGOU. 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.

Se detallan en el informe las infraestructuras de abastecimiento relativas a la regulación y a la distribución que deberán ejecutarse completando las existentes, según las necesidades del desarrollo del planeamiento.

En el Documento del Plan General de Ordenación Urbana deberá incluirse un plano de infraestructuras básicas de regulación, transporte y distribución de agua de consumo humano, en el que como mínimo quede reflejada la red principal necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas. Igualmente, el documento aprobado definitivamente del Plan General deberá recoger las correspondientes reservas de suelo para la ejecución de la ampliación del depósito que deberá calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos correspondientes.

Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:

En las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana deberá prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano.

El agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano, por lo que el Plan General deberá incorporar la obligatoriedad para todos los desarrollos que se encuentren en esta situación, de instalar redes de riego con agua regenerada en este caso.

En las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua de consumo humano hasta que entre en funcionamiento la red de agua regenerada, deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.



Respecto a los nuevos vertidos de aguas residuales:

El incremento estimado del caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los once ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado que se proponen en el Avance asciende a 521,3 m³/día.

Respecto a la depuración de las aguas residuales:

En la actualidad el municipio de Ambite depura sus aguas residuales en la EDAR Conjunta de Ambite, situada en su término municipal, la cual está en condiciones de asumir el incremento de caudales vertidos que supone el desarrollo de los nuevos ámbitos contemplados en el Avance sobre los caudales que se tratan actualmente en tiempo seco, y su recepción no pone en riesgo el cumplimiento de los límites de tratamiento y vertido establecidos, siempre que dicho caudal mantenga las propiedades físico químicas propias de un agua residual urbana.

En las sucesivas fases de aprobación del planeamiento, se estudiará detalladamente la capacidad de la EDAR tomando en consideración el planeamiento vigente y en tramitación, si lo hay, de los municipios tributarios del Sistema Conjunta de Ambite.

Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de las infraestructuras necesarias que finalmente se establezcan 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 estas actuaciones, podría estudiarse la incorporación, de manera transitoria, de los vertidos a la actual EDAR Conjunta de Ambite, 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 propone para los nuevos desarrollos previstos, la construcción de redes de saneamiento de tipología separativa realizando la evacuación las aguas pluviales y las aguas residuales de forma independiente

Actualmente, la red de saneamiento de Ambite es de tipo unitario, por lo que podrán exceptuarse aquellos ámbitos del municipio en los que no sea 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.

- 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.



No deberá incorporarse a los 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, un caudal de aguas residuales diluido con las primeras aguas de lluvia superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación.

Por otro lado, el proyecto de la red de saneamiento deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de saneamiento. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación.

En los proyectos de urbanización de cada ámbito urbanístico, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al área de actuación y que discurren por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas residuales.

En cuanto a la incorporación de los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, se deberán seguir las directrices y los requerimientos indicados en la actualización a realizar tanto del Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Ambite, redactado por Canal de Isabel II, S.A., M.P. en diciembre de 2015 (en adelante EDyPD-15), como del Estudio de Diagnóstico y Plan Director del Sistema de Colectores y Emisarios de Conjunta de Ambite, en diciembre de 2016 (en adelante EDyPDS-16), redactados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. para la conexión de los ámbitos.

Previamente a la conexión, deberán estar ejecutadas total o parcialmente aquellas actuaciones necesarias recogidas tanto en el EDyPD-15 como en el EDyPDS-16 que se juzguen imprescindibles para la mejora de la red de saneamiento y que podrían ser requeridas con carácter previo a la conexión de los vertidos de los ámbitos, siendo urgente la ejecución de aquellas recogidas en el EDyPD-15 relativas a los vertidos directos al medio de aguas residuales y las destinadas a paliar el mal estado del colector que discurre por la calle del Olivo.

Se deberá proponer en el PGOU, una reserva de suelo suficiente para la construcción de los tanques de tormentas, que se calificarán como Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales (Servicios de Infraestructuras - SE) y se señalarán en los planos correspondientes del PGOU de Ambite.

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

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 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 el apartado relativo a la Reutilización con agua regenerada del Documento – Normas Urbanísticas,



relativo al diseño y características de la red de reutilización deberá figurar específicamente el siguiente texto:

“En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II, S.A., M.P.”

Respecto a la clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, así como para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del PGOU, considerando como infraestructuras básicas supramunicipales y generales las descritas en el informe.

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

En el término municipal de Ambite existen una serie de 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, las cuales enumeran en el informe del Canal de Isabel II.

El PGOU 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, calificándose como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento o saneamiento, según proceda, de conformidad con la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El PGOU 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 deberá recoger las infraestructuras de Canal de Isabel II que se incluyen en la delimitación de su ámbito territorial. Asimismo, las Normas Urbanísticas deben recoger la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II.

En cuanto a las infraestructuras de saneamiento, el Plan general 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 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. De igual modo, se recogerá expresamente en los documentos correspondientes que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II, S.A., M.P. será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.



