

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AMBITE (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

NOVIEMBRE 2023

BLOQUE III
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1
MEMORIA DE ORDENACIÓN



AMBITE
Ayuntamiento



omicron
amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AMBITE (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE III VOLUMEN 1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero
Rubén Fernández Rodríguez
Fernando Carmona Mateos

Ingeniera de Caminos
Arquitecto
Arquitecto



Equipo Redactor:

Carmen Fernández González
Silvia Blanco Pisabarro
Luis Miguel Ramos del Cerro
Ana García Peña
Natalia González Alonso
Lara Caamaño Fernández
Sergio Ordás Llamazares
Nuria Iburguren Fernández
M^a Luz Prieto Rodríguez
Carmen Cordero González
Pablo Rodríguez Rodríguez
Verónica García Calvo
Sofía Calvete Candal
Armando López Hernández
Inés Suárez Santos
Marta Gayo Modino
Javier Rodríguez Barrientos
Marta Sandoval Cerón
Dulce María Pérez Benavides
Miguel Ángel García Angulo
Noelia Yugueros Anta
M^a Teresa Fernández Fernández

Arquitecta
Arquitecta
Arquitecto
Estudiante de Arquitectura
Arquitecta
Arquitecta-Paisajista
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ing. T. Agrícola / Ing. Agrónomo
Lda. Ciencias Ambientales
Graduado Ciencias Ambientales
Lda. Ciencias Ambientales
Lda. Ciencias Ambientales
Ldo. Geografía e Historia
Lda. Derecho
Lda. Derecho
Ingeniero Técnico Agrícola
Delineante
Delineante
Delineante
Delineante
Administrativa

Promotor:



Ayuntamiento de
Ambite

Ayuntamiento de Ambite
Plaza del Ayuntamiento, 1
28580 Ambite (Madrid)

Empresa Redactora:



Omicron-Amepro
Paseo de la Castellana 127, 2^a planta
28046 Madrid



ÍNDICE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN.....	7
Capítulo 1. Preliminares	8
1.1. Objeto	8
1.2. Equipo redactor	8
1.3. Antecedentes.....	9
1.4. Justificación de la procedencia de la redacción del Plan General	10
1.5. Ámbito territorial del Plan General	11
1.6. Alcance y contenido del Plan General.....	11
1.7. Tramitación y aprobación del Avance del Plan General	13
1.8. Resultado del trámite de información pública	15
Capítulo 2. Marco Normativo	16
2.1. Adecuación del Plan General al marco normativo urbanístico y sectorial	16
2.2. Legislación en materia de Suelo, Ordenación del Territorio y Urbanismo	16
2.3. Legislaciones sectoriales	17
2.4. Determinaciones del Informe de Impacto Territorial	24
2.5. Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico	25
2.6. Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica	25
TÍTULO II. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN GENERAL	26
Capítulo 1. Objetivos	27
1.1. Objetivos generales	27
1.2. Objetivos específicos de la ordenación urbanística.....	28
1.3. Objetivos de desarrollo sostenible	28
1.4. Objetivos de protección ambiental.....	32
Capítulo 2. Criterios	34
2.1. Criterios generales de ordenación	34
2.2. Criterios específicos de ordenación.....	34
TÍTULO III. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	39
Capítulo 1. Condicionantes para la ordenación.....	40
1.1. Conclusiones del análisis y diagnóstico de la situación actual	40
1.2. Evolución del modelo territorial del planeamiento anteriormente vigente.....	42
1.3. Estructura general del municipio y condicionantes territoriales	44
1.4. Afecciones sectoriales	45
Capítulo 2. Propuesta de alternativas de ordenación.....	50
2.1. Alternativa cero.....	50
2.2. Ordenaciones alternativas	51
Capítulo 3. Justificación de la alternativa elegida. Descripción de la estructura urbana	61
3.1. Alternativa seleccionada.....	61
3.2. Estructura general y orgánica del territorio	62

3.3.	Red viaria.....	63
3.4.	Distribución de las clases de suelo. Propuesta de clasificación	64
3.5.	Distribución de usos	67
3.6.	El modelo urbano. Gestión y ejecución del Plan General.....	68
3.7.	Previsiones de vivienda y población. Justificación del dimensionado residencial	69
3.8.	Previsiones de suelo para uso residencial.....	72
3.9.	Previsiones de suelo para actividades económicas	74
3.10.	Previsiones de suelo para usos dotacionales.....	74
3.11.	La protección del medio ambiente.....	75
3.12.	La protección del patrimonio.....	75
3.13.	Modelo de movilidad propuesto.....	76
3.14.	Efectos ambientales de la propuesta.....	76
TÍTULO IV. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELOS.....		78
Capítulo 1. Clasificación Del Suelo		79
1.1.	Introducción	79
1.2.	Clasificación y categorías del suelo.....	79
1.3.	Suelo Urbano.....	80
1.4.	Suelo Urbanizable	85
1.5.	Suelo No Urbanizable de Protección.....	86
Capítulo 2. Elementos estructurantes del sistema de Redes Públicas		89
2.1.	Nivel jerárquico de las Redes Públicas.....	89
2.2.	Nivel funcional de las Redes Públicas	89
2.3.	Redes Supramunicipales.....	89
2.4.	Redes Generales.....	90
2.5.	Redes Locales	90
2.6.	Justificación de la suficiencia de las Redes Públicas. Cumplimiento de estándares.....	91
Capítulo 3. Áreas homogéneas en Suelo Urbano		94
3.1.	División del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas.....	94
3.2.	Determinaciones sobre Suelo Urbano que alteran la ordenación vigente	95
3.3.	Cálculo de los Estándares de las Áreas Homogéneas.....	96
3.4.	Descripción de las Áreas Homogéneas.....	98
Capítulo 4. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano		111
4.1.	SUNC-01	112
4.2.	SUNC-02	114
4.3.	SUNC-03	116
4.4.	SUNC-04	118
4.5.	SUNC-05	120
4.6.	SUNC-06	122
4.7.	SUNC-07	124
4.8.	SUNC-08	126
4.9.	SUNC-09	128
4.10.	SUNC-10	130
4.11.	SUNC-11	132

Capítulo 5. Régimen de usos en Suelo No Urbanizable de Protección	134
5.1. Régimen de usos por categorías de Suelo No Urbanizable de Protección	134
TÍTULO V. MODELO DE GESTIÓN	136
Capítulo 1. Determinaciones de gestión urbanística.....	137
1.1. Gestión del Plan General.....	137
TÍTULO VI. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL.....	138
Capítulo 1. Clases y categorías de suelo.....	139
1.1. NNSS Vigentes y alternativas planteadas	139
1.2. Clasificación propuesta.....	144
Capítulo 2. Ámbitos de desarrollo definidos.....	145
2.1. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado.....	145
Capítulo 3. Cuadro síntesis de los datos de ordenación	146
TÍTULO VII. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO	148
Capítulo 1. Informe de Impacto Territorial.....	149
1.1. Determinaciones del Informe de Impacto Territorial	149
Capítulo 2. Adecuación del Avance al Informe de Impacto Territorial.....	150
2.1. Modificaciones del Avance para su adecuación al Informe de Impacto Territorial	150
ANEXO I. MEMORIA E IMPACTO NORMATIVO.....	151
Capítulo 1. Introducción. Objeto y justificación.....	152
1.1. Introducción	152
1.2. Objeto	153
1.3. Definición del concepto de discriminación	153
1.4. Justificación	153
1.5. Eficacia y vinculación normativa	154
Capítulo 2. Estructura legal y marco normativo de aplicación.....	155
2.1. Marco normativo general sobre igualdad.....	155
2.2. Marco básico para la incorporación de la perspectiva de género al Planeamiento	156
2.3. Requisitos de las acciones y políticas de igualdad de género en urbanismo	157
Capítulo 3. Consideraciones de Impacto de Género en el Plan General	159
3.1. Aspectos básicos.....	159
3.2. Tipos de acciones previstas	159
3.3. Equipamientos tradicionales y nuevos equipamientos	160
3.4. Vivienda.....	161
3.5. Transporte	161
3.6. Seguridad en el espacio público.....	162
Capítulo 4. Análisis de impactos.....	163
4.1. Impacto por razón de género.....	163
4.2. Análisis de impacto en la infancia y la adolescencia	166
4.3. Análisis de impacto por razón de orientación sexual.....	167

4.4. Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal 168

Título I. INTRODUCCIÓN

Capítulo 1. PRELIMINARES

1.1. Objeto

El presente documento constituye la memoria del **Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Ambite (Madrid)**, cuya redacción fue adjudicada a la empresa OMICRON-AMEPRO, S.A., firmándose el contrato para la realización del servicio con fecha de 24 de mayo de 2022 entre la empresa redactora y el Excmo. Ayuntamiento de Ambite (Madrid).

El objeto del Plan General es el de llevar a cabo la completa revisión del marco urbanístico general existente en el municipio. Ambite dispone en la actualidad de Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS-95), vigentes en el término municipal desde el año 1995. Tras su aprobación, se han redactado y aprobado en el Término Municipal tres Modificaciones de Planeamiento, con alcance puntual (no alteran el modelo propuesto en las NNSS-95).

