



Excmo. Ayuntamiento de Ajalvir

SIA 23/079
26-UB2-00081.5/2023

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/449619.9/23 del pasado día 28 de abril de 2023 por el que viene a interesar informe en relación con el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Ajalvir 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**:

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

1.1. Informes emitidos sobre propuestas anteriores del Plan General

- Avance del Plan General - SEA 093/02

Con fecha 19 de noviembre de 2002, la entonces Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, emite el Informe previo de análisis ambiental previsto en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en el cual se significan consideraciones ambientales relativas a las alternativas presentadas, a la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), clasificación general de suelo, a las infraestructuras, a la erosión de los suelos, a las vías pecuarias, protección de acuíferos y arroyos, zonas verdes, reforestaciones exigibles, protección de la contaminación acústica, contaminación atmosférica, calidad hídrica, caracterización de suelos, instalaciones existentes en suelo no urbanizable, medidas correctoras, arqueología, y vigilancia ambiental. Se significaban también consideraciones referidas a las Normas Urbanísticas propuestas.

- Documento de Aprobación Inicial - SIA 186/06

Con fecha 02 de noviembre de 2006, el Ayuntamiento de Ajalvir remite a la entonces Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana, solicitando la emisión del Informe preceptivo de análisis ambiental. Se emite resolución a la solicitud con fecha 28 de noviembre de 2006, indicando que *“el documento a remitir por parte del Ayuntamiento de Ajalvir a la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, a fin de iniciar el procedimiento de análisis ambiental y emitir el correspondiente informe definitivo de análisis ambiental, es el que vaya a ser sometido a su aprobación provisional, que corresponderá al documento de aprobación inicial con las correcciones pertinentes, en su caso, derivadas de los informes sectoriales y/o de la estimación de las sugerencias del trámite de información pública. Tales sugerencias también deben ser remitidas, en cumplimiento del artículo 18.4 de la citada Ley 2/2002, de 19 de Junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.”*

1.2. Antecedentes administrativos de la nueva propuesta del Plan General

- Avance del Plan General - SIA 23/066

Con fecha 18 de abril de 2023, el Ayuntamiento de Ajalvir remite a la entonces Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana solicitando el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria. Se emite resolución a la solicitud con fecha 20 de abril de 2023, indicando que *“el Ayuntamiento deberá remitir la solicitud y la documentación pertinente a la Dirección General de Urbanismo para que se proceda como se indica en la legislación urbanística vigente. De*



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047099598033679

acuerdo con lo señalado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el procedimiento ambiental se iniciará con la recepción de la totalidad de la documentación indicada en el Artículo 18 de la mencionada Ley remitida desde el órgano sustantivo.”

- Avance del Plan General - Expediente actual - SIA 23/079

Con fecha 18 de abril de 2023 y número de registro 10/400681.9/23 el Excmo. Ayuntamiento de Ajalvir, remite a la Dirección General de Urbanismo el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana a los efectos de 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 (modificado 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), y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La Dirección General de Urbanismo, en su condición de órgano sustantivo, manifiesta en su oficio de fecha 28 de abril de 2023 y nº de registro 110/449619.9/23, 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, y remite a la entonces Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Ajalvir.

En el escrito remitido por la Dirección General de Urbanismo se señala que la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de Pleno de fecha 8 de marzo de 2023, por el que se acordó someter durante un plazo de cuarenta y cinco días a información pública el documento de Avance del PGOU de Ajalvir, se hizo con fecha de lunes, 13 de marzo de 2023 (B.O.C.M. Núm. 61), de modo que, a día de hoy, se ha formalizado dicho plazo de información pública.

Con fecha 08 de mayo de 2023 y nº de registro 26/012961.2/23 se comunica a la Dirección General de Urbanismo que, con fecha 28 de abril de 2023, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del expediente denominado Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Ajalvir. 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 día 8 de mayo de 2023 se informa al Ayuntamiento de Ajalvir 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 fecha 05 de mayo de 2023, y nº de registro 26/012689.5/23, se solicita a la Dirección General de Urbanismo el certificado del cumplimiento del trámite de información pública, incorporando, en su caso, copia de las alegaciones que se hubieran recibido. Con fecha 20 de julio de 2023 y número de registro 10/716230.9/23 se recibe en esta Dirección General certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de Ajalvir sobre el cumplimiento del trámite de información pública, si bien no se recibieron las copias de las alegaciones que fueron solicitadas conjuntamente.

Con fecha 13 de noviembre de 2024 y nº de registro 26/066450.5/24, se reiteró la petición anterior indicando que no se ha aportado la copia de las alegaciones que hubieran recibido.

Con fecha 25 de noviembre de 2024 y nº de registro 30/073118.9/24, se recibe copia de las cinco alegaciones, así como el certificado de cumplimiento del trámite de información pública.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047099598033679

1.3. Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública

Tras el acuerdo del Pleno de fecha 8 de marzo de 2023, se acordó someter a exposición pública el Documento Avance que recoge los criterios para la formación del Plan General de Ajalvir, al objeto de que en un plazo de cuarenta y cinco días se puedan formular sugerencias y, en su caso, otras alternativas por cualquier persona, publicándose el anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº61, de fecha 13 de marzo de 2023.

Según certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de Ajalvir de fecha 07 de julio de 2023, durante el periodo de información pública del Documento de Avance del Plan General se han presentado en el Ayuntamiento cinco sugerencias/alternativas, no se adjuntó copia de dichas alegaciones.

Según certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de Ajalvir de fecha 25 de noviembre de 2024, durante el periodo de información pública del Documento de Avance del Plan General se han presentado en el Ayuntamiento cinco sugerencias/alternativas, las cuales se extractan a continuación de manera somera:

- El primero de los escritos, presentado por un particular, propietario de las parcelas de la calle Paracuellos 11, 15 y 16, propone delimitar el sector SUZ-I1 de manera que excluya estas tres parcelas. Los motivos principalmente son que dichas parcelas están situadas frente a una calle que él mismo urbanizó y a la que dotó de todos los servicios, dado que allí desarrolla su actividad industrial y tiene previsto y necesita poder ampliarlo, para lo que cuenta con las tres parcelas referidas.
- El segundo de los escritos, presentado por un Arquitecto Superior Colegiado, se refiere al sector denominado SR-2 en las NNSS, y SUZ R4 y SUZ R8 en el Avance del Plan General. Considera que la propuesta realizada en el Avance, al dividir el SR-2 en dos sectores diferentes, ha resuelto el problema que impedía desarrollarlo por falta de acuerdo entre tantos propietarios. Sin embargo solicita y sugiere que se amplíe la densidad edificatoria prevista de 18viv/ha a 28viv/ha. Por otro lado considera que el Avance es demasiado ambicioso en su extensión, sugiriendo que se haga una propuesta menos extensiva y se de prioridad al desarrollo de suelos urbanizables en la actualidad adosados a la trama urbana existente.
- El tercero de los escritos, presentado por un particular, considera que los límites trazados para el Suelo Urbanizable, no se adaptan a las formas de las parcelas existentes, lo que va a provocar imposibilidad de uso para las labores agrícolas que se vienen desarrollando. Sigue para parcelas que va enumerando que se adapten los límites trazados a sus formas, con el fin de que no queden inutilizadas como lo sería con la geometría propuesta.
- El cuarto de los escritos lo presenta una sociedad, propone clasificar como suelo urbanizable residencial un ámbito ubicado entre los propuestos por el Avance como SUZ-R8 y SUZPI-R1.
- El quinto de los escritos lo presenta la sociedad i-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., (Antes Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U.), mediante el cual informa que la red existente en la zona no tiene capacidad para asumir la demanda eléctrica de estos desarrollos, por lo que consideran necesario el desarrollo de nueva infraestructura eléctrica de muy alta tensión (MAT). Indican que para ello será necesario que contemplen reservas de suelo, así como la ejecución de las infraestructuras que serán necesarias.



1.4. 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 28 de abril de 2023, la cual está fechada en febrero de 2023 y se estructura conforme al siguiente índice:

BLOQUE I: MEMORIA

- VOLUMEN I: MEMORIA INFORMATIVA
- VOLUMEN II. MEMORIA DE ORDENACIÓN
- VOLUMEN III. RESUMEN EJECUTIVO

BLOQUE II: DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

BLOQUE III: PLANOS

- VOLUMEN I. PLANOS DE INFORMACIÓN
- VOLUMEN II. PLANOS DE ORDENACIÓN
- VOLUMEN III. PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS

1.5. Descripción del ámbito

El Término Municipal de Ajalvir se encuentra en la zona este de la Comunidad de Madrid, en la comarca de la Campiña, a una distancia aproximada de 30 Km a la capital de la provincia y siendo el principal acceso al núcleo de Ajalvir a través de la carretera nacional A-2, R-2 y M-50 y las carreteras autonómicas M-100 y M-108.

Ajalvir cuenta con una extensión de 19,6 Km², linda al norte con el Término Municipal de Cobeña, al este con Daganzo de Arriba, al oeste con Paracuellos del Jarama y al sur con Torrejón de Ardoz.

El casco urbano de Ajalvir se localiza en la zona central del municipio, donde se ubica el casco histórico, mientras que al oeste del mismo se sitúa los Polígonos Industriales de El Calvario, Ajalvir 2000, Misericordia y Soria, además la zona urbana se extiende hacia el sur de forma lineal a lo largo de la carretera M-108, donde se sitúan los Polígonos Industriales Los Olivos, Los Tres, El Cubilete, El Cabril, Juna y Antonio, Las Marineras, Los Madriños, Manreal, Ramarga, Compisa y Conimar. Como elementos destacables se encuentra en la zona sur la Base Aérea de Torrejón, un centro religioso de los Testigos de Jehová y las instalaciones del INTA (Instituto Nacional de Técnicas Aeroespaciales).

El término municipal de Ajalvir presenta en su extremo más septentrional las cotas más elevadas del término en un área de terrazas con altitudes de 745m y 744m en los parajes denominados El Nieto y La Barca, respectivamente. Estas terrazas hacia el sur descienden en un escalón topográfico hacia la vaguada que constituye el arroyo de la Huelga, el cual atraviesa el casco urbano con cotas en torno a los 670m. Hacia el sur el terreno sigue descendiendo de altitud a lo largo del arroyo de la Huelga hasta llegar a las proximidades del valle del río Henares con cotas de 607m.

Cabe destacar que en la zona occidental del término la ubicación de un interfluvio entre el arroyo de la Huelga y el arroyo de las Culebras (cuyo cauce discurre por el límite municipal) donde se desarrolla



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047099598033679

una extensión de terrazas que enlazan con los valles de ambos arroyos con un escarpe con cotas de la zona más elevada de 715m. Este terreno occidental del municipio también va descendiendo de forma paulatina hasta cotas de 607m.

Finalmente en el extremo sureste del municipio discurren dos arroyos (deoniminados del Monte y Junqueruelos) que, en su descenso hacia el valle del río Henares, dan cotas en esta zona que van de 625m al norte y 611m al sur.

En la actualidad la mayor superficie del territorio de Ajalvir está ocupada por el cultivo de herbáceos en secano con una superficie de aproximadamente de 1.471Ha, lo que supone el 74,36% de la superficie municipal. Además de los cultivos herbáceos en secano aparecen algunas parcelas destinadas al cultivos, que se concentran al noroeste del municipio con una superficie de 7,36Ha. Entre estos cultivos en áreas del norte en el entorno de la carretera M-100, al suroeste y sureste del casco urbano y en áreas entorno a la M-108 aparecen parcelas ocupadas por pastizal y erial, como consecuencia del abandono de los usos agrícolas tradicionales, que en su conjunto ocupan una superficie de 36,8Ha, lo que supone 1,86% de la superficie del municipio.

Finalmente el 8,52% de la superficie municipal están destinadas a zonas urbanizadas (168,6Ha) y en el extremo sur del municipio hay 200,21Ha de zona censurada por las instalaciones militares de la Base Aérea de Torrejón (10,12% de superficie municipal). Además las infraestructuras lineales que discurren por el término suponen una ocupación de 55,82Ha, lo que supone el 2,82% de la superficie municipal.

En terrenos de Ajalvir aparecen espacios incluidos dentro de la Red Natura 2000, la Zona de Especial Conservación (ZEC) denominada “Cuenca de los ríos Jarama y Henares”, coincidente con la Zona de Especial Conservación para las Aves (ZEPA), denominada “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”. Constan dentro de la ZEC, en el entorno de los arroyos de la Huelga y del Monte, un Hábitat de Interés Comunitario (HIC-6420), y otro fuera de la ZEC, de “Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion”, localizado en la ribera del arroyo de las Culebras y el barranco de la Coja. El municipio cuenta con presencia de especies de fauna actualmente incluidas en los catálogos de especies amenazadas de flora y fauna. Cuenta también con terrenos que tienen la condición de montes en Régimen Especial y es atravesado por varias vías pecuarias. También cuenta con parte de un corredor ecológico (corredor secundario de la Gimona), y otras afecciones derivadas de la legislación sectorial que se indican en el apartado 1.6 del presente informe, y se tratan en los correspondientes apartados del presente informe.

Respecto a las infraestructuras de comunicación que discurren por el término de Ajalvir, cabe citar las siguientes:

- Red viaria Estatal:

R-2: Autopista de peaje, que cruza el municipio en su extremo sur de oeste a este, con una longitud de 62km. Conecta la M-40 hasta Guadalajara con el objetivo de descongestionar el tráfico de la A2 en las inmediaciones de Alcalá, Torrejón, San Fernando y Coslada, propiciando de esta forma una vía rápida.

- Red viaria de la Comunidad de Madrid:

- Red Principal:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047099598033679



Carretera M-100 que conecta Alcalá de Henares en su enlace con la A-2 y San Sebastián de los Reyes en el enlace con la A-1. En el municipio de Ajalvir discurre un tramo de esta carretera en su extremo norte y este.

Carretera M-108 que une los municipios de Torrejón de Ardoz y Daganzo de Arriba. En Ajalvir discurre desde su límite meridional hasta su límite oriental.

- Red Local:

Carretera M-113 que une el municipio de Paracuellos del Jarama (carretera M-111) con la carretera nacional N-320 en Galápagos (Guadalajara). En Ajalvir discurre desde su límite occidental hasta su límite oriental.

Carretera M-114 que une los municipios de Ajalvir (carretera M-108) con el de Cobeña. En Ajalvir discurre desde la zona central del municipio hacia su extremo septentrional.

Carretera M-118 que une el municipio de Cobeña con la carretera M-100 en Alcalá de Henares. En Ajalvir esta carretera discurre un un reducido tramo en su extremo más septentrional.”

También existen caminos rurales no asfaltados, utilizados para tractores agrícolas y para realizar senderismo y ciclismo.

- Red Ferroviaria: Ni la red ferroviaria de alta velocidad ni la de media distancia atraviesan el municipio de Ajalvir. El término Municipal de Ajalvir no dispone de estaciones ni líneas de ferrocarril convencional siendo la más cercana la estación de Torrejón de Ardoz (Ferrocarril convencional).
- Red Aeroportuaria: Terrenos situados en la parte sureste del municipio son ocupados por la Base Aérea de Torrejón, aeropuerto militar. En lo referente al sistema aeroportuario civil con influencia en el municipio de Ajalvir, debe reseñarse el Aeropuerto de Madrid-Barajas, ya que afectan al municipio parte de sus servidumbres aeronáuticas, aunque se encuentre a una distancia aproximada de 18Km.

En la actualidad, el municipio de Ajalvir se abastece con agua de consumo humano con recursos procedentes de la ETAP de Torrelaguna, gestionada por Canal de Isabel II. La red de saneamiento es de tipo unitario, recogiendo aguas residuales, tanto domésticas como industriales y pluviales. Actualmente depura sus aguas residuales en la EDAR de Casaquemada, situada en el término municipal de San Fernando de Henares y gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Respecto a la gestión de los residuos urbanos, Ajalvir se encuentra dentro de la Mancomunidad del Este.

En cuanto a equipamientos, Ajalvir cuenta con una residencia con centro ocupacional para personas con discapacidad intelectual, y un centro cívico como “hogar del jubilado”. El equipamiento sanitario se compone de un consultorio y una farmacia. El equipamiento cultural incluye un centro cívico y una biblioteca.

Tiene centros de culto para actividades religiosas: una parroquia, la sede nacional de los Testigos de Jehová y el cementerio y tanatorio municipal. El equipamiento educativo se compone de dos escuelas infantiles y un colegio de infantil, primaria y secundaria. El equipamiento deportivo cuenta con un

polideportivo y unas piscinas municipales. Cuenta con tres parques municipales, y como servicios básicos tiene el Ayuntamiento, la Policía Local, y Protección Civil de Ajalvir.

De acuerdo con el estudio presentado en el apartado 2.3.1.1 del Volumen 1 – Memoria Informativa, el municipio cuenta en el año 2021 con 4.676 habitantes.

1.6. Condiciones derivadas de la legislación sectorial

El municipio de Ajalvir se ve afectado en todo su territorio por diferentes protecciones y afecciones derivadas de la legislación sectorial, que regulan diversas materias y que establecen diferentes tipos y grados de protección o afección aplicable en el territorio y, por tanto, vinculan las determinaciones del planeamiento general:

- Red Natura:
 - Zona de Especial conservación (ZEC) de las Cuencas de los ríos del Jarama y Henares con Plan de Gestión aprobado por el Decreto 172/2011, ocupa toda la zona oriental y central del municipio de Ajalvir, de tal forma que el 59,49% (1.177,01Ha) del municipio se encuentra dentro de este espacio de la Red Natura.
 - Zona de especial protección para las aves (ZEPA) de las Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares, incluido en el Plan de Gestión de la ZEC de las Cuencas de los Ríos Jarama y Henares, y coincidente con la ZEC.
- Hábitats de Interés comunitario:
Consta la presencia en las cercanías de cursos de agua el hábitat CH-6420 “Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*.”
- Flora y fauna protegida:
El municipio se encuentra en la IBA n.º 74 «Talamanca Camarma», así como en una de las cuatro zonas identificadas en la Comunidad de Madrid como Zonas de interés para aves esteparias, denominada “Estepas entre los ríos Jarama y Henares”. Por el norte del término municipal discurre el corredor Secundario de la Gimona, según la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid.
- Áreas de Interés Forestal:
En el municipio se encuentran superficies que se ajustan a las condiciones establecidas en el 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. Estas superficies, como indica el promotor en el documento ambiental, corresponden, mayoritariamente, con terrenos dedicados a siembras o plantaciones características de cultivos agrícolas que han adquirido la condición de terreno forestal por abandono de la actividad agrícola.

De acuerdo con el artículo 20 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, entre otros, se consideran montes preservados los terrenos forestales incluidos en las zonas declaradas de especial protección para las aves (ZEPA). Y estos, según el artículo 6 de dicha Ley, son terrenos forestales incluidos en el régimen jurídico administrativo especial de la citada norma.

- Red de vías pecuarias protegidas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo y la Ley 8/1998 de 15 de junio de la Comunidad de Madrid. Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Ajalvir son las siguientes: Cañada Real Galiana, Cañada Real de la Senda Galiana, Colada de la Coja, Colada de la Huelga o de Alcalá de Henares, Colada del Arroyo Juncal y Abrevadero, Colada del Arroyo



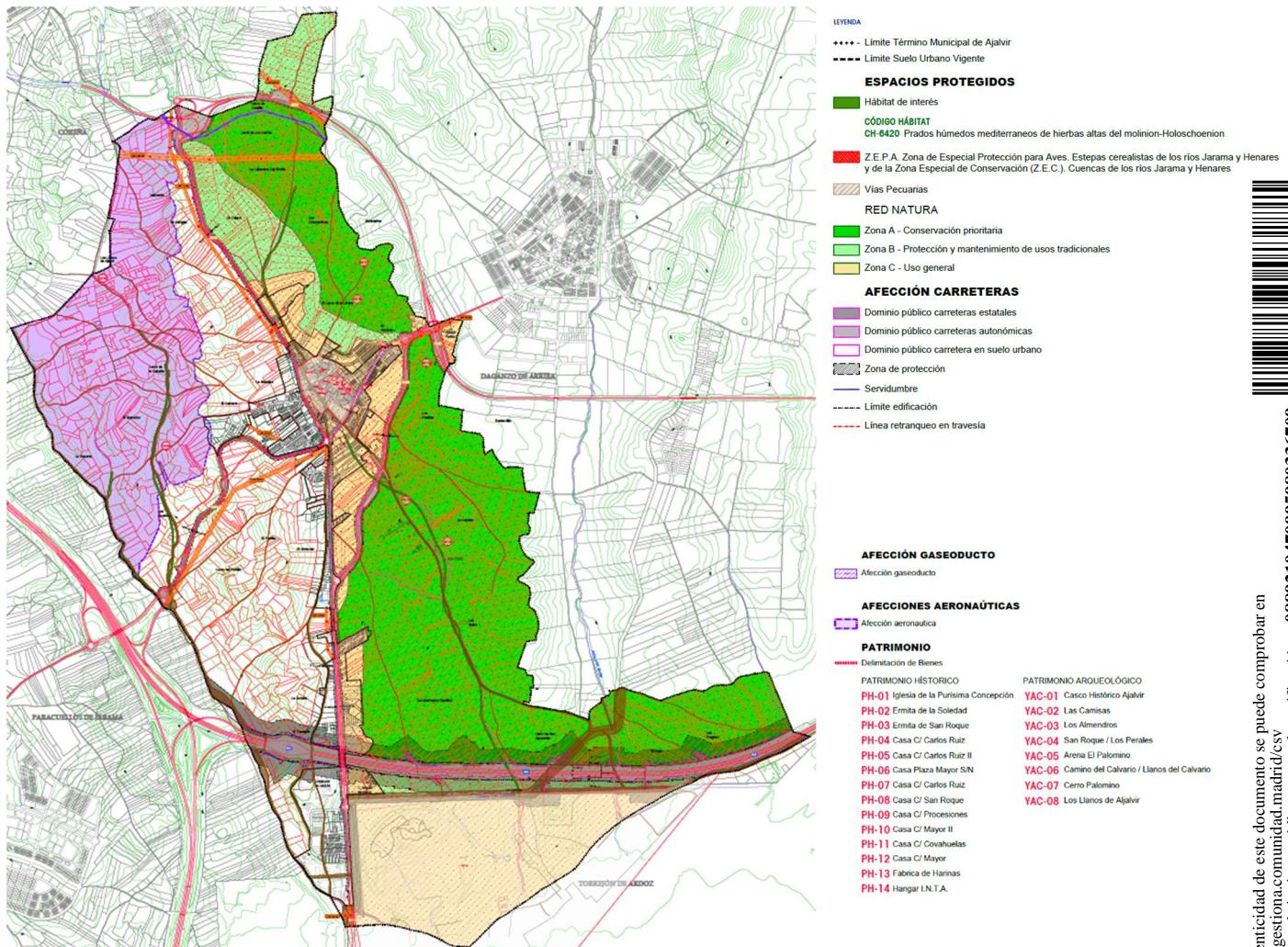
de las Culebras, Colada del Camino de Torrejón a Ajalvir, Área Pecuaria Fuente y Charca de las Mujeres, Descansadero El Juncal.

- Presencia de diversos cauces 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. Discurren por el término municipal de Ajalvir los siguientes cauces: Arroyo Huelgas, Arroyo Culebras, Arroyo Ardoz, Barranco de la Coja y las Culebras, y un Arroyo innombrado afluente por la derecha del arroyo Huelga.
- Bienes integrantes del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid, protegidos por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. En el documento de Avance se cuantifican varios bienes integrados en el Catálogo del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, principalmente yacimientos arqueológicos documentados. Cabe citar un Bien de Interés cultural, la Iglesia Parroquial de la Purísima Concepción. Así mismo existen varios elementos patrimoniales de Bienes de Interés patrimonial sujetos al régimen de protección específico de los bienes de interés cultural, con independencia de las condiciones de usos del suelo y de edificación que prevea el planeamiento. En el municipio de Ajalvir se localizan también otros elementos de interés que reúnen los requisitos del artículo 2.1 de la Ley 3/2013, formando parte del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término (carreteras R2, M113, M114, M108, M100, M118 y varias infraestructuras lineales de suministro de servicios). Sus trazados están protegidos por la diferente normativa sectorial.
- Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Madrid-Barajas, protegida por la diferente normativa sectorial.
- Condiciones y servidumbres derivadas de la Base Aérea de Torrejón, aeropuerto militar que ocupa parte de los terrenos del municipio.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047099598033679

A continuación se muestran sobre plazo las afecciones que tiene el municipio. (*Fuente: Plano I-4 del Avance*):



1.7. Objetivos de la Propuesta

1.7.1. Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Ajalvir son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 1991 (en adelante NNSS); aprobadas por Acuerdo del consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 21 de febrero de 1991 y publicadas en el BOCM nº 215, del 7 de septiembre de 1991, .

En cuanto a su ordenación, en el apartado 3.1, del Volumen 1 de la Memoria del Avance , el suelo se divide en: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar, Suelo No Urbanizable Común, Suelo no Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses; Suelo no urbanizable por su interés paisajístico, y Vía Pecuaria.



En el *apartado 3 de la Memoria de las NNSS*, “Cuantificación de la Propuesta”, dentro del Suelo Urbano diferencia entre Actuación Directa, o Unidad de Actuación. Así mismo diferencia los distintos usos (residencial, industrial y comercial) en ambos tipos de suelo.

Se resumen a continuación las superficies de cada clase de suelo según el planeamiento vigente NNSS 1991, el cuadro es de elaboración propia, según los datos obtenidos del documento de Avance:

CLASIFICACIÓN		SUPERFICIE (m ²)	%
Suelo urbano	<u>Actuación Directa (Consolidado)</u> 1ud. Residencial (283.401m ²) 1ud. Industrial (314.920m ²) 1ud. Terciario Comercial (87.321m ²)	685.642	3,46%
	<u>Unidad de Actuación (No Consolidado)</u> 11ud. Residencial (80.590m ²) 18ud. Industrial (563.507m ²) 5ud. Terciario Comercial (92.286m ²)	736.383	3,72%
Total Suelo Urbano		1.422.025	7,18%
Suelo apto para urbanizar	2ud. Residencial (130.800m ²) 5ud. Industrial (346.028m ²)	476.828	2,41%
Suelo no urbanizable	Común	16.099.214,96	81,37%
	Cauces, embalses y riberas	1.023.745,85	5,42%
	Paisajística	788.328,91	3,62%
Total Suelo No Urbanizable		17.911.290	90,41%
TOTAL		19.810.143	100,00%

En cuanto al grado de desarrollo de las NNSS, se indica en el *apartado 3.2. del Volumen 1 – Memoria Informativa*, que durante su periodo de vigencia se han tramitado modificaciones y Planes Especiales; así como la ejecución de unidades de Actuación y Sectores; que han derivado en un cambio de clasificación, categoría y calificación del suelo previsto en las NNSS de 1991.