Se debe incorporar en las Normas Urbanísticas del Plan General un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las Normas para Redes de Abastecimiento, Saneamiento y de Reutilización de agua que aplique Canal de Isabel II.

El Plan General 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.

Respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en la propuesta final del Plan General de Ordenación Urbana:

Los ámbitos tendrán 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.

La aprobación definitiva de los Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización, el inicio de las obras de abastecimiento, así como las licencias de obras de urbanización, de edificación y de primera ocupación deben condicionarse según las condiciones que se establecen en el informe.

Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión a los desarrollos urbanísticos propuestos:

Para el desarrollo de los nuevos ámbitos en suelo urbano no consolidado, se deberá redactar un Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas a suscribir entre el Ayuntamiento de Ambite, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P., en el que se definan y valoren las infraestructuras hidráulicas básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración que resulten necesarias repercutiendo la ejecución de las mismas, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de

Las fichas urbanísticas de cada uno de los ámbitos en suelo urbano no consolidado 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 y Canal de Isabel II, S.A., M.P.”.*

La aprobación de los desarrollos urbanísticos quedará condicionada a la firma previa de dicho Convenio, 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.

2.16. Protección de cauces e hidrogeología

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 31 de enero de 2024 señala las principales afecciones del plan en los aspectos relacionados con el ámbito de su competencia, de las cuales destacan las siguientes:

- El ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-9 se sitúa en zona de policía de cauces públicos del río Tajuña y alcanza las inmediaciones de la zona de servidumbre. Dicho ámbito



se encuentra igualmente afectado por las zonas de peligrosidad por inundación para avenidas extraordinarias de periodo de retorno de 100 y 500 años.



- El ámbito de suelo Urbano No Consolidado SUNC-8 se encuentra ligeramente afectado por la zona de policía de cauces públicos del río Tajuña.
- Las actuaciones aisladas denominadas AA-08, AA-09, AA-10, AA-11 y AA-12 se encuentran en zona de policía del río Tajuña.

Una vez descritas las afecciones el informe señala que en la puesta en práctica de cualquier actuación que surja como consecuencia de Plan General Municipal planteado, se deberán tener en cuenta una serie de consideraciones, que se detallan en el informe, para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico, de las cuales se pueden destacar las siguientes:

- En la redacción de las actuaciones que surjan como consecuencia del Plan General se tendrá en cuenta, en todo momento, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico, y, en ningún caso, se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, es necesario delimitar, previamente a su autorización, la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. Asimismo, deberán analizarse la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente a la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- La red de colectores deberá ser separativa, lo cual deberá confirmarse al pedir la autorización de vertidos. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.



- La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

Adicionalmente, el informe señala otra serie de indicaciones de carácter general que deben tenerse en cuenta, las cuales pueden consultarse en el mismo.

2.17. Protección de la calidad de los suelos

A la vista del informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos con fecha 10 de mayo de 2023, se señala lo siguiente:

- De conformidad con el artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, entre la documentación a aportar en la tramitación de los planes urbanísticos se deberá incluir en el procedimiento ambiental un informe de situación de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar para determinar la viabilidad de los usos previstos.

Por lo tanto, deberá llevarse a cabo un estudio de caracterización Fase I de los ámbitos correspondientes al suelo urbano no consolidado, ya que el Plan no clasifica suelo urbanizable. El contenido para la redacción de éste viene especificado en el apartado 3.1 de las Directrices para la redacción de los Informes de Situación de la Calidad del Suelo para Planes Urbanísticos, elaboradas desde esta Dirección General y que se adjuntan al informe.

- 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 tal caso, el estudio de Caracterización Analítica deberá formar parte asimismo del documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica y su contenido se encuentra definido en el apartado 3.2 de las mencionadas Directrices.
- En el supuesto de que para alguno de los ámbitos 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 Declaración Ambiental Estratégica, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales o figura de planeamiento de desarrollo correspondiente, el que se incluya el Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).
- En lo concerniente a las actividades potencialmente contaminantes que pudieran existir en el ámbito, entendiendo 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 del mencionado Real Decreto, dependiendo de si es una actividad actualmente en funcionamiento o, por el contrario, ha cesado su actividad. Para los casos en los que sea de aplicación el art. 3.4 la obligación contenida en el mismo sobre la presentación del Informe de Situación por Clausura de actividad potencialmente contaminante, se deberá hacer efectiva cuando se proceda al cese de la misma. Todo ello deberá quedar reflejado en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental.
- En el documento normativo del Plan General deberá reflejarse expresamente que para el caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, éstas deberán cumplir con



las obligaciones contenidas en su art. 3, particularmente en lo referente al apartado 4 relativo tanto a la implantación de nuevos establecimientos como a su clausura.

2.18. Residuos

De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 1/2024, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incluir un Estudio sobre la Generación y la Gestión de los Residuos Domésticos que, en todo caso, deberá ser concordante con los planes europeos, estatales, autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento y el cual debe cumplir con las siguientes prescripciones:

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos municipales, previo a la aprobación del planeamiento propuesto.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto en el nuevo Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR 2024-2035), así como en la nueva Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid, cuya aprobación se espera a lo largo de 2025.