La falta de adecuación del planeamiento vigente a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y la obsolescencia del modelo urbanístico planteado en dicho instrumento, hacen necesaria la redacción de un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico en el municipio de Ambite.

Este Documento de Avance ha sido redactado conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y contiene toda la información relevante para la adopción del modelo urbanístico definido. Se incluye un análisis completo del territorio municipal y del planeamiento urbanístico vigente, estableciéndose un diagnóstico cuyas conclusiones servirán de base para el establecimiento de los objetivos y propuestas del Avance del Plan General.

La presente Memoria de Ordenación se complementa con el resto de documentación que integra el Avance del Plan General.

1.2. Equipo redactor

El equipo multidisciplinar dispuesto por Omicron-Amepro, S.A. para llevar a cabo la redacción del presente documento es el que se describe en la siguiente tabla:

EQUIPO REDACTOR	
NOMBRE	TITULACIÓN
Magdalena Barreales Caballero	Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto
Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Carmen Fernández González	Arquitecta
Silvia Blanco Pisabarro	Arquitecta
Luis Miguel Ramos del Cerro	Arquitecto

EQUIPO REDACTOR	
NOMBRE	TITULACIÓN
Ana García Peña	Estudiante de Arquitectura
Natalia González Alonso	Arquitecta
Lara Caamaño Fernández	Arquitecta-Paisajista
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos
Nuria Ibarguren Fernández	Ingeniero de Caminos
M ^a Luz Prieto Rodríguez	Ing. T. Agrícola / Ing. Agrónomo
Carmen Cordero González	Lda. Ciencias Ambientales
Pablo Rodríguez Rodríguez	Graduado Ciencias Ambientales
Verónica García Calvo	Lda. Ciencias Ambientales
Sofía Calvete Candal	Lda. Ciencias Ambientales
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Marta Sandoval Cerón	Delineante
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
M ^a Teresa Fernández Fernández	Administrativo

Tabla 1. Equipo redactor del documento de PGOU de Ambite

1.3. Antecedentes

El proceso de tramitación del Plan General de Ordenación de Ambite hasta la fecha ha sido el siguiente:

- Normas Subsidiarias (NNSS-95). Aprobadas definitivamente por el Consejero de Política Territorial con fecha de 1 de junio de 1995, tras subsanarse las deficiencias que causaron su suspensión condicionada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 23 de marzo de 1995. La publicación de los acuerdos anteriores se recoge en el BOCM Núm. 150, publicado el lunes, 26 de junio de 1995.
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del término municipal de Ambite, en el ámbito del “Camino de Valdezarza” (21/12/1999).
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ambite, consistente en dividir la UE-2 en dos unidades menores, la UE-2a y la UE-2b (25/07/2000).
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento en el término municipal de Ambite para la definición de un Área de Tolerancia de Vertidos de Residuos Inertes en el Suelo No Urbanizable (25/07/2000).

- Plan Especial de Ejecución de Infraestructuras “Obras de saneamiento y depuración de la cuenca del río Tajuña, comprendidas en el Plan Director de Saneamiento y Depuración del 100 por 100 de los municipios de la Comunidad de Madrid” (26/07/2001).
- Plan Especial de Infraestructuras “Gasificación integral zona Sur-Este de la Comunidad de Madrid, a partir del gaseoducto Loeches-Villarejo de Salvanes” (20/12/2005).
- Plan Especial relativo a los ámbitos P 5 PARC 9001, P6 PARC 9002 Y PARC 9003 (20/12/2005).
- El 20 de mayo de 2022 se adjudica el contrato de Redacción del Plan General de Ambite a la empresa Omicron Amepro, S.A., firmándose el contrato el 24 de mayo de 2022.
- El 15 de septiembre de 2022 se entregó el Documento Urbanístico Preliminar, una vez consensuado por el equipo de gobierno y con los principales organismos sectoriales, sirve de base para la redacción del presente documento de Avance y previamente expuesto a participación ciudadana.
- El 31 de enero de 2023 se publica una encuesta, disponible para toda la ciudadanía durante el plazo de un mes, para evaluar las carencias y potencialidades identificadas por los vecinos de Ambite.

1.4. Justificación de la procedencia de la redacción del Plan General

La justificación de la necesidad de la redacción de un nuevo Plan General responde fundamentalmente a motivaciones de carácter jurídico, urbanístico y medioambiental.

Desde un enfoque jurídico, la conveniencia y oportunidad de la redacción del nuevo Plan General se deriva de la entrada en vigor de la Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, que incluye la obligación de adaptar el planeamiento general municipal a la nueva legislación en un plazo de dos años a partir de la publicación de la aprobación de dicha Ley, mediante la redacción de un Plan General. Actualmente, el municipio cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNS-95), vigentes en el término municipal desde el año 1995. Es evidente la necesidad de dotar al municipio de Ambite de un instrumento de planeamiento general adaptado al marco legal vigente en la actualidad.

Por otra parte, desde el punto de vista urbanístico, la necesidad de la redacción del nuevo Plan General viene originada por los problemas de gestión derivados del planeamiento general vigente, ya que no se ha desarrollado casi ninguna de las Unidades de Ejecución y Sectores previstos en las Normas Subsidiarias de 1995, lo que hace que sea necesaria la revisión de las normas, adaptando el nuevo planeamiento general a las necesidades reales del municipio y estableciendo las herramientas de gestión que favorezcan el desarrollo del Plan General.

El enfoque y el modelo urbanístico planteados hace más de veinticinco años necesitan ser revisados, dado que las determinaciones recogidas en las actuales Normas Subsidiarias vigentes han quedado obsoletas. La propia evolución urbanística del municipio durante la vigencia de este instrumento de planeamiento hace necesario un nuevo Plan General que se adapte a la realidad actual del municipio, así como a la legislación vigente. De tal manera que se propicie el marco que permita un crecimiento sostenible y que garantice el equilibrio interno, afrontando conflictos y carencias urbanas que han surgido con el desarrollo del municipio en las últimas décadas. El modelo urbanístico del nuevo Plan General deberá orientarse hacia la consecución de una población equilibrada y resiliente.

En conclusión, puede afirmarse que la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Ambite (Madrid) queda suficientemente justificada, como figura urbanística mínima para la ordenación del suelo del término municipal, según la vigente Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.5. **Ámbito territorial del Plan General**

El ámbito territorial del Plan General de Ambite es la totalidad del término municipal, que tiene una extensión de 26 Km² y limita al norte con los municipios de Olmeda de las Fuentes, Pezuela de las Torres y Fuentenovilla. Al oeste limita con Villar del Olmo y al este con el municipio de Mondéjar. Al sur limita con Orusco de Tajuña.

1.6. **Alcance y contenido del Plan General**

1.6.1. **Alcance del Plan General**

Según se ha señalado en los puntos anteriores, la necesidad de adaptar el instrumento de planeamiento urbanístico municipal de Ambite a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y el agotamiento del modelo urbanístico de las NNSS de 1995, obligan a plantearse la redacción de un Plan General que ordene la totalidad del término municipal.

La redacción del Plan General ha de definir para la totalidad de su ámbito territorial la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución. De esta forma, el alcance operativo del Plan General viene condicionado por los siguientes factores:

- a) Las determinaciones establecidas por las leyes e instrumentos de planeamiento jerárquicamente superiores, cuya capacidad limitadora debe valorarse en función del carácter vinculante de cada una de ellas.
- b) El ámbito competencial del propio Plan General, que se concreta a través de determinaciones urbanísticas, cuyo alcance es limitado.

1.6.2. **Contenido sustantivo del Plan General**

El Plan General debe establecer las determinaciones estructurantes y pormenorizadas de ordenación para el municipio, de acuerdo a lo señalado en el artículo 42 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.6.3. **Ordenación estructurante**

De acuerdo a lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la ordenación estructurante está conformada por el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo en el ámbito de la totalidad del término municipal, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro. Estas determinaciones son las siguientes:

- a. El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.
- b. La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, las redes públicas son el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red se distinguen jerárquicamente en tres niveles:
 1. Los que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
 2. Los que conforman la red general, que son aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.
 3. Los que conforman la red local, que son aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.
- c. La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, coeficientes de edificabilidad y aprovechamientos unitarios, así como los coeficientes de homogeneización entre usos globales en el área de reparto.
- d. El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

1.6.4. Ordenación pormenorizada

La ordenación urbanística pormenorizada está constituida por el conjunto de determinaciones que, dentro del marco de las determinaciones de carácter estructural, desarrollan aquellas con el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Las determinaciones de ordenación pormenorizada comprenden, al menos, los siguientes aspectos:

- a. La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- b. Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
- c. La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- d. El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e. La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.
- f. La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
- g. Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

1.6.5. Contenido documental del Plan General

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente documento de Avance del Plan General está integrado por la siguiente documentación, estructurada en una serie de tomos:

Bloque I Documentación Informativa

- Volumen 1. **Memoria de Información**
- Volumen 2. **Planos de Información**

Bloque II Documentación Ambiental

- Volumen 1. **Documento Inicial Estratégico** (evaluación ambiental conforme a la Ley 21/2013)
- Volumen 2. **Planos Ambientales**

Bloque III Documentación Normativa

- Volumen 1. **Memoria de Ordenación**
- Volumen 2. **Normativa Urbanística**
- Volumen 3. **Fichas de Ordenación y Gestión**
- Volumen 4. **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**
- Volumen 5. **Planos de Ordenación**
- Volumen 6. **Memoria de participación ciudadana**
- Volumen 7. **Resumen Ejecutivo**

1.7. Tramitación y aprobación del Avance del Plan General

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con la tramitación de los Avances del Planeamiento, señalando lo siguiente:

“Para la formulación y elaboración de los instrumentos de planeamiento general, y sus revisiones, deberá formalizarse un documento de avance, expresivo de los criterios, objetivos y propuestas generales, así como de las alternativas de ordenación posibles. Asimismo, deberá contener el correspondiente documento inicial estratégico, con el contenido y el alcance previstos en la legislación sobre evaluación ambiental, así como un resumen ejecutivo que permita conocer con sencillez y claridad el documento de avance. En todos los demás casos, el Avance de planeamiento será facultativo.”