Durante el periodo de vigencia de las NNSS, según el *apartado 3.2 del Volumen 1 – Memoria Informativa*, se han aprobado definitivamente las siguientes Modificaciones Puntuales:

- **Modificación UA I-20 CC Ajalvir Torrejón** (18/02/1993): propone el desplazamiento del vial hacia el límite Sur de la unidad, manteniendo las restantes determinaciones de planeamiento recogidas en la ficha número 36 de las normas Subsidiarias y la funcionalidad del viario existente en la unidad.
- **Modificación UA R-13 Granja Gallinero CC Ajalvir Daganzo** (04/11/1993): propone un cambio de clasificación de suelo no urbanizable común a suelo urbano residencial de los terrenos localizados en la margen derecha de la carretera de Daganzo entre la antigua granja avícola y el suelo urbano actual. Estos suelos se incluyeron en la nueva unidad de ejecución UA R-13, de uso residencial con previsión de 12 viviendas.
- **Modificación UA R-12 Granja Gallinero CC Daganzo** (04/11/1993): propone un cambio de clasificación de suelo no urbanizable común a suelo urbano residencial de los terrenos localizados en la margen derecha de la carretera de Daganzo en la antigua granja avícola. Estos suelos se incluyeron en la nueva unidad de ejecución UA R-12, de uso residencial con previsión de 56 viviendas.



- **Modificación UA-I21 CC Ajalvir Torrejón Margen Derecha** (10/05/1994): consiste en el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano de uso institucional de unos terrenos propiedad de la Asociación Testigos Cristianos de Jehová, de una superficie de 55.380 m²s y situados en la Carretera de Ajalvir a Torrejón junto a las instalaciones ya existentes de la citada Asociación.
- **Modificación UA I-22 La Cañada Real CC de Ajalvir a Torrejón de Ardoz** (23/03/1995): consiste en el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano de uso industrial e institucional de unos terrenos propiedad de la Asociación Testigos Cristianos de Jehová, de una superficie de 52.783 m²s y situados en la Carretera de Ajalvir a Torrejón enfrente de las instalaciones ya existentes de la citada Asociación. En el documento de Avance, estos suelos se han incluido en la nueva unidad de ejecución UA I-22, de uso industrial.
- **Modificación de las Parcelas 2, 4, y 6 del Camino de la Huelga en suelo urbano** (26/03/1996): consiste en el cambio de calificación de uso comercial e industrial en suelo urbano consolidado a incorporarlas en tres unidades de Actuación (UA-R12, UAR-13 y UAR-14). Parte de los terrenos pasan a calificarse como espacio libre, otros para viario, y zona residencial unifamiliar el resto.
- **Modificación de SAU I 4 y su ordenación pormenorizada ITV.** (20/11/2013): tiene por objeto dividir el sector industrial original, SAU – I-4, en dos nuevos sectores industriales, SI-4-1 y SI-4-2 ITV, respetando las condiciones fijadas por el planeamiento vigente y definiendo la ordenación pormenorizada del Sector SI-4-2 ITV.

En relación con esta última Modificación Puntual, consta en esta Dirección General un antecedente administrativo, con el número de expediente SIA 11/096, el cual se cerró por desistimiento del promotor. Consta otro expediente con número SIA 11/142 relativo al cumplimiento del *Decreto 170/1998, del 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de aguas residuales de la Comunidad de Madrid*. El Documento del Avance no indica los instrumentos urbanísticos que se incorporan, pero se entiende que en este caso es la Modificación Puntual que fue informada por esta Dirección General con fecha 1 de marzo de 2012 (SIA 11/142), y se aprobó definitivamente el 20 de noviembre de 2013. La Modificación Puntual planteaba dividir el sector de suelo apto para urbanizar SI-4 en dos nuevos sectores industriales, denominados SI-4-1 y SI-4-2 ITV, manteniendo ambos como uso global el industrial. En el informe ambiental emitido se indicaba, entre otras cuestiones, la afección relativa a Vías Pecuarias, para lo que se señalaba que los suelos con esta consideración, deberán clasificarse como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido. Se daban también directrices para la distribución, usos y regulación de los espacios verdes dentro de las redes públicas.

Según se indica en la memoria del Avance, se encuentran en tramitación dos modificaciones puntuales:

- **Modificación Puntual de las NNSS de Ajalvir (UAR-9 y creación de Zonas Verdes y espacios libres públicos).** En el apartado 3.2.2.1 del Volumen 1 - Memoria Informativa del Avance se informa que sobre esta unidad de actuación recayó una sentencia al recurso contencioso administrativo Nº436/99 por la que se anuló la modificación de la unidad de ejecución UAR-9. Se propone adaptar a la realidad física materializada los terrenos denominados por las NNSS de 1991 como UAR-9. Los suelos que fueron desarrollados conforme con el planeamiento vigente en ese momento (posteriormente anulado por la Sentencia nº 380 al recurso contencioso-administrativo Nº436/99) proponen clasificarlos como suelo urbano consolidado.

Según se informa en el documento del Avance, este ámbito está prácticamente edificado en su totalidad y cuenta con todos los servicios urbanos para tener la consideración de suelo urbano



consolidado. Se emitió en esta Consejería el correspondiente Informe Ambiental Estratégico publicado en el BOCM nº 123, de 25 de mayo de 2023.

- **Modificación Puntual para la flexibilización de edificaciones en suelos de equipamientos públicos.** En el documento del Avance se indica que el objetivo era poder aumentar la altura máxima permitida en las condiciones de la ordenanza de equipamientos, así como una modificación de dicha ordenanza para “una mayor interpretación de las condiciones”. Se emitió en esta Consejería el correspondiente Informe Ambiental Estratégico publicado en el BOCM nº 86, de 12 de abril de 2023.

De las 11 Unidades de Actuación Residenciales previstas, se han desarrollado 10, quedando pendiente la UA-R3, que según el cuadro del *apartado 3.2.4 del Volumen 1 – Memoria Informativa*, se encuentra en ejecución. El total de viviendas aproximado de las 11 unidades de actuación son 295, al no estar completada la UA-R3, quedarían por desarrollar 20.

De las 5 Unidades de Actuación Comerciales previstas, según el documento del Avance, se han desarrollado las 5. Sin embargo se observa que en la UA C1 no hay signos de que se haya actuado en la misma en los años de vigencia de las NNSS como para justificar que se encuentre ejecutada. Por otro lado, no ha sido posible verificar la UA C4 al no encontrarse documentación específica de la misma y de su grado de ejecución.

De las 20 Unidades de Actuación Industriales previstas por las NNSS, según el cuadro del *apartado 3.2.4 del Volumen 1 – Memoria Informativa*, se han desarrollado 14, hay 1 ejecutada parcialmente y quedan aún por desarrollar 5. Según dicho cuadro, de los 563.507m² de suelo industrial previsto para desarrollar, quedan pendientes 110.280m², y ejecutados parcialmente 35.760m², por lo que queda pendiente de ejecutar más del 25% del mismo.

Respecto al suelo urbanizable previsto por las NNSS, constaba de dos sectores residenciales (S-R1 y S-R2), se aprobó el Plan Parcial del SR-1, por Decreto de alcaldía-presidencia, con fecha 8 de octubre de 2004. Respecto a la evaluación ambiental de este Plan Parcial, con fecha 30 de abril de 2007, la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental, remite al Ayuntamiento el Documento de Referencia (SIA 06/076). Posteriormente con fecha 1 de marzo de 2012, se emite informe ambiental en el que se establecen una serie de condiciones para el desarrollo del sector (SIA 08/181). En la actualidad se encuentran en fase de ejecución 78 de las 133 viviendas previstas, sin que hayan sido recepcionadas aún por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

El sector S-R2, con la información a la que se ha podido tener acceso, no consta aprobación inicial del Plan Parcial. Respecto a este sector, la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental, emitió con fecha 27 de enero de 2009 el Documento de Referencia recogido en la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*, sin que conste tramitación posterior (SIA 07/071). En la actualidad el sector S-R2 no se ha llegado a ejecutar. Sus terrenos quedan ahora incluidos en los nuevos sectores residenciales propuestos: SUZ-R4 y SUZ-R8.

Los 5 sectores previstos para uso industrial están actualmente sin ejecutar, sumando un total de 346.028m².





Comunidad
de Madrid

En la siguiente imagen, de elaboración propia a partir de la información facilitada en el documento de Avance, se diferencian en dos colores los usos residencial o industrial y se reflejan los ámbitos previstos para desarrollar en las NNSS vigentes que no se han llegado a ejecutar. El sector SR-1 está ejecutado parcialmente y tiene aún las obras sin recepcionar por parte del Ayuntamiento.

Según el apartado 2.1.1.4. del Volumen I de la Memoria, desde los años 90 en adelante se desarrollaron las principales redes viarias (M108, M50 y R2). El municipio, según se indica, va creciendo en el uso industrial pero no tanto en el residencial.

En el apartado 2.4.3. del Volumen I de la Memoria, se analiza la estructura parcelaria industrial existente, para concluir que la mayoría de las parcelas son de pequeña superficie (1000-5000m²), pensadas para pequeñas naves manufactureras, pero que no resultan útiles para los nuevos usos logísticos y de otros tipos que se prevén.

Por otro lado, se deduce de una de las alegaciones recibidas que el sector SR-2 pudiera tener dificultades para su desarrollo por desacuerdos entre los múltiples propietarios de los terrenos.



Considerando la incorporación al suelo urbano de las modificaciones de las Normas Subsidiarias, tanto las ejecutadas, como las que aún no lo están, según los datos aportados en el cuadro del apartado 3.2.4-Resumen Grado de Desarrollo de las NNSS, del Volumen 1 – Memoria Informativa, del Avance, obtenemos la siguiente división del término municipal en clases de suelo para el estado actual:

CLASIFICACIÓN		SUPERFICIE (m ²)		%	
Suelo urbano	Act. Directa (S.U.Consolidado)	1.420.815 (91%)	1.555.634	7,85%	
	Ud. Actuación (S.U.No Consolidado)	134.819 (9%)			
Suelo urbanizable		474.876		2,40%	
Suelo no urbanizable		17.779.633		89,75%	
TOTAL		19.810.143		100,00%	

1.7.2. Objetivos generales del Plan General que se propone

Según el apartado 2.1 del Volumen 2- Memoria de Ordenación, el Plan General se identifica por un doble objetivo. Por un lado, adaptar el Planeamiento vigente (NNSS 1991) a la legislación urbanística vigente, sus reglamentos e instrucciones técnicas, definiendo las condiciones para la intervención en las distintas clases de suelo previstas. Y por otro, establecer un modelo de ciudad que ponga en carga nuevo suelo logístico, actividades económicas y residencial que posicen a Ajalvir en el territorio



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
0889210470995980336799

Nacional, dada su posición estratégica colindante al Corredor de Henares y el eje Barcelona-Zaragoza-Madrid y Corredor norte de la A1.

Los objetivos generales de la propuesta, según el apartado 0.3.1 del Volumen I de la Memoria, se pueden resumir en los siguientes:

- Modelo urbano: modelo residencial compacto y crecimiento en el norte del núcleo urbano. Dar prioridad a los espacios diferenciados para la habitación, el trabajo y el ocio. Colmatación de bordes urbanos y huecos intersticiales existentes para el crecimiento del núcleo urbano. Limitar el crecimiento de las viviendas en suelo rural diseminadas.
- Modelo físico y paisaje: delimitación de los Espacios Protegidos para su salvaguarda. Protección de las zonas hidráulicas. Desarrollo, modificación y conservación de la red de vías pecuarias y sendas naturales. Protección de las zonas con afecciones aeronáuticas. Potenciar el medio natural y rural potenciando su actividad.
- Movilidad: mejorar la conexión a las carreteras principales de la Comunidad. Fomento de los desplazamientos en transporte no motorizado. Mejora de los sistemas de transporte urbano e interurbano.
- Equipamientos: Mayor número de equipamientos y distribución equitativa entre zonas y jerarquización de los mismos. Integración del núcleo residencial con el medio natural.
- Espacios productivos: promover tejidos productivos para actividades de logística, servicios, industria y de sociedad de conocimiento. Promover espacios comerciales y de ocio.
- Espacios residenciales: afianzar la primera residencia, mantener la densidad de vivienda. Mejorar la accesibilidad a equipamientos y otros servicios. Proporcionar de una adecuada dotación de espacios libres.
- Metabolismo urbano: gestión del ciclo integral del agua y de los residuos. Minimizar la contaminación acústica, atmosférica y lumínica.
- Núcleo urbano: recualificar el espacio público de las zonas urbanas promoviendo su carácter paisajístico, estancial y peatonal. Congelar los crecimientos diseminados. Recuperar zonas urbanas degradadas. Potenciar centralidades comerciales y terciarias. Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural. Creación de red de espacios libres y zonas verdes interconectados.

1.7.3. Alternativas de Planeamiento

El *capítulo 3 del Volumen 2 – Memoria de Ordenación*, analiza las siguientes alternativas planteadas en el Avance del Plan General:

Alternativa 0:

La Alternativa 0 refleja la situación actual, considerando el supuesto de que no se lleve a cabo la redacción del nuevo Plan General.

Alternativa 1:

La Alternativa 1 se sitúa en el escenario de la redacción de un nuevo Plan General que propone un crecimiento planteado en todos los suelos y zonas donde la calidad ambiental es media y las pendientes del terreno permiten crecimiento en los términos de accesibilidad y sostenibilidad social y medioambiental, al tiempo que se produce una configuración de crecimiento del municipio dividendo la zona norte para uso residencial y la zona sur del municipio como uso industrial.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047099598033679

En esta alternativa se ha considerado todo suelo que no esté protegido por los organismos sectoriales y tienen que ser suelo no urbanizable; como suelo no urbanizable; creando una alternativa a máximos de capacidad.

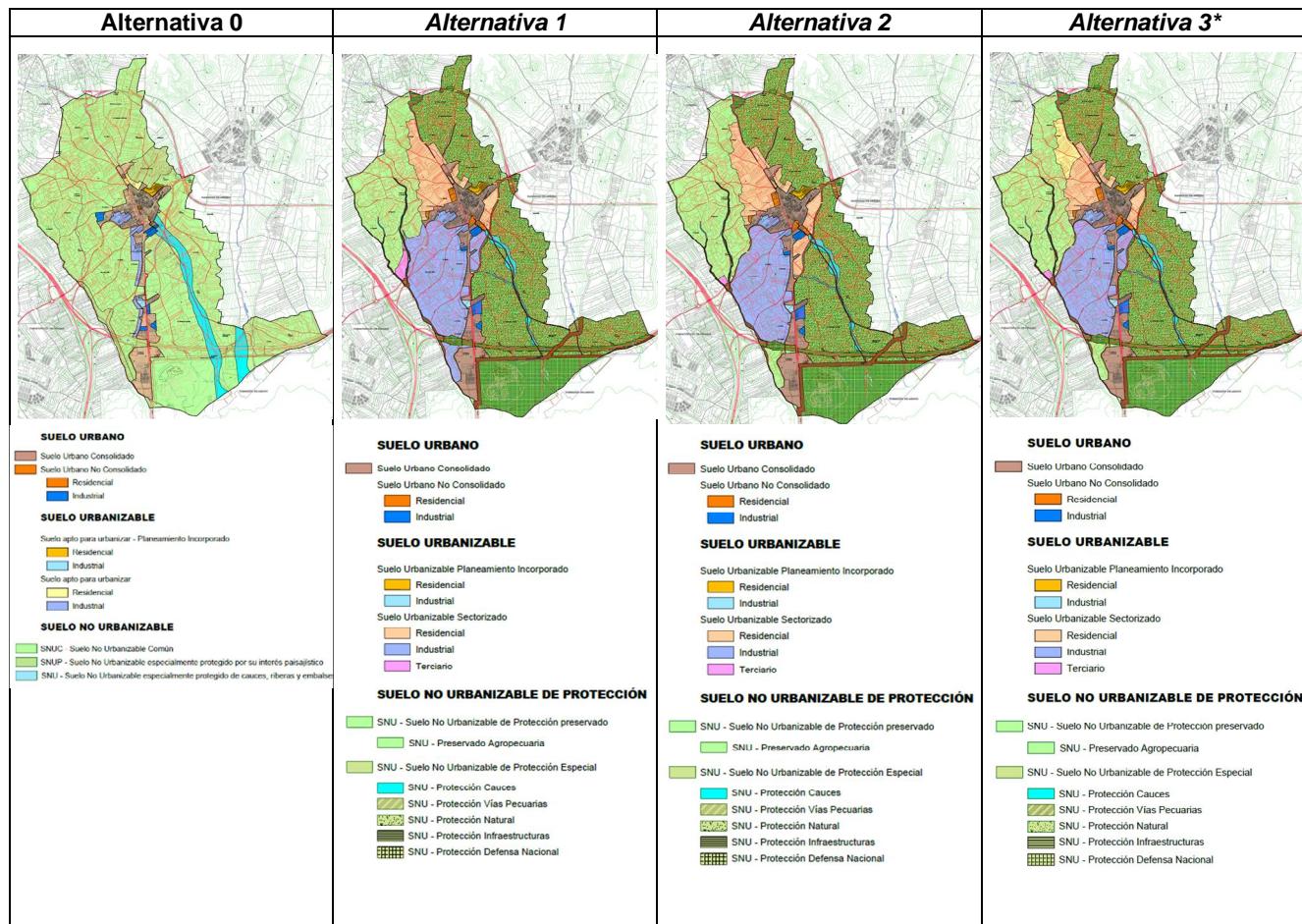
Alternativa 2:

La Alternativa 2 plantea el mismo escenario de revisión de planeamiento que la Alternativa 1. A diferencia que la anterior; esta alternativa ha tenido en cuenta el estudio realizado respecto de la necesidad de suelo para actividades económicas, así como un incremento para incorporar la demanda del Corredor de Henares y de la Comunidad de Madrid, reduciendo en conjunto la cantidad de suelo suficiente y necesaria para abastecer al municipio de Ajalvir de actividades económicas;.

Alternativa 3:

La Alternativa 3 plantea el mismo escenario de revisión de planeamiento que las Alternativas 1 y 2. A diferencia de las anteriores; esta alternativa ha tenido en cuenta tanto el estudio realizado respecto de la necesidad de suelo para actividades económicas como el estudio de la necesidad de vivienda y población. Por ello reduce la cantidad de suelo suficiente y necesaria para abastecer al municipio de Ajalvir de actividades económicas; así como un incremento para incorporar la demanda del Corredor de Henares y de la Comunidad de Madrid y también reduce los suelos de uso residencial para abastecer basándose en el citado estudio de la necesidad de vivienda y población.

A continuación se muestra un esquema general de cada una de las alternativas propuestas, obtenidos de los planos PO-1.1, PO-1.2, PO-1.3, y PO-1.4:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
0889210470995980336709

Selección de alternativas

Respecto a la Alternativa 0, en el *apartado 3.5 del Volumen 2 – Memoria de Ordenación*, se señala que se rechaza porque “*supondría no dar respuesta a la demanda de suelo residencial y de dotaciones de equipamientos; ni poder orientar adecuadamente la vocación industrial que prevé para orientarlo a la demanda de la actividad logística – Industrial del Corredor de Henares*”. Y además el planeamiento vigente no está adaptado al ordenamiento urbanístico estatal y autonómico aplicable; por lo que no cumple con la disposición transitoria primera tercera, punto 5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de suelo de la Comunidad de Madrid.

Respecto a la Alternativa 1, el documento presentado indica que corresponde a la máxima capacidad del PG con un incremento de holgura para abastecer tanto a la demanda residencial como a la demanda industrial y de actividades económicas. Esta propuesta cerraría una malla urbana por el norte del municipio con suelo destinado a suelo residencial; y cerraría la malla urbana por el sur del municipio como suelo industrial y terciario comercial. Además crearía una gran diversificación de dotaciones verdes y equipamientos; así como una nueva ronda de comunicación para la zona oeste para el municipio de Ajalvir.

Respecto a la Alternativa 2, según se indica en el mismo apartado *3.5 del Volumen 2 - Memoria de Ordenación*, se ha considerado cogiendo de base la idea generadora de la Alternativa 1. A partir de esa alternativa se han justificado los suelos de actividades económicas con una pequeña disminución para dar cumplimiento al estudio de las necesidades de actividades económicas realizado en la *memoria informativa en el punto 2.4*. Según el documento presentado, esta propuesta justifica el suelo residencial al norte de la trama urbana; así como al este hasta cerrar la malla urbana hasta la variante M-108. Las viviendas planteadas en esta alternativa se exceden a la demanda que tiene el municipio de Ajalvir.

En relación con las actividades económicas sigue justificándose el crecimiento al sur del municipio hasta la carretera estatal R-2; siendo ese crecimiento óptimo para el municipio de Ajalvir. Además, como en la anterior alternativa, se crean una gran diversificación de dotaciones verdes y equipamientos; así como una nueva ronda de comunicación para la zona oeste para el municipio de Ajalvir.

Por último, respecto a la Alternativa 3, se indica en el *apartado 3.5 del Volumen 2- Memoria de Ordenación*, que se ha basado en la idea generadora de las alternativas 1 y 2. A partir de esta alternativa han realizado un estudio de reducción de suelo urbanizable para cumplir con la demanda necesaria en el municipio de Ajalvir; dando cumplimiento a los estudios realizados en esta memoria de la necesidad de suelo para actividades económicas, demanda de viviendas y necesidad de dotaciones y espacios libres públicos. Esta propuesta justifica el suelo residencial en el norte de la trama urbana; creando un nuevo suelo urbanizable no sectorizado para el crecimiento futuro del municipio. La demanda de vivienda, según indican en el documento, es óptima con la estimación de crecimiento del municipio en los últimos años. Además como en las anteriores alternativas, se crean una gran diversificación de dotaciones verdes y equipamientos; así como una nueva ronda de comunicación para la zona oeste para el municipio de Ajalvir. En relación con las actividades económicas se sigue planteando justificando el crecimiento al sur del municipio como en la alternativa 2; ya que este crecimiento, según indican en el documento, era óptimo con las necesidades de suelo de actividades económicas para el municipio de Ajalvir, el Corredor de Henares y los municipios colindantes.

Como conclusión, en el *apartado 3.5 de la Memoria* se señala que la **alternativa elegida** (Alternativa 3) es la que propone menos crecimiento futuro; basándose en los estudios realizados del municipio de



Ajalvir para ese crecimiento y demanda de suelo. Además esta alternativa tiene un potencial de capacidad de protección afecciones ambientales en suelo no urbanizable, creando un municipio con un mayor valor ecológico y ambiental.

1.8. Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento

El apartado 4 del Volumen 1 - *Memoria Informativa del Avance*, señala que el Plan General propone encontrar nuevas vocaciones en el territorio de Ajalvir, adaptadas a los procesos de cambio que se están manifestando en consecuencia como modelo económico y social, establecer las prioridades en la consecución de la estrategia global, definir los modos y formas de su gestión, consensuar los nuevos desarrollos, establecer una eficaz integración entre el medio urbano y el natural, concebir los nuevos desarrollos residenciales como espacios no sólo de vivienda, sino con la complejidad de servicios, dotaciones y calidad de urbanización que se demandan actualmente; pensar en localizaciones de ofertas de suelo para actividades productivas que satisfagan la necesidad de la nueva población y de oferta de empleo dentro del propio municipio, evitando, en la medida de lo posible, los desplazamientos innecesarios y mejorando, en definitiva, la calidad de vida. Hacer singularmente atractivo y diverso el territorio de Ajalvir, es la otra clave del contenido de la propuesta del Plan General. Para ello, los nuevos crecimientos se plantean sobre los siguientes criterios:

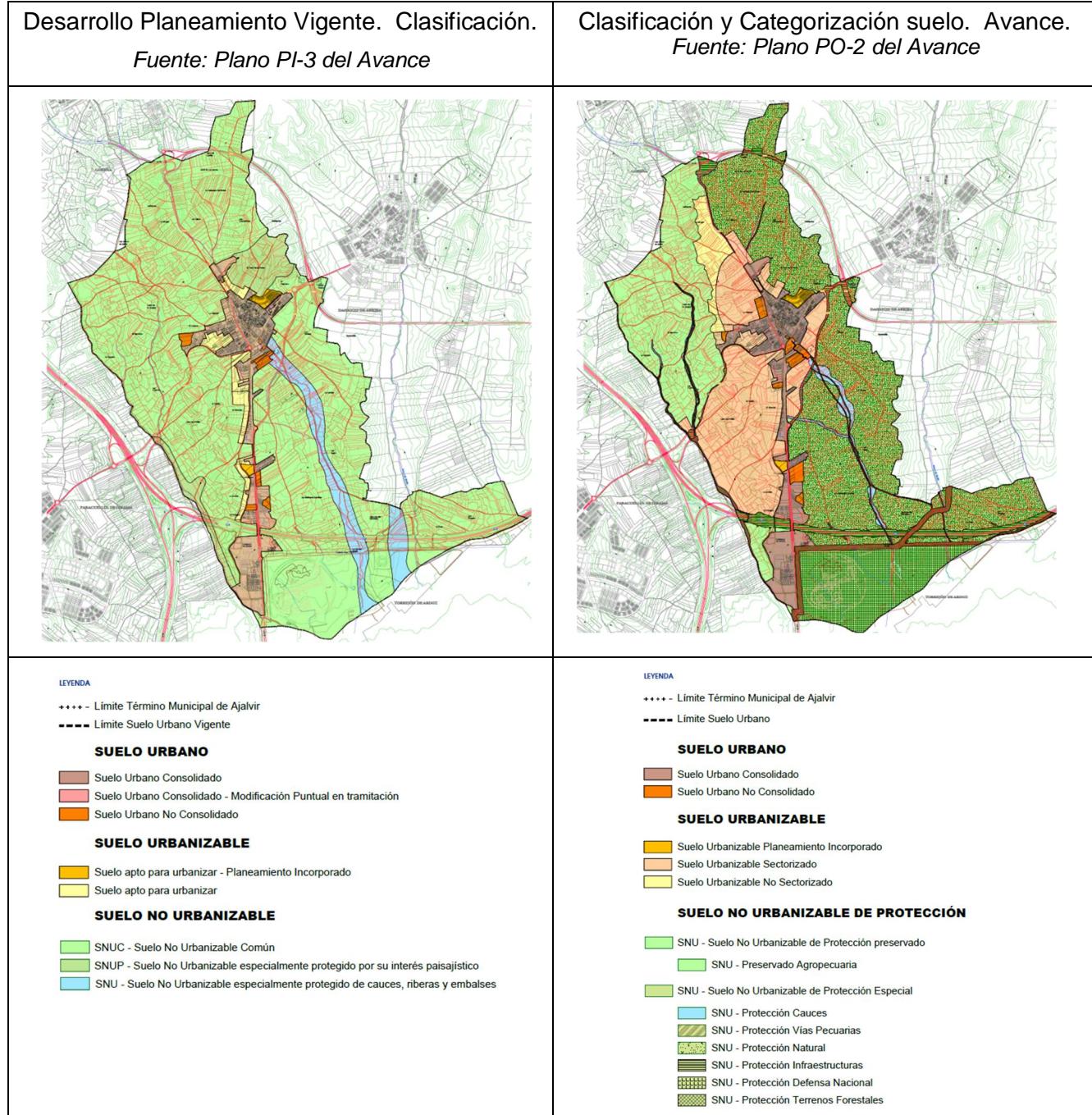
- Localización de los nuevos suelos para usos productivos al sur de la trama urbana, con eje vertebrador de la carretera M-108 y M-113; que tendrá conexión inmediata con la autopista R-2 en su nudo existente con la M-113 y la nueva variante de la M-108.
- La localización de nuevos suelos de usos residenciales propuestos en colindancia con las zonas de crecimiento que planteaba las NNSS de 1991; creando su crecimiento al norte del municipio.
- Según se indica en el apartado 4. del Volumen 2-Memoria de Ordenación, se crea tanto en la zona industrial como en la residencial un viario como variante de la carretera M-108 y M-113 para abastecer a los nuevos desarrollos y no congestionar el viario existente del municipio de Ajalvir.
- Establecimiento de una red de parques y jardines generando un parque lineal que conecte con los equipamientos públicos existentes. Creación de nuevos equipamientos públicos para abastecer las necesidades del término Municipal de Ajalvir.
- Protección de los suelos con valores naturales, paisajísticos, culturales, afecciones territoriales, donde se define un modelo que garantice una protección de aquellos suelos que deban ser preservados por sus valores específicos y que por otro permita un desarrollo equilibrado y racional.
- Conservación, protección y mejora de los bienes y espacios protegidos por su valor relevante por su interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico; así como todos aquellos determinantes o integrantes de un ambiente característico o tradicional.