Puntos limpios y otros puntos de recogida

De acuerdo con el artículo 31 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, todos los municipios de la Comunidad de Madrid deberán disponer del número mínimo de puntos limpios fijos o móviles que se establezca reglamentariamente, para la recogida separada no domiciliar de al menos, los residuos domésticos, debiendo incluirse en los respectivos instrumentos de planeamiento la obtención de los suelos necesarios, así como su ejecución como red pública general de infraestructuras, siendo necesario que la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico contemple la dotación de los puntos mínimos necesarios.

Según se indica en el apartado 11.3.3 del Título II del Documento Inicial Estratégico del Avance “*dentro del municipio de Ambite no se cuenta con ningún Punto Limpio, estando ubicado el más cercano en Villar del Olmo (C/ Carlos Ruiz, s/n, junto a la pista de tenis), a aproximadamente 5,5 km del núcleo urbano de Ambite*”.

De esta manera, se considera conveniente que el Plan General prevea terrenos calificados como red general de infraestructuras para disponer, en el caso de que se determine necesario, de su propio punto limpio municipal.

2.19. Protección del paisaje

El Documento Inicial Estratégico señala que las cuatro unidades de paisaje identificadas en el municipio cuentan con una calidad media-alta, por lo que se considera necesario que el Estudio Ambiental Estratégico incorpore un Estudio de Paisaje que analice las afecciones producidas por la ordenación prevista en el Plan General, a los efectos de establecer medidas específicas de protección, incluyendo entre ellas a las señaladas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe de fecha 3 de abril de 2025 respecto del suelo no urbanizable de protección, las cuales se indican a continuación:

- Se mantendrán los tapias de piedra tradicionales existentes, sin que, con motivo de su reforma o reparación, puedan ser sustituidos, ni siquiera parcialmente, por otro tipo de cerramientos.



- Cuando por razones económicas o de disponibilidad no sea posible el empleo de la piedra para la construcción de nuevos cerramientos, se recurrirá a otros materiales habitualmente empleados para este propósito que aseguren una adecuada integración estética y paisajística de la obra, como el alambre, la malla o la madera, quedando prohibido el empleo de elementos extraños y materiales textiles tanto para la construcción como para la reparación de todo tipo de cerramientos.
- Se evitará la tala y podas excesivas en los setos naturales que delimitan las fincas, por ser refugio de ciertas especies y por su valor paisajístico.
- Criterios mínimos en la reparación y diseño de caminos nuevos en el suelo no urbanizable de protección:
 - o La anchura del camino no excederá de los 5 metros.
 - o Las zahorras a emplear deberán ser de origen natural (piedras o mezclas de piedras con finos), de coloración similar a la de los terrenos colindantes, no permitiéndose el empleo de materiales artificiales, tales como restos de escombros, hormigones, asfaltos, etc...
 - o El camino debe contar con una buena planificación de la red de drenaje, que asegure la conservación del mismo a largo plazo. El agua recogida por la red de drenaje longitudinal y transversal, se evacuará en vaguadas naturales.
- Referente a las construcciones en suelo no urbanizable de protección:
 - o Se debe utilizar materiales, texturas y diseños adecuados con el entorno, prohibiéndose materiales brillantes o reflectantes, cubiertas de fibrocemento o aluminio en su color. Los acabados exteriores serán en tonalidades acordes con el entorno en el que se sitúa.
 - o Las cubiertas se adaptarán, en lo posible, a la arquitectura tradicional, con faldones con inclinación similar a la del entorno.

Asimismo, deberá tenerse lo señalado por la Dirección General de Patrimonio Cultural en su informe de fecha 23 de febrero de 2024 respecto de la recomendación de añadir, ya sea en la memoria del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos o en las normas urbanísticas del Plan General, un artículo en relación con la protección del paisaje urbano, donde se protejan las visualizaciones desde tres puntos de vista:

- o Visualizaciones del entorno exterior desde el núcleo urbano.
- o Visualizaciones del núcleo desde el exterior al medio urbano.
- o Visualizaciones interiores del núcleo urbano.

Siendo las medidas tendentes a la protección de estas visualizaciones:

- o Atención a los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.
- o Protección específica de los objetos de visualización.
- o Protección a la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles y anuncios en todas aquellas zonas que se delimitan como visualizaciones protegidas.
- o Protección de la composición general y del perfil característico del núcleo urbano



Finalmente, conviene señalar que deberá tenerse en cuenta en la ordenación propuesta por el Plan General que el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 20.2 que *“las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo”*.

De la misma manera, debe considerarse que la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid indica en su apartado 30.2, que los actos de uso, urbanización, instalación, construcción y edificación del suelo deberán respetar una serie de reglas, entre ellas *“adaptarse al ambiente en que se sitúen o emplacen y armonizar con los bienes declarados de interés cultural y los inmuebles sujetos a algún régimen de protección arquitectónica que se encuentren en su entorno”* y *“no romper la armonía del paisaje urbano y rural tradicional, ni perturbar, ni desfigurar su contemplación desde los caminos, las carreteras y cualesquiera otras vías”*.