Según el citado artículo, el procedimiento de aprobación de los Avances de Planeamiento estará sujeto a los siguientes trámites preceptivos:

- a) Trámite de información pública por un período de cuarenta y cinco días, a efectos de que cualquier interesado pueda presentar sugerencias, que no requerirán contestación individualizada por la Administración pública. Una vez finalizado el trámite, en el plazo de quince días, deberá remitirse al

órgano competente en materia de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid las sugerencias recibidas y el certificado municipal sobre su recepción.

- b) De manera simultánea al trámite de información pública, se remitirá la documentación completa del avance al órgano competente en materia de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid, que ejercerá las funciones y trámites del órgano sustantivo en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo a lo previsto en la legislación sobre evaluación ambiental, además de las que le corresponden en la tramitación del informe de impacto territorial.

Para la coordinación de los informes y consultas del documento del alcance y el informe de impacto territorial, se realizarán los siguientes pasos:

1. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico que emitirá el órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid, previa consulta e informe, durante el plazo establecido en el artículo 19.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas. Se comunicará al órgano competente en materia de ordenación de territorio para que no se dupliquen las consultas.

2. Simultáneamente, a la vista de la comunicación del órgano ambiental, el órgano competente en materia de ordenación territorial, solicitará aquellos informes adicionales que sean necesarios por ser preceptivos o ser necesarios para su valoración territorial de cualesquiera otras Consejerías, organismos y entidades de la Comunidad de Madrid o de la Administración General del Estado. Asimismo, solicitará informe no vinculante a los municipios colindantes o aquellos que desde esta Consejería se estime oportuno consultar por la incidencia del plan sobre esos municipios.

Los informes sectoriales que no sean preceptivos y los municipales deberán emitirse en un plazo no superior a dos meses, entendiéndose que son favorables en caso de no emitirse. Los demás se regularán por los plazos de su legislación específica.

3.- Concluidos los trámites anteriores, el órgano competente en materia de ordenación territorial emitirá un informe dentro de sus competencias, para lo que tendrá en cuenta el documento de alcance y el resultado de las consultas efectuadas por el órgano ambiental y las recogidas en el punto 2.º anterior, y se analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, los sistemas generales, la movilidad, el transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

El Informe de impacto territorial, emitido por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid una vez recibidos el documento de alcance y el informe del órgano competente en materia de ordenación territorial, tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del avance y debe emitirse en el plazo máximo de cuatro meses desde la fecha de la recepción de la documentación indicada en el apartado anterior, no pudiendo entenderse favorable en caso contrario.

4. Una vez realizados los trámites anteriores, el Avance será aprobado por el órgano competente del ayuntamiento, poniéndose a disposición del público a través de la sede electrónica del municipio junto con el informe de impacto territorial y con el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. El acuerdo de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de sugerencias, del documento de alcance del estudio ambiental estratégico y del informe

La aprobación de los Avances de Planeamiento solo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones Públicas que hayan intervenido en su elaboración.

Asimismo, se realizarán los trámites ambientales recogidos en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. En este sentido, se efectuará la solicitud de inicio para la evaluación ambiental estratégica del Plan

General al órgano ambiental, acompañada del borrador del Plan y del Documento Inicial Estratégico. El documento del Avance tendrá la consideración de borrador del Plan. El Documento Inicial Estratégico formará parte del contenido sustantivo del propio Avance, tal como establece la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativa. Posteriormente se realizará el trámite de consultas previas y la determinación del alcance del Estudio Ambiental Estratégico, conforme a la citada Ley 21/2013. El órgano ambiental remitirá el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y las respuestas a las consultas realizadas en un plazo máximo de dos meses desde la recepción de la solicitud de inicio.

1.8. Resultado del trámite de información pública

De acuerdo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 56 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación del Avance del Plan General está sujeto a un trámite de información pública por un periodo mínimo de 45 días.

El resultado del trámite de información pública se reflejará en la Memoria de Participación Pública, incluida en el BLOQUE III de la documentación normativa del presente Plan General.

Capítulo 2. MARCO NORMATIVO

2.1. Adecuación del Plan General al marco normativo urbanístico y sectorial

El presente Plan General ha sido redactado conforme a la legislación vigente en materia urbanística, teniendo especialmente en cuenta lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. La adaptación del instrumento de planeamiento municipal a la legislación urbanística autonómica es uno de los objetivos fundamentales del Plan General Ordenación Urbana de Ambiente.

Asimismo, la elaboración del Plan General se ha realizado de modo que se garantice el cumplimiento de la legislación sectorial aplicable. En este sentido, es destacable, entre otras, la normativa vigente sobre evaluación ambiental de instrumentos de planeamiento urbanístico, como la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En los siguientes epígrafes se relaciona la legislación vigente en materia de suelo, ordenación del territorio y urbanismo, así como toda la normativa sectorial de aplicación referente a medio ambiente, espacios protegidos, patrimonio histórico y cultural, aguas, gestión de residuos, contaminación aérea y calidad del aire, edificación, infraestructuras, accesibilidad y supresión de barreras, deporte, telecomunicaciones, vías pecuarias, hostelería y turismo, hidrocarburos, etc.

2.2. Legislación en materia de Suelo, Ordenación del Territorio y Urbanismo

- **Normativa estatal**
 - **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.
 - **Real Decreto 1346/1976**, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con carácter supletorio.
 - **Real Decreto 2159/1978**, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
 - **Real Decreto 3288/1978**, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
 - **Real Decreto 2187/1978**, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 9/2001**, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - **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.

- **Ley 9/1995**, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo (vigentes los artículos no derogados por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).
- **Decreto 69/1983**, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la Comunidad Autónoma de Madrid.
- **Decreto 1/2016**, de 5 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid.
- **Ley 9/2010**, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.
- **Decreto 71/1997**, de 12 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid.
- **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.
- **Decreto 92/2008**, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.

2.3. Legislaciones sectoriales

2.3.1. Medio ambiente

- **Normativa europea**
 - **Directiva 2011/92/UE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, actualizada por la Directiva 2014/52/UE del 16 de abril.
 - **Directiva 2001/42/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- **Normativa estatal**
 - **Real Decreto-ley 36/2020**, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
 - **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
 - **Ley 27/2006**, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.
 - **Disposición transitoria primera de la Ley 4/2014**, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

2.3.2. Espacios protegidos

- **Normativa europea e internacional**
 - **Directiva Europea 2009/147/CE** de 30 de noviembre, relativa a la Conservación de Las Aves Silvestres.

- **Directiva 92/43/CEE**, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre.
- **Convenio de Washington**, relativo al Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora (CITES).
- **Convenio de Berna**, de 19 de Septiembre de 1970, relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa.
- **Convenio de Bonn**, de 23 de Julio de 1979, relativo a la Conservación de Especies migratorias de Fauna Silvestre.

- **Normativa estatal**
 - **Ley 42/2007**, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - **Real Decreto 139/2011**, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
 - **Real Decreto 1095/1989**, de 8 de septiembre, por el que se declaran las Especies objeto de Caza y Pesca y se establecen normas para su protección.
 - **Real Decreto 1997/1995**, de 7 de diciembre, por el que se establecen Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna silvestre.
 - **Ley 43/2003**, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril y por la Ley 21/2015 de 20 de Julio.
 - **Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid”**
 - **Decreto 104/2014**, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid" y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves "Carrizales y Sotos de Aranjuez" y "Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares"
 - **La Directiva 79/409/CEE** del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, revisada y codificada por la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, establece, en el artículo 4, la obligación de los Estados miembros de la Unión Europea de designar, como Zonas de Especial Protección para las Aves, los territorios más adecuados, en número y en superficie, para la conservación de las especies de aves relacionadas en su Anexo I
 - **La Directiva 92/43/CEE** del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats), establece el marco legal para la creación de una red ecológica europea coherente de Zonas Especiales de Conservación, denominada Natura 2000.

- **Normativa autonómica**
 - **Ley 7/1990**, de 28 de junio, de protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid
 - **Ley 2/1991**, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestre.
 - **Ley 16/1995**, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.
 - **Decreto 50/1999**, de 8 de abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de la Comunidad de Madrid.

- **Decreto 18/1992**, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora y Fauna Silvestre y creación de la Categoría de Árboles Singulares y su actualización.
- **Orden de la Consejería de Cooperación de 27 de mayo de 1992**, por la que se establecen las Normas Generales para el uso socio-recreativo de los Montes y Terrenos Forestales administrados por la Comunidad de Madrid.
- **Ley 8/2005**, de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano en la Comunidad de Madrid.
- **Norma Granada**, aprobada para su aplicación en la Comunidad de Madrid por acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91, para la valoración del arbolado ornamental.