En las siguientes imágenes, recogidas del documento de Avance, puede observarse la clasificación del suelo conforme al Planeamiento Vigente con su desarrollo, y la clasificación según el Avance del Plan que se propone:





Comunidad
de Madrid



Cuantificación de la propuesta

En base a los criterios anteriormente expuestos, la propuesta de Plan General divide el término municipal en las siguientes clases de suelo:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
0889210470995980336799

SUELO URBANO

Según se indica en el punto 4.1.2. del *Volumen 2 – Memoria de Ordenación*, el suelo urbano comprende la totalidad del Suelo Urbano consolidado clasificado por el planeamiento vigente, las unidades de actuación desarrollados y consolidados, y los suelos que, a pesar de no estar contemplados en las NNSS vigentes como suelo urbano o urbanizable se encuentran completamente urbanizados y recepcionadas las obras de urbanización. La superficie total del suelo urbano es de 1.750.018 m²s que representa un 9% de la superficie total del término municipal. De esta superficie, el suelo urbano consolidado representa un 88% y el suelo urbano no consolidado de 12%.

El Plan General propuesto, en el apartado 4.1.2.2 del *Volumen 2 – Memoria de Ordenación*, distingue las siguientes categorías de suelo urbano:

- El SUELO URBANO CONSOLIDADO, terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento. Ocupa una superficie de 1.547.461m² (7,81% del municipio). Incluyen en esta categoría los siguientes suelos:
 - o El tejido consolidado de la trama urbana de Ajalvir, de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 14 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - o Las Unidades de Actuación, ámbitos clasificados por el planeamiento vigente como Suelo Urbano no Consolidado, al haberse completado los procesos de urbanización y reparcelación; así como la recepción de las obras de urbanización; pasan a adquirir la categoría de suelo urbano consolidado. Este grupo, según se indica en la Memoria Informativa, lo forman las siguientes unidades de Actuación:
 - Uso residencial: UA-R1; UA-R2; UA-R4; UA-R5; UA-R6; UA-R7; UA-R8; UA-R9; UA-R10; UA-R11; UA-R12(Gallinero); UA-R13(Gallinero) y UA-R13(camino de Huelga).
 - Uso Industrial: UA-I2; UA-I6; UA-I7; UA-I8; UA-I9; UA-I11; UA-I12; UA-I13; UA-I14; UA-I15; UA-I16; UA-I19; UA-I18; UA-I19; UA-I21 y UA-I22.
 - Uso Comercial: UA-AC1; UA-AC2; UA-AC3; UA-AC4 y UA-AC5.
 - o Los suelos que, aunque no contemplados en las NNSS vigentes como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable se encuentran urbanizados y recepcionadas las obras de urbanización, por lo que corresponden a la categoría de suelo urbano consolidado de acuerdo con el criterio municipal.
- El SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, que ocupa una superficie de 202.557m², e incluye los terrenos urbanos que adquieren tal condición por su alto grado de consolidación por la urbanización y la edificación, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante el régimen de actuaciones integradas de ejecución de planeamiento, de acuerdo con los criterios establecidos en el Art.14 de la Ley 9/2001. En el Plan General se delimitan 11 ámbitos de actuación; repartidos en los diversos usos:
 - o Uso residencial: AA-R1; AA-R2; AA-R3; AA-R4; AA-R5 y AA-R6.
 - o Uso Industrial: AA-I1; AA-I2; AA-I3; AA-I4 y AA-I5.

Según el cuadro de superficies del apartado 4.2.1.2 del *Volumen 2 de la Memoria*, los principales parámetros de los ámbitos de actuación son los siguientes:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 088921047/099598033679



ÁMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ² s)	Edificabilidad (m ² c)	Nº viv.
AA-R1	Residencial	13.297	12.529	71
AA-R2	Residencial	16.805	16.436	137
AA-R3	Residencial	1.434	1.350	11
AA-R4	Residencial	20.606	15.661	131
AA-R5	Residencial	6.187	5.993	18
AA-R6	Residencial	10.220	9.310	30
Total Residencial		68.549	61.278	399
AA-I1	Industrial	34.965	13.960	--
AA-I2	Industrial	8.758	3.920	--
AA-I3	Industrial	51.314	18.440	--
AA-I4	Industrial	13.789	5.195	--
AA-I5	Industrial	8.450	3.380	--
Total Industrial*		117.276		399
TOTALES**	--	185.825**	TOTAL	399

*Se anota uso industrial, aunque en el documento de Avance unas veces indica uso industrial y otras actividades económicas.

** El sumatorio total de superficies no coincide con el total aportado en la tabla del apartado 5. Del Volumen 2 de la Memoria.

SUELO URBANIZABLE

La propuesta de Plan General clasifica como suelo urbanizable los terrenos que podrán ser objeto de transformación. La superficie total del suelo urbanizable es de 3.834.958 m² de suelo, que representa un porcentaje de aproximadamente el 19% de la superficie total del término municipal. De esta superficie de suelo, un 90% de suelos corresponde al suelo urbanizable sectorizado y un 10% de los suelos corresponden a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado.

- **El SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:** En el Avance, el suelo urbanizable sectorizado se estructura en los siguientes tres usos globales:
 - Uso residencial, se ubica en la proximidad con la zona residencial existente, situada en el norte de la trama urbana y un sector en el este para cerrar la trama urbana hasta la variante M-108.
 - Uso industrial, se ha situado en el sur de la trama urbana ampliando la zona industrial por el oeste de la ya existente hasta la conexión directa del nudo de la Radial R-2. Se plantean 2.698.448 m²s,
 - Uso terciario comercial, se crea un punto terciario - comercial en el nudo de conexión de la carretera Estatal R-2 con un total de 27.202 m²s; para abastecer al nudo de conexión con un espacio de gasolinera, establecimiento, comercial, etc.

El siguiente cuadro resumen, de elaboración propia a partir de los datos que figuran en la tabla incluida en el apartado 4.1.2, del Volumen 2 - Memoria de Ordenación, muestra los principales parámetros de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, el cual ocupa una superficie total de **3.470.377m²**:





DENOMINACIÓN	Superficie (m ²)	Uso global	Sup. Edificable	Nº viv.
SUZ-R.01	68.436	Residencial	19.846 m ² c	123
SUZ-R.02	67.677	Residencial	19.626 m ² c	122
SUZ-R.03	41.630	Residencial	12.073 m ² c	75
SUZ-R.04	52.330	Residencial	15.176 m ² c	94
SUZ-R.05	98.587	Residencial	28.590 m ² c	177
SUZ-R.06	194.800	Residencial	56.492 m ² c	351
SUZ-R.07	185.215	Residencial	53.712 m ² c	333
SUZ-R.08	36.052	Residencial	10.455 m ² c	65
SUZ-I.01	95.254	Industrial	38.464 m ² c	-
SUZ-I.02	196.225	Industrial	79.236 m ² c	-
SUZ-I.03	493.367	Industrial	199.222 m ² c	-
SUZ-I.04	1.291.219	Industrial	521.394 m ² c	-
SUZ-I.05	622.383	Industrial	251.318 m ² c	-
SUZ-T.01	27.202	Terciario	9.521 m ² c	-
Total S. Urb. Sectorizado	3.470.377		1.315.125 m²c	1.340

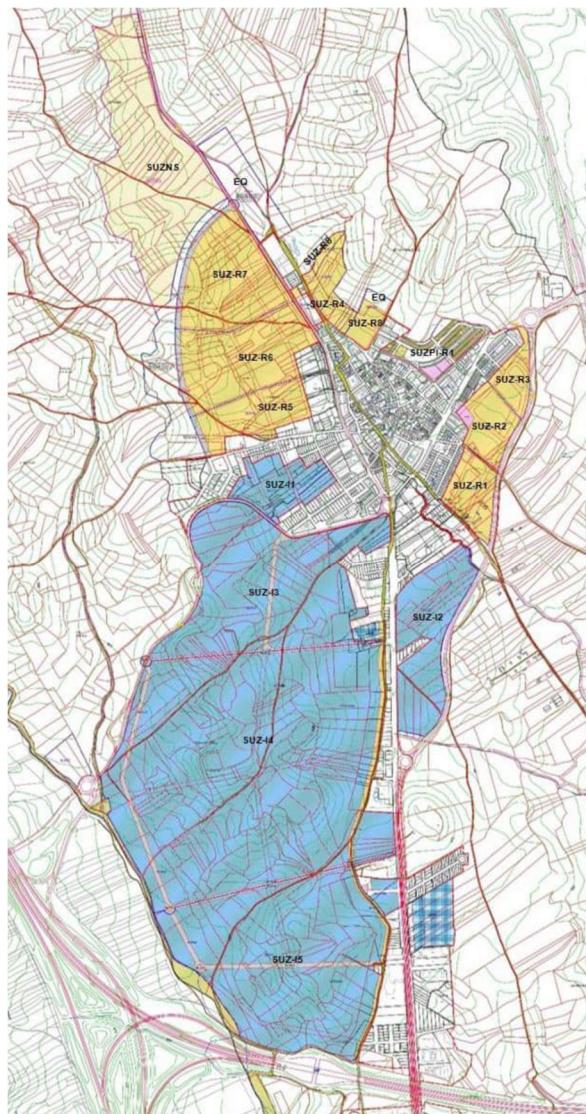
Superficie de Suelo Urbanizable Sectorizado, de elaboración propia a partir de la tabla del apartado 4.1.2 del Volumen 2 - Memoria de Ordenación.

PLANEAMIENTO INCORPORADO	Superficie (m ²)*	Uso global	Sup. Edificable	Nº viv.
SUZPI-R1	64.717	Residencial	26.595 m ² c	133
SUZPI-I1	24.222	Industrial	8.720 m ² c	-
Total S. Urb. Sectorizado	88.939		35.315 m²c	133

* La superficie de ambos sectores difieren en distintos apartados del documento de Avance, se toman las superficies del cuadro del apartado 4.2.1.2, del Volumen 2 de la memoria.

El suelo urbanizable, teniendo en cuenta las superficies indicadas, tiene una superficie total de 3.559.316m².





- Y el SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, que ocupa una superficie de 364.581m² y se localiza un poco más alejado de la trama urbana, colindante al suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial. En la Memoria se indica que el régimen urbanístico de esta categoría de suelo se equipará al suelo no urbanizable de protección en tanto en cuanto no se redacte el Plan de Sectorización correspondiente que permite la redacción del planeamiento de desarrollo.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Según se describe en el apartado 2.4 del Volumen 3 - Resumen Ejecutivo, del documento del Avance, comprende aquellos suelos que, bien por estar sometidos a protección especial o bien por sus valores intrínsecos naturales, agrícolas, arqueológicos o ambientales, no son adecuados para ser urbanizados. La superficie total del suelo no urbanizable es de 14.225.166 m²s, que representa aproximadamente un porcentaje de 72% de la superficie total del término municipal. Distingue dos categorías principales:

- **Suelo no urbanizable de protección especial:** comprendido por aquellos suelos protegidos por legislación sectorial. Distinguen las siguientes categorías:





El Suelo no urbanizable protección especial de cauces y riberas, formado por los terrenos de dominio hidráulico y sus zonas de servidumbre. Su superficie es de 259.834 m²s.

Suelo no urbanizable de protección especial de Vías Pecuarias.

Se clasifican como Suelo no Urbanizable de protección especial de Vías Pecuarias los terrenos de dominio pecuario. Su superficie es de 522.603 m²s.

Suelo no urbanizable de protección especial Natural.

En la propuesta del Avance se han incluido en esta categoría suelos que presentan valores naturales merecedores de protección. Incluyen los siguientes:

- ZEC (Zona Especial Conservación) "Cuenca de los ríos Jarama y Henares".
- ZEPA (Zona de Especial protección para las aves) "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares".
- Habitats de Interés (CH-6420, Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del molinion Holoschoenion).

Suelo no urbanizable de protección Especial de Infraestructuras.

Se clasifican como suelo no urbanizable de protección especial de Infraestructuras los terrenos de dominio público de carreteras y sus zonas de protección. Su superficie es de 735.987 m².

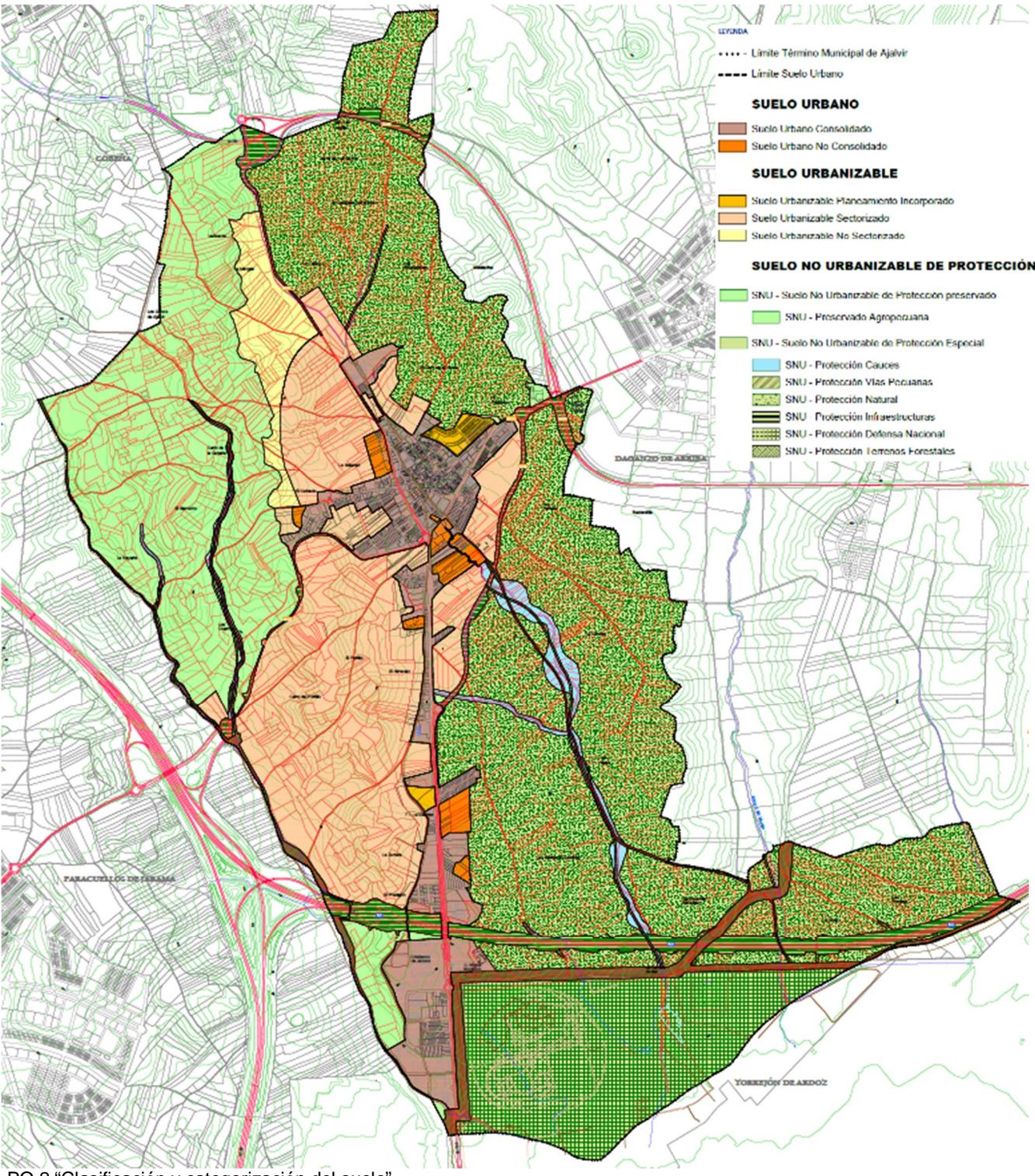
Suelo no urbanizable de protección de especial de Defensa Nacional.

Incluyen en esta categoría los suelos afectados por las zonas de interés y de seguridad para la Defensa Nacional; así como las zonas de seguridad y servidumbre.

- **Suelo no urbanizable de protección preservado:** distinguen la siguiente categoría:

Suelo no urbanizable de protección preservado por sus valores agropecuarios:

Comprende aquellos suelos que de acuerdo con los criterios de la Ley 9/2001 cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento. En este tipo de suelo se mantiene la posibilidad del desarrollo de implantación de actividades y usos propios de suelo no urbanizable; además se admite la aptitud legal para ser transformado; y por tanto la posibilidad añadida de su incorporación al proceso urbanizador mediante calificación urbanística o Proyecto de Actuación Especial; siempre que se cumplan los requisitos y las condiciones que al efecto se establecen, en el presente P.G.



PO 2 "Clasificación y categorización del suelo"

De acuerdo con el cuadro que figura en *apartado 4.1.2 del Volumen 2 - Memoria de Ordenación*, las superficies clasificadas para cada una de las categorías de suelo no urbanizable son las siguientes:



CLASE DE SUELO		SUPERFICIE (m ²)	SUP. TOTAL (m ²)
Preservado	Por sus valores agropecuarios	3.473.606	3.473.606
Especial	Protección Natural (Hábitat y ZEPA)	7.300.336	10.751.560
	Afectado por Defensa Nacional	1.932.799	
	Dominio Público Pecuario	522.603	
	Dominio Público Hidráulico	259.834	
	Dominio Público de Carreteras	735.987	
TOTAL SNUZP			14.225.166

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 de suelo:

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE				
	PARCIAL (m ²)	%	TOTAL (m ²)	%	
Suelo urbano	Consolidado	1.547.461	7,96	1.750.018	8,83
	No consolidado	202.557	0,87		
Suelo urbanizable	Sectorizado	3.470.377*	17,52	3.834.958	19,36
	No sectorizado	364.581	1,84		
Suelo no urbanizable	Preservado	3.473.606	24,42	14.225.166	71,81
	Protegido especial	10.751.560	47,39		
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			19.810.143	100%	

*Se observa en el Documento de Avance que la superficie de los suelos de planeamiento incorporado, SUZPI-R1 y SUZPI-I1, se incluyen como áreas homogéneas de suelo urbano, entendiendo que deberían incluirse en el suelo urbanizable sectorizado por estar sin ejecutar ni recepcionadas las obras por el Ayuntamiento.

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 documento a someter a declaración ambiental estratégica 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047099598033679

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, se ha sometido el Avance del Plan General de Ajalvir 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 Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (Consejería de Presidencia, Justicia e Interior).
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Presidencia, Justicia e Interior).
- Dirección General de Patrimonio Cultural (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte).
- 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).
- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior).
- 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).
- 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 (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible).
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible).
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad, de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo).
- Dirección General de Aviación Civil, de la Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo.
- Ayuntamiento de Cobeña.
- Ayuntamiento de Daganzo.
- Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama.
- Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.
- Red Eléctrica de España, S.A.U.
- Ecologistas en Acción.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047099598033679

- SEO Sociedad Española de Ornitología.

De manera simultánea se han solicitado, con fecha 08 de mayo de 2023, los siguientes informes preceptivos:

- Con número de registro 26/012894.8/23 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 26/012896.1/23 se solicitó al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la actual Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.
- Con número de registro 29/012895.0/23 se solicitó al 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) informe conforme a sus competencias.

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

- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias, recibida el 22 de mayo de 2023.

Señalan que no emiten informe dado que en el Avance del Plan General no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, tiene competencias relativas al cumplimiento de la normativa de Protección Contra Incendios, y quedan por tanto a la espera de figuras de desarrollo que sí lo hagan.

- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, recibida el 22 de mayo de 2023.

Este organismo informa que, en la documentación ambiental no se ha realizado un análisis y evaluación de los riesgos de protección civil del municipio y señala que, de acuerdo con el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), aprobado mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno de 9 de diciembre de 2020, el municipio de Ajalvir debe elaborar un plan de actuación municipal ante el riesgo de inundación.

- Dirección General de Patrimonio Cultural, recibida el 30 de mayo de 2023.

Este organismo informa que no se aprueba el “Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Ajalvir” en tanto no se incluya entre su contenido documental el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de conformidad con el artículo 43 f). de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, recibida el 07 de junio de 2023.

Emiten mediante escrito sugerencias al Avance, en tanto estiman que se van a provocar impactos visuales negativos hacia Paracuellos de Jarama, proponen que se planteen medidas de mitigación. También consideran necesario un estudio de movilidad y densidad de tráfico rodado.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibida el 16 de junio de 2023.

Informa que deberá incluirse un informe de caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar, extendiendo estos trabajos de caracterización a todos los ámbitos para los que el



planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase, incluyendo las actividades reales implantadas en el emplazamiento, ya sean históricas o actuales.

- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad, recibida el 19 de junio de 2023.

Informa que al menos un derecho minero se ve afectado, con número 2747-121, y nombre Belén Ajalvir.

- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 29 de junio de 2023.

En su informe señala sectores que afectan a cauces del municipio. Así mismo señala sectores que se ven afectados por zonas inundables. Van puntuizando consideraciones que se deberán tener en cuenta para evitar cualquier afección negativa sobre el dominio público hidráulico. Del mismo modo realizan consideraciones a tener en cuenta respecto al vertido previsto de aguas.

- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública, recibida el 03 de julio de 2023.

En su informe formulan requisitos y recomendaciones a tener en cuenta para minimizar los impactos sobre la población que se producirán durante la ejecución de las obras.

Entre ellos, indican medidas de protección para la población general y la población vulnerable, criterios sanitarios frente a plagas urbanas, criterios sanitarios frente a la red de abastecimiento humano, relativos a la red de agua reutilizada para riego, en cuanto a la selección de especies vegetales y mobiliario urbano, respecto a la exposición a gas radón, frente a la contaminación electromagnética, y criterios a tener en cuenta en instalaciones o emplazamientos con amianto.

- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, recibida el 14 de agosto de 2023.

Este organismo señala que, una vez analizada la documentación, se ha emitido informe en cuanto a afecciones a la Red de Carreteras del Estado, procediendo a dar traslado del mismo, el cual es recibido en esta Dirección General con fecha 28 de agosto de 2023. El citado informe, cuyo destinatario es el Ayuntamiento de Ajalvir, indica que en la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, se debe completar y/o subsanar la documentación urbanística en lo referente a la incorporación en la futura normativa del Plan General la referencia a la Ley 37/2015 de Carreteras. Se dan también indicaciones respecto a las zonas de protección, así como a los estudios acústicos que deberá contener el planeamiento.

- Dirección General de Urbanismo, recibida el 17 de noviembre de 2023.

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, las cuales se recogen en el epígrafe correspondiente del presente Documento de Alcance.

- Canal de Isabel II, recibida el 13 de marzo de 2024.

Este organismo señala, entre otras consideraciones, que las instalaciones de aducción, el depósito y la red de distribución existentes resultan insuficientes. Indican las infraestructuras que se deberán llevar a cabo para garantizar el suministro con las presiones adecuadas a los nuevos desarrollos propuestos en el Avance del PGOU de Ajalvir.



Una vez aprobado definitivamente el PGOU y antes de su desarrollo, 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 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. Se informa que la EDAR existente no tiene capacidad, por lo que en el Avance deben incluir una nueva depuradora.

- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, recibida el 19 de marzo de 2024.

En su informe, entre otras consideraciones, remite a los documentos que deberán tenerse en cuenta en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos, así como en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana que se está tramitando.

- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid, recibida el 26 de agosto de 2024.

En su informe concluye que del Avance del Plan General puede esperarse un impacto relevante a las condiciones actuales de oferta y necesidades del servicio de transportes. Así mismo, considera que no se analiza si el sistema actual de transporte público cubriría las necesidades futuras.

Dada la magnitud de los crecimientos previstos tanto residencial como industrial, creen conveniente la realización de un Estudio de movilidad de los nuevos desarrollos, del que carece el Avance del Plan General, al objeto de obtener las estimaciones de necesidad de transporte público.

- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales, recibida el 04 de noviembre de 2024.

En su informe indica que para dar cumplimiento a lo establecido en el plan de gestión de la zona especial de conservación “Cuenca de los ríos Jarama y Henares”, en la Normativa Urbanística del PGOU a la hora de regular los usos, aprovechamientos y actividades permitidos y/o posibles, en los suelos del espacio protegido Red Natura 2000, debe tener en cuenta las indicaciones del informe, estableciendo unos usos, aprovechamientos y actividades acordes con el citado instrumento de gestión, sobre todo en lo referente a la conservación de la fauna y la conservación y protección de la vegetación natural, seminatural y el paisaje.

Dicho informe, que se adjunta al presente, va indicando consideraciones respecto a varios terrenos que afectan a zonas incluidas en el plan de gestión al que se hace referencia. En el apartado 2.5 del presente informe, se resumen estas consideraciones.

- Dirección General de Carreteras, recibida el 04 de diciembre de 2024.

En su informe aportan indicaciones para el contenido mínimo que deberá contemplar el Plan General respecto a la red de carreteras y sus espacios afectados. Especifica que debe incluirse un Estudio de Tráfico y Movilidad. Y que no se autoriza ningún nuevo acceso a carreteras de titularidad autonómica si no los están expresamente por la Dirección General de Carreteras.

Respecto a la prevención de la contaminación acústica, recuerda que 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.

Aportan también consideraciones a tener en cuenta previamente a la aprobación definitiva del Plan General.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047099598033679

No se han recibido más contestaciones a las consultas realizadas a la fecha del presente informe.

En la siguiente fase de tramitación se debe incluir en el documento técnico un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones Públicas y público relacionados, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

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

El Plan General deberá fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del municipio de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.

Por lo tanto, 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, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el texto refundido estatal de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (RDL 7/2015) establece en su artículo 3 el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, donde se pone de manifiesto que los poderes públicos *promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.*

Y como criterio básico de utilización del suelo, las administraciones competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán *atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, 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 y suelo industrial en el municipio y proyecciones justificadas sobre tales necesidades en un futuro.

Respecto al análisis territorial necesario para la definición del modelo de ordenación, la propuesta realiza una visión exclusivamente municipal, sin analizarse los efectos del planeamiento sobre los municipios limítrofes. En este sentido, la escala común de los problemas ambientales en toda el área, precisa de un análisis conjunto que atienda a los efectos acumulativos y sinérgicos. A falta de planeamiento territorial, este análisis debe ser asumido, al menos parcialmente, por cada uno de los Estudios Ambientales Estratégicos de los Planes Generales de Ordenación de los municipios de la zona.

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.

Se deberá incluir una valoración exhaustiva de los impactos potenciales que conllevarían las modificaciones propuestas, en particular el impacto paisajístico en el entorno y las afecciones a los municipios colindantes.