2.20. Protección de la salud

El informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad con fecha 19 de febrero de 2024 señala que el Avance aborda particularmente la “Protección de la salud pública”, dentro del Bloque de Normas Urbanísticas, Sección 13ª, artículo 119, con determinaciones específicas en la ejecución de las obras de los Planes urbanísticos. No obstante, señala que deberán tenerse en cuenta una serie de requisitos y recomendaciones, los cuales se resumen a continuación:

- Respecto a los critérios sanitarios frente a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos, señala que pese que la documentación contempla medidas para garantizar edificios sanos en relación a las plagas, con objeto de asegurar la calidad sanitario-ambiental, se recomienda consultar el documento publicado por la Asociación Nacional de Empresas de Sanidad Ambiental (ANECPLA), que proporciona información sobre los requisitos legales y recomendaciones para la prevención y control de plagas en el diseño, construcción y mantenimiento de edificios.
- Respecto a los critérios sanitarios para el diseño de espacios libres, zonas verdes y mobiliario urbano, se señala que, dado que la planificación del ámbito otorga una superficie destacada a la implantación de zonas verdes, en el diseño de estos espacios, se recomienda, en la medida de lo posible, se eviten ejemplares con alta incidencia alérgica. Además, se recuerda la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras: Cortaderia spp. (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y Acacia de Albata (Mimosa, acacia, acacia francesa), que a pesar de su prohibición son frecuentes en jardines como plantas ornamentales y que son altamente alérgicas.

Por otro lado, en la documentación se contempla como propuesta el establecimiento de una red de riego con agua regenerada para los nuevos desarrollos, debiendo promoverse sistemas de riego que aprovechen las aguas residuales urbanas previamente depuradas y aguas pluviales. Respecto a esta red, con objeto de proteger a la población se deberá cumplir lo estipulado en la Disposición transitoria única del Real Decreto-ley 4/2023, de 11 de mayo, que establece entre otros aspectos el régimen jurídico de la reutilización de aguas depuradas.



Además, se debe cumplir las exigencias establecidas en el Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio y norma de desarrollo, en relación a la dispersión de bioaerosoles a la población cercana.

- En cuanto a la contaminación electromagnética, se señala respecto de las líneas eléctricas que se deberá garantizar que el público no estará expuesto a campos electromagnéticos por encima de los recomendados en sitios donde puedan permanecer mucho tiempo, cumpliendo la reglamentación vigente en materia de protección sanitaria, principalmente el principalmente Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Respecto de la presencia de 4 estaciones radioeléctricas de telefonía ubicadas todas ellas en la Calle Cerezo 2 que se señala en el documento, el informe indica que la planificación deberá tener en cuenta la distancia de protección obligatoria de estas instalaciones de telecomunicaciones respecto a los futuros establecimientos sensibles y zonas verdes que se pretendan proyectar, considerándose espacios sensibles: guarderías, centros de educación, centros de salud, hospitales, residencias o centros geriátricos y parques públicos, de acuerdo a la Orden CTE/23/2002 de 11 de enero, por el que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones para operadores de servicios de radiocomunicaciones. Por otra parte, la Resolución de 4 de mayo de 2017, de la Secretaria de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital, concreta el radio de protección en 100 m a los citados espacios sensibles situados alrededor.

- En relación al Amianto, se señala que se considera de interés desde el punto de vista sanitario y de protección de la salud de la población el cumplimiento del requerimiento contenido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y su Disposición adicional decimocuarta, denominada: Instalaciones y emplazamientos con amianto, que otorga un plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley para que los Ayuntamientos elaboren un censo de instalaciones y emplazamientos con amianto incluyendo un calendario que planifique su retirada.
- Respecto a las previsiones de suelo para usos dotacionales y viviendas, el informe considera que la ordenación futura se debe adaptar a las necesidades de grupos poblacionales vulnerables (niños y ancianos), en los ámbitos educativo y sanitario principalmente, ambos derechos básicos para mejorar significativamente el progreso en el desarrollo humano, la salud y la calidad de vida.
- Finalmente, en relación al Título VII de la documentación sobre "Incidencias Previsibles sobre Planes Sectoriales y Territoriales Concurrentes", se señala que, desde la perspectiva de la sanidad ambiental se estima prioritaria su vinculación con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA) destinado a proteger a la población de los riesgos medioambientales.

2.21. Tráfico y movilidad

Tal y como se ha adelantado en el anterior apartado 2.8.2, el Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad, el cual debe incluir, tal y como señala la Dirección General de Carreteras en su informe de fecha 27 de mayo de 2024, un estudio de niveles de servicio en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como en sus enlaces e intersecciones, en el escenario operacional y postoperacional, identificando los problemas de capacidad, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055158267839421967947**

Asimismo, conviene recordar que el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias y de acuerdo a las conclusiones que se deriven del Estudio de Tráfico y Movilidad, garantizará la movilidad en coste y tiempo razonable, basándose en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta, de conformidad con el principio general enunciado en el artículo 3.3.g) de Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana.