2.3.3. Patrimonio histórico y cultural

- **Normativa estatal**
 - **Ley 16/1985**, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
 - **Ley 23/1982**, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.
 - **Real Decreto 111/1986**, de 10 de enero, que desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, modificado por el RD 162/2002 de 8 de Febrero.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 8/2023**, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 7/2000**, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación.
 - **Ley 3/2001**, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

2.3.4. Aguas

- **Normativa europea**
 - **Directiva 91/271/CEE**, del Consejo, de 21 de mayo, sobre el Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
 - **Directiva 98/83/CE**, del Consejo, de 3 de noviembre de 1998, relativa a la Calidad de las Aguas destinadas al consumo humano.
 - **Directiva 2006/7/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de febrero de 2006, relativa a la gestión de la calidad de las aguas de baño.
 - **Directiva 2000/60/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un Marco Comunitario de actuación en el ámbito de la Política de Aguas, actualizado por Directiva 2014/101/UE de 30 de octubre.
- **Normativa estatal**
 - **Real Decreto Legislativo 1/2001**, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
 - **Real Decreto 817/2015**, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y normas de calidad ambiental.

- **Real Decreto 927/1988**, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y la Planificación Hidrológica.
- **Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995**, por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- **Real Decreto-Ley 11/1995**, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
- **Real Decreto 509/1996**, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las aguas residuales urbanas, modificado por el Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, Real Decreto 1290/2012 de 7 de septiembre y el Real Decreto 817/2015 de 11 de Septiembre.
- **Real Decreto 140/2003**, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- **Real Decreto 907/2007**, de 6 de julio, aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica, modificado por RD 1161/2010 de 17 de septiembre y Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 17/1984**, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2008 de 19 de Diciembre.
 - **Decreto 170/1998**, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 10/1993**, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento.
 - **Decreto 40/1994**, de 21 de abril, por el que se aprueban los documentos a los que hace referencia la Ley 10/1993.
 - **Decreto 62/1994**, de 16 de junio, por el que se establecen Normas complementarias para la Caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

2.3.5. Gestión de Residuos

- **Normativa europea**
 - **Directiva 1999/31/CE** del Consejo de 26 de abril de 1999 relativa al Vertido de Residuos.
 - **Decisión 94/3/CE** del 20 de diciembre sobre el Catálogo Europeo de Residuos (CER).
- **Normativa estatal**
 - **Resolución de la Secretaría de Cambio Climático** de 20 de enero de 2009 por la que se aprueba el Plan Nacional Integrado de Residuos 2008-2015.
 - **Ley 7/2022**, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
 - **Real Decreto 105/2008**, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
 - **Real Decreto 9/2005**, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 5/2003**, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

- **Decreto 9/1995**, de 9 de febrero, por el que se aprueban las Líneas Básicas del Sistema de Gestión e Infraestructuras de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos en la Comunidad de Madrid.
- **Estrategia de residuos de la Comunidad de Madrid** aprobada por acuerdo el 18 de octubre de 2007.
- **Decreto 83/1999**, de 3 de junio, por el que se regulan las actividades de producción y de gestión de los residuos biosanitarios y citotóxicos de la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 93/1999**, de 10 de junio, sobre Gestión de pilas y acumuladores usados en la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 326/1999**, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.

2.3.6. Contaminación aérea y calidad del aire

- **Normativa europea**
 - **Directiva 2010/75/CE** sobre las emisiones industriales (prevención y el control integrados de la contaminación).
 - **Directiva 2008/50/CE**, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa.
- **Normativa estatal**
 - **RDL 1/2016**, de 16 de diciembre, Texto Refundido de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
 - **Ley 37/2003**, de 17 de noviembre, del Ruido.
 - **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
 - **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.
 - **Real Decreto 2512/1978**, de 14 de octubre, para la aplicación del artículo 11 de la Ley 38/1972, de 22 de diciembre.
 - **Decreto 833/1975**, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico.
- **Normativa autonómica**
 - **Decreto 55/2012** de 15 de marzo sobre el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid

2.3.7. Edificación

- **Normativa estatal**
 - **Ley 38/1999**, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
 - **Real Decreto 314/2006**, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

2.3.8. Infraestructuras

- **Normativa estatal**
 - **Ley 37/2015** de 29 de septiembre, de carreteras.
 - **Real Decreto 1812/1994**, de 2 de septiembre, aprueba el Reglamento General de Carreteras.
 - **Ley 38/2015**, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.
 - **Real Decreto 2387/2004**, de 30 diciembre, aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
 - **Ley 24/2013**, de 26 de diciembre, del Sector eléctrico.
 - **Real Decreto 842/2002**, de 2 de agosto, que aprueba el Reglamento Electrónico de Baja Tensión.
 - **Ley 32/1979**, de 8 de noviembre, sobre el ferrocarril metropolitano de Madrid.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 3/1991**, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 29/1993**, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - **Orden de 3 de abril de 2002**, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 49/1987**, de 8 mayo, Reglamento de Viajeros.
 - **Decreto 57/2006**, de 29 junio, extiende la aplicación del Reglamento de Viajeros del Ferrocarril Metropolitano al metro ligero en la Comunidad de Madrid.

2.3.9. Usos del Suelo

- **Normativa estatal**
 - **Ley 42/2007**, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - **Ley 19/1995**, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.
 - **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.
 - **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

2.3.10. Vías Pecuarias

- **Normativa estatal**
 - **Ley 3/1995**, de 23 de marzo, establece el régimen jurídico de las Vías Pecuarias.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 8/1998**, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2.3.11. Accesibilidad y supresión de barreras

- **Normativa estatal**
 - **Orden TMA/851/2021**, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados
 - **Real Decreto Legislativo 1/2013**, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
 - **Ley 26/2011**, de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.
 - **Real Decreto 314/2006**, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. El Documento Básico DB-SU Seguridad de utilización y accesibilidad especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad de utilización y accesibilidad.
 - **Ley 8/2013**, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
 - **Ley 15/1995**, de 30 de mayo sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

- **Normativa autonómica**
 - **Ley 8/1993**, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 13/2007**, de 15 marzo, Aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2.3.12. Policía Sanitaria Mortuoria

- **Normativa estatal**
 - **Decreto 2263/1974**, de 20 de julio, aprueba el Reglamento de la Policía Sanitaria Mortuoria.

- **Normativa autonómica**
 - **Decreto 124/1997**, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid.

2.3.13. Comercio:

- **Normativa autonómica**
 - **Ley 16/1999**, de 29 de abril, de comercio interior de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 2/2012**, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 1/2008**, de 26 de junio, de Modernización del Comercio de la Comunidad de Madrid
 - **Ley 21/1998**, de 30 de noviembre, de Ordenación y Promoción de la Artesanía en la Comunidad de Madrid.

2.3.14. Deporte

- **Normativa autonómica**
 - **Ley 15/1994**, de 28 de diciembre, del Deporte de la Comunidad de Madrid.

2.3.15. Telecomunicaciones

- **Normativa estatal**
 - **Ley 9/2014**, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.
 - **Real Decreto-Ley 1/1998** de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
 - **Real Decreto 346/2011**, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
 - **Orden ITC/1644/2011**, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

2.3.16. Hostelería y Turismo

- **Normativa autonómica**
 - **Ley 1/1999**, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid

2.3.17. Hidrocarburos

- **Normativa estatal**
 - **Ley 34/1998**, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

2.4. Determinaciones del Informe de Impacto Territorial

Conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación de Avances del planeamiento está sujeto a Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, que tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance.

Una vez finalizado el periodo de información pública, el Ayuntamiento de Ambiente podrá proceder a la aprobación del Avance del Plan General. El acuerdo de aprobación incluirá el Informe de Impacto Territorial y su incidencia en el contenido del Avance. Las determinaciones se recogerán en el documento del Plan General.

2.5. Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico

De acuerdo a lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se efectuará al órgano ambiental la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan General. Para ello, la solicitud de inicio se acompañará del Documento del Avance y del Documento Inicial Estratégico.

Posteriormente, se realizará el trámite de consultas previas y la determinación del alcance del Estudio Ambiental Estratégico, conforme a lo dispuesto en la citada Ley 21/2013.

El órgano ambiental remitirá el Documento del Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y las respuestas a las consultas realizadas en un plazo máximo de dos meses desde la recepción de la solicitud de inicio. Las determinaciones del Documento de Alcance se incorporarán al documento del Plan General que se disponga para su Aprobación Inicial.

2.6. Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica

Tras la conclusión del periodo de información pública del documento del Plan General aprobado inicialmente, el Pleno del Ayuntamiento debe remitir el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo máximo de cuatro meses la Declaración Ambiental Estratégica tal como exige la ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

La Declaración Ambiental Estratégica deberá formularse por parte de la Consejería con competencias en materia de medio ambiente previamente a la aprobación provisional del instrumento de planeamiento, conforme a lo establecido en la Disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica se recogerán en este apartado de la Memoria de Ordenación, así como la relación de las modificaciones incorporadas en el documento del Plan General derivadas de la Declaración Ambiental Estratégica, en su caso.