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 Ajalvir*, que ahora se presenta. La información aportada, si bien se ha considerado suficiente a efectos de la emisión del presente Documento de Alcance, debe completarse en la siguiente fase en los siguientes aspectos:

- Respecto a las alternativas a contemplar, de acuerdo con la Ley 21/2013 y la jurisprudencia al respecto, el estudio ambiental estratégico debe presentar unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan, con el fin de prevenir o corregir los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del mismo. El planteamiento de las alternativas debe basarse en un estudio previo de la situación existente y de las diferentes cuestiones que han llevado al desarrollo o falta de desarrollo del planeamiento vigente. Se ha de elaborar y valorar los objetivos a alcanzar de manera real, la capacidad de acogida del planeamiento vigente, y, tras ese análisis, plantear las alternativas que puedan dar respuesta a esas necesidades.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047099598033679

En ese sentido, cabe indicar que en el Avance la alternativa cero se ha rechazado sin tener en cuenta que las NNSS vigentes cuentan con gran parte de los ámbitos, fundamentalmente de uso industrial, sin desarrollar, por lo que debe motivarse su rechazo. Por otro lado, las alternativas 1 y 2 presentadas, no responden a los objetivos dado que se plantean a máximos y la propuesta del Avance excede la demanda estudiada del municipio.

Respecto a las diferentes alternativas a considerar, es necesario que se valoren alternativas de crecimiento coherentes con previsiones bien fundamentadas de las necesidades a satisfacer, de conformidad con el artículo 3 “Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible” del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y con lo establecido en el artículo 3, “Principios rectores y fines de la ordenación urbanística” de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, atendiendo al criterio de un uso racional del recurso natural del suelo y la protección del medio rural y la preservación del suelo innecesario o inidóneo para atender a las necesidades de transformación urbanística.

En el mismo sentido, procede señalar 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. En virtud de este principio, el Plan General debe motivar expresamente cómo se pretende realizar un 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.

- Debe justificarse la superficie que el documento de Avance refleja como suelo urbano según las NNSS vigentes.
- Asimismo, deben poder identificarse, tanto gráficamente, como en cuantía de superficies, la totalidad de los terrenos que se incluyen en el suelo urbano según el Plan General que se propone, para pasar de los 1.555.634m² que supondría el suelo urbano incluyendo los desarrollos ejecutados hasta la fecha, hasta los 1.750.018m², que plantea el documento de Avance. Según el cuadro presentado en el apartado 4.1.2.2.1 del Volumen 2 – Memoria de Ordenación, la suma de las Áreas Homogéneas planteadas no corresponde con la cifra dada para el suelo urbano.
- A la vista de los planos PI-5.1 y PI-5.2 de Usos del Suelo-Calificación Vigente, se observa que no se identifican claramente los ámbitos que se describen en el apartado 3.2.4, del Volumen 1- Memoria Informativa. Se deberán poder identificar diferenciando gráficamente cuáles se han ejecutado y cuáles no. Del mismo modo se deberán identificar los terrenos a los que hace referencia el apartado 4.1.2. Clasificación y categorías del suelo, del Volumen 2-Memoria de Ordenación, en los siguientes términos: “los suelos que, a pesar de no contemplados en las NNSS vigentes como suelo urbano o urbanizable se encuentran completamente urbanizados y recepcionadas las obras de urbanización.”
- Cabe señalar, que de una comparación no exhaustiva de las superficies que las NNSS contemplan como suelo urbanizable, suelo urbano no consolidado, y las de planeamiento incorporado que se han ido sucediendo, se obtiene que el total de estas superficies suma 1.346.820m², de los cuales se han ejecutado 713.202m², lo que supone que queda pendiente de ejecutar un 47% de la superficie que las NNSS destina al desarrollo del municipio. Deberá justificarse la necesidad de aumentar el suelo urbanizable sectorizado en unos 3.000.000m² adicionales a los existentes comentados anteriormente.



- Así mismo, existen dos ámbitos de suelos urbanizables incorporados que no se encuentran dentro de la cuantía de suelos urbanizables, aunque sí incluyen el número de viviendas.
- Se observa en la cartografía presentada, que el punto limpio existente se ha calificado como suelo industrial. Esta instalación así como las nuevas que hubiera que realizarse en caso necesario, deberán estar calificadas como red general de infraestructuras.
- El plano de afecciones territoriales PI-04, debe incluir todas las afecciones descritas en el presente Documento de Alcance, tales como las vías pecuarias, los corredores ecológicos, las Áreas Importantes para la Biodiversidad (IBA), los cauces públicos, afección a Montes Preservados o los bienes integrantes del patrimonio cultural.
- La cartografía deberá ser coincidente con la obtenida a través de cada uno de los organismos competentes, o en su defecto, con la descargada a través de Catálogo de Información Geográfica de la Comunidad de Madrid (Geoportal IDEM) o del Centro de Descargas de la Infraestructura de Datos Espaciales de España (IDEE).
- El límite municipal de Ajalvir presentado en la cartografía del avance muestra discrepancias con el límite de término municipal facilitado por el Área de Centro Regional de Información Cartográfica de la Comunidad de Madrid, elaborados a escala 1:1000 en el año 2015. Para elaborar este informe se considera el límite del término municipal elaborado por el Área de Centro Regional de Información Cartográfica.
- Deberá incorporarse un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos conforme a lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad y la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- En el Plano P-O2, se observa que se ha grafiado como suelo urbanizable no sectorizado la zona verde que según describe el documento del Avance, están adscritas a los sectores de suelo urbanizable. Se deberá grafiar conforme a la clasificación realmente propuesta.
- 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.

Asimismo, las observaciones contenidas en los informes que se adjuntan, serán tenidas en cuenta en los siguientes documentos y fases del Plan General.

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 100Mb. 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047099598033679

- Los archivos pdf tendrá texto seleccionable y con capacidad de búsqueda. Se evitara 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

- *No deben de existir entidades duplicadas*
- *No debe tener entidades superpuestas o con solapamientos*

2. Categoría del Suelo

Campos mínimos: Clasificación/categoría

- *No deben de existir entidades duplicadas*
- *No deben existir huecos entre entidades adyacentes*

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
0889210470995980336799

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

El siguiente cuadro comparativo de elaboración propia, a partir de los datos facilitados en el documento de Avance, 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 mismas que figuran en los anteriores apartados 1.7 y 1.8 del presente Documento de Alcance:

CLASE / CATEGORÍA DE SUELO		SUPERFICIE AVANCE PGOU				SUPERFICIE NNSS ESTADO ACTUAL			
		PARCIAL (m ²)	%	TOTAL (m ²)	%	PARCIAL (m ²)	%	TOTAL (m ²)	%
Suelo urbano	Consolidado	1.547.461	7,77	1.750.018	8,83	1.420.815	7,14	1.555.634	7,8
	No consolidado	202.557	1,06			134.819	0,71		
Suelo urbanizable	Sectorizado	3.470.377	17,42	3.834.958	19,36	--	2,40	474.876	2,40
	No sectorizado	364.581	1,94			474.876			
Suelo no urbaniz.				14.225.166	71,81			17.779.633	89,8
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL				19.810.143	100			19.810.143	100

** Para la división en protección sectorial o protección urbanística, se aplica la disposición transitoria primera, de la Ley de Suelo 9/2001, de la Comunidad de Madrid, por la cual el Suelo No Urbanizable de Especial Protección se les aplica el régimen establecido para el suelo no urbanizable de protección. Y para el suelo no urbanizable común, se aplicaría el régimen de suelo urbanizable no sectorizado.

**Se observa en el Documento de Avance que la superficie de los suelos de planeamiento incorporado, SUZPI-R1 y SUZPI-I1, se incluyen como áreas homogéneas de suelo urbano, entendiendo que deberían incluirse en el suelo urbanizable sectorizado por estar sin ejecutar ni recepcionadas las obras por el Ayuntamiento.

A la vista de los datos del cuadro comparativo anterior, se señala lo siguiente:

- La superficie de término municipal clasificada como **suelo urbano** se ha incrementado del 7,18% al 8,83%, lo que suponen aproximadamente 19,43 Ha.

El documento señala que “el suelo urbano comprende la totalidad del Suelo Urbano Consolidado clasificado por el planeamiento vigente, las unidades de actuación desarrollados y consolidados, y los suelos que, a pesar de no estar contemplados en las NNSS vigentes como suelo urbano o urbanizable se encuentran completamente urbanizados y recepcionadas las obras de urbanización”. Según el documento del Avance, la superficie total del suelo urbano es de **1.750.018 m²**s que representa un **9%** de la superficie total del término municipal. De esta superficie, el **suelo urbano consolidado** representa un **88%** y el **suelo urbano no consolidado** de **12%**.

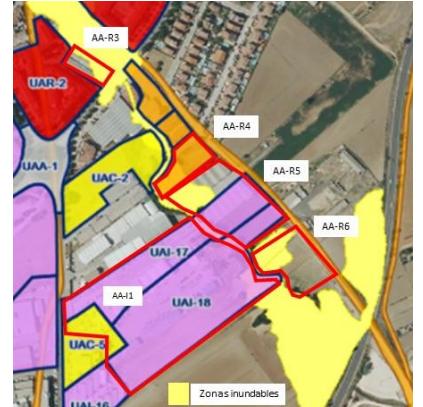
El documento no detalla específicamente las diferencias entre el suelo urbano de las NNSS y el de la propuesta, no obstante, realizando una revisión comparativa no exhaustiva de los respectivos planos de clasificación del suelo se observan una serie de diferencias, de las cuales se pueden destacar las siguientes:

- Se ha incorporado al suelo urbano consolidado, dentro del área homogénea AH-03 un terreno que actualmente está clasificado como suelo no urbanizable protegido. Tiene afección, entre otras, por encontrarse en la zona de especial conservación (ZEC) “Cuenca de los ríos Jarama y Henares”, y por zona de especial conservación para las aves (ZEPA) “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” así como por el área importante para las aves, IBA nº74 “Talamanca-Camarma”.

- Del mismo modo, se han incorporado tres terrenos al suelo urbano consolidado, dentro del área homogénea AH-05 de manera directa. Dos de estos terrenos, clasificados actualmente como suelo no urbanizable protegido, se encuentran en la ZEC “Cuenca de los ríos Jarama y Henares”, y ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”, además de encontrarse en la zona de importancia para las aves, IBA nº74 “Talamanca-Camarma”. Además, a dos de ellos les afectan Vías Pecuarias.
- También se ha incorporado al suelo urbano no consolidado terrenos clasificados como suelo no urbanizable protegido. Estos terrenos se incluyen en el nuevo AA I-3 como ampliación de la antigua unidad de actuación UA I-14. Entre otras, tiene afección por encontrarse en la ZEC “Cuenca de los ríos Jarama y Henares” y ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”, así como en la zona de importancia para las aves, IBA nº74 “Talamanca-Camarma”.
- Hay, además, incorporaciones al suelo urbano que afectan a terrenos protegidos de cauces y riberas, que son zona inundable y que se encuentran junto al hábitat de interés comunitario «6420, Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*». Esta afección se encuentra en los terrenos de los ámbitos de actuación AA-I1, AA-R3, AA-R4, AA-R5, AA-R6. Se detalla este aspecto en el apartado 2.16. del presente informe.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047099598033679

<p><i>Suelo incorporado al AH-03, actualmente clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido incluido en ZEC</i></p>	<p><i>Suelos clasificados como suelo urbano no consolidado afectados por zonas inundables y afectadas por dominio público hidráulico. AA-I1, AA-R3, AA-R4, AA-R5, AA-R6.</i></p>
	
<p><i>Incorporación del suelo AA I-3 a suelo urbano no consolidado, uso industrial, actualmente clasificados como Suelo No Urbanizable Común incluido en ZEC.</i></p>	<p><i>Suelos incorporados al AH-05, actualmente clasificados como Suelo No Urbanizable Común incluido en ZEC.</i></p>
	

Procede señalar, sin perjuicio de lo que determine el órgano sustantivo al respecto, que en la siguiente fase de tramitación deberán detallarse todos los nuevos terrenos incorporados al suelo urbano, justificándose que cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Debe realizarse una descripción detallada de los terrenos clasificados por las NNSS como suelo no urbanizable de protección y suelo urbanizable, 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. En este sentido, cabe señalar, que los sectores de planeamiento incorporado, SUZPI-R1 y SUZPI-I1, incluidos en las áreas homogéneas del suelo urbano consolidado, cuentan con el planeamiento de desarrollo aprobado, pero sin ejecutar, conforme se indica en el apartado 3.2.1.7 y 3.2.3 del Volumen 1 de la Memoria, por lo que se entiende que deberían incluirse en el suelo urbanizable sectorizado con planeamiento incorporado, tal y como figura en los planos de ordenación, sin perjuicio de lo que determine el órgano sustantivo al respecto.

Conviene recordar que los terrenos que cuenten con valores ambientales, debido a las restricciones que determinen las figuras de protección, así como los que cuenten con riesgos naturales, entre ellos, los incluidos en zonas inundables, deben clasificarse como suelo no urbanizable de protección.

En cuanto al **suelo urbanizable**, la superficie del término municipal destinada a esta clase de suelo se ha incrementado considerablemente, pasando del 2,40% de las NNSS en su estado actual de desarrollo, al 19,36% del término municipal (sin contar con los sectores de suelo urbanizable con planeamiento incorporado), lo que equivale a más del doble del suelo urbano existente en la actualidad. De este suelo urbanizable propuesto, el 90% es sectorizado. Teniendo en cuenta que los sectores de planeamiento incorporado habría que incluirlos en el suelo urbanizable sectorizado, la superficie es aún mayor.

A continuación, se indican cuestiones observadas respecto al suelo urbanizable propuesto, incluyendo como tal a los sectores con planeamiento incorporado:

Sectores con planeamiento incorporado:

- Se plantea el sector SUZPI R1, ubicado al noreste del municipio, junto a la carretera M-113, coincidente con el que las NNSS denominan SR-1, ejecutado parcialmente. Este terreno se encuentra en la Zona de Especial Protección de las Aves de las "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares" y de la Zona de Especial Conservación denominada "Cuenca de los ríos Jarama y Henares", tiene afección también por encontrarse todo el término municipal en el Área Importante para las aves IBA nº74 "Talamanca-Camarma". Este ámbito cuenta con terreno forestal que pudiera tener consideración de monte preservado según indica la Dirección General de Biodiversidad en su informe de fecha 31 de octubre de 2024, que se detalla en el apartado 2.5 del presente informe.

El Documento del Avance no indica los instrumentos urbanísticos que se incorporan, pero se entiende que en este caso es el Plan Parcial, aprobado definitivamente el 23 de febrero de 2017, y que tal y como se ha señalado en el anterior apartado 1.7.1, fue informado por esta Dirección General, con fecha 28 de febrero de 2012 (SIA 08/181), estableciéndose una serie de condiciones para el desarrollo del sector. Entre las condiciones incluidas en dicho informe ambiental, destaca la impuesta por la entonces Dirección General de Medio Ambiente, respecto de la necesidad de colocar pantallas vegetales para minimizar la contaminación acústica y lumínica del sector, así como la aplicación de todas las medidas preventivas, correctoras y compensatorias que se reflejan en el Plan Parcial, manteniendo el adecuado Plan de Vigilancia Ambiental una vez desarrollado el Sector.

- SUZ-PI-I1: ubicado al suroeste del municipio, junto a la carretera M-108, coincidente con el que las NNSS denominan SI-4, sin ejecutar. El Documento del Avance no indica los instrumentos





urbanísticos que se incorporan, pero se entiende que en este caso es la Modificación Puntual que fue informada por el órgano ambiental con fecha 1 de marzo de 2012 (SIA 11/142), y se aprobó definitivamente el 20 de noviembre de 2013. La Modificación Puntual planteaba dividir el sector de suelo apto para urbanizar SI-4 en dos nuevos sectores industriales, denominados SI-4-1 y SI-4-2 ITV, manteniendo ambos como uso global el industrial. En el informe ambiental emitido se indicaba, entre otras cuestiones, la afección relativa a Vías Pecuarias, para lo que se señalaba que los suelos con esta consideración, deberán clasificarse como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, condicionando la aprobación definitiva a un informe favorable del Área de Vías Pecuarias. Se daban también directrices para la distribución, usos y regulación de los espacios verdes dentro de las redes públicas.

Sectores incluidos en suelo urbanizable sectorizado:

- SUZ-R1-R2-R3: limitando en el lado este del casco urbano del municipio, la propuesta plantea 3 sectores residenciales en un área que actualmente las NNSS clasifican como no urbanizable común y protegido de “cauces y riberas y embalses” para el caso del sector SUZ-R3. Estos terrenos están afectados por la ZEC “Cuenca de los ríos Jarama y Henares”, y ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”, así como por la zona importante para las aves IBA nº74 “Talamanca-Camarma”. Tienen afección también de Vías Pecuarias por atravesar una de ellas el ámbito, y lindar con otra. El sector SUZ-R3 tiene afección de cauces por encontrarse en zona inundable así como en zona de policía, tal y como se señala en el apartado 2.16 del presente informe. Cuentan con presencia del hábitat de interés comunitario 6420, de prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion. Por otro lado se ve afectado por el ruido y la contaminación generada por la carretera M-108. Estos sectores, según se recoge en el informe de la Dirección General de Biodiversidad, se encuentran clasificados como Zona C en el Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación de las Cuenca de los ríos Jarama y Henares. En esta Dirección General consta un antecedente que se informó desfavorablemente el 3 de mayo de 2007 (SIA 06/53), fecha anterior a la aprobación del Plan de Gestión de la ZEC “Cuenca de los ríos Jarama y Henares”, y ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”.
- SUZ-R4-R8: sectores residenciales propuestos colindantes entre sí, ubicados al norte del municipio, que ocupan parcialmente los terrenos del sector de suelo apto para urbanizar de las NNSS SR-2, así como terrenos clasificados por dicho planeamiento vigente como suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés paisajístico. Su principal afección es encontrarse en la ZEC “Cuenca de los ríos Jarama y Henares”, y ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”, así como en la zona de importancia para las aves IBA nº74 “Talamanca-Camarma”. También hay una vía pecuaria colindante al sector R4 y parte de él es zona inundable. El sector R-4, cuenta con terreno forestal que pudiera tener consideración de monte preservado según indica la Dirección General de Biodiversidad en su informe de fecha 31 de octubre de 2024, que se detalla en el apartado 2.5 del presente informe.
- SUZ-R5-R6-R7: la propuesta plantea 3 sectores residenciales en un área que actualmente las NNSS clasifican como suelo no urbanizable común. Las principales afecciones ambientales de estos terrenos son: el ruido y la contaminación generada por la carretera de Cobeña para el caso de los sectores R6 y R7, y la colindancia con el polígono industrial para el sector R5. El sector R-7, cuenta con terreno forestal que pudiera tener consideración de monte preservado según indica la Dirección General de Biodiversidad en su informe de fecha 31 de octubre de 2024, que se detalla en el apartado 2.5 del presente informe.

- SUZ-I.01: sector industrial propuesto que se encuentra en suelo calificado actualmente por las NNSS como suelo apto para urbanizar que conformaba el sector SI-1. Este terreno se encuentra en zona de importancia para las aves, IBA nº74 "Talamanca-Camarma".
- SUZ-I.02: sector industrial propuesto que se encuentra en suelo calificado actualmente por las NNSS como suelo no urbanizable común y como suelo no urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses. Se encuentra en la ZEC "Cuenca de los ríos Jarama y Henares", y ZEPA "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares", según se recoge en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal obrante en el expediente, en terrenos considerados como Zona C en el Plan de Gestión de dichas zonas protegidas. Se encuentra además en la zona importante para las aves, IBA nº74 "Talamanca-Camarma". Así mismo, hay presencia del hábitat de interés comunitario 6420, de prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*.
- SUZ-I3-I4-I5: sectores industriales propuestos que ocupan una amplia superficie de terreno situada al suroeste del núcleo urbano y delimitada por el suelo industrial situado en paralelo a la carretera de Torrejón, las carreteras M-113, M-108 y R-2 y el límite oeste del término municipal. Las NNSS vigentes clasificaban estos terrenos, como suelo apto para urbanizar para los ubicados junto a la carretera de Torrejón y como suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses. Tiene afección por las carreteras comentadas anteriormente. Se ve también afectado por dos Vías Pecuarias, así como afección de cauces por el Arroyo de las Culebras. Cuenta con terreno forestal que pudiera tener consideración de monte preservado según indica la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe de fecha 31 de octubre de 2024, obrante en el expediente, que se detalla en el apartado 2.5 del presente informe. Hay además presencia del hábitat de interés comunitario 6420, de prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*.
- SUZ-T01: sector terciario comercial desconectado del suelo urbano junto al límite oeste del término municipal. Las NNSS clasificaban los terrenos como suelo no urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses y suelo no urbanizable común. Tiene afecciones por el cauce del Arroyo de las Culebras. Se encuentra muy próximo a la M-50. Hay además presencia del hábitat de interés comunitario 6420, de prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*. Linda con una vía pecuaria.
- Redes Generales ZV-01 y EQ-01 adscritas a los sectores de suelo urbanizable: terrenos propuestos como equipamientos y zonas verdes. De los datos aportados, se observa que en los planos no están grafados como suelo urbanizable, aunque aparentemente su superficie sí se ha incluido en esta categoría de suelo. El terreno de equipamiento EQ-01, se encuentra en la ZEC "Cuenca de los ríos Jarama y Henares", y ZEPA "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares", así como en la zona de importancia para las aves IBA nº74 "Talamanca-Camarma". Tiene también afección de vías pecuarias, zonas inundables y presencia del hábitat de interés comunitario 6420, de prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*.





Comunidad
de Madrid

Suelo de planeamiento incorporado, SUZ-PI-R1, incluido en ZEC, con terreno forestal que pudiera considerarse monte preservado según Dirección General de Biodiversidad.	Suelos clasificados como urbanizable sectorizado de uso residencial. Incluidos en ZEC, parte en zona B. Contienen terreno forestal.	Suelos clasificados como urbanizable sectorizado, afectados por zonas inundables y dominio público hidráulico. SUZ-R1, SUZ-I2.
Suelos urbanizable sectorizado para uso terciario comercial. Suelo especialmente protegido por afección de cauces y riberas.	Suelo previsto para Equipamiento (EQ01), asociado a suelo urbanizable. Afectado por zonas inundables, calificado actualmente como suelo no urbanizable protegido incluido en ZEC.	

Zonas inundables

Plano base: Visor SIT de IDEM de la Comunidad de Madrid.

Delimitación suelo incorporado a suelo urbano.

En cuanto al **suelo urbanizable no sectorizado**, la propuesta clasifica una única zona ubicada al noroeste del municipio. Tiene afecciones por encontrarse en la zona importante para las aves IBA n.º 74 «Talamanca Camarma», muy próxima al Corredor Ecológico Secundario de la Gimona, de la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid. Cuenta además con terreno forestal que pudiera tener consideración de monte preservado según indica la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe de fecha 31 de octubre de 2024. Linda con la carretera M-114. De acuerdo con la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, alberga zonas relevantes para avifauna amenazada, con presencia de nidos de especies en peligro de extinción y zonas de alimentación, nidificación y campeo de especies esteparias protegidas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047/099598033679



Por su parte, respecto a la relación del suelo urbanizable propuesto con otros municipios, se observa que hay sectores que lindan con el municipio de Paracuellos de Jarama, como son el SUZ-I4, SUZ-I5 y el SUZ-T1, por lo que, en virtud de lo señalado en el artículo 41.3.a de la LSCM respecto a la necesidad de que el Plan General fije los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes, deberá analizarse la situación de los terrenos limítrofes de este municipio para garantizar una adecuada transición entre los usos propuestos y los usos existentes, estableciendo, en el caso de que sea necesario, un espacio de transición que amortigüe la presión urbana sobre los terrenos rurales y que sirva, además, de barrera visual y acústica.

- En cuanto a la superficie del término municipal clasificada como **suelo no urbanizable**, se ha reducido considerablemente, pasando del 90,41% de superficie del término municipal que preveían las NNSS, al 71,81% que propone el Avance del Plan General, principalmente por su inclusión en la clase de suelo urbanizable. En este sentido, deberá justificarse para la siguiente fase de tramitación la pérdida de los valores que fueron considerados en las NNSS para todos los terrenos que hayan perdido esta clasificación.

A la vista de los datos anteriores, cabe indicar que el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) indica en su artículo 3 que, en virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo 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. Asimismo, señala en su artículo 20 los criterios básicos de utilización del suelo.

Respecto a la legislación autonómica, se recuerda que la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, indica en el mismo sentido, en sus artículos 3 y 33 que la ordenación urbanística tiene como fin, entre otros, el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio, señalando además que la potestad de planeamiento debe ejercerse operando a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de esta.

Todo ello debe reflejarse en los análisis y motivaciones oportunos.

• **Análisis de la propuesta de desarrollo residencial en el Avance del Plan General:**

El apartado 2.3.1 del Volumen 1 de la Memoria de Información analiza la evolución de la población en el municipio, del cuadro aportado se obtiene que entre los años 1991 y 2021 ha habido incremento de la misma de unos 3.367 habitantes, que supone una media de 112 habitantes nuevos al año. Si se consideran únicamente los últimos 10 años, el crecimiento es de 56 habitantes por año.

A continuación realizan un cálculo de proyección poblacional, para el cual emplean dos métodos, con el fin de comparar y promediar. Los métodos empleados según se indica son: el Modelo de Recomendaciones para proyectos de abastecimiento y saneamiento (Modelo 1), y el Modelo Geométrico (Modelo 2). El incremento poblacional que calculan en los primeros 10 años (2024-2033), sería de 125 habitantes por año según el Modelo 1, y de 154 habitantes por año según el Modelo 2. A continuación se ven los datos que aportan en la tabla de elaboración propia a partir de lo descrito en los apartados 2.3.1.2 y 2.3.1.3 del Volumen 1 de la Memoria.

Incremento de población en los 3 períodos de horizonte considerados (10-20-30)	Método - Modelo 1		Método - Modelo 2
	Período 2024-2033	1.257 Habitantes	1.542 Habitantes
	Período 2034-2043	2.560 Habitantes	3.210 Habitantes
	Período 2044-2053	4.149 Habitantes	5.325 Habitantes

El número de viviendas se ha calculado en función de la carga de población considerada y en dos factores de distribución: el porcentaje de viviendas principales y secundarias y la ratio de habitantes por vivienda. Para ello primero analizan la evolución del tamaño de los hogares, basándose en el censo de Población y Vivienda del INE, en este sentido concluyen que la tendencia es que los hogares son cada vez de menor número de miembros.

Analizando la evolución del tamaño de los hogares, utilizando para ello varias fuentes, en el documento del Avance, según la última tabla del *apartado 2.3.2.1 del Volumen 1 – Memoria Informativa*, establecen finalmente que a efectos de cálculo consideran un valor actual de 2,50 hab/viv.

Para el cálculo de proyección del parque de viviendas, aplican el Coeficiente de corrección de rigidez, que en el *apartado 2.3.3.1 del Volumen 1-Memoria Informativa*, justifican para aplicar un 1,35 para el valor de dicho coeficiente.

En el *apartado 2.3.3.4*, resume los datos obtenidos para cada uno de los dos métodos (Modelo 1 y Modelo 2), y en función de los tres escenarios considerados, a 10, 20 y 30 años, resultando los valores de la tabla que se puede observar a continuación:

		Método 1	Método 2	Promedio	Viviendas año
Periodo de cálculo considerado	10 Años	754	925	840 Viv.	84
Periodo de cálculo considerado	20 Años	1.536	3.195	1.926 Viv.	96
Periodo de cálculo considerado	30 Años	2.489	3.195	2.842 Viv.	95

Concluyen en el citado apartado, que en un escenario a 10 años vista, el número de viviendas que serán necesarias son 840 nuevas viviendas, en 20 años 1.926 viviendas, y en 30 años 2.842 viviendas. Estos datos los toman de la media de un escenario más conservador y otro más optimista.