2.22. Protección del medio nocturno

De cara a la protección del medio nocturno, deberá cumplirse con lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, y en especial, en su Instrucción Técnica Complementaria IE-03 “Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta”. Asimismo, se recomienda tener en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Por su parte, se recomienda que el Estudio Ambiental Estratégico considere también la necesidad de incluir medidas específicas para la protección de la fauna.

2.23. Medidas tendentes al ahorro energético

El Estudio Ambiental Estratégico deberá proponer medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos. En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2023-2030 y la Estrategia de Energía, Clima y Aire 2023-2030 de la Comunidad de Madrid, aprobada mediante la Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2024 (BOCM nº 12), cuyos pilares prioritarios son la reducción de emisiones, la gestión de la calidad del aire y la respuesta efectiva al cambio climático.

Así, entre las medidas a adoptar, se sugiere al Ayuntamiento que instrumente una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la “Propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos”, realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

2.24. Medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable

El Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable con objeto de reducir en lo posible el abastecimiento para el consumo. Las medidas propuestas a tal fin y su aplicación se recogerán en las Normas urbanísticas correspondientes.

Las medidas propuestas deberán estar en consonancia con el Plan Estratégico 2018-2030 del Canal de Isabel II, una de cuyas líneas estratégicas consiste en la reducción en un 25 % el volumen de agua derivada para consumo por habitante.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir medidas para las zonas verdes con objeto de reducir en lo posible el consumo de agua de riego, así como medidas tendentes al ahorro efectivo y



disminución del consumo de agua potable, debiendo recogerse en las Normas urbanísticas correspondientes las medidas propuestas a tal fin y su aplicación.

2.25. Protección civil y emergencias. Riesgos asociados al planeamiento

Conforme se ha señalado en anteriores apartados del presente Documento de Alcance, el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala en su artículo 21 que deben permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos “*con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves*”.

Es por ello, que el Estudio Ambiental Estratégico debe realizar una valoración detallada de todos los riesgos existentes en el municipio a fin de que en el Plan General se reflejen las medidas de ordenación, prevención, corrección y protección correspondientes. De los riesgos analizados en el capítulo 5 del Documento Inicial Estratégico procede realizar las siguientes consideraciones:

- Respecto del riesgo de inundación, deberá tenerse en cuenta que, tal y como se ha señalado en los anteriores apartados 2.4 y 2.16 de este Documento de Alcance, existen zonas inundables en las inmediaciones del río Tajuña que el Avance las clasifica como suelo urbano, por lo que es necesario realizar un adecuado análisis de los terrenos afectados a los efectos de realizar una adecuada delimitación de esta clase de suelo.
- Respecto del riesgo de incendio, el informe del Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid (Dirección General de Emergencias) de fecha 2 de febrero de 2024 señala que el municipio de Ámbite no está considerado como Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR) según el Anexo I del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA). No obstante, consultado el visor del Mapa de Protección Civil de la Comunidad de Madrid se observa que en el municipio existen varias zonas con riesgo alto y muy alto por incendio forestal, por lo que es preciso realizar un análisis de este riesgo a fin de que la ordenación propuesta y las normas urbanísticas se atengan a las restricciones del territorio.
- Respecto de los riesgos geotécnicos, dado que se indica en el Documento Inicial Estratégico que el ámbito de estudio presenta unas condiciones constructivas desfavorables por problemas de tipo litológico, geomorfológico y geotécnico, deberá realizarse un adecuado análisis de este riesgo a los efectos de incorporar en la normativa urbanística, en su caso, medidas específicas de protección.

Finalmente, se recuerda que, de acuerdo con el artículo 22 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015, el Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación

2.26. Protección frente a la contaminación electromagnética

El Estudio Ambiental Estratégico debe estudiar la posible existencia de contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas, y cualquier otro equipo o instalación en el ámbito afectado y sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. En este sentido, deberán tenerse en cuenta las consideraciones realizadas al respecto por el Área de Sanidad Ambiental, las cuales se han recogido en el anterior apartado 2.20 de este Documento de Alcance.



En su caso, se establecerán medidas para su reducción o eliminación, teniendo en cuenta en cuenta, como referencia general, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (O Hz a 300 GHz).

En relación al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, de producirse alguna de las actuaciones urbanísticas relacionadas con las infraestructuras eléctricas, deberá estudiarse la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y de la compatibilidad con los usos propuestos.