Título II. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN GENERAL

Capítulo 1. OBJETIVOS

1.1. Objetivos generales

El objetivo general del documento del Plan General de Ordenación Urbana de Ambiente es el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general, adaptado tanto a la legislación vigente como a la realidad del territorio, y previendo su sostenibilidad y la viabilidad de su desarrollo.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ambiente se adapta a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este sentido, los fines de la ordenación urbanística establecida por el Plan General son los señalados en el artículo 3 de la citada Ley, que se relacionan a continuación:

- a) 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.
- b) La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.
- c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.
- d) La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.
- e) La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.
- f) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico artístico, cultural y arquitectónico.
- g) Impedir la especulación con el suelo.
- h) Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.
- i) La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo

Todos estos objetivos generales aquí enunciados se tendrán en cuenta en la elaboración del Plan General, de tal forma que sus propuestas tenderán esencialmente a potenciar aquellos factores capaces de enriquecer y

revalorizar la calidad ambiental del sistema urbano, reforzando en lo posible su posición territorial y protegiendo su patrimonio natural y cultural.

1.2. Objetivos específicos de la ordenación urbanística

Además de los objetivos de carácter general expuestos en el apartado anterior, podemos establecer los siguientes criterios y objetivos específicos, a alcanzar mediante la gestión y desarrollo de las propuestas de la Redacción del Plan General:

- a. Adecuación del nuevo planeamiento municipal a la realidad física del municipio.
- b. Adaptación del planeamiento general a la legislación en materia de urbanismo y suelo vigente (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).
- c. Solucionar los problemas de gestión derivados de la falta de desarrollo del planeamiento vigente (NNSS 95).
- d. Afrontar los problemas de movilidad, así como de aparcamiento, que han ido consolidándose en el casco en los últimos años, reordenando especialmente el tráfico rodado, apostando por la movilidad peatonal, aumentando la capacidad de aparcamiento y planteando actuaciones de conectividad.
- e. Plantear un modelo de crecimiento sostenible y equilibrado con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas.
- f. Consolidar la ciudad preexistente, y especialmente el casco, ordenando las zonas de borde de crecimiento disperso sin consolidar.
- g. Obtención de suelos públicos con el objetivo de mejorar y ampliar las dotaciones existentes, concretamente la implantación de un centro de salud.
- h. Modificar el uso del suelo vacante destinado a uso industrial, debido a la falta de proyección futura que justifique su necesidad.
- i. Definir los sistemas de gestión de los ámbitos de desarrollo con el fin de facilitar su ejecución, incluyendo la iniciativa pública municipal.
- j. Protección de edificaciones de interés mediante la redacción de un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- k. Garantizar la participación pública en todo el proceso de redacción del planeamiento.

1.3. Objetivos de desarrollo sostenible

Para la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbana de Ambiente se tienen en cuenta los **principios y objetivos de desarrollo sostenible** recogidos en el **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**, así como en otros documentos como la **Agenda Urbana Española**.

1.3.1. Principios de desarrollo sostenible de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

De acuerdo a los **principios de desarrollo territorial y urbano sostenible** establecidos en el artículo 3 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, el presente Plan General propiciará el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

- a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
- c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.
- d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

- a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.
- b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.
- c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.
- d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquellas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.
- e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.

- f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará 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.
- g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.
- h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.
- i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.
- j) Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.
- k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.
- l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

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.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

1.3.2. Objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda Urbana Española

La Agenda Urbana Española (AUE) es un documento estratégico, sin carácter normativo, que persigue el logro de la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano, de conformidad con los criterios establecidos por la Agenda 2030, la nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea.

Los objetivos recogidos en la Agenda Urbana Española contribuyen a conseguir un desarrollo equitativo, justo y sostenible de las ciudades, implicando con un enfoque multidisciplinar a todos los agentes que participan en la elaboración del planeamiento urbanístico.

Esta estrategia de desarrollo urbano de carácter integrado contiene un conjunto de diez Objetivos Estratégicos que se desglosan, a su vez, en diversos objetivos específicos. Para la consecución de cada uno de los objetivos específicos considerados, la Agenda Urbana Española propone varias líneas de actuación.

A continuación, se relacionan los Objetivos Estratégicos recogidos en la Agenda Urbana Española y sus objetivos específicos relacionados:

- **Objetivo Estratégico 1:** Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.
 - 1.1. Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial.
 - 1.2. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje.
 - 1.3. Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural.
- **Objetivo Estratégico 2:** Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.
 - 2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos.
 - 2.2. Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos.
 - 2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.
 - 2.4. Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación.
 - 2.5. Impulsar la regeneración urbana.
 - 2.6. Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios
- **Objetivo estratégico 3:** Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia.
 - 3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención.
 - 3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.
 - 3.3. Mejorar la resiliencia frente al cambio climático.
- **Objetivo estratégico 4:** Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.
 - 4.1. Ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía.
 - 4.2. Optimizar y reducir el consumo de agua.
 - 4.3. Fomentar el ciclo de los materiales.
 - 4.4. Reducir los residuos y favorecer su reciclaje.
- **Objetivo estratégico 5:** Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.
 - 5.1. Favorecer la ciudad de proximidad.
 - 5.2. Potenciar modos de transporte sostenibles.

- **Objetivo estratégico 6:** Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.
 - 6.1. Reducir el riesgo de pobreza y exclusión social en entornos urbanos desfavorecidos.
 - 6.2. Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad
- **Objetivo estratégico 7:** Impulsar y favorecer la economía urbana.
 - 7.1. Buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica.
 - 7.2. Fomentar el turismo sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local.
- **Objetivo estratégico 8:** Garantizar el acceso a la vivienda.
 - 8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.
 - 8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.
- **Objetivo estratégico 9:** Liderar y fomentar la innovación digital.
 - 9.1. Favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart cities).
 - 9.2. Fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital
- **Objetivo Estratégico 10:** Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.
 - 10.1. Lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore, también, la gestión.
 - 10.2. Asegurar la participación ciudadana, la transparencia y favorecer la gobernanza multinivel.
 - 10.3. Impulsar la capacitación local y mejorar la financiación.
 - 10.4. Diseñar y poner en marcha campañas de formación y sensibilización en materia urbana, así como de intercambio y difusión de la información.

1.4. Objetivos de protección ambiental

El principal criterio de la ordenación territorial propuesta es respetar las zonas de valor paisajístico y ambiental específico, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el medio urbano. El medio natural de Ambiente es uno de los valores más importantes del municipio y constituye una parte esencial de su identidad, por lo que se pretende compatibilizar el crecimiento urbano con la conservación del patrimonio natural existente.

Los objetivos de protección ambiental están encaminados fundamentalmente a prevenir degradaciones ambientales, corregir el comportamiento ambiental de los agentes socioeconómicos y potenciar la fortaleza del medio. La protección del medio ambiente, su mejora y establecer una situación de desarrollo sostenible dentro del medio urbano, son factores básicos a tener en cuenta en la elaboración del Plan General.

La incorporación de criterios ligados a un desarrollo más sostenible en el ámbito urbano en la elaboración del Plan General de Ambiente procede no sólo de la normativa vigente en materia de evaluación ambiental, Ley

21/2013, sino también de las determinaciones de una serie de documentos estratégicos, encaminados a la progresiva concienciación de la administración y de la sociedad sobre los aspectos ambientales relacionados con el medio urbano.

El objetivo final es alcanzar una sociedad más coherente en el uso racional de sus recursos, socialmente más equitativa y cohesionada y territorialmente más equilibrada.

Entre los objetivos de protección ambiental considerados en la elaboración del Plan General de Ambiente se encuentran:

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

Garantizar la sostenibilidad de los crecimientos propuestos por el Plan General es un criterio fundamental que se tendrá en cuenta en la redacción de la revisión del PGOU. Para ello, se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales.

Capítulo 2. CRITERIOS

2.1. Criterios generales de ordenación

El Plan General de Ordenación Urbana constituye uno de los instrumentos establecidos por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su transformación o conservación.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ambiente (Madrid) constituye el instrumento de ordenación general del término municipal completo, sin perjuicio de que también pueda establecer determinaciones de ordenación detallada para ámbitos concretos.

Uno de los criterios básicos que se considera para la ordenación urbanística del municipio es el de lograr un desarrollo del núcleo que favorezca la proximidad de la población a los servicios y equipamientos previstos. Por tanto, el nuevo Plan General se orienta hacia la consecución de una ciudad con un carácter no solo residencial, sino también de servicios y de generación de actividad económica.

Garantizar la sostenibilidad de los crecimientos propuestos por el Plan General es un criterio fundamental que se ha tenido en cuenta en la redacción del presente documento. Para ello, se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales.

Asimismo, la adecuación del municipio a todos los colectivos que lo forman, incluidos los que tienen movilidad reducida, implica un esfuerzo de planificación y ordenación de la trama urbana y de los accesos a los distintos equipamientos existentes y previstos.

2.2. Criterios específicos de ordenación

En los siguientes epígrafes se desglosan los criterios específicos que, conforme a los resultados del diagnóstico realizado, se fijan en el Plan General para aquellos aspectos de especial relevancia en el municipio, como son el medio natural, el modelo territorial adoptado, la estructura urbana, la vivienda, el suelo terciario, los nuevos equipamientos y zonas verdes, la accesibilidad, la movilidad urbana, la protección del patrimonio y la gestión del planeamiento.