En cuanto a la capacidad residencial vacante de las NNSS vigentes, en el *apartado 2.2.2.5.2. del Volumen 1 – Memoria Informativa*, van analizando el suelo vacante en cada Área Homogénea y obteniendo, del análisis de la edificabilidad materializable en el suelo vacante, el equivalente que supondría en viviendas que dicha Área Homogénea es capaz de acoger.

El siguiente cuadro, de elaboración propia, a partir de los datos aportados en el documento de Avance, se puede observar el suelo y número de viviendas vacantes en el suelo urbano y el suelo urbanizable según las NNSS vigentes:

Clase de Suelo	Denominación	Nº Viv
Suelo Urbano	Casco Antiguo	93
	Ensanche Intensivo	10
	Ensanche Extensivo	31
Total Suelo Urbano		398
Suelo Urbanizable	SR-1	133
	SR-2	115
Total Suelo Urbanizable		248
Total Viviendas		646





Por su parte, el Avance del Plan General propone los siguientes desarrollos para el uso residencial:

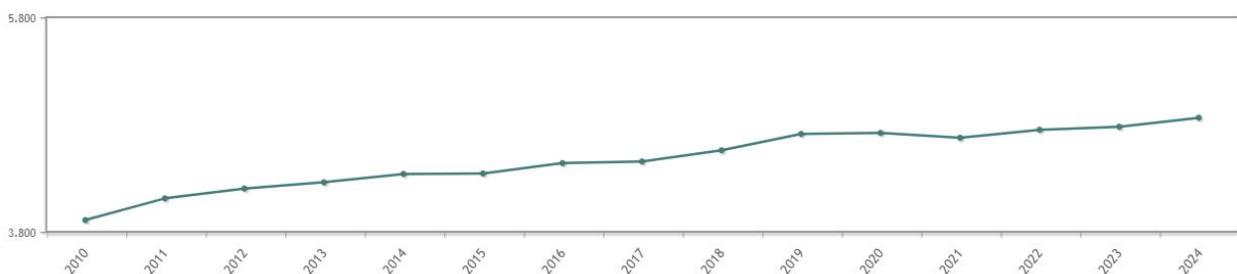
Clase de Suelo	Denominación	Superficie (m ²)	Sup. Edificable Res.	Nº Viv
Suelo Urbano No Consolidado	AA-R1	13.297	12.529 m ² c	71
	AA-R2	16.805	16.436 m ² c	137
	AA-R3	1.434	1.350 m ² c	11
	AA-R4	20.606	15.661 m ² c	131
	AA-R5	6.187	5.993 m ² c	18
	AA-R6	10.220	9.310 m ² c	30
Total Suelo Urbano No Consolidado		68.549	61.279	398
Suelo Urbanizable	SUZ-R.01	68.436	19.846m ² c	123
	SUZ-R.02	67.677	19.626m ² c	122
	SUZ-R.03	41.630	12.073m ² c	75
	SUZ-R.04	52.330	15.176m ² c	94
	SUZ-R.05	98.587	28.590m ² c	177
	SUZ-R.6	194.800	56.492m ² c	351
	SUZ-R.7	185.215	53.712m ² c	333
	SUZ-R.8	36.052	10.455m ² c	65
Total Suelo Urbanizable		809.444	242.565	1.473
Total Viviendas planteadas		133.266	87.873	1.871

Respecto al dimensionado de la propuesta, el Plan General propone un total de 1.871 viviendas en nuevos desarrollos, a las cuales se suman las que pueden ejecutarse de manera directa en el suelo urbano consolidado, las cuales no se ha localizado que se hayan cuantificado.

Por su parte, actualizando los datos estadísticos a los últimos disponibles se observa lo siguiente:

- Según los datos del Instituto Nacional de Estadística, la población en el municipio en el año 2024 es de 4.863 habitantes, y según la misma fuente, en 2014 tenía 4.339 habitantes, por lo que en los últimos 10 años, se ha incrementado la población en una media de 52,4 habitantes al año, cifra que es inferior al 50% del incremento previsto en el Avance.

La siguiente imagen, obtenida del Instituto Nacional de Estadística muestra la evolución de la población en el municipio desde 2010 hasta el año 2024:



- Según el Censo de Población y Viviendas del año 2021, en Ajalvir hay en este año un total de 1.867 viviendas, de las cuales 1.606 son principales y 261 no principales. De esta manera, considerando los 4.676 habitantes con los que contaba el municipio en dicho año, y el número





de viviendas principales, resulta un ratio de 2,91 habitantes por cada vivienda principal, cifra que es un 16% superior al valor 2,5 habitantes por vivienda considerado en la propuesta. Así mismo se observa que el porcentaje de viviendas principales respecto del total es del 86%, frente al 90% que considera la propuesta.

Teniendo en cuenta los datos de proyección de población del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, en los próximos 15 años se estima que la población crecerá aproximadamente un 15%, frente al 35/42% que se plantea en el documento del Avance según el método empleado para ello.

En base a todo lo anterior, se observa que las nuevas viviendas propuestas en el avance del Plan General superan al número de viviendas existentes en la actualidad, lo que debe motivarse teniendo en cuenta las necesidades reales del municipio, debiendo justificarse ante el órgano sustantivo y describiendo, en su caso, los motivos por los que se considera que se va a producir un cambio de tendencia en el crecimiento de la población del municipio respecto a lo sucedido en los últimos años, desmarcándose del crecimiento poblacional previsto para el conjunto de la Comunidad de Madrid.

Una vez que se hayan determinado unas necesidades de vivienda suficientemente justificadas, debe valorarse, dentro de las alternativas a considerar, no ocupar por los nuevos desarrollos (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable) terrenos de la Red Natura 2000, que pese a incluirse en la zona C de su Plan de Gestión, pudieran tener unos valores ambientales superiores a otros del término municipal y suficientes para que estos terrenos sean merecedores de clasificarse como suelo no urbanizable de protección. Del mismo modo, y tal y como se ha señalado en el apartado anterior, debe valorarse la idoneidad de prever nuevos desarrollos con destino residencial en los terrenos que se sitúan en la zona inundable del arroyo de la Huelga (AA-R3, R4, R5, R6 y SUZS-R4), que además de incluirse en los espacios Red Natura 2000 cuentan con la posible presencia del Hábitat de Interés Comunitario 6420.

Finalmente, una vez realizadas las citadas motivaciones se considera que debe valorarse como una de las alternativas a analizar, dentro de la potestad de planeamiento municipal, la posibilidad de incrementar la densidad residencial de los sectores SUZ R5, R6 y R7, de manera que acojan parte de las viviendas que, en su caso, se eliminan de los nuevos desarrollos señalados en los párrafos anteriores.

- **Valoración de la propuesta de desarrollo industrial y terciario en el Avance del Plan General:**

En cuanto a la necesidad de suelo para el **uso industrial**, en el apartado 2.4.1.3, del Volumen 1 – Memoria Informativa, de la memoria, se hace un análisis al respecto del que se concluye que: "...Ajalvir está junto a uno de los Corredores de la Región Metropolitana Madrileña que es la región con mayores perspectivas de desarrollo y crecimiento económico de España, lo que genera perspectivas de demandas de implantaciones industriales a futuro que ofrecen expectativas de nuevas implantaciones competitivas."

Debe aclararse en el Plan General el uso de "actividades económicas", ya que se emplea en ocasiones indistintamente este término y el "industrial", así como su relación los usos terciarios.

En el apartado 2.4.2. del Volumen 1 – Memoria Informativa, señala la necesidad de suelo logístico en el Arco Sureste de la Región Metropolitana Madrileña, considerando que Ajalvir está directamente vinculado con el corredor de la A-2 para dar respuesta a las perspectivas y tendencias de las localizaciones industriales y logísticas que se demanden en la zona sur este de la Región Metropolitana. En este apartado, analizan las perspectivas y tendencias que podrían darse en el

territorio. De este modo, en el *apartado 2.4.3. del Volumen 1 – Memoria Informativa*, establecen las siguientes conclusiones:

- El suelo industrial del municipio de Ajalvir ocupa un 51% del total del suelo urbano consolidado existente. Este porcentaje refleja la importancia de la actividad industrial en el municipio y, en consecuencia, en la economía del municipio y sus habitantes.
- La estructura parcelaria de este suelo, con un 60% de parcelas con superficies inferiores a 500m², es una realidad heredera de los primeros polígonos industriales de los años 70 en los que las construcciones fabriles necesitaban de menor superficie de parcela.
- El porcentaje de parcelas mayores de 10.000m² es inferior al 5% del total, y el de parcelas mayores de 20.000m², inferior al 1%.
- No hay parcelas de más de 50.000m², ni vacantes ni ocupadas, necesarias para los usos logísticos demandados en la actualidad.
- El porcentaje de parcelas industriales ocupadas es del 86% del total que suman el 65% de la superficie de suelo existente.
- El análisis de la antigüedad de las construcciones existentes recoge que la mayoría de la superficie construida tiene más de 20 años de antigüedad. Teniendo en cuenta que la superficie construida de las naves se ha ido incrementando a lo largo del tiempo, la mayoría de las naves existentes tienen más de 30 años.

En la propuesta del Avance concluyen que, el Plan General de Ajalvir debería incluir nuevos suelos industriales y poder generar parcelas industriales de gran superficie para dar respuesta a la diversificación de actividades y usos logísticos.

Respecto de la capacidad industrial de las NNSS vigentes, varias unidades de ejecución en suelo urbano, y ninguno de los sectores de suelo apto para urbanizar de uso industrial han sido desarrollados durante sus más de 30 años de vigencia, sin que se haya localizado en el documento justificación de dicha falta de desarrollo.

El siguiente cuadro, de elaboración propia, a partir de los datos aportados en el *apartado 3.2.4. del Volumen 1-Memoria Informativa*. Se puede observar el suelo que las NNSS preveían para desarrollo de uso industrial, en unidades de ejecución y sectores de suelo urbanizable, y que no se ha llegado a desarrollar:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047/099598033679



Clase de Suelo	Denominación	Superficie (m ²)
Suelo Urbano No Consolidado	I-1	30.400
	I-5	27.500
	I-10	35.760
	I-17	14.900
	I-18	24.600
	I-20	12.880
Total Suelo Urbano Consolidado		146.040
Suelo Urbanizable	S-I1	86.828
	S-I2	69.500
	S-I3	73.500
	S-I4	70.100
	S-I5	46.100
Total Suelo Urbanizable		346.028
Total suelo industrial vacante		492.068

A estos suelos habría que añadir las superficies vacantes en solares de suelo urbano consolidado, en su caso. Las cuales no se ha localizado en el documento que se hayan tenido en cuenta.

De esta manera, considerando tanto estos sectores no desarrollados como el suelo urbano industrial vacante, el municipio cuenta con una amplia superficie de suelo vacante para este uso.

Pese a lo anterior, el Avance del Plan General no opta por mantener dicho suelo industrial vacante, sino que clasifica una amplia superficie de terrenos en nuevos desarrollos con este destino, los cuales se muestran en la siguiente tabla:

Clase de Suelo	Denominación	Superficie (m ²)	Sup. Edificable
Suelo Urbano	AA-I1	34.965	13.960
	AA-I2	8.758	3.920
	AA-I3	51.314	18.440
	AA-I4	13.789	5.195
	AA-I5	8.450	3.380
Total suelo urbano		117.276	44.895m²c
Suelo Urbanizable Sectorizado	SUZ-I.01	82.974	38.464 m ² c
	SUZ-I.02	170.929	79.236 m ² c
	SUZ-I.03	429.562	199.222 m ² c
	SUZ-I.04	1.104.575	521.394 m ² c
	SUZ-I.05	524.379	251.318 m ² c
	SUZPI-I.1.	24.222	8.720 m ² c
Total suelo urbanizable		2.336.641	1.098.354m²c
Total nuevo suelo industrial propuesto		2.453.917	1.143.249m²c

Observando la superficie destinada a uso industrial vacante según las NNSS vigentes, se obtienen 492.068m² disponibles en nuevos desarrollos para este uso. Y el Avance del Plan General plantea añadir cuatro veces esta superficie (2.453.917m²), teniendo en cuenta sólo el uso industrial.



En cuanto al **uso terciario**, se indica a continuación el único sector que el Documento de Avance propone destinado a uso terciario-comercial, aunque no se encuentra justificación de su necesidad en la documentación presentada.

Clase de Suelo	Denominación	Superficie (m ²)	Sup. Edificable
Suelo Urbanizable Sectorizado	SUZ-T.01.	24.163	9.521 m ² c
	Total S. Urb. Sectorizado	24.163	9.521 m²c

Con base en todo lo anterior, cabe señalar en el mismo sentido que lo indicado para el uso residencial, que, de acuerdo con lo establecido en los ya mencionados artículos 3 y 20 del TRLSRU y el artículo 3 de la LSCM relacionados con uso racional del recurso natural del suelo, debe estar adecuadamente justificada en el expediente la necesidad de clasificar nuevos terrenos destinados a los usos industriales, terciarios, reduciendo la superficie que las NNSS vigentes clasifican como suelo no urbanizable de protección, aclarando, en su caso, si se han perdido los valores que hicieron que las NNSS los clasificaran como tales. Del mismo modo que para el suelo residencial, debe valorarse como una de las alternativas a considerar la posibilidad de no ocupar con los nuevos desarrollos de uso industrial los terrenos incluidos en la Red Natura 2000, teniendo en cuenta, además, el resto de afecciones ambientales con las que cuentan, las cuales se han descrito en el apartado anterior de este Documento de Alcance. Todo ello, considerando que los terrenos que cuenten con valores ambientales o que tengan riesgos naturales, tales como los de inundación, deben clasificarse como suelo no urbanizable de protección.

En cuanto a la amplia superficie de terreno ocupada por los sectores industriales SI-3, SI-4, SI-5, se debe valorar la posibilidad de clasificar como suelo urbanizable no sectorizado a aquellos en que, sin tener valores que impliquen su clasificación como suelo no urbanizable protegido, no se pueda justificar la necesidad de su desarrollo próximo. En cualquier caso, se deberá establecer un orden de prioridad para el desarrollo de los sectores de manera que se eviten situaciones urbanas de dispersión de las que derive un consumo irracional de los recursos, analizándose, además, la posibilidad de un desarrollo más progresivo de este gran área industrial mediante sectores más reducidos, de manera que pueda valorarse la procedencia de acometer su transformación urbanística en función de las necesidades reales que en cada momento se vayan constatando.

Por último, deberá justificarse reforzadamente la idoneidad de los terrenos que ocupa el sector SUZ-T1 para su transformación urbanística, dada su ubicación completamente desconectada del núcleo urbano y las afecciones ambientales con las que cuenta, las cuales se han señalado en el apartado anterior del presente Documento de Alcance.

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 de 27 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En este sentido, la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal realiza en su informe de fecha 04 de noviembre de 2024 una serie de consideraciones en el ámbito de sus competencias al documento de Avance del Plan General, las cuales se resumen a continuación:



- En relación con los Espacios Protegidos Red Natura 2000:

La parte este del municipio se localiza dentro del ámbito del Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación “Cuenca de los ríos Jarama y Henares” y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”. Concretamente, la zona de actuación se encuentra dentro de:

- ZEC ES3110001, denominada “Cuenca de los ríos Jarama y Henares”
- ZEPA ES0000139, denominada “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”

Así pues, de acuerdo con la zonificación realizada en el plan de gestión aprobado por el citado Decreto en el municipio de Ajalvir existen superficies dentro de la zona C, de uso general, otras en la zona B, de protección y mantenimiento de usos tradicionales y otras en la zona A, de conservación prioritaria. Dentro de los espacios Red Natura 2000 presentes en el municipio existen teselas del hábitats de interés comunitario: «6420, Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*», incluido en el anexo I de la Directiva 92/43/CEE.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el plan de gestión, en la Normativa Urbanística del PGOU a la hora regular los usos, aprovechamientos y actividades permitidos y los usos, aprovechamientos y actividades posibles en los suelos del espacio protegido Red Natura 2000, debe tener en cuenta las indicaciones señaladas en el informe, estableciendo unos usos, aprovechamientos y actividades acordes con el citado instrumento de gestión, sobre todo en lo referente a la conservación de la fauna y la conservación y protección de la vegetación natural, seminatural y el paisaje.

o Análisis del Avance del PGOU en las zonas A y B del plan de gestión:

Dentro de la zona A se incluyen algunas pequeñas superficies que el avance que se informa clasifica como suelo no urbanizable de protección preservado agropecuario (SNU-Agr).

Según el apartado 4.3.2. del Documento Inicial Estratégico, la categoría de “Suelo no urbanizable de protección Preservado agropecuario (SNU-Agr)”, son aquellos suelos que [...] cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento. Es decir, se trata de una clase de suelo que no cuentan con una legislación sectorial que lo regule. Situación que no se cumple en los territorios incluidos en la zona A del plan gestión que cuentan con una legislación sectorial que los regula.

Por ello, se considera que las superficies de la zona A clasificadas como suelo no urbanizable de protección preservado agropecuario (SNU-Agr) deben ser zonas incluidas en la categoría suelo no urbanizable de protección especial natural (SNU-N).

Dentro de la zona B se incluyen dos superficies que el avance planifica como suelo urbanizable sectorizado.

El plan de gestión de la ZEC y la ZEPA establece que la zona B debe clasificarse como suelo no urbanizable de protección, regulando como un uso, actividad y aprovechamiento prohibido en dicha zona los crecimientos urbanísticos. De esta manera, las superficies marcadas en rojo en la siguiente imagen deben ser modificadas y clasificadas como suelo no urbanizable de protección especial natural (SNU-N), o bien se justifique que, a fecha de aprobación del plan de gestión, estas zonas ya estaban clasificadas como suelo urbano o urbanizable sectorizado o clasificaciones asimilables en cuyo caso la zonificación que correspondería a esta zona sería la C, según lo establecido en el plan de gestión referente a la zonificación:



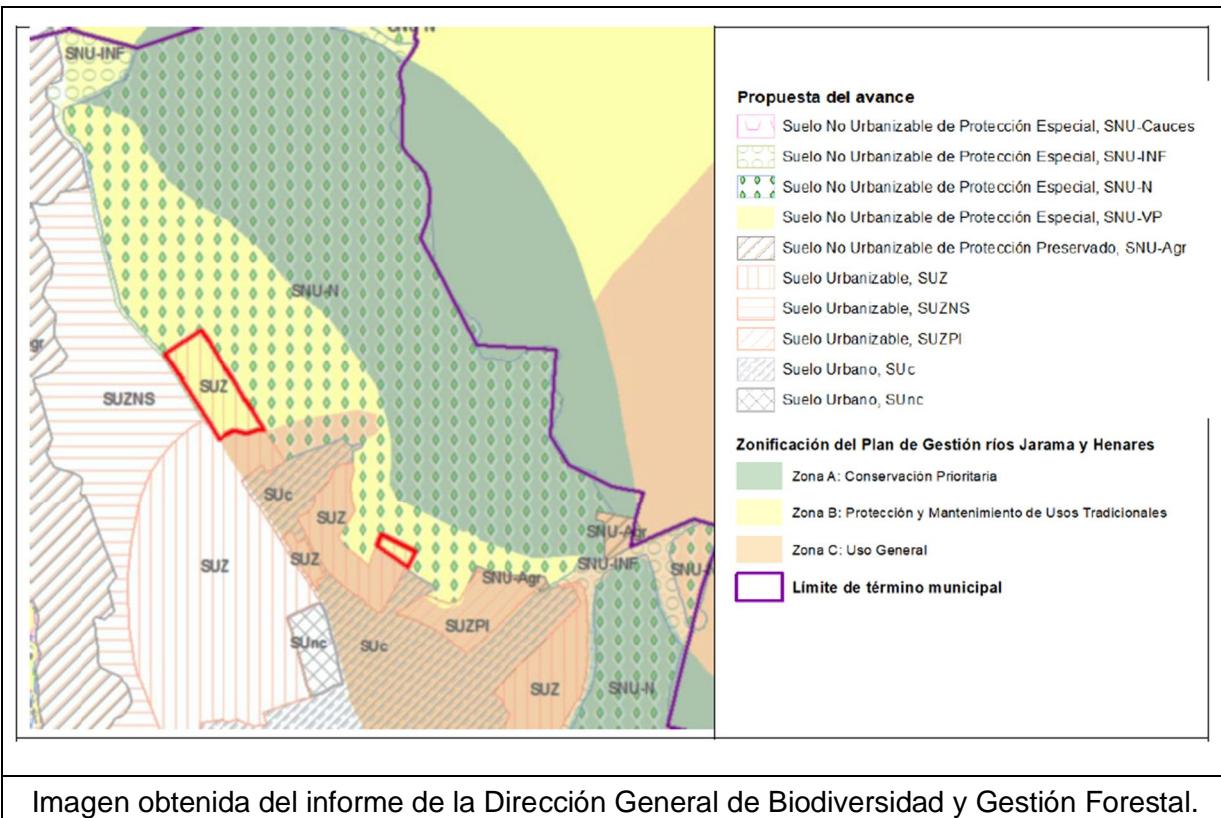


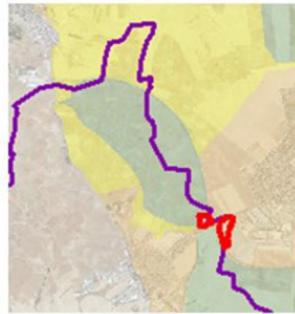
Imagen obtenida del informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.

Dentro de la zona A y de la zona B el avance incluye suelos clasificados como suelo urbano. En estos casos, para evitar confusiones, se aconseja que el PGOU incluya un estudio de los suelos de la zona A y B, que según el plan de gestión deben ser suelo no urbanizable de protección, y el avance que se informa los incluye como suelo urbano. Habrá de motivarse esta clasificación, tal y como se establece en el punto anterior para la zona B que se clasifica como suelo urbanizable sectorizado.

○ Análisis del Avance en la zona C del plan de gestión:

El plan de Gestión de la ZEC y la ZEPA regula la zona C como apta para actividades antrópicas. Esta zona C, en el documento de Avance, se clasifica, principalmente, como suelo urbano (consolidado y no consolidado) y urbanizable (excepto los ámbitos comentados en la zona B). También, el Avance dentro de la zona C considera algunas superficies como suelo no urbanizable de protección preservado agropecuario (SNU-Agr). Por lo tanto, se considera, por parte de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, que cumple con la regulación del plan de gestión, ello sin perjuicio de los comentarios reseñados anteriormente en el presente documento de alcance.

Se aconseja revisar los suelos mostrados en la imagen siguiente ya que, parcialmente o en su totalidad, están ocupados por una construcción y considerar dicha construcción como suelo no urbanizable de protección especial natural (SNU-N) y suelo no urbanizable de protección preservado agropecuario (SNU-Agr), respectivamente, puede complicar la gestión posterior.



Propuesta del avance

- Suelo No Urbanizable de Protección Especial, SNU-INF
 - Suelo No Urbanizable de Protección Especial, SNU-N
 - Suelo No Urbanizable de Protección Preservado, SNU-Agr
 - Suelo Urbanizable, SUZ
 - Suelo Urbano, SUC
- Zonificación del Plan de Gestión ríos Jarama y Henares
- Zona A: Conservación Prioritaria
 - Zona B: Protección y Mantenimiento de Usos Tradicionales
 - Zona C: Uso General
- Límite de término municipal

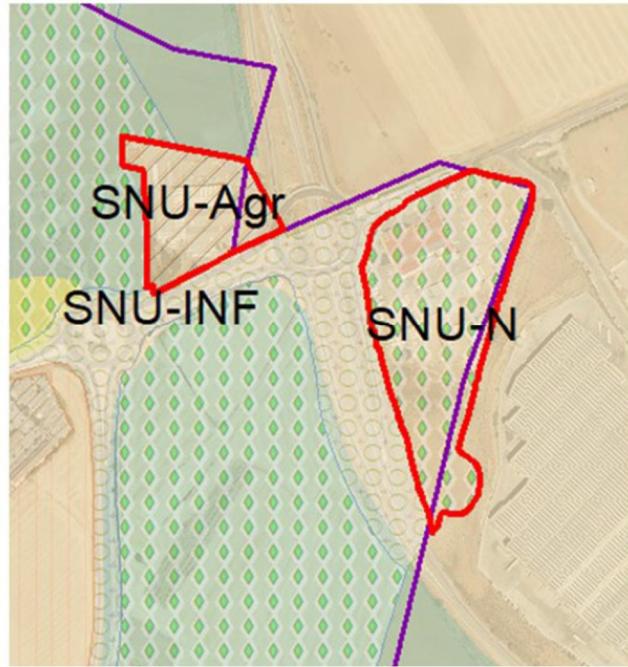


Imagen obtenida del informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.

- Análisis del avance respecto los HIC incluidos en Red Natura:

El HIC presente en esta zona es el 6420, que se encuentra en lugares donde el suelo permanece húmedo prácticamente todo el año, localizándose en el municipio de Ajalvir en las riberas de los arroyos, en concreto, dentro de la ZEC, en el arroyo de la Huelga y arroyo del Monte. Tal y como se señala en el informe, el PGOU debe observar las siguientes medidas para su protección:

- Se debe realizar un estudio de la vegetación identificando la presencia de HICs y de vegetación de ribera con el fin de conservar, evitar la fragmentación y la reducción de ambas formaciones vegetales. Así, en el estudio ambiental estratégico se debe incluir una cartografía, a escala adecuada, ubicando los hábitats (tanto los señalados anteriormente como los que se identifiquen en los trabajos de campo que deben realizarse).
- Además, el PGOU, a la hora de establecer los usos y actividades y la regulación de los mismos, en la Normativa Urbanística, debe considerar el mandato del plan de gestión de evitar reducir la cobertura de la vegetación de ribera para proteger el cauce y por ser zona de refugio, de alimentación y corredor ecológico de fauna. Estas condiciones deben figurar en la Normativa Urbanística, en los artículos que regulan los suelos donde se encuentran los HICs y la vegetación de ribera y en cada una de las fichas de los ámbitos y sectores afectados.

○ En relación con la Flora y Fauna Protegida:

Según el informe de la D.G. de Biodiversidad y Gestión Forestal, el municipio es una zona de uso habitual de numerosas especies de fauna, algunas de las cuales se encuentran incluidas en los catálogos de especies amenazadas de fauna y flora silvestres regional y



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047/0995980336799

nacional. Destaca la presencia de aves esteparias en la mitad este (ZEPA Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares), pero también hay una notable presencia de especies amenazadas en determinadas zonas de la mitad oeste, principalmente al norte de la M-113 (cuadrante noroeste del término municipal). Asimismo, para otros grupos faunísticos como los anfibios y mamíferos silvestres, el entramado de cultivos, pastos, matorrales y linderos constituye una fuente de alimentación y es un ecosistema necesario para su existencia, otorgando a la zona un mayor grado de biodiversidad.

El municipio se encuentra en la IBA n.º 74 «Talamanca Camarma», así como en una de las cuatro zonas identificadas en la Comunidad de Madrid como Zonas de interés para aves esteparias, denominada “Estepas entre los ríos Jarama y Henares”. Por el norte del término municipal discurre el corredor Secundario de la Gimona, según la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid. Se trata de un corredor de carácter cerealista que comunica la ZEPA Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares con el corredor principal y ZEC Cuencas de los ríos Jarama y Henares.