Asimismo, se asegurará el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

2.27. Consideraciones incluidas en el informe de la Dirección General de Urbanismo

El informe de la Dirección General de Urbanismo de fecha 16 de enero de 2024 realiza una valoración técnico-urbanística en la que recoge de manera genérica algunas condiciones, observaciones o sugerencias para su consideración en las siguientes fases de tramitación, de las cuales se pueden destacar las siguientes:

- El modelo territorial propuesto debe ser consecuencia de un adecuado análisis y diagnóstico y, por tanto, elegido a partir de la suficiente información sobre la realidad existente y su razonable evolución, para así poder tomar las oportunas decisiones de manera justificada y proporcionada respecto de las necesidades identificadas y objetivos perseguidos (conforme al art.33 de la LSCM). Todo ello, desde el estudio de diferentes alternativas de ordenación y medioambientales (conforme al art.43 de la LSCM) por el que se argumente la selección de la propuesta más adecuada.

En cuanto a la justificación de dicho modelo elegido, se recuerda que cualquier ordenación urbanística debe venir especialmente motivada en función de los principios rectores y fines urbanísticos señalados en el art.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), entre los que se encuentra el interés general, así como en el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible regulado en el art. 3 del Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana estatal (TRLSRU).

Finalmente, cabe indicar que este modelo de crecimiento propuesto por el Avance deberá adaptarse al informe de impacto territorial que emita el Consejo de Gobierno conforme al art.56 de la LSCM, especialmente en lo relativo al número de viviendas y necesidad de suelos en los que se comporte o posibilite su paso de situación básica rural a la de urbanizada.

- En la clasificación y categorización del suelo, se deberá observar el cumplimiento de los art.14, 15 y 16 de la LSCM, en función de las cuales, dicha Ley establece el régimen de derechos y deberes urbanísticos de la propiedad del suelo. En este mismo sentido, para poder completar el estatuto jurídico de dicha propiedad, se considera necesario que el Plan incorpore la descripción de la realidad fáctica de los terrenos del término municipal, de forma que resulte posible comprobar su adscripción a alguna de las dos situaciones básicas del suelo que prevé el art.21 del TRLSRU (suelo rural y suelo urbanizado) y poder relacionar así dicha situación básica con el tipo de actuación de transformación urbanística que en cada caso se plantee (conforme al art.7 del TRLSRU).



- Ha entrado en vigor nueva legislación con afección en materia urbanística, la cual ha de considerarse para la aprobación inicial del Plan General.
- Se considera oportuno que en la redacción del Plan General se tengan en cuenta los objetivos de la Agenda Urbana Española, marco estratégico no normativo promulgado por el Estado para cumplir sus compromisos adquiridos en varios acuerdos internacionales (Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas y Agenda Urbana para la Unión Europea).

De sus objetivos estratégicos se considera oportuno significar el número 10, por el que se promueve entre otros conceptos, un planeamiento urbanístico más flexible para adaptarse a circunstancias rápidamente cambiables, y en lo posible, simplificado. Para ello, se alude a la remisión de la ordenación pormenorizada al planeamiento de desarrollo (más ágil y flexible en su modificación), y a un desarrollo reglamentario de toda aquella norma que pudiera rigidizar su aplicación (como pudiera ser aquella relativa a la urbanización, instalaciones, edificaciones y construcciones que, conforme al art.32 de la LSCM pudiera ser establecida mediante Ordenanza Municipal).

- Se sugiere evitar dentro de la normativa del Plan, cualquier sobredeterminación urbanística, así como la transcripción literal de cualquier texto legislativo vigente en el momento de la redacción del Plan, considerándose más adecuado, la remisión genérica a dicha legislación en la oportuna materia.