2.2.1. Criterios para la protección del medio natural

Se realizará una adecuación estricta del Plan a la legislación medioambiental vigente, como base de partida para la formulación del mismo, lo que supone una evaluación ambiental desde su génesis.

El principal criterio de la ordenación territorial propuesta por el Plan General es respetar las zonas de valor paisajístico y ambiental específico, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el medio urbano. El medio natural de Ambiente es uno de los valores más importantes del municipio y constituye

una parte esencial de su identidad, por lo que se pretende compatibilizar el desarrollo urbano con la conservación del patrimonio natural existente.

Se prestará especial atención a los cauces y a sus áreas de inundación, protegiendo a su vez los ámbitos de mayor valor ambiental como aquellos integrados en la Red Natura 2000. También se protegerán aquellos terrenos que, sin estar afectados por normativa sectorial, se ha considerado oportuna su preservación desde el presente Plan General por sus valores paisajísticos y/o agrícolas.

2.2.2. Criterios sobre el modelo territorial

La clasificación del suelo se ha basado en los criterios establecidos por la Ley 9/2001. A estos efectos, la mayor parte de la superficie clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección está constituida por terrenos afectados por legislación sectorial que establece su protección. El resto del Suelo No Urbanizable de Protección es aquel que, de acuerdo con sus valores específicos, se ha estimado oportuno y conveniente preservar de la acción urbanizadora por el planeamiento.

La clasificación y la delimitación del suelo urbano se basa en la realidad física existente. De acuerdo con los criterios establecidos en el art. 14 de la Ley 9/2001, tendrán la clasificación de Suelo Urbano Consolidado *“los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.”*

Se clasificarán varios ámbitos de actuación de Suelo Urbano No Consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas.

El Suelo Urbanizable está constituido por los terrenos susceptibles de desarrollo en el municipio. Dentro del Suelo Urbanizable, la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, que se desarrolla a través de un Plan Parcial, de forma previa a la redacción del planeamiento urbanístico de desarrollo. No se ha reservado suelo destinado a Suelo Urbanizable debido a la falta de un incremento demográfico futuro notable, según la dinámica de crecimiento del municipio.

Se fijan estos objetivos y estrategias específicas para el desarrollo sostenible del territorio municipal, de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes (Olmeda de las Fuentes, Pezuela de las Torres, Fuentenovilla, Villar del Olmo, Mondéjar, Orusco de Tajuña).

2.2.3. Criterios sobre la estructura urbana

Se propone un modelo de desarrollo sostenible y equilibrado con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas, consolidando la ciudad preexistente, especialmente el casco, ordenando las zonas de borde de crecimiento disperso sin consolidar, potenciando las zonas residenciales y ofreciendo tipologías de viviendas multifamiliares, carentes en el municipio.

Se fomentará la estructuración de los suelos existentes y de los nuevos propuestos en el Plan mediante una adecuada jerarquización viaria, obteniendo suelos públicos para equipamientos locales y generales de superficie igual o superior a la mínima reglamentada, y estableciendo intensidades de usos del suelo y de densidad de viviendas de nivel medio en las operaciones de reforma interior, así como destinando el suelo con aprovechamiento lucrativo no solo al uso residencial, sino también a otros complementarios (terciarios, equipamientos y servicios) que vitalicen y dinamicen la vida urbana.

2.2.4. Criterios sobre vivienda

Se pretende la diversificación del parque de viviendas de acuerdo a lo determinado en la L.S.C.M. En los nuevos desarrollos residenciales se establecerá que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se correspondan al menos con el 20% de la edificabilidad total residencial de las operaciones de reforma y renovación definidas.

2.2.5. Criterios para los nuevos equipamientos y zonas verdes

La ubicación de los nuevos equipamientos y de las nuevas zonas verdes en la ordenación se ha establecido teniendo en cuenta las necesidades y carencias detectadas en el municipio durante la fase de información urbanística en la elaboración del presente Plan General. Su cuantificación cumple con los estándares mínimos de la Ley 9/2001 en base a la edificabilidad máxima y mejora los estándares actuales del municipio.

La obtención del suelo necesario para los nuevos conjuntos de redes en suelo urbano no consolidado se realizará durante el proceso de ejecución de los ámbitos de actuación previamente definidos en esta clase de suelo.

La idoneidad para la ubicación de nuevas superficies dotacionales se valorará de acuerdo con criterios de entorno y paisajismo, accesibilidad y proximidad, la topografía del lugar, o la presencia de algún elemento especial de relevancia. Nunca serán el resultado de un espacio residual en el conjunto de un ámbito. En todo caso tratará de localizar los equipamientos en zonas con una buena accesibilidad, próximas a las áreas residenciales, y formando parte en la medida de lo posible de grandes ejes de equipamientos y zonas verdes. Se garantiza la accesibilidad a los equipamientos mediante una posición estratégica respecto a las nuevas infraestructuras viarias.

En cuanto a la obtención de suelos públicos con el objetivo de mejorar y ampliar las dotaciones existentes, se plantea la posibilidad de la ampliación de las zonas deportivas y educativas, y la implantación de un centro de salud.

En cuanto a las zonas verdes, se plantea una malla de espacios libres en torno a los cauces, aprovechando zonas de interés natural y paisajístico existentes. Se trata de integrar en la trama urbana una red verde interconectada de forma que se fomenten los recorridos peatonales, el desarrollo de la movilidad ciclista, y la transición armónica entre las zonas urbanas y el entorno medioambiental circundante. Con este planteamiento se facilitará el acceso peatonal y ciclista desde las zonas residenciales del casco urbano hacia las zonas con mayor valor natural y paisajístico del municipio.

2.2.6. Criterios sobre movilidad urbana y accesibilidad

En relación al transporte se plantean los siguientes aspectos:

- Afrontar los problemas de movilidad y aparcamiento que han ido consolidándose en el casco en los últimos años, reordenando especialmente el tráfico rodado y apostando por la movilidad peatonal.
- Plantear actuaciones de conectividad en viarios actualmente en fondo de saco, mejorando la interconexión de toda la red.

2.2.7. Criterios sobre vías pecuarias

Las vías pecuarias se calificarán como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, uso “Vía Pecuaria”, según lo establecido en la Ley 8/98 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2.2.8. Criterios para la protección del Patrimonio Histórico

El plan General integra entre su documentación el denominado “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos”, con el objetivo de garantizar la protección de los elementos y espacios que cuentan con valores arquitectónicos, paisajísticos, ambientales, culturales, arqueológicos, etc.

2.2.9. Criterios para la gestión del planeamiento

Como criterio general, el Plan General de Ambiente establece la iniciativa privada y el sistema de compensación para llevar a cabo la ejecución del planeamiento. Se planteará incluir la iniciativa pública municipal de cara a aquellos ámbitos que no sean desarrollados por la iniciativa privada.

La delimitación de los sectores ha tenido en cuenta los límites de propiedad existentes, en la medida de lo posible, con el fin de agilizar la gestión de la ejecución del planeamiento.

Para la obtención de terrenos destinados a las redes públicas generales se establecerá una asignación equilibrada entre los ámbitos de actuación previstos, basada en criterios de proximidad, de funcionalidad y de viabilidad, de modo que se facilite la gestión urbanística de esos ámbitos.

2.2.10. Criterios para el fomento de las actividades económicas

En línea con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible establecidos en el artículo 3 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, el presente Plan General adopta el criterio de favorecer, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

Asimismo, el Plan General de Ordenación Urbana recogerá en sus textos normativos determinaciones que fomenten el desarrollo de energías renovables y la aplicación de nuevas tecnologías que contribuyan a la mejora de la calidad urbana del municipio.

Por otra parte, de acuerdo a los objetivos estratégicos de desarrollo sostenible recogidos en la Agenda Urbana Española (AUE), el Plan General de Ordenación Urbana asume el criterio de fomentar la innovación digital en el municipio de Ambite, adoptando como propios los objetivos de avanzar en el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart Cities), fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital, mediante la aplicación de las siguientes líneas de actuación:

a) Líneas de actuación para favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart cities).