Dado que se plantea la posible transformación urbanística de una gran superficie de suelo con uso actualmente agrícola que alberga zonas relevantes para avifauna amenazada, con presencia de nidos de especies en peligro de extinción y zonas de alimentación, nidificación y campeo de especies esteparias protegidas, se estima conveniente requerir que el Estudio Ambiental Estratégico incluya estudio de avifauna, con las necesarias prospecciones de campo, realizadas por personal acreditado en este tipo de estudios y que abarque un ciclo anual completo, donde se caractericen las comunidades de aves presentes en función de si son poblaciones residentes, reproductoras, invernantes, estivales y/o de presencia accidental y, entre ellas, identificar las que utilizan regularmente la zona para sus migraciones y movimientos dispersivos, así como las principales amenazas.

Con independencia de lo anterior, y al efecto de conservar las áreas de nidificación, alimentación y campeo de especies protegidas y de asegurar la funcionalidad del corredor ecológico existente al norte del municipio, se estima conveniente que se incorpore la zona al norte del municipio y clasificada en el avance como “Suelo Urbanizable No Sectorizado” al “Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola”, ya que comparten valores faunísticos asociados a los cultivos extensivos de secano.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0889210470995980333679

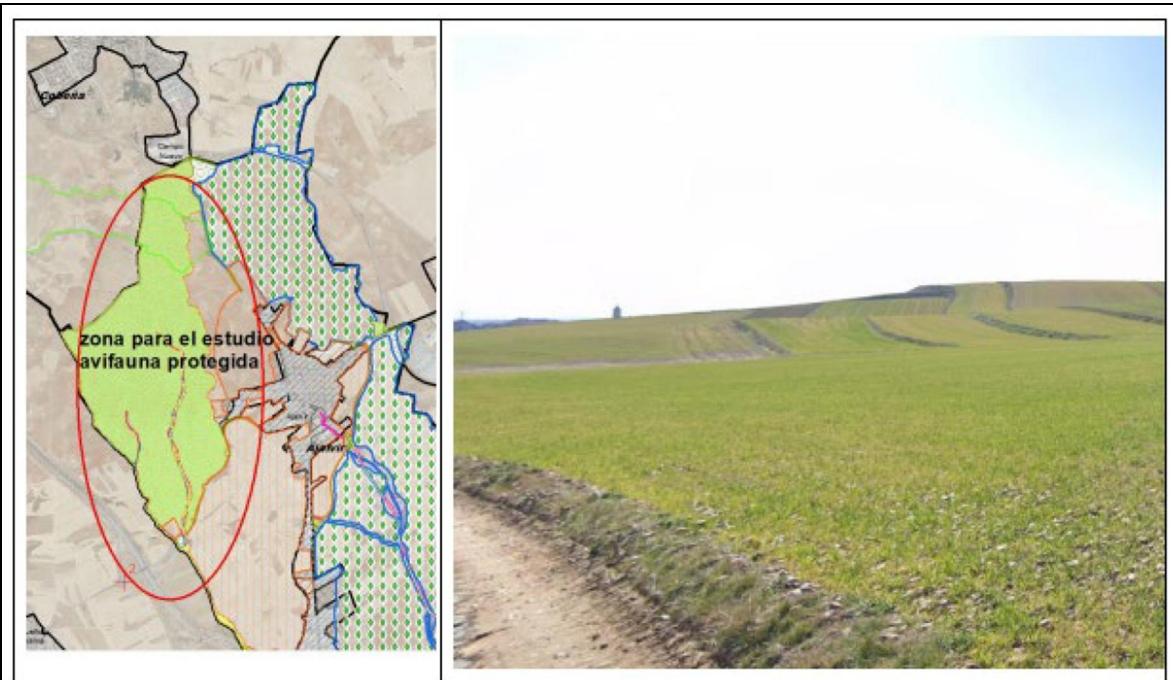


Imagen obtenida del informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.

Considerando además dichos valores faunísticos, asociados al uso agrícola, resulta aconsejable dotar al suelo no urbanizable de protección preservado agropecuario (SNU-Agr) de una protección efectiva, que asegure el mantenimiento de una agricultura compatible con la presencia de aves esteparias y que permita la existencia de una zona poco transformada al norte del municipio que conecte el territorio de la ZEPA "Estepas cerealísticas de los ríos Jarama y Henares" con las áreas de nidificación y campeo de especies protegidas situadas entre dicha ZEPA y el río Jarama.

- En relación con Montes en Régimen Especial: montes preservados:

En el municipio existen superficies que se ajustan a las condiciones de monte o terreno forestal. Según se indica en el informe de la D.G. de Biodiversidad y Gestión Forestal, se consideran, entre otros, "*montes preservados los terrenos forestales incluidos en las zonas declaradas de especial protección para las aves*".

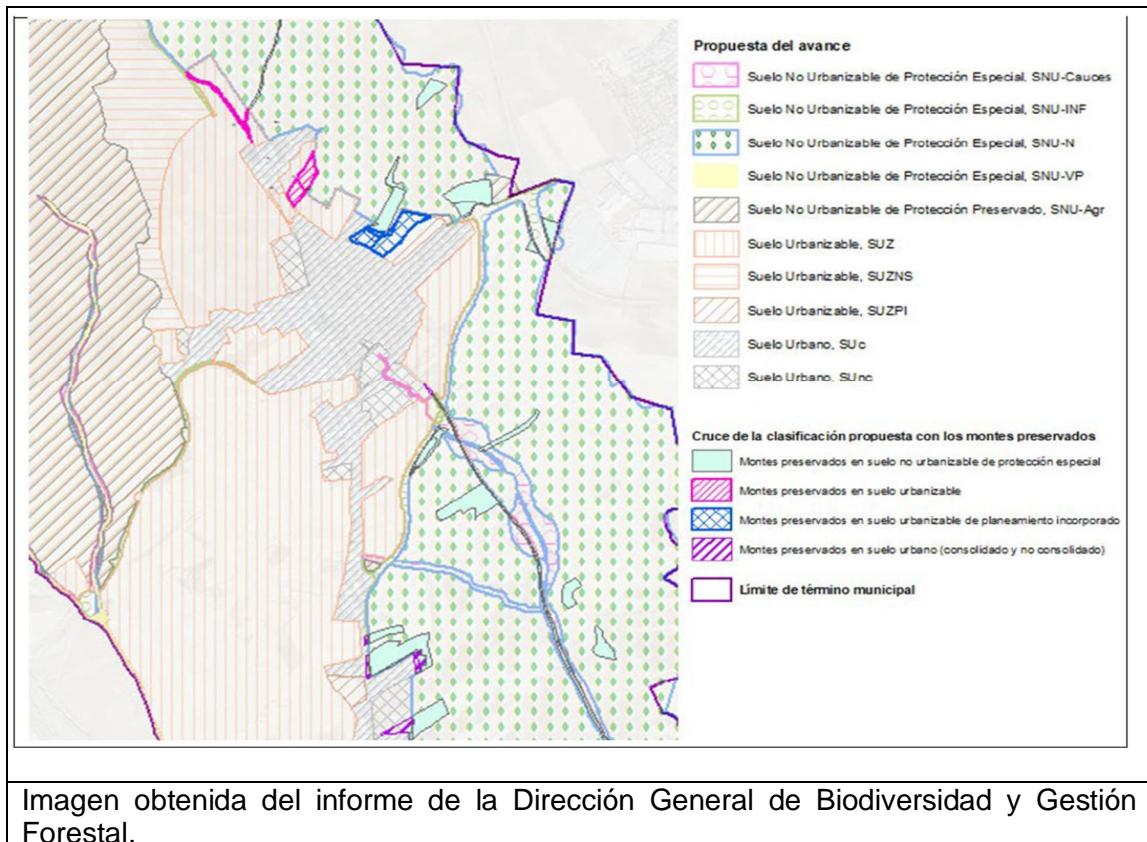
En la documentación del Avance, los montes preservados no se consideran ni se incluyen en alguna de las categorías propuestas. Según el citado informe, realizando un cruce de la capa de los montes preservados con la planificación propuesta por el promotor se observa:

- Los montes preservados se encuentran en diferentes categorías de suelo no urbanizable de protección especial por ser coincidentes con otras legislaciones sectoriales diferentes a la legislación forestal. Estas clasificaciones se ajustan a lo regulado en la legislación forestal. Sin embargo, es necesario que en la Normativa Urbanística se destaque la presencia de estos montes de régimen especial y los usos y regulaciones de los usos que prevea el PGOU en la Normativa Urbanística, se ajusten a lo regulado en la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid para estos montes preservados.





- Otros montes preservados, se encuentran en suelo urbano (consolidado y no consolidado) y suelo urbanizable de planeamiento incorporado (Ámbito AH-04).
- Por último, parte del suelo urbanizable propuesto por el avance se encuentra en montes preservados.



En el suelo urbano y urbanizable es necesario que el PGOU:

- Justifique que estos terrenos no son monte preservado por cumplir las condiciones establecidas en la disposición transitoria décima de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid.
- Los terrenos forestales incluidos en la ZEPA que no cumplan con las condiciones del apartado anterior y que se encuentran en zona A o B del plan de gestión aprobado por el Decreto 172/2011 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, deberán clasificarse como suelo no urbanizable de protección especial.
- Toda la vegetación de ribera que está clasificada como monte preservado debe ser conservada, evitando la fragmentación y la reducción de la misma. Por ello, debe ser clasificada como suelo no urbanizable de protección especial.
- Los suelos que teniendo condición de monte preservado y se clasifican por el Avance como suelo urbanizable, por encontrarse en zona C, según el plan de gestión de la ZEPA, se considera que cumple con la Ley 16/1995, lo que generaría un cambio de uso. Se tendrá en cuenta la regulación que dicha Ley

prevé para el cambio de uso en terreno forestal por transformaciones urbanísticas.

- En relación con Hábitats de Interés Comunitario (HICs) fuera de Red Natura 2000:

Además de los HICs presentes en los espacios protegidos de la Red Natura 2000, en otros cauces del municipio, fuera de RN2000, aparece el HIC «6420, Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion».

En estos HICs, al igual que los que se encuentran en Red Natura 2000, presentan un error de representación en la cartografía por lo que es necesario que se incluyan en el estudio de HICs indicado anteriormente. En la cartografía del PGOU y en los usos y regulaciones que se establezcan en la Normativa Urbanística se debe considerar la obligación que establece la Ley estatal 42/2007 de protegerlos limitando los usos de los que se pudiese derivar cualquier grado de afección a la vegetación, como nuevos terrenos de cultivos, ganadería intensiva u otras prácticas agrarias que puedan dañar el medio acuático.

- En relación con Terreno Forestal en Régimen General:

En el informe se indica que en el municipio existen superficies forestales que proceden, principalmente, de antiguos cultivos agrícolas que han adquirido la condición de terreno forestal por abandono de la actividad agrícola tal y como establece el artículo 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. En este epígrafe se incluyen los terrenos que están localizados fuera de la ZEPA y, que según el artículo 6 de dicha Ley, son terrenos forestales incluidos en el régimen jurídico administrativo general de la citada norma.

Se resumen a continuación aspectos reseñados en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, no obstante deberá tenerse en cuenta la totalidad de dicho informe:

- Al igual que en el caso de los montes en régimen especial, el avance tampoco considera los terrenos forestales en régimen general.
- Existe terreno forestal en diferentes categorías del suelo no urbanizable de protección especial (SNU-Cauce, SNU-DN, SNU-INF, SNU-VP y SNU-N). El PGOU debe indicar en estas clasificaciones los terrenos regulados por la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid.
- Existe terreno forestal que se encuentra en suelo no urbanizable de protección preservado agropecuario (SNU-Agr). Se considera adecuada la planificación propuesta, excepto en el caso de la vegetación herbácea de ribera, ubicada en las orillas del barranco de la Caja de las Culebras y del arroyo de Las Culebras.
- Se encuentra en suelo urbanizable pastizal, eriales, retamares y vegetación herbácea de ribera. Esta propuesta se ajusta a la legislación forestal, excepto en el caso de la vegetación herbácea de ribera.
- En la memoria de ordenación se deben detallar 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 por las NNSS vigentes en Ajalvir. Cualquier cambio de terreno forestal a suelo urbano o urbanizable debe ser justificado y se deben valorar ambientalmente otras alternativas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 088921047099598033679



- Se considera que la vegetación de ribera es una formación poco frecuente en el municipio, con un alto valor para conservar y albergar diferentes especies de fauna, que en muchos casos pueden corresponder con el HIC 6420. Por ello, para proteger la vegetación herbácea de ribera, ubicada en las orillas del barranco de la Caja de las Culebras y del arroyo de Las Culebras, el PGOU debe realizar un estudio de HICs y de vegetación de ribera y se debe clasificar como suelo no urbanizable de protección especial en la categoría por protección natural (SNU-N). En la Normativa Urbanística, debe restringir los usos de los terrenos colindantes y de ellos mismos limitando los usos de los que se pudiese derivar cualquier grado de afección a la vegetación.

Para la aplicación de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid en lo que respecta a la compensación por pérdida del uso forestal según establece el artículo 43 de la misma, los promotores de los ámbitos deben presentar, ante la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, una memoria valorada, que debe determinar la superficie que pierde el uso forestal y la superficie final donde se va realizar la reforestación, según los parámetros que establece el citado artículo 43.

- Conclusiones:

El informe concluye señalando que, con el fin de evitar efectos apreciables sobre las especies protegidas presentes, el PGOU debe contemplar las estipulaciones ya señaladas con anterioridad respecto a la conservación de la fauna silvestre, siendo estas la necesidad de llevar a cabo un estudio de avifauna esteparia de un ciclo biológico completo, la reducción de la superficie que el avance clasifica como suelo urbanizable no sectorizado al norte del municipio y la necesidad de dotar al suelo no urbanizable de protección preservado agropecuario de una protección efectiva.

A continuación, el informe señala una serie de condiciones mínimas que debe incorporar el promotor al PGOU una vez reorientado conforme a las consideraciones anteriormente señaladas, las cuales se resumen a continuación:

- Deben tenerse en cuenta todas las indicaciones realizadas en el informe.
- La clasificación y calificación del PGOU debe recoger todas las indicaciones realizadas en el informe, en los artículos correspondientes, recogiendo las regulaciones, uso y actividades establecidas en las diferentes legislaciones que rigen las figuras de protección descritas.
- Se aconseja que se incluya un punto en la memoria de ordenación sobre la justificación del cumplimiento de la normativa de cada una de las figuras de protección que convergen en el término municipal y los artículos de la Normativa Urbanística que inciden directamente en el cumplimiento de la legislación ordenadora de las mismas, así como del cumplimiento de las condiciones de este informe
- Las fichas de los sectores, las fichas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en el inventario de instalaciones existentes en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no sectorizado ubicados en suelos incluidos en el ámbito de las figuras de protección indicadas, deben señalar esta circunstancia, así como especificar la normativa aplicable. Se debe incluir, de forma expresa, las condiciones indicadas sobre compensación por cambio de uso forestal.

- En el apartado de normas de interpretación, de la Normativa Urbanística, se debe incluir el párrafo indicado en el informe relativo a las discrepancias entre lo dispuesto en cualquier documento del PGOU.
- En los artículos de la Normativa Urbanística relacionados con estaciones o infraestructuras radioeléctricas, se debe concretar que en caso de que estos servicios se localicen sobre montes preservados, en el ámbito de la ZEC o sobre HICs requerirán informe de esta Administración
- Tendrá que llevarse a cabo un estudio de alternativas que dé cumplimiento a lo establecido en la Ley 9/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Según dicha norma las alternativas han de ser razonables, técnica y ambientalmente viables y que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan con el fin de prevenir o corregir los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación de dicho plan.

Finalmente, el informe establece una serie de condiciones que deben cumplirse para no afectar a las especies protegidas, las cuales pueden consultarse en el mismo.

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.
- No podrán ser clasificados como suelo urbanizable sectorizado aquellos terrenos en los que no se justifique su necesidad de transformación. La delimitación de los sectores deberá realizarse según las necesidades de utilización urbanística del territorio, ajustando sus límites a la realidad física del territorio, y las redes públicas estructurantes. No será nunca un criterio de delimitación el ajustarse a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje el trazado coincidente con estos límites de propiedad, se deberá acreditar que esta coincidencia obedece a otros fines.
- Deben preverse los efectos de la aplicación parcial del planeamiento, de tal modo que no resulten situaciones urbanas de dispersión, de las que derive un consumo irracional de recursos. Para ello, se propone incluir en el documento un orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada ámbito o sector al tejido urbano.
- Todos los terrenos que cuenten con tales valores que sean merecedores de su protección se clasificarán como suelo no urbanizable.

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.

Resulta necesario establecer una separación física entre el uso industrial y cualquier otro tipo de suelo, y entre este y las vías limítrofes, debiendo prever una banda de espacios libres o zonas verdes de transición que los separe. La superficie que se adscriba a los sectores no industriales, cumplirá lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 para las áreas acústicas correspondientes a los usos de que se trate. Esta franja estará arbolada con especies autóctonas o plenamente adaptadas al medio con bajos requerimientos hídricos, al objeto de mitigar las posibles afecciones paisajísticas y/o visuales que pudieran producir las instalaciones industriales.

El planeamiento parcial que desarrolle los ámbitos de uso industrial, estudiarán el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte del mismo.

2.8. Condiciones para las infraestructuras

2.8.1. Infraestructuras eléctricas

Según se indica en el apartado 1.7.3. del Volumen 1 - Memoria de Información, el término municipal de Ajalvir es atravesado por una Red de Distribución de 220Kv que conecta con la subestación eléctrica ubicada en el municipio de Daganzo de Arriba.

En el plano aportado en el Bloque 3, Volumen 3, Planos de Infraestructuras, se observan líneas eléctricas que atraviesan el municipio en el plano INF-3. Según dicho plano, se prevé el soterramiento para las nuevas líneas propuestas.

No obstante, no se ha localizado en la memoria informativa la descripción de esta infraestructura. Es por ello, que en la siguiente fase del procedimiento deben identificarse todas las infraestructuras existentes, garantizándose en el documento normativo el cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación en que se fijen los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

La distribución eléctrica de la población se realiza mediante líneas eléctricas de media y baja tensión abasteciendo al núcleo urbano de Ajalvir, todas ellas a cargo de Iberdrola.

La red de distribución del núcleo urbano de Ajalvir se alimenta con una red de 22Kv a 50Hz, con sus centros de transformación correspondientes.

A fecha del presente Informe, no se ha recibido contestación a las consultas realizadas a Red Eléctrica de España, S.A.U., ni al Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular.

En todo caso, deberán tenerse en cuenta todas las instalaciones eléctricas existentes, ya sean las grafiadas en el citado plano de infraestructuras INF-3, o aquellas otras que pudieran existir, considerando 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047099598033679

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 30m 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, recogiéndose 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 definen deben ponerse en relación con los planes especiales de infraestructuras fotovoltaicas que se encuentran en tramitación conforme a lo indicado en el apartado 2.28 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 28 de agosto de 2023 que, para la emisión del correspondiente informe en cuanto a afecciones a la Red de Carreteras del Estado, en la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, se deberá proceder a completar/subsanar la documentación urbanística en los términos señalados en el informe emitido al Ayuntamiento de Ajalvir, el cual adjuntan.

Dicho informe, señala que el instrumento de planeamiento debe completarse y/o subsanarse en atención a las siguientes observaciones:

- Clasificación de los terrenos del viario estatal:

Incorporar en la futura Normativa del Plan General, la referencia a la Ley 37/2015, de Carreteras, y en la regulación de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Infraestructuras, en la que se integran las carreteras de titularidad estatal, recoger la remisión de su regulación a la legislación sectorial.

- Legislación sectorial de Carreteras del Estado y zonas de protección del viario estatal:

Completar la Memoria de Ordenación, recogiendo la referencia a la Ley 37/2015, de Carreteras y la mención expresa a las zonas de protección del viario estatal.



Incluir en la futura Normativa una referencia expresa a las zonas de protección del viario reguladas en la Ley 37/2015, de Carreteras y a las principales limitaciones que rigen en las mismas.

Especialmente deberá recogerse la prohibición de cualquier obra de construcción o edificación, incluidas en el subsuelo dentro de la línea límite de edificación regulada en el art.33 de la Ley de Carreteras.

Sin perjuicio de lo anterior, y en relación con el enlace de la M-50/M-113, si bien el mismo se localiza casi en su integridad fuera del límite del municipio, dado que se proyectan desarrollos de suelos urbanizables en el entorno del mismo, se recuerda que los ramales resultan de titularidad estatal, por lo que deberán considerarse las zonas de protección, y especialmente la línea límite de edificación que generan los mismos, y que, conforme a lo dispuesto en el art.33 de la Ley de Carreteras, se sitúan a 50m desde la arista de calzada.

- Estructura viaria, movilidad y tráfico:

El Estudio de Tráfico y Capacidad a presentar, proporcional a la jerarquía y naturaleza de la figura de planeamiento, deberá estudiar el impacto en el viario estatal circundante de los desarrollos previstos por el Plan, mediante el cálculo de los niveles de servicio, principalmente en los ramales de la M-50, entradas y salidas hacia y desde el ramal de M-50 desde M-113 y las conexiones de los ramales de M-50 de R-2; considerando el escenario año de puesta en servicio (con desarrollos y sin desarrollos) y en año horizonte (20 años de la puesta en servicio) con y sin desarrollos. En caso de una afección significativa, se deberá incluir una propuesta de las medidas de acondicionamiento necesarias para mantener inalterado el nivel de servicio y de seguridad viaria de las carreteras estatales.

- Ruido:

Señala que los instrumentos de planeamiento deben contener los correspondientes estudios acústicos, que den cumplimiento a la normativa del ruido en vigor: Ley 37/2003, del Ruido y Real Decreto 1367/2007, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Las medidas de protección acústica, necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido, serán ejecutadas a cargo de los futuros promotores urbanísticos, pudiendo situarse en la zona de dominio público, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

No podrán concederse licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas (art. 20 de la Ley del Ruido).

El informe concluye con otra serie de observaciones, que se deberán tener en cuenta al igual que el contenido íntegro del informe que se adjunta.

Por su parte, la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, señala en su informe de fecha 2 de diciembre de 2024, cuestiones a tener en cuenta para la elaboración del Plan General. Destacamos a continuación los puntos más significativos, aunque deberá tenerse en cuenta la totalidad del informe:

- Consideraciones para la elaboración del Plan General:

En los apartados del Plan General en los que se haga referencia a la normativa de aplicación en carreteras autonómicas se deberán recoger las legislaciones sectoriales correspondientes.





No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.

Se deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones, no podrá tener otras calificaciones diferentes.

Se deben incluir unos planos específicos de las carreteras autonómicas, en una escala adecuada. La información de estos planos se deberá recoger en las correspondientes fichas urbanísticas. La definición detallada se aportará en formato editable para su comprobación por los Servicios Técnicos de la Dirección General.

Las fichas urbanísticas de los ámbitos colindantes con las carreteras autonómicas deberán contener referencia expresa a la legislación sectorial autonómica aplicable y, en concreto, a la regulación de usos en la zona de protección de acuerdo con la normativa. Se deberá incluir en el Plan General propuesta gráfica en caso de haber nuevos accesos a las carreteras autonómicas.

Todas las actuaciones propuestas en materia de carreteras deberán estar incluidas en la memoria de viabilidad económica del Plan.

Se deberá elaborar un Estudio de Tráfico y Movilidad.

Se deberá justificar el cumplimiento de los requisitos de prevención de contaminación acústica que marca la legislación vigente, y que deben ir avalados por los estudios pertinentes.

- Otras consideraciones:

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 que 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 deberán 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

A fecha de elaboración del presente Documento de Alcance no se ha recibido contestación del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, si bien, en aplicación de la legislación vigente, tanto a nivel estatal, Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, como autonómica, Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y 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, se realizan las siguientes consideraciones generales, sin perjuicio del informe que en su momento emita la citada Área de Vías Pecuarias al respecto:

- Conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, “Los planes generales de ordenación territorial y, en su caso, las normas subsidiarias de planeamiento calificarán como suelo no urbanizable protegido las Vías Pecuarias. El régimen de protección será el establecido en el Plan de Uso y Gestión (...”).
- Las Vías pecuarias desde el punto de vista urbanístico se calificarán como una “Red Supramunicipal Vías Pecuarias”, uso “Vía Pecuaria”. El uso vía pecuaria se ajustará a lo marcado por la legislación vigente. La Red Supramunicipal Vías Pecuarias es una red ya obtenida, no formando parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres.
- La Red Supramunicipal Vías Pecuarias, Uso Vía Pecuaria, será incluida en los documentos de Memoria, Normas Urbanísticas, Cartografías y Leyendas del documento del Plan General del Municipio de Ajalvir.



- Sobre la red de Vías Pecuarias no se puede trazar ningún vial o rotonda, dicho uso es incompatible con el artículo 43 de la ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, donde queda prohibido el asfaltado de las vías pecuarias y el tránsito de vehículos a motor.
- Si el terreno de las vías pecuarias coincide con otro tipo de redes supramunicipales existentes, los planos deberán reflejar en esta superficie de coincidencia ambas redes.
- En todos los planos del Plan deben graficarse las vías pecuarias afectadas, con su longitud y anchura exactas, de manera que queden perfectamente delimitadas, mediante una trama clara y precisa, sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario y con leyenda específica sobre el significado de dicha trama.
- En todos los planos del Plan las vías pecuarias no pueden contener construcciones u ocupaciones temporales con instalaciones desmontables futuras de ningún tipo, ya sean sobre el terreno, aéreas o subterráneas sin antes haber obtenido la correspondiente autorización, si cabe, del órgano competente en materia de vías pecuarias.
- Los nuevos viarios deberán situarse fuera de la vía pecuaria.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2.11. Protección del patrimonio cultural

La Dirección General de Patrimonio Cultural, señala en su informe de fecha 30 de mayo de 2023 que entre la documentación presentada, no se incluye el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, documento urbanístico preceptivo de un Plan General de conformidad con el artículo 43 f) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Indica una serie de observaciones a la relación de bienes que integran el patrimonio cultural del municipio que se ha aportado en la memoria informativa. Dichas observaciones se pueden consultar en el informe adjunto y versan, entre otras cuestiones, sobre algunos bienes que deben eliminarse del listado por estar actualmente desaparecidos, así como otros que deben incluirse como la "Fábrica de Harinas", perteneciente a la categoría de sitio industrial.

Indica también que el listado deberá actualizarse y completar con la información resultante del proyecto de prospección arqueológica para el Plan General de Ajalvir ya autorizado por la propia Dirección General de Patrimonio.

Así mismo, se indica que en el informe que el 13 de abril de 2023, entró en vigor la nueva ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 86, de 12 abril). Y a continuación, van indicando una serie de observaciones o consideraciones a tener en cuenta en relación a los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, que deberán consultarse en su totalidad en el informe adjunto.

El informe concluye informando que a la vista de lo expuesto anteriormente sobre la documentación presentada y los datos obrantes en la Dirección General de Patrimonio Cultural, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid y el artículo 56.3 b), en lo que es materia de competencia de esta Dirección General, no se aprueba el "Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Ajalvir" en tanto no se incluya entre su contenido



documental el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de conformidad con el artículo 43 f) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Asimismo, se indica que las observaciones contenidas en el informe serán tenidas en cuenta en los siguientes documentos y fases del Plan General.