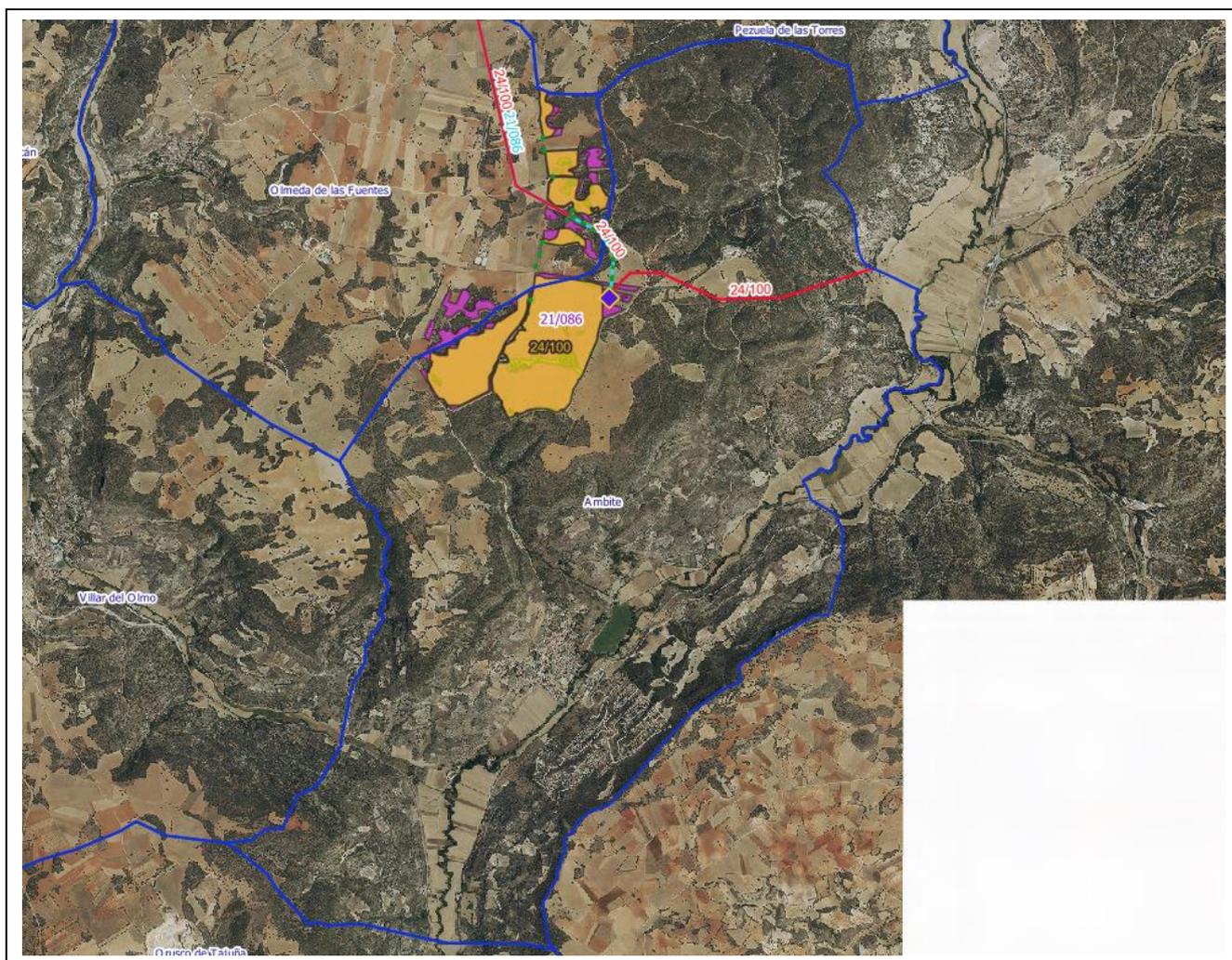
2.28. Otras consideraciones

Dada la relevancia de los planes asociados a las energías renovables en la Comunidad de Madrid, como instrumentos que permitan el cumplimiento de los objetivos establecidos en el vigente del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC) y en la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid, se han de considerar dichas propuestas en el ámbito del Plan General presentado, dado su alcance ambiental, social y económico.

Sin perjuicio de que surjan nuevas propuestas a tener en cuenta, consultada la base de datos del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular se ha observado que el siguiente Plan Especial de Infraestructuras Fotovoltaicas afecta al término municipal de Ambite:

- Plan Especial de infraestructuras referente a la planta solar fotovoltaica de Armada Solar y la subestación eléctrica y líneas asociadas de los términos municipales de Ambite, Olmeda de las Fuentes, Nuevo Baztán, Valverde de Alcalá, Corpa y Pezuela de las Torres.





La documentación relativa al citado Plan Especial, así como los respectivos Documentos de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (SIA 21/086) y Declaración Ambiental Estratégica (SIA 24/100), emitidos por esta Dirección General, se encuentran a disposición del público a través del siguiente enlace:

<https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/tramitacion-ambiental-planes-especiales-energia-fotovoltaica-o-eolica-comunidad-madrid>

Asimismo, se informa que se encuentra disponible a través del siguiente enlace la información cartográfica relativa al índice de capacidad de acogida del territorio para energía fotovoltaica en el Catálogo de la Infraestructura de Datos Espaciales de Madrid (IDEM):

https://idem.comunidad.madrid/catalogocartografia/srv/spa/catalog.search#/metadata/spacm_indcfv

2.29. Normativa urbanística

Las Normas Urbanísticas, las fichas de ordenación y gestión de los diferentes ámbitos de actuación y sectores y los documentos de ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable que se



incluyan en el Plan General, deben recoger de manera adecuada las determinaciones recogidas en los apartados anteriores del presente Documento de Alcance.

En lo relativo a los títulos habilitantes urbanísticos (licencias y declaraciones responsables), debe asegurarse el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y de las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso, atendiendo a los Anexos de las citadas leyes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

Finalmente, se recuerda que debe actualizarse el documento a las disposiciones normativas en vigor, eliminando cualquier referencia a aquellas que se encuentren derogadas.

2.30. Vigilancia ambiental

La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de las condiciones que deriven del Estudio Ambiental Estratégico, de los distintos informes sectoriales que se recaben y del presente informe, de forma que se cumpla lo previsto en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se redactará, por tanto, un Estudio de Vigilancia Ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el estudio ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el estudio ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el documento inicial estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Consejería, como órgano administrativo de medio ambiente de la Comunidad de Madrid, podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el documento inicial estratégico y en el presente Documento de Alcance, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.