- Promover el desarrollo de los destinos turísticos inteligentes como caso particular de las Smart Cities al servicio del desarrollo sostenible de destinos turísticos urbanos y rurales.
- Adoptar medidas a través de planes o estrategias que favorezcan la incorporación de las nuevas tecnologías del conocimiento (Big data y Data Mining, Inteligencia Artificial) en la gestión urbana para avanzar en un modelo urbano inteligente. También deberían establecerse estrategias que avancen en un modelo de territorios inteligentes.
- Impulsar la digitalización de las ciudades y de los servicios urbanos mediante modelos eficientes y sostenibles basados en plataformas digitales de gestión inteligente.
- Facilitar el acceso a las redes de comunicaciones móviles modificando y adaptando las normativas autonómicas y locales a la nueva normativa estatal en la materia.
- Impulsar el espacio público como eje vertebrador del acceso a las nuevas tecnologías por parte del ciudadano.
- Considerar el despliegue de las comunicaciones electrónicas como un equipamiento básico de las ciudades que debe formar parte de las determinaciones estructurantes de los instrumentos de planeamiento.
- Impulsar las tecnologías limpias en los procesos de información y de comunicación y en los sistemas inteligentes de transporte, así como en la gestión eficiente y sostenible de los recursos de la ciudad (energía, agua, residuos y medio ambiente urbano).
- Apostar por un desarrollo económico y competitivo de la ciudad basado en la innovación, la tecnología y un mejor aprovechamiento del capital social y humano.

b) Líneas de actuación para fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital

- Fomentar el gobierno abierto y transparente (portales open data) que se apoya en la tecnología para conseguir calidad y eficiencia en sus servicios y actividad y para incentivar la participación ciudadana en los procesos de decisión que afectan a la ciudad.
- Promover la existencia de portales abiertos de información en los que se pueda acceder a datos en bruto y no manipulados, con los que posteriormente poder trabajar con garantía de certeza que favorezca, además, el intercambio de información entre las ciudades.
- Establecer mecanismos y estrategias de jerarquización y homogeneización de la información de manera que sea comparable en el espacio y en el tiempo y accesible para todos.
- Aumentar los servicios de administración electrónica facilitando los procedimientos administrativos a ciudadanos y empresas.
- Adoptar medidas de innovación tecnológica con aplicaciones que acerquen al ciudadano a los servicios públicos. También está relacionada con el vehículo eléctrico y el autónomo.
- Disponer de estrategias de alfabetización digital de colectivos vulnerables (desempleados de larga duración, personas mayores, etc.) con el fin de reducir la brecha digital.
- Mejorar la formación especializada en estas materias, tanto por parte de los empleados públicos como de la sociedad en general.

Título III. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Capítulo 1. CONDICIONANTES PARA LA ORDENACIÓN

1.1. Conclusiones del análisis y diagnóstico de la situación actual

De acuerdo a lo recogido en la Memoria Informativa del presente Plan General de Ordenación Urbana, se describen en este apartado las conclusiones del análisis y diagnóstico previo realizado para el municipio de Ambite.

Los resultados del citado diagnóstico se pueden sintetizar en una relación de problemas y déficits detectados y en una serie de factores de oportunidad para el nuevo modelo territorial adoptado por el Plan General.

1.1.1. Problemas y déficits detectados

- Es necesario dotar al municipio de una ordenación compatible con la realidad material del casco urbano y la urbanización de Sierra de Tajuña, de forma que puedan desarrollarse y consolidarse las zonas de ensanche de las mismas.
- El reducido tamaño de las parcelas de las zonas centrales del casco está generando su progresivo abandono, en favor de espacios más periféricos del propio casco.
- Es preciso ampliar y mejorar la base económica del municipio, flexibilizando los usos de los suelos que promuevan un equilibrio y potencien la creación de empleo dentro del propio municipio, enfocado principalmente al sector servicios y comercial.
- El suelo calificado como apto de urbanizar destinado a uso industrial se considera innecesario, al no existir una proyección futura que justifique su necesidad. Además, no haber sido ocupado por ningún uso durante los últimos años, en parte debido a la dificultad del terreno además de su lejanía respecto al núcleo urbano, viene a apoyar lo anterior. Por lo tanto, se considera necesario modificar el uso del suelo vacante, adaptándolo a la realidad del municipio.
- Se debe fomentar la creación de nuevas zonas de equipamiento y espacios libres, que afronten los déficits identificados en el análisis de las redes públicas existentes. Solamente se identifica un suelo vacante calificado como equipamiento según la normativa vigente, localizado en la urbanización donde además el terreno tiene una topografía difícil para la edificación. Además, se debe afrontar la excesiva rigidez normativa, flexibilizando los usos dotacionales a implantar en dichas parcelas, para permitir que se adapten a las necesidades reales, cambiantes con el transcurso de los años.
- Se considera necesario definir sistemas de gestión de los ámbitos de desarrollo que faciliten su ejecución, ya que casi ninguno de los definidos en el planeamiento general vigente han sido desarrollados. Se planteará incluir la iniciativa pública municipal de cara a aquellos ámbitos que no sean desarrollados por la iniciativa privada.
- Es necesario implementar medidas que afronten los problemas de movilidad (especialmente rodada) en el casco de Ambite, entre los que se citan los siguientes por su especial relevancia:
 - Fomentar la movilidad peatonal en el casco, promoviendo la peatonalización como estrategia en los espacios centrales.
 - Aumentar la capacidad de aparcamiento, tanto para acabar con los problemas existentes (el aparcamiento es reducido y desordenado) como para potenciar su capacidad disuasoria.

- Plantear actuaciones de conectividad en viarios actualmente en fondo de saco, mejorando la interconexión de toda la red.
- Debe adecuarse el planeamiento general a la legalidad vigente, concretamente al marco generado con la ley 9/2001.

1.1.2. Oportunidades para el nuevo modelo territorial

- El municipio de Ambite está situado a unos 55 km al este de la ciudad de Madrid. Su buena comunicación a través de la carretera M-204, a 19 km desde la autovía A-3, le confiere posibilidades de desarrollo tanto desde un punto de vista económico como desde un punto de vista residencial, puesto que el precio del suelo es más asequible que en otros municipios más próximos a Madrid, y además se disfruta de un entorno natural privilegiado. Este hecho supone una oportunidad para el aumento del número de viviendas de primera residencia.
- Tras varias décadas de pérdida de habitantes, parece que el municipio se encuentra en una fase de crecimiento poblacional. Es importante aprovechar esta tendencia para consolidar los núcleos urbanos existentes, garantizando servicios de calidad para los vecinos.
- El suelo urbano vacante permite dar respuesta a la demanda de vivienda del municipio prevista para el crecimiento poblacional en los próximos años, por lo que no existe la necesidad de desarrollar nuevos ámbitos en suelo urbanizable que generen impactos negativos en el entorno natural del municipio.
- Se trata de uno de los municipios con más superficie verde de la Comunidad de Madrid, atravesado por el río Tajuña. Vinculado a un paisaje de vega surcado de arroyos y cultivos, se levanta una pronunciada ladera con montes de interés paisajístico y ecológico, otorgando un entorno natural de gran riqueza y calidad, pudiendo convertirse en un elemento de atracción de actividades vinculadas con la conservación y disfrute sostenible de la naturaleza.
- Junto con el patrimonio natural, es importante poner en valor el patrimonio histórico y cultural de Ambite. En este punto, son importantes los elementos singulares ubicados en suelo urbano (Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción, Palacio del Marqués de Legarda), pero también aquellos elementos ubicados en el medio natural y rural, muy importantes para el municipio (Puentes, molinos, presa árabe...).
- La presencia de una vía pecuaria que conecta ambos núcleos urbanos, como elemento que permite conectar y poner en valor la movilidad sostenible dentro de Ambite. Se considera esencial la puesta en valor de este elemento lineal como zona de esparcimiento y de conexión peatonal.
- El tejido urbano del casco antiguo conserva la tipología y valores de los cascos tradicionales de la región. Es importante mantener esto (que goza de protección de zonas urbanas), garantizando una regulación que permita la renovación de las edificaciones más deterioradas.
- El predominio de tipologías edificatorias de baja altura y unifamiliares ha contribuido a hacer de Ambite un lugar agradable para vivir, sin impactos visuales negativos sobre un paisaje que otorga un escenario de gran atractivo al asentamiento.
- La oferta turística del municipio aún tiene capacidad de mejora y crecimiento, apoyada en el patrimonio cultural existente y en las zonas con mayor valor paisajístico del término municipal. El turismo puede atraer demanda de segunda residencia.

1.2. Evolución del modelo territorial del planeamiento anteriormente vigente

En el Título III de la Memoria Informativa denominado “Análisis del planeamiento anteriormente vigente” se analizan de forma pormenorizada las características del modelo territorial planteado por el Plan General anteriormente vigente, así como el grado de desarrollo de planeamiento durante su periodo de vigencia.

El instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Ambite son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ambite, aprobadas definitivamente en sesión celebrada el día 23 de marzo de 1995, por tanto, el instrumento de planeamiento general de aplicación en el municipio no se encuentra adaptado a la legislación vigente en materia de urbanismo.