Por su parte, el informe de la Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 19 de marzo 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, los siguientes documentos que 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.” Según se señala, en el término municipal de Ajalvir se incluyen en el catálogo los siguientes bienes:
 - Arquitectura civil: Antiguas Escuelas en el barrio de San Roque.
 - Arquitectura religiosa: Iglesia Parroquial de la Purísima (BIC), Ermita de San Roque, Ermita de la Soledad (en el cementerio).
 - Valores visuales: Torre de la Iglesia Parroquial de la Purísima (Hito Paisajístico).

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 Ajalvir existen un total de tres registros: la Casa de la Cultura, la Remodelación del Ayuntamiento, y el Polideportivo Municipal.
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.

Parte de estos elementos han sido relacionados en la publicación denominada “*Puentes, viaductos y acueductos en la Comunidad de Madrid, el patrimonio arquitectónico en las infraestructuras regionales.*” La información contenida en esta publicación está ordenada



en forma de fichas en las que se incluye toda la información relevante de cada bien, su localización e imágenes de su situación actual. La amplitud de cada ficha guarda relación con su valor arquitectónico.

En el término municipal de Ajalvir existe un registro de elementos relacionados con la arquitectura del agua, correspondientes a dos puentes de fundición, localizados en el parque de San Valentín, sin perjuicio de los que pueda, en su caso, catalogar el 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:

Una de las repercusiones ambientales más significativas dentro de un plan general son las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) derivadas de sus determinaciones. En particular, esta circunstancia se da habitualmente en una buena parte de los planes de ordenación urbanística municipal que se formulan, dada la trascendencia que tienen al respecto la clasificación y la calificación urbanísticas del suelo establecidas por estos planes.

Consecuentemente, es necesario que la evaluación ambiental de los planes de ordenación urbanística municipal identifique aquellas determinaciones susceptibles de generar emisiones de CO₂ y efectúe un análisis cuantitativo suficientemente cuidadoso, tanto en la fase inicial de la redacción, en el marco de la evaluación de alternativas de los avances de planeamiento, como en el momento de completar la formulación de los planes. En función de estos análisis se tiene que poder valorar la idoneidad de las propuestas de los planes en cuanto a su incidencia sobre la mitigación del cambio climático.

A estos efectos, la propuesta de Plan General incluye un Estudio de Cambio Climático, en el cual se indica que para estimar el impacto del planeamiento propuesto en las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), se tendrán en cuenta las emisiones procedentes de los consumos de energía de los nuevos usos (industrial logístico), emisiones procedentes de la movilidad, y las asociadas a los cambios de usos del suelo. Para el cálculo de la huella de carbono asociada al planeamiento propuesto, según indican, emplean la herramienta desarrollada por la Comunidad de Madrid para tal fin.

En el cálculo de la huella de carbono consideran el Escenario de Referencia, teniendo en cuenta para ello “el potencial uso máximo del actual suelo clasificado como suelo urbano y los desarrollos del suelo urbanizable sectorizado que están aprobados conforme al planeamiento urbanístico de nivel actualmente en vigor”. Y el Escenario Absoluto, “contemplando tanto los usos urbanos existentes como todos los desarrollos del suelo urbanizable sectorizado contemplados en el Plan General”.



No se observa en el Estudio aportado que se hayan analizado las alternativas propuestas del planeamiento para dar respuesta a la necesidad de valorar las repercusiones de las distintas alternativas de planteamiento consideradas sobre el consumo de energía, la contaminación atmosférica y la contribución, mitigación y adaptación al cambio climático, incluyendo y sustentando la propuesta desarrollada en Plan General y realizando un inventario más exhaustivo sobre el impacto de ésta última en las citadas tres variables.

De los datos aportados, se desprende que el desarrollo de la alternativa elegida implica un incremento en las emisiones totales, lo que deberá tenerse en cuenta para establecer las correspondientes actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero.

Respecto de las afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, el Estudio aportado muestra una tabla con la superficie ocupada por cada clase de suelo, si bien debe completarse en el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica diferenciando entre las superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Actividades Económicas (tipología prevista), zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano), describiendo además la superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Ribera. Todos los datos aportados deben ser coherentes con los del resto de documentos del Plan General y deben estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.

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.

Para la valoración de la situación preoperacional de la calidad del aire, el citado Estudio utiliza los datos de la Red de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid, la cual divide el territorio en varias zonas con características similares en cuanto a objetivos de densidad de población, crecimiento industrial, usos del suelo, orografía, etc., situándose el término municipal de Ajalvir en la Zona 2 (Corredor del Henares), en la que están implantadas ocho estaciones ubicadas en Alcobendas, San Sebastián de los Reyes, Algete, Coslada, Torrejón de Ardoz, Alcalá de Henares y Rivas Vaciamadrid. El Estudio no especifica los datos que ha tenido en cuenta, aunque indica en el apartado 5.2.2. del Bloque II, que “*el municipio de Ajalvir presenta una calidad del aire es buena, aunque existen problemas puntuales en los valores objetivos para la protección de la salud humana y en la AOT40 del ozono, llegando a superar el umbral de información para el ozono en cuatro ocasiones*”. Y continúa: “*El desarrollo del planeamiento propuesto previsiblemente producirá un incremento de las emisiones a la atmósfera con respecto a la situación actual*”.

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. A continuación, se recogen una serie de medidas generales y específicas de reducción en el ámbito del planeamiento urbanístico que tienen una componente transversal a diversos factores sobre los que incidir, algunas de las cuales ya están recogidas en el *Apartado 4.3. del Bloque II, Anexo I, Estudio del Cambio Climático* aportado:

- Metabolismo urbano: Maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético de los pueblos y ciudades y controlar las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), fomentando el uso de energías renovables.



- Agua: Reducir y optimizar el uso del agua en los municipios, adecuando usos a calidades: Los instrumentos del planeamiento urbanístico deberán disponer un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua.
- Materiales y residuos: Fomentar el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos en los pueblos y ciudades con el fin de reducir las emisiones de GEI.
- Movilidad y accesibilidad Reducir las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y actividades y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público como vectores principales de la estructura urbana, templando o restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas (cascos, zonas residenciales, etc.).
- Edificación y forma urbana: Adaptar la edificación existente y nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad: diseñar y adaptar la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales mediante una ordenación que tenga en cuenta aspectos como la orientación, la iluminación, la ventilación natural, etc.

El documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica 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.

El catálogo de árboles y arbustos para dicha infraestructura que actúen como sumideros de carbono deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

- El bioclima de la ciudad
- Eficiencia hídrica de las especies
- Necesidades de riego y costes asociados
- Capacidad de secuestro de carbono de las especies
- Tipos de arbolado: viario, parque, zona naturalizada,
- Diseño de alcorques
- Manejo de podas
- Riesgos por caídas y tronchados
- Soleamiento de parques y jardines, con especial atención a los parques infantiles

2.13. Riesgos derivados del cambio climático

De acuerdo con el artículo 21.1 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, deben considerar, en su elaboración, los riesgos derivados del cambio climático.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047099598033679



A estos efectos, la documentación aportada incluye, en su apartado 5.2. del Bloque II, Documento Inicial Estratégico, una valoración de los impactos referido en uno de los apartados a la calidad atmosférica y cambio climático. Incluye además el citado Anexo I, con el Estudio de Cambio Climático.

La conclusión del apartado 5.2.2. Calidad atmosférica y cambio climático, es que “el Plan General supondrá un efecto negativo, puesto que las emisiones aumentarán inevitablemente como consecuencia de los nuevos desarrollos urbanísticos. No obstante, las emisiones adicionales de GEI podrían reducirse respecto a las calculadas siempre que se apliquen las medidas oportunas de mitigación y eficiencia energética”.

A los efectos de completar, en su caso, 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:

El Avance de Plan General incluye entre su contenido un Estudio Acústico que analiza la situación preoperacional, el cual, respecto a las fuentes de ruido ambiental en el municipio señala, en base a los correspondientes mapas estratégicos de ruido, que Ajalvir no resulta afectado por la huellas sonoras del Aeropuerto Madrid-Barajas, de la Base Aérea de Torrejón y de la carretera M-50.

Por su parte, el estudio identifica las vías de tráfico rodado cuyo ruido afecta a los nuevos desarrollos. Las vías de tráfico que han analizado son las siguientes: M-108, M-113, c/Barrionuevo, M-114, y R-2.

El citado estudio incluye la zonificación acústica, la cual únicamente contempla el suelo urbanizable, calificándose como residencial (área acústica tipo a), industrial (área acústica tipo b), terciario (área acústica tipo d), equipamiento (área acústica sin determinar) y suelo sin clasificar que corresponde al que en la propuesta se señala como suelo urbanizable no sectorizado, suelo urbano y suelo no urbanizable.

Se analiza la situación preoperacional mediante una modelización para el cálculo de los niveles sonoros existentes en las zonas de estudio, aportando sus resultados en tres planos correspondientes a los períodos de día, tarde y noche.

En las conclusiones que aportan como resultado de los cálculos realizados y su posterior análisis, se indica que en las vías de comunicación no se superan los límites fuera de las zonas de protección de éstas. Salvo en el caso de la M-108 a su paso por el sector de suelo urbanizable de uso residencial SUZ-R1, que sí llega a superar los límites máximos permitidos.

El documento de Plan General que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica deberá incluir un estudio acústico completo que tenga en cuenta todas las fuentes de ruido existentes y futuras, incorporando a las ya consideradas en el estudio presentado, aquellas otras que se detecten, tales como los nuevos viarios o las industrias existentes principalmente en las proximidades a los terrenos propuestos para el uso residencial. 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 5dBA 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 períodos 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 (5dB) 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 de suelo urbanizable 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. Dicho estudio acústico deberá



aportarse en la siguiente fase de tramitación del Plan General para los sectores en los que se determine incorporar en el mismo su ordenación pormenorizada.

- 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 5dBA.

- 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 13 de marzo 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:

De acuerdo con los datos de crecimiento previsto y según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), la demanda media de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Ajalvir es de 13.205m³/día (152,8l/s), de los que 969m³/día (11,2l/s) corresponden a la demanda en suelo urbano no consolidado y 12.236m³/día (141,6l/s) corresponden a la demanda en suelo urbanizable sectorizado, siendo el caudal punta total de 248,6l/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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.22 de la Constitución, es competencia exclusiva del Estado, no correspondiéndole en consecuencia 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, sino que tal pronunciamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cuanto Entidad responsable de la ordenación de los recursos hídricos.

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

Para garantizar el suministro con las presiones adecuadas a los nuevos desarrollos propuestos en el Avance del PGOU de Ajalvir, se deberán construir las siguientes infraestructuras de abastecimiento, según las necesidades del desarrollo del planeamiento:



En cuanto a la aducción:

Parte proporcional del Cierre del Anillo del Sistema Torrelaguna, mediante la ejecución de una tubería de fundición dúctil (FD en adelante) y 400mm de diámetro, que une la tubería de 600mm de diámetro del Refuerzo Anillo II (Oeste) con la Arteria de Refuerzo de Meco de 800/600mm de diámetro.

Ejecución de nueva tubería de aducción hasta la ampliación del depósito de Ajalvir, de FD y 300mm de diámetro.

En cuanto a la regulación:

Ampliación del depósito de Ajalvir en 14.000m³ adicionales hasta un volumen total de 18.000m³, con el fin de regular la demanda de agua al techo de planeamiento previsto en el Avance del PGOU. En el Plan General deberá calificarse el suelo necesario para esta ampliación y representar sus terrenos en los planos correspondientes.

En cuanto a la red de transporte y distribución:

Tubería de transporte de FD y 400mm de diámetro, que conecte el depósito con la red futura de distribución del núcleo urbano y que discorra paralela a la tubería de transporte de 300mm de diámetro actualmente existente. Se deberá instalar un caudalímetro en dicha tubería a la salida del depósito.

Respecto a la red de distribución:

a) Para ámbitos y sectores situados por debajo de la cota 705m: (SUZ-R.01, SUZ-R.02, SUZ-R.03, SUZ-R.05, SUZ-R.06, SUZ-R.07, SUZ-I.03, SUZ-I.04 y SUZI.05 y Red General RG-EQ.01, AA-R5 y AA-R6):

- Semianillo principal de FD y 400/300mm de diámetro que partirá de la nueva tubería de transporte de 400mm, y conectará con la red actual: por el sur, tanto con la tubería de 200mm diámetro existente junto a la carretera M-108 al norte del sector SUZ-PI-I.01, como con la arteria del INTA de 300mm de diámetro paralela a la anterior, y por el norte, mediante tubería de 150mm, con la tubería de 150mm de diámetro existente en la calle Víctor Hurtado.
- Tubería de FD y 150mm de diámetro que abastezca a los sectores SUZ-R.01, SUZ-R.02, SUZ-R.03, AA-R5 y AA-R6 y que se conecte con las tuberías de 150mm de diámetro existentes en las calles Ermita y Alcalá y con la tubería de 100mm de diámetro existente en la calle Huelga.

b) Para sectores situados por encima de la cota 705m: (Zona alta de los sectores SUZ-R.06, SUZ-R.07, SUZ-I.03 y SUZ-I.04):

- Tubería de FD y 150mm de diámetro, que derive directamente tanto de la Arteria Anillo II (Oeste) existente de 350mm de diámetro como de la tubería del futuro Cierre del Anillo del Sistema Torrelaguna de 400mm de diámetro. Se deberán instalar unas válvulas reguladoras de presión y un caudalímetro en dicha tubería posteriormente a las conexiones.

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.

De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047099598033679

igual o inferior a 1,5Ha, mientras que el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5Ha deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano, por lo que el documento de Avance del PGOU de Ajalvir del que se informa deberá incorporar la obligatoriedad para todos los nuevos desarrollos que se encuentren en esta situación, de instalar redes de riego con agua procedente de fuentes alternativas de suministro en este caso.

Respecto a los nuevos vertidos de aguas residuales:

Con los datos aportados en la documentación remitida, el caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los nuevos crecimientos previstos en el Avance del PGOU de Ajalvir, calculado según las dotaciones contempladas en las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. 2020), asciende a 11.095m³/día, de los que 805m³/día corresponden al vertido en suelo urbano no consolidado y 10.290m³/día al vertido en suelo urbanizable sectorizado.

Respecto al saneamiento y depuración de las aguas residuales:

Una vez aprobado definitivamente el PGOU de Ajalvir y previamente a su desarrollo, los ámbitos y sectores urbanísticos deberán cumplir con la tramitación del art.7 del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con el fin de definir los condicionantes técnicos y administrativos a cumplir para el saneamiento y depuración de cada actuación. No obstante, y de acuerdo con la información ahora disponible, se informa lo siguiente:

- En cuanto a la depuración de aguas residuales:

En la actualidad el municipio de Ajalvir depura sus aguas residuales en la EDAR de Casaquemada, situada en el término municipal de San Fernando de Henares y gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Esta instalación no dispone de la capacidad suficiente para dar servicio a los desarrollos planteados en el Avance del PGOU. En consecuencia, resulta necesario proponer dentro de este Avance con objeto de garantizar el saneamiento de los ámbitos y sectores propuestos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, la ejecución de una nueva EDAR en el término municipal de Ajalvir, para lo cual se deberá hacer una reserva de suelo para la instalación de las infraestructuras necesarias, que deberá calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos de calificación del PGOU de Ajalvir. En cualquier caso, el suelo reservado deberá quedar tanto fuera del dominio público hidráulico como de la zona de servidumbre de paso y ubicarse siempre dentro de una zona autorizada por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Por otro lado y como alternativa transitoria de depuración a la ejecución de una nueva EDAR en el término municipal de Ajalvir, se informa que la EDAR de Torrejón de Ardoz, en el municipio de Torrejón de Ardoz, podría contar con capacidad para tratar los nuevos vertidos propuestos siempre y cuando hubiera capacidad de transporte de colectores y emisarios hasta dicha EDAR.

En el informe, el Canal de Isabel II da alternativas para la conducción de los vertidos. Y advierte que las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de ejecución de la nueva EDAR de Ajalvir, o de las infraestructuras asociadas a la alternativa de depuración en la EDAR de Torrejón de Ardoz. Del mismo modo, las licencias de primera ocupación deberán condicionarse al informe del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las obras.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 088921047099598033679

- En cuanto a las redes de saneamiento:

Las redes de saneamiento para los nuevos desarrollos será preferentemente de tipología separativa.

En redes separativas:

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

En redes pseudoseparativas:

En el diseño de la urbanización se propondrán el máximo número de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), reduciendo al máximo la punta de aguas de escorrentía a aportar a la red unitaria en los eventos de lluvia, cumpliendo lo que indican el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba, entre otros, el Plan Hidrológico de la cuenca del Tajo.

En redes unitarias:

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras 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.

Debido a los condicionantes que imponen los recientes Real Decreto 35/2023 y el Real Decreto 665/2023 y a la inexistencia en el municipio de Ajalvir de un cauce con capacidad de asumir un incremento de caudal aliviado, se deberá cumplir lo siguiente:

- No se podrán conectar nuevos ámbitos a la red existente en ningún caso.
- No puede haber arroyos encauzados dentro de la red de alcantarillado.

Se indican en el informe más condicionantes a tener en cuenta para la previsión de las infraestructuras que serán necesarias así como previsiones de reservas de suelo para las mismas.

Se advierte que las aguas residuales que generen los crecimientos de la zona oeste requerirán la ejecución de un nuevo colector hasta la futura EDAR de Ajalvir.

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

En el apartado relativo al Abastecimiento de agua del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de distribución del agua 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, S.A., M.P.”

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, S.A. M.P.”

Así mismo, se indica que la normativa de abastecimiento y saneamiento actualmente vigente en el Canal de Isabel II, S.A., M.P. está compuesta por las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021) y por las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. 2020).

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 de Ajalvir, 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 Plan General de Ordenación Urbana.

Respecto al abastecimiento actual, se consideran como infraestructuras básicas supramunicipales los tramos de la Arteria Anillo II (Oeste) y de la Arteria Refuerzo Anillo II (Oeste) que discurren por el término municipal de Ajalvir, y como infraestructuras básicas generales, el depósito existente, la aducción actual de 250/150mm de diámetro a dicho depósito y la tubería existente de transporte de 300mm.

En cuanto al abastecimiento futuro, se consideran como infraestructuras básicas supramunicipales el tramo de la nueva tubería de 400mm de Cierre del Anillo II (Oeste) del Sistema Torrelaguna y como infraestructuras básicas generales, la ampliación del depósito existente, la nueva aducción de 300 mm hasta el mismo y la nueva tubería de transporte de 400 mm.

En cuanto al saneamiento, se consideran infraestructuras básicas supramunicipales los emisarios B7 y B8 e infraestructuras generales los colectores B4, B5 y B6, según denominaciones del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, actualmente en tramitación, y para el saneamiento futuro, la nueva EDAR a ejecutar dentro del término municipal de Ajalvir y el nuevo colector hasta la misma serían infraestructuras básicas generales.

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

En el término municipal de Ajalvir 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.

Como Anexo II a dicho informe, adjuntan documentación gráfica esquemática que recoge dichas infraestructuras.

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, S.A., M.P., 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 Plan General de Ajalvir 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,



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
0889210470995980336799



especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. Por las mismas razones de servicio público, se contemplará expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.

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

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

El documento del Plan General de Ajalvir recogerá expresamente en su normativa urbanística que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá expresamente en las normas urbanísticas que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II, 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.

El documento del Plan General de Ajalvir incorporará en las normas urbanísticas un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las Normas para Redes de Abastecimiento, de Saneamiento y de Reutilización de agua que aplique Canal de Isabel II.

El documento del Plan General de Ajalvir no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, pues ello comportaría una infracción del artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, de la reiterada jurisprudencia que lo interpreta y del artículo 190.bis de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Por último, cabe señalar que el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que "la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos". En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II, S.A., M.P.

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

Una vez aprobado definitivamente el PGOU, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II, S.A., M.P. en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de los ámbitos en suelo urbano y los sectores en suelo urbanizable.

Se recuerda que 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 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

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

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

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

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar los aspectos enumerados en el informe del Canal de Isabel II.

Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos: Se informa en cuanto al deber de los promotores de los nuevos desarrollos de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito o sector.

En este sentido, se informa que se está tramitando en la actualidad un Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, entre el Ayuntamiento de Ajalvir, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P., en el que se definen y valoran las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración que resultan necesarias para el desarrollo del planeamiento vigente. Una vez firmado este Convenio, éste deberá actualizarse para incorporar a los ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del PGOU de Ajalvir y las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, entre otras la nueva EDAR y el nuevo colector propuesto, que se valorarán repercutiendo el coste de ejecución de las mismas, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido, de los ámbitos aprobados.

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

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



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

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

2.16. Protección de cauces e hidrogeología

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 28 de junio de 2023, un antecedente relacionado con el Plan general:

- O-0397/2007. Mediante resolución de fecha 21 de marzo de 2011, este Organismo resuelve denegar la solicitud de obras en dominio público hidráulico para el entubamiento del cauce del arroyo de la Huelga, en el T.M. Ajalvir.

Para el análisis del Avance del Plan General que nos ocupa actualmente, en su informe puntualizan los cauces que discurren por el término municipal de Ajalvir: Arroyo Huelgas, Arroyo Culebras, Arroyo Ardoz, Barranco de la Caja las Culebras, y un Arroyo innombrado afluente por la derecha del arroyo Huelga.

En el Sistema Nacional de Cartografía de zonas Inundables obtienen estudio específico para el arroyo Huelgas referente al Dominio Público Hidráulico y Zona de Policía, a la zona de flujo preferente de dicho arroyo, y a las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación – Zonas Inundables.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047/099598033679



Zonas inundables del Arroyo Huelgas (Fuente: Informe CHT).

A partir de la documentación presentada y la cartografía disponible, se comprueba que los siguientes cauces se ven afectados por los Sectores que se describen a continuación:

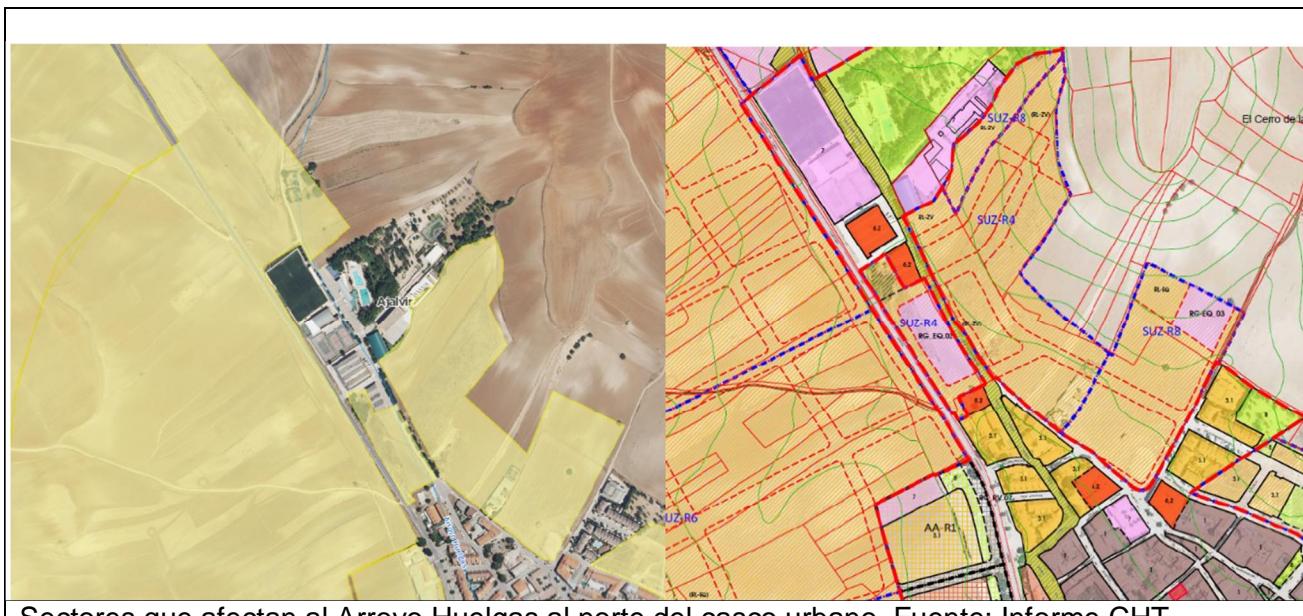
- Arroyo Huelgas. Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado SUZ-R1, SUZ-R7, SUZ-R6, SUZ-R8, SUZ-R4 y EQ.01 y los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado SUNC AA-R1, AAR-2 AA-R4, AA-R5, AA-R6 Y AA-I1 afectan al arroyo Huelgas.

Los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado más próximos al cauce del arroyo Huelgas podrían verse afectados por la zona de flujo preferente y las zonas inundables del mencionado arroyo.



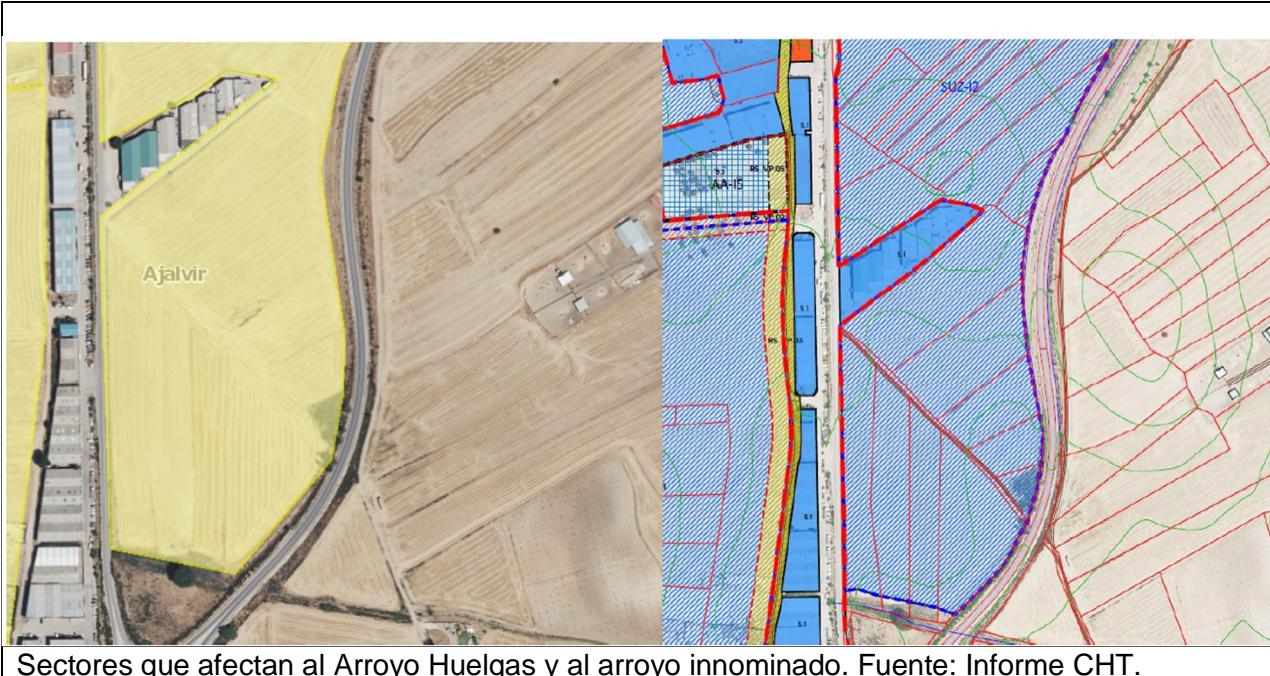


Sectores que afectan al Arroyo Huelgas al sur del casco urbano. Fuente: Informe CHT.