3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

3.1. Fases de información y consultas del Plan

Conforme se ha señalado en el anterior apartado 2.1.3, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente, el Ayuntamiento someterá el plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a información pública previo anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, en su caso, en su sede electrónica por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles como mínimo. El documento deberá incorporar un resumen no técnico del Estudio Ambiental Estratégico, el cual será sometido también al trámite de información pública. Se deben adoptar las medidas necesarias para garantizar que la documentación que se someta a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento someterá la versión inicial del Plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, siendo estas, al menos, aquellas consultadas en la presente fase, así como cualquier otra Administración o público interesado que se considere oportuno. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de las mismas.

Tal periodo de consultas se practicará por el Ayuntamiento respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de treinta días hábiles que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el Estudio Ambiental Estratégico. El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá al órgano ambiental formando parte del documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

El listado mínimo de Administraciones públicas afectadas y público interesado a consultar por el Ayuntamiento, es el siguiente:

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)



- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa
- Ayuntamiento de Pezuela de las Torres
- Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes
- Ayuntamiento de Villar del Olmo
- Ayuntamiento de Orusco de Tajuña
- Viceconsejería de Medio Ambiente de Castilla-La Mancha
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología
- Canal de Isabel II
- Área de Informes y Planificación de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación
- Asociación Ecología y Libertad

A este listado deberá incorporarse cualquier otra Administración o público interesado que el Ayuntamiento considere oportuno.

3.2. Análisis técnico del expediente

El Ayuntamiento, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, modificará, de ser preciso, el Estudio Ambiental Estratégico, y elaborará la propuesta final del Plan General, que será el documento preparado para aprobación provisional según la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.



El Ayuntamiento remitirá al órgano ambiental, a los efectos de emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final del Plan General (Documento preparado para aprobación provisional)
- El Estudio Ambiental Estratégico
- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración (con copia de los escritos recibidos)
- Un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del Plan General de los aspectos medioambientales, del Estudio Ambiental Estratégico y de su adecuación al Documento de Alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración

En ese momento, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan en el medio ambiente, que tomará en consideración el cambio climático y, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la Declaración Ambiental Estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo.

3.3. Declaración Ambiental Estratégica

La Declaración Ambiental Estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición
Energética y Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu



ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN | 1 |
| 1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS | 1 |
| 1.2. ALEGACIONES/SUGERENCIAS DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA | 2 |
| 1.3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO SOBRE EL QUE SE INFORMA | 4 |
| 1.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO | 4 |
| 1.5. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA | 7 |
| 1.5.1. Planeamiento vigente | 7 |
| 1.5.2. Objetivos del Plan General que se propone | 10 |
| 1.5.3. Alternativas de Planeamiento | 11 |
| 1.6. ALTERNATIVA ESCOGIDA. PROPUESTA DE CRECIMIENTO | 13 |
| 2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO..... | 19 |
| 2.1. APLICACIÓN DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL | 19 |
| 2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado | 19 |
| 2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables | 23 |
| 2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico..... | 24 |
| 2.2. PAUTAS SOBRE INFORMACIÓN A APORTAR EN SIGUIENTES FASES POR EL AYUNTAMIENTO..... | 24 |
| 2.3. APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DE LA LEY DE IPPC PARA PROYECTOS Y ACTIVIDADES | 26 |
| 2.4. VALORACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA PROPUESTA SELECCIONADA | 27 |
| 2.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL..... | 30 |
| 2.6. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN GENERAL | 36 |
| 2.7. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA..... | 37 |
| 2.8. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS | 37 |
| 2.8.1. Infraestructuras eléctricas..... | 37 |
| 2.8.2. Infraestructuras viarias..... | 38 |
| 2.8.3. Infraestructuras de telefonía | 39 |
| 2.9. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES | 39 |
| 2.10. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS..... | 40 |
| 2.11. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL | 41 |
| 2.12. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. ESTUDIO DE LAS AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO | 43 |
| 2.13. RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO..... | 45 |
| 2.14. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA | 45 |
| 2.15. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS | 47 |
| 2.16. PROTECCIÓN DE CAUCES E HIDROGEOLOGÍA | 52 |
| 2.17. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS | 54 |
| 2.18. RESIDUOS..... | 55 |
| 2.19. PROTECCIÓN DEL PAISAJE | 55 |
| 2.20. PROTECCIÓN DE LA SALUD..... | 57 |
| 2.21. TRÁFICO Y MOVILIDAD..... | 58 |
| 2.22. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO | 59 |
| 2.23. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO | 59 |
| 2.24. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE..... | 59 |
| 2.25. PROTECCIÓN CIVIL Y EMERGENCIAS | 60 |
| 2.26. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA | 60 |
| 2.27. OTRAS CONSIDERACIONES | 62 |
| 2.28. NORMATIVA URBANÍSTICA | 63 |
| 2.29. VIGILANCIA AMBIENTAL..... | 64 |
| 3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA | 65 |
| 3.1. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS DEL PLAN..... | 65 |
| 3.2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE..... | 66 |
| 3.3. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA..... | 67 |