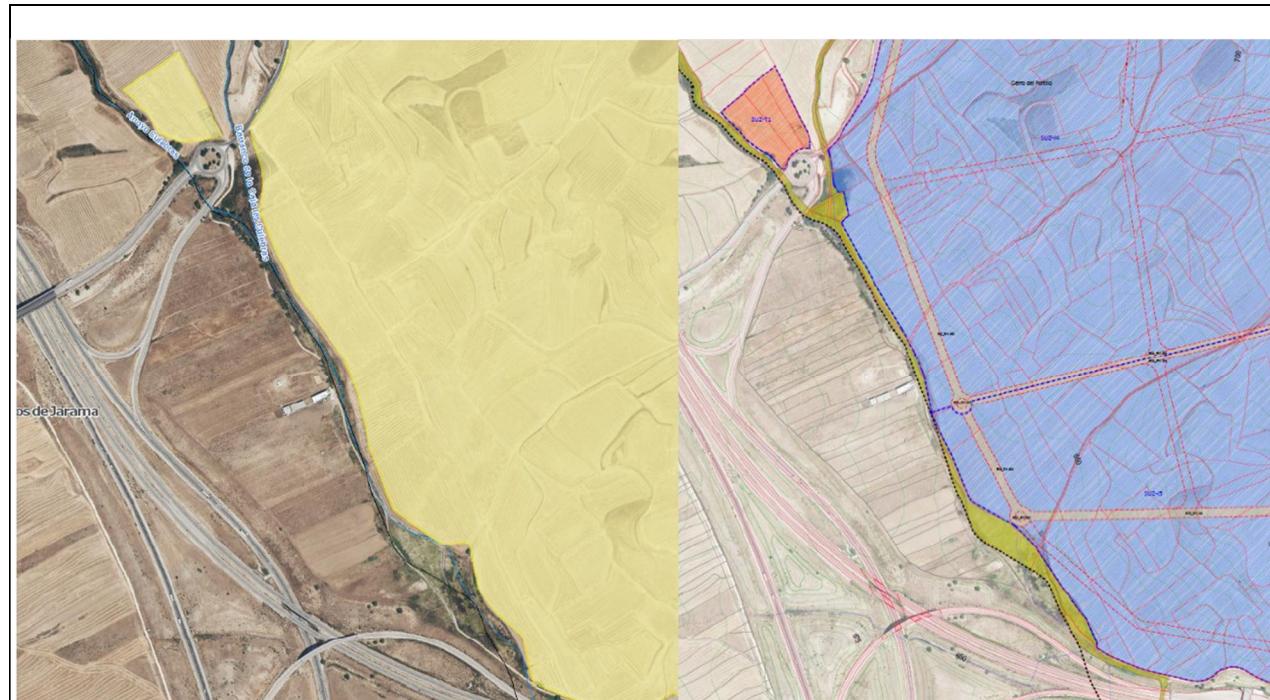
Sectores que afectan al Arroyo Huelgas al norte del casco urbano. Fuente: Informe CHT.

- El Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUZ-I2, afecta tanto al arroyo Huelgas como al arroyo innombrado, afluente de éste por la derecha.



Sectores que afectan al Arroyo Huelgas y al arroyo innombrado. Fuente: Informe CHT.

- Arroyo Culebras y barranco de la Caja las Culebras. Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado SUZ-T1, SUZ-I4 y SUZ-I5 se localizan en la zona de policía del arroyo Culebras y de su afluente el barranco de la Caja Culebras.



Sectores que afectan al A. Culebras y al afluente barranco de la Caja Culebras. Fuente: Informe CHT.





Una vez señalado lo anterior, el informe realiza una serie de consideraciones que se deberán tener en cuenta de las cuales se significan algunas a continuación, de manera no exhaustiva:

- 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, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados.
- Así mismo, en el proyecto se deberán analizar 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.
- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Los desarrollos urbanísticos que se realicen sobre terrenos que conformaban al dominio público hidráulico del arroyo innombrado deben contemplar la recuperación de las características necesarias que le permitan cumplir los fines que den lugar a su calificación como dominio público hidráulico o bien, en caso de no ser viable, deben promover la desafectación y posterior enajenación de los bienes que integraban dicho dominio público, para adecuar su situación jurídica a la realidad física, ya que, el dominio público hidráulico no puede ser objeto de aprovechamiento urbanístico.
- Se han de respetar las servidumbres de 5m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

La totalidad de consideraciones que se deben tener en cuenta se pueden consultar en el informe adjunto de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

2.17. Protección de la calidad de los suelos

A la vista del informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de fecha 16 de junio de 2023, se señala lo siguiente:

Como se establece en el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, entre la documentación a aportar en la tramitación de los Planes Urbanísticos deberá incluirse un Informe de caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. El área geográfica a la que deberán extenderse estos trabajos de caracterización incluirá todos los ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase, de acuerdo con lo señalado en las Directrices para la redacción de los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para

Planeamiento Urbanístico. Este cambio de uso del suelo se refiere no solo a efectos urbanísticos sino a las actividades reales implantadas en el emplazamiento, ya sean históricas o actuales.

De hecho, se han detectado construcciones/installaciones en los distintos ámbitos, especialmente en suelo urbano no consolidado, por lo que deberán reflejarse éstas en las fotografías aéreas para que se permita su identificación, y estudiar sus posibles usos. Asimismo, se detallarán los emplazamientos potencialmente conflictivos. Para este estudio, los ámbitos deberán grafิarse sobre las fotografías aéreas con escala suficiente para poder identificar los elementos y actividades que se indican.

Para la realización del Informe de caracterización de la calidad del suelo en los ámbitos a desarrollar, que solicitan, adjuntan las Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico, que incluyen los contenidos mínimos que estos deben incluir.

Se deberá tener en cuenta la totalidad del Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos que se adjunta.

Finalmente, cabe señalar que deberá tenerse en cuenta que el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos es anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, por lo que deberá considerarse en el documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica lo que establece la misma al respecto.

2.18. Residuos

De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, 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 de puntos limpios para la recogida separada no domiciliaria 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.

Por su parte, dicho artículo establece que nuevos sectores de suelo industrial deberán contar, al menos, con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al órgano gestor del sector



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047099598033679

o, en su defecto, a los propietarios del suelo.

Según se indica en el Avance, el municipio de Ajalvir se encuentra dentro de la Mancomunidad del Este para la gestión de los residuos, destacando entre sus instalaciones las siguientes:

- Complejo Medio Ambiental La Campiña ubicado en el mismo municipio de Loeches recibe los residuos urbanos de 31 municipios, donde son tratados diferencialmente.
- Planta de Clasificación de Envases Nueva Rendija en San Fernando de Henares. Los materiales separados, clasificados y embalados se retiran por los diferentes recicladores autorizados para su reutilización como materia prima. El rechazo de estos residuos una vez separados y que carece de reciclado se transporta al vertedero de Alcalá de henares para su tratamiento final.

Según se indica en el *apartado 1.3.17 de la Memoria Informativa del Avance*, Ajalvir dispone de un punto limpio municipal localizado en la calle de Paracuellos (frente al cementerio). En la propuesta del Avance, este suelo está calificado como industrial, se recuerda que estas instalaciones deben ser calificadas como red general de infraestructuras.

A la vista de lo anterior, procede señalar que la propuesta final del plan que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica debe justificar que el punto limpio existente es suficiente para satisfacer las necesidades previstas en los nuevos desarrollos. O en su caso, incluir los terrenos ocupados por un nuevo punto limpio municipal como red pública general de infraestructuras. Asimismo, la propuesta debe considerar la necesidad de que los nuevos sectores de uso industrial cuenten con, al menos, un centro de recogida de residuos no peligrosos, lo que debe reflejarse en sus correspondientes fichas de ordenación y gestión.

2.19. Protección de la salud

El informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad con fecha 03 de julio de 2023 considera preciso integrar una serie de requisitos y recomendaciones para la protección de la población que resulte afectada, los cuales se resumen a continuación:

- Respecto a las medidas de protección de la población general y establecimientos con población vulnerable, se señala que el diagnóstico territorial debe incluir un análisis del área de influencia de los ámbitos objeto del Plan, en fase de obras y en fase de funcionamiento, con los potenciales efectos adversos para la población, debiendo implementar las Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) y las medidas de vigilancia para minimizar los impactos detectados en la población adyacente, extremándose si en el entorno cercano se identificaran establecimientos con población vulnerable.
- Respecto a los criterios sanitarios frente a plagas urbanas, se señala que se trata de un impacto potencial crítico que requiere una gestión especial a través del Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento de Ajalvir, y que el Programa de Vigilancia Ambiental del DAE deberá incorporar, tanto en la fase de obras como en la fase operativa. Particularmente, la incorporación de nuevos usos urbanos residenciales y recreativos, en las proximidades de cauces fluviales, como en el caso presente, donde se propone que los suelos de afección a cauces se integran dentro de la trama de zonas verdes que configuren un parque lineal con conexión a los equipamientos públicos existentes, conlleva una mayor exposición de la población a dichas plagas con los consiguientes riesgos potenciales por picaduras, molestias y trasmisión de enfermedades. Las



medidas prioritarias a acometer serían evitar encharcamientos por riego y, todas aquellas relativas a la protección y el mantenimiento de los arroyos mediante labores de limpieza de los cauces y márgenes que eviten el establecimiento de hábitats larvarios que originen proliferación de plagas.

- Respecto a los criterios sanitarios relativos a la red de abastecimiento humano, se señala que respecto a las infraestructuras de abastecimiento de agua de consumo humano previstas: red de distribución y un nuevo depósito o ampliación de los depósitos existentes, se cumplirá con lo establecido en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro. El Canal de Isabel II como empresa pública acomete la gestión del agua bajo los criterios de la citada norma sanitaria. Así, el gestor del abastecimiento deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos, en caso de proyecto de construcción de nueva conducción o red de distribución que supere la longitud de 1 Km, construcción de un depósito de red o remodelación de lo existente, en el que se indiquen las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse. Dichos informes serán emitidos por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental), el primero de ellos con carácter previo a la construcción y posteriormente, el segundo antes de la puesta en funcionamiento. Sin dichos informes no podrá llevarse a cabo el suministro de agua potable a la población.
- Respecto a los criterios sanitarios relativos a la red de agua reutilizada para el riego, señala que en el caso de que se prevea el establecimiento de una red de riego con agua regenerada, se deberá cumplir lo dispuesto en la Disposición transitoria única del Real Decreto-ley 4/2023, de 11 de mayo: Calendario para la adecuación de los títulos habilitantes en vigor para la producción, suministro y utilización de aguas regeneradas y la elaboración de los planes que fomenten la reutilización de aguas asociados a los usos urbanos, que establece entre otros aspectos el régimen jurídico de la reutilización de aguas depuradas. Asimismo, se determina que el uso del agua regenerada requerirá concesión administrativa o la modificación de características de una concesión existente, y su producción y suministro estará sometida a autorización que incluirá un condicionado basado en el Plan de gestión del riesgo de las aguas regeneradas. El organismo de cuenca resolverá motivadamente las solicitudes presentadas, previo informe preceptivo y vinculante de las Autoridades Sanitarias.
- Respecto a los criterios sanitarios relativos a la selección de especies vegetales y mobiliario urbano en jardines y viales, se indica debe evitarse, en la medida de lo posible, la plantación de olivo, plátano, arizónicas y ciprés, principalmente, por ser altamente alérgénicas. Además, es preciso recordar la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas 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 alergénicas. Por su parte, deberá incluirse en el mobiliario urbano expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores y/o papeleras para la eliminación de los mismos, en las áreas autorizadas para perros, con el fin de evitar problemas y molestias para la salud pública, como son olores, transmisión de enfermedades, etc... En los parques infantiles previstos, se deberá contemplar de forma expresa, cartelería informativa sobre la prohibición de acceso de mascotas a dichas áreas, conforme a la normativa vigente.
- Respecto a los criterios sanitarios relativos a la exposición a gas radón en el interior de los edificios, señala que Ajalvir se incluye en el listado de municipios de zona 1 en los que, en base



a las medidas realizadas por el Consejo de Seguridad Nuclear, se considera que hay una probabilidad significativa de que los edificios allí construidos sin soluciones específicas presenten concentraciones de radón superiores al nivel de referencia. Por lo tanto, como en el desarrollo del ámbito está previsto el uso residencial y dotacional de uso público, al objeto de dar cumplimiento a la citada exigencia normativa, será imprescindible evaluar con precisión los proyectos de edificación proyectados e implementar las soluciones que se indican en el citado documento, u otras que proporcionen un nivel de protección análogo o superior que limite el paso de los gases provenientes del terreno.

- Respecto a los criterios sanitarios frente a la contaminación electromagnética, señala cuestiones a tener en cuenta para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico, tal y como se señala en el apartado 2.25. del presente informe.
- Respecto a los criterios de protección sanitaria relativos a la contaminación por campos electromagnéticos, se realizan una serie de consideraciones respecto de las instalaciones de RTVE ubicadas en el municipio, las cuales se detallan en el apartado 2.25 del presente Documento de Alcance.
- Respecto a las instalaciones y emplazamientos con amianto, 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. Tanto el censo como el calendario, que tendrán carácter público, serán remitidos a las autoridades sanitarias, medioambientales y laborales competentes de las comunidades autónomas.

Por último, estima prioritario la vinculación del presente Plan con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA) destinado a proteger a la población de los riesgos medioambientales y fundamentalmente, con su área temática: “6.14. Ciudades Saludables” en la que se proponen líneas estratégicas que tienen como misión mejorar la calidad del hábitat y disminuir los riesgos ambientales de las ciudades en la salud de las personas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047099598033679

2.20. Tráfico y movilidad

La propuesta final del Plan General que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incluir un estudio específico de tráfico y movilidad que atienda a las consideraciones realizadas por la Demarcación de Carreteras del Estado, y la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, las cuales se han recogido en el anterior apartado 2.8.2 del presente Documento de Alcance.

Dicho estudio debe incluir, al menos, un estudio de niveles de servicio en la red de carreteras, así como en sus enlaces e intersecciones, tanto en el escenario pre-operacional y post-operacional, identificando los problemas de capacidad, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.

Así mismo se tendrá en cuenta lo indicado en el informe recibido del Consorcio de Transportes de Madrid, de fecha 25 de agosto de 2024, en el que se indica que “*en lo referente al servicio de transporte*

público, el Avance del Plan General de Ajalvir, puede esperarse un impacto o afección relevante a las condiciones actuales de oferta y necesidades del servicio. En el horizonte del Plan General se plantea una capacidad total de viviendas de 3.573, es decir, más del doble de las viviendas existentes actualmente, con un techo poblacional que presumiblemente superará los 10.000 habitantes. Por otro lado, lado la superficie total de suelo industrial se multiplica por 5.” ... “Dada la magnitud de los crecimientos previstos tanto residencial como industrial, creemos conveniente la realización de un estudio de movilidad de los nuevos desarrollos, del que carece el Avance del Plan General, al objeto de obtener las estimaciones de necesidad de transporte público...”

En cualquier caso, se recuerda que el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias y de acuerdo a las conclusiones que se deriven del estudio de tráfico, 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) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana.

2.21. 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, en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, dan las siguientes indicaciones al respecto:

Para la prevenir la afección a la fauna silvestre por contaminación lumínica:

- El PGOU debe contar con una zonificación según 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 sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

- Además, es necesario que las instalaciones de alumbrado exterior se diseñen de tal forma que:

- Se oriente la luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal (flujo hemisférico superior), evitando intrusión lumínica en las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna y el deslumbramiento. Se aconseja ángulos de emisión de las luminarias no superiores a 70º. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas.

- Se evite la sobre iluminación, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz.



- Las investigaciones indican que las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.
- Otra forma de evitar la contaminación lumínica es proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.
- Para evitar contaminación lumínica se deben evitar en el SNU los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales, excepto los carteles que afectan a la información de servicios de interés público (farmacias, información de interés público, etc.).

2.22. 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).

2.23. 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.

Medidas que se deben adoptar en zonas verdes

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.

2.24. Protección civil y emergencias. Riesgos asociados al planeamiento.

En primer lugar, es necesario recordar que, tal y como se ha indicado en el anterior apartado 2.4 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”.

En este sentido, el Documento Inicial Estratégico analiza en el apartado 3.1 los riesgos naturales y tecnológicos potenciales en el municipio, los cuales deben tenerse en cuenta para la elaboración de la versión final del Plan General. Al respecto, procede realizar las siguientes consideraciones:

Riesgo de inundaciones

Tal y como señala el informe de la Subdirección General de Protección Civil de fecha 22 de mayo de 2023 el Avance recoge la incidencia en el suelo urbano del riesgo de inundación, analizado de acuerdo con las directrices del Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), señalando que, de acuerdo con lo previsto en el mencionado Plan, el municipio de Ajalvir debe elaborar un plan de actuación municipal ante el riesgo de inundación (Anexo XII), siguiendo las directrices de elaboración establecidas en el Anexo XI.

El Documento Inicial Estratégico incorpora en su citado apartado 3.1.7 mapas de la lámina de inundación en los períodos de retorno de 10, 50, 100 y 500 años, la cual afecta a terrenos clasificados en el Plan General como suelo urbano y urbanizable. Es por ello, que el Estudio Ambiental Estratégico debe realizar un análisis detallado de este riesgo, considerando lo señalado anteriormente, respecto a que los terrenos con riesgos de inundación deben permanecer en la situación de suelo rural.

Riesgo de incendios

El informe del Área de Prevención de Incendios de la Dirección General de Emergencias de fecha 18 de mayo de 2023 señala que el municipio de Ajalvir 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).

Asimismo, el informe señala que, *el contenido de “Avance del Plan General de Ordenación Urbana”, no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, tiene competencias relativas al cumplimiento de la normativa de Protección Contra Incendios, con independencia de que con posterioridad se desarrollos y tramiten nuevas figuras de Planeamiento (Planes Parciales, Urbanización, etc.) que sí lo hagan”,* no realizando observaciones ni sugerencias al respecto.

Otros riesgos

El apartado 3.1.8 del Documento Inicial Estratégico señala respecto del riesgo asociado al transporte de mercancías peligrosas que en el término municipal de Ajalvir discurre la autopista R-2, incluida en la Red de Itinerarios de Mercancías Peligrosas (RIPM) establecida por el Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carreteras y ferrocarril en la Comunidad de Madrid (TRANSCAM). De esta manera, el Estudio Ambiental Estratégico deberá analizar este riesgo en relación con los terrenos urbanos y urbanizables clasificados junto a dicha infraestructura, estableciendo, en su caso, medidas específicas de protección.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
0889210470995980336799

2.25. Protección frente a la contaminación electromagnética

El Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad, en su informe de fecha 03 de julio de 2023 considera preciso integrar una serie de requisitos y recomendaciones para la protección de la población frente a la contaminación electromagnética.

En este sentido señala que las infraestructuras de Red eléctrica existentes y previstas en el planeamiento futuro, con objeto de la protección sanitaria de la población, deberán garantizar que se cumplen los criterios establecidos en el 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, así como, cumplir con lo establecido respecto a las distancias a la población, de acuerdo con la normativa vigente en la materia.

A escala de Nudo, que son aquellos casos donde confluyan varias Líneas de Alta tensión, u otras fuentes de campos electromagnéticos Ej. Antenas de radiofrecuencias, se debe considerar los efectos acumulativos y/o sinérgicos sobre la población fundamentalmente respecto a Establecimientos de uso público que alojen al grupo etáreo infantil (0-14 años), que se consideran prioritarios, dado que es un grupo diana, tanto en las evaluaciones del riesgo en salud a la exposición a campos electromagnéticos, como en la aplicación de medidas de protección debido a las incertidumbres actuales respecto a su posible vínculo con leucemia infantil.

Además, se tendrán en cuenta los requisitos establecidos en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, de aplicación en la Comunidad de Madrid.

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 su caso, se establecerán medidas para su reducción o eliminación. Se tendrá 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 (0 Hz a 300 GHz).

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

El informe de la Dirección General de Urbanismo de fecha 17 de noviembre de 2023 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 plantea (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.

2.27. Consideraciones incluidas en el informe de la Dirección General de Promoción Económica e Industrial

La Dirección General de Promoción Económica e Industrial señala en su informe de fecha 19 de junio de 2023 que el Plan afectaría al menos a un derecho minero (Belén-Ajalvir).





La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047/099598033679

Según se señala en el informe, en la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, en su artículo 2, se establece que “*Todos los yacimientos de origen natural y demás recursos geológicos existentes en el territorio nacional, mar territorial y plataforma continental, son bienes de dominio público...*”

Del mismo modo en la citada Ley de Minas se recoge en los artículos 62 y 105 lo siguiente:

62: “*Uno. La concesión de explotación se otorgará por un período de treinta años, prorrogable por plazos iguales hasta un máximo de noventa años...*”

Dos. El otorgamiento de una concesión de explotación confiere a su titular el derecho al aprovechamiento de todos los recursos de la Sección C) que se encuentren dentro del perímetro de la misma...”

105: “*Dos. El otorgamiento de una concesión de explotación y la declaración de una zona de reserva definitiva llevarán implícita la declaración de utilidad pública, así como la inclusión de las mismas en el supuesto del apartado dos del artículo ciento ocho de la Ley de Expropiación Forzosa”.*

2.28. Otras consideraciones

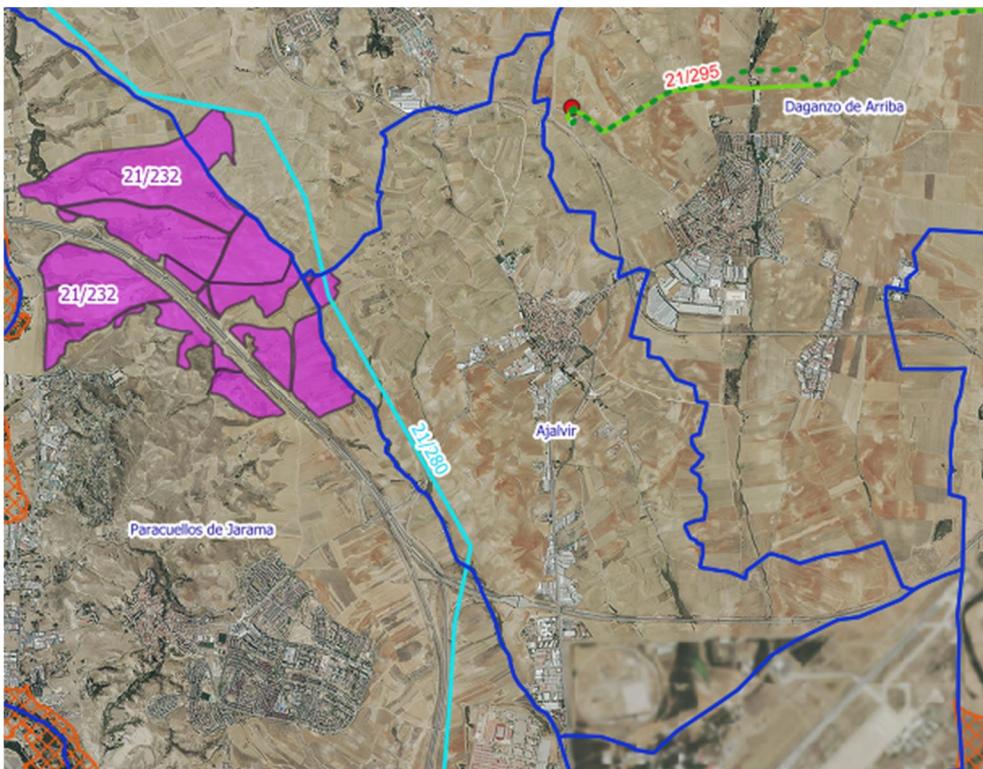
Dada la relevancia de los planes asociados a las energías renovables en la Comunidad de Madrid, como instrumentos que permitan el cumplimiento de los objetivos establecidos en el vigente del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC) y en la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la 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 han observado varios planes especiales de infraestructuras fotovoltaicas en tramitación que discurren por el término municipal de Ajalvir, los cuales se recogen en la siguiente imagen:



Comunidad
de Madrid

Planes especiales de infraestructuras fotovoltaicas en tramitación



La documentación relativa a los borradores de los citados Planes Especiales, así como los respectivos Documentos de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico 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_ndcfv

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047099598033679

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 a esta Dirección General 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 Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (Consejería de Presidencia, Justicia e Interior).
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Presidencia, Justicia e Interior).
- Dirección General de Patrimonio Cultural (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte).
- 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).
- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior).
- 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).
- 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 (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible).
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible).
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad, de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo).
- Dirección General de Aviación Civil, de la Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo.
- Ayuntamiento de Cobeña.
- Ayuntamiento de Daganzo.
- Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama.
- Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.
- 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)

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:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
0889210470995980336709

- 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

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular





INDICE

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN.....	1
1.1. INFORMES EMITIDOS SOBRE PROPUESTAS ANTERIORES DEL PLAN GENERAL	1
1.2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE LA NUEVA PROPUESTA DEL PLAN GENERAL	1
1.3. ALEGACIONES DERIVADAS DEL PERÍODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA	3
1.4. CONTENIDO DEL DOCUMENTO SOBRE EL QUE SE INFORMA	4
1.5. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	4
1.6. CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	7
1.7. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA	9
1.7.1. Planeamiento vigente.....	9
1.7.2. Objetivos generales del Plan General que se propone.....	13
1.7.3. Alternativas de Planeamiento	14
1.8. ALTERNATIVA ESCOGIDA. PROPUESTA DE CRECIMIENTO.....	17
2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO.....	25
2.1. APLICACIÓN DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	26
2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado	26
2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables.....	30
2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico	30
2.2. PAUTAS SOBRE INFORMACIÓN A APORTAR EN SIGUIENTES FASES POR EL AYUNTAMIENTO	31
2.3. APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DE LA LEY DE IPPC PARA PROYECTOS Y ACTIVIDADES.....	34
2.4. VALORACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA PROPUESTA SELECCIONADA	35
2.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL	48
2.6. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN GENERAL	57
2.7. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	57
2.8. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS	58
2.8.1. Infraestructuras eléctricas	58
2.8.2. Infraestructuras viarias	59
2.8.3. Infraestructuras de telefonía	61
2.9. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES	61
2.10. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.....	62
2.11. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	63
2.12. PROTECCIÓN FRENTA A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. ESTUDIO DE LAS AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO:	65
2.13. RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO	67
2.14. PROTECCIÓN FRENTA A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	68
2.15. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS	71
2.16. PROTECCIÓN DE CAUCES E HIDROGEOLÓGÍA	78
2.17. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS	82
2.18. RESIDUOS	83
2.19. PROTECCIÓN DE LA SALUD	84
2.20. TRÁFICO Y MOVILIDAD	86
2.21. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO	87
2.22. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO	88
2.23. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE	88
2.24. PROTECCIÓN CIVIL Y EMERGENCIAS. RIESGOS ASOCIADOS AL PLANEAMIENTO	88
2.25. PROTECCIÓN FRENTA A LA CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA	90
2.26. CONSIDERACIONES INCLUIDAS EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO	90
2.27. CONSIDERACIONES INCLUIDAS EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PROMOCIÓN ECONÓMICA E INDUSTRIAL	91
2.28. OTRAS CONSIDERACIONES	92
2.29. NORMATIVA URBANÍSTICA	93
2.30. VIGILANCIA AMBIENTAL	94
3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRÁTÉGICA.....	95



3.1. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS DEL PLAN.....	95
3.2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE.....	96
3.3. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	97



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:
088921047099598033679