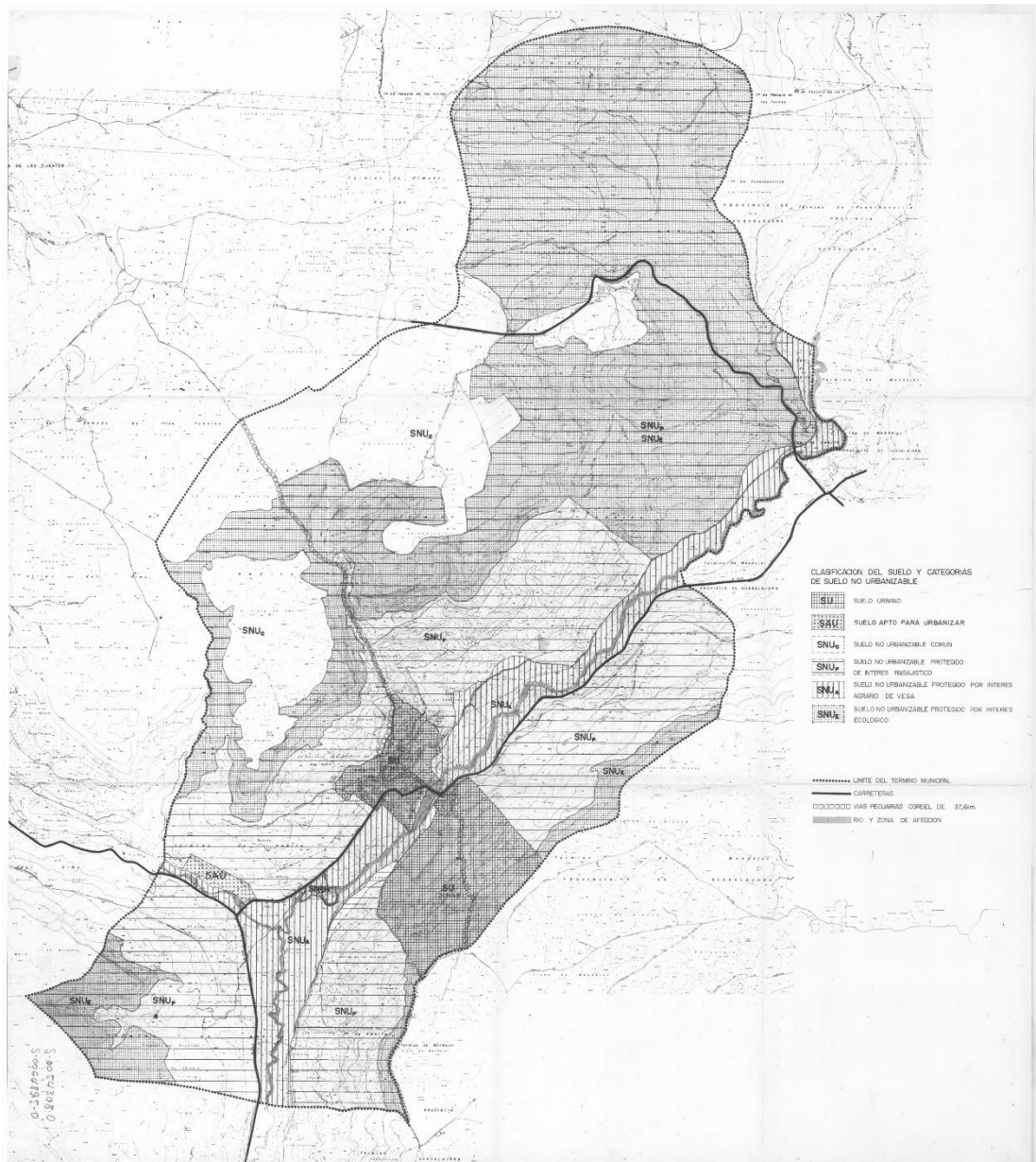


Figura 1. Clasificación del suelo, NNSS de 1995

El modelo urbanístico adoptado por el planeamiento vigente proponía un crecimiento residencial de baja intensidad, centrado en dos ámbitos independientes (Casco y Sierra de Tajuña) ubicados a ambos lados del Río, que ya se encontraban en proceso de desarrollo. También se planteaba un pequeño sector industrial anexo al casco urbano (SAU) ubicado en el cruce entre la carretera M-215 y M-204, junto al arroyo del Villar, que sin embargo no se ha desarrollado en la actualidad, por lo que deberá ser objeto de análisis la existencia de esta demanda de suelo y la idoneidad de su ubicación.

Es destacable en el municipio de Ambite el grado de aceptación del modelo urbanístico de desarrollo residencial en tipología de vivienda unifamiliar. Este tipo de tejido urbano de baja densidad y mínimo impacto visual en el paisaje circundante ha fomentado la concepción de Ambite como un lugar agradable para vivir, con un suelo residencial de calidad, lo que ha favorecido la atracción de población y la demanda de vivienda.

Sin embargo, las principales disfunciones identificadas en este modelo se ubican en el tejido correspondiente a la ciudad preexistente, y más concretamente en el casco urbano. Las Normas Subsidiarias de 1995 planteaban en el Suelo Urbano un total de 9 Unidades de Ejecución, con el objetivo de consolidar de forma coherente los crecimientos del casco antiguo, de forma perimetral al mismo. Estas unidades de ejecución no han sido gestionadas ni ejecutadas conforme a planeamiento, generando problemas de gestión en la actualidad, por lo que es necesario plantear una ordenación en el casco que responda a la realidad material del mismo y permita su consolidación.

En líneas generales, puede afirmarse que este modelo urbano propuesto no ha funcionado razonablemente bien, puesto que en los últimos años no se ha desarrollado el suelo previsto de crecimiento del municipio. Además, el único Suelo Urbanizable del término municipal a día de hoy no se ha desarrollado.

En cuanto al Suelo No Urbanizable previsto por las Normas Subsidiarias, que representa una la mayor parte de la superficie municipal, puede decirse que en rasgos generales ha cumplido con el objetivo de preservar las áreas con mayores valores ambientales del término municipal. Dado que la mayor parte de los mismos se encuentran actualmente protegidos por la legislación sectorial (Montes Preservados, Zonas de Especial Conservación, Cauces y Riveras...), el modelo de protección deberá ser continuista, evaluando en el resto de suelos sin afecciones sectoriales los posibles valores ambientales existentes de cara a su preservación.

En consecuencia, en la actualidad resulta bastante elevado el grado de agotamiento del modelo urbanístico propuesto por el instrumento de planeamiento general vigente, lo cual constituye uno de los motivos por los que se plantea la revisión del presente Plan General, además de la necesidad de adaptar el planeamiento a la legislación urbanística vigente. Las zonas previstas para el crecimiento residencial han permitido una ampliación del suelo en torno al casco antiguo de Ambite, manteniendo un desarrollo compacto y de baja densidad, pese a no haberse desarrollado casi la totalidad de las unidades de ejecución previstas por las NNSS desde su aprobación.

1.3. Estructura general del municipio y condicionantes territoriales

1.3.1. Descripción de la estructura del municipio

El municipio de Ambite se ubica al este de la Comunidad de Madrid, a 57 kilómetros de la capital, junto con la carretera M-215, tiene una extensión de 25,63 Km² y limita al norte con Pezuela de las Torres, al este con Fuente novilla y Mondéjar, al sur con Orusco de Tajuña y al oeste con Villar del Olmo y Olmeda de las Fuentes. Forma parte de la denominada Zona Sudeste de Madrid, junto a otros 32 municipios entre los que destacamos Chinchón, Nuevo Baztán, Valdelaguna o Villaconejos entre otros.

El término municipal consta de dos grandes núcleos urbanos: Ambite enclavado al este del municipio, y separada de Ambite por el río Tajuña, la urbanización Sierra de Tajuña, al este del municipio. Alejados de los núcleos urbanos encontramos las siguientes entidades: El Palacio de Marques de Legarda y La Fábrica de Harinas.

La estructura del municipio está condicionada por las características físicas de su ubicación, con una topografía marcada por el curso del río Tajuña, que atraviesa el término municipal de este a oeste, situando los núcleos urbanos a ambos lados del río en una media ladera.

El trazado urbano parece provenir de un cruce de caminos: aquel que proviene de Orusco, que coincide con parte de la actual carretera, pasa por la iglesia, se prolonga en el denominado de la Vega y va paralelo al río, que es el que proporciona la forma alargada del núcleo, y otro menor originado en Olmeda de las Fuentes y que discurre paralelo al Barranco del Arca, donde se hallaba la fuente homónima y al parecer origen de los primeros asentamientos del término municipal, que al desplazarse hacia el Tajuña pudieron dar lugar al núcleo primitivo de Ambite.

En el área donde se conecta ambas vías, entre las calles principales- Mayor y Vega-, se encuentran las manzanas más compactas y las construcciones más antiguas, y en este punto se encontraba el palacio original, antes del levantamiento del actual en el siglo XVII.

Asimismo, forman parte de la estructura territorial de Ambite la vía pecuaria que discurre por el municipio atravesando de noroeste a este los diferentes núcleos urbanos.

La estructura urbana es, como hemos visto, policéntrica, ya que los dos núcleos funcionan de una forma independiente. Destaca como centro urbano el casco de Ambite, con mayores condiciones de complejidad urbana (presencia de usos terciarios, comerciales, de servicios a pie de calle), mientras que Sierra de Tajuña se basan en una estructura principalmente residencial, con una mayor dependencia del exterior para satisfacer las necesidades de bienes y servicios de sus vecinos.

En resumen, podemos afirmar que la estructura general del municipio de Ambite se caracteriza por la proximidad al río Tajuña especialmente. Este condicionante desemboca en una estructura urbana con varios núcleos, entre los que el casco urbano, tanto por su tradición histórica como por su ubicación junto a las vías de comunicaciones, ocupa un papel principal en la dotación de servicios del municipio, mientras que el resto de núcleos se vinculan a las zonas de mayor calidad ambiental, como espacios puramente residenciales.

1.3.2. Condicionantes territoriales para el desarrollo urbanístico

De acuerdo al análisis efectuado en la Memoria Informativa del presente Plan General, se relacionan a continuación los condicionantes territoriales que influyen en el planeamiento urbanístico de cara a plantear nuevas áreas de desarrollo en el municipio.

Como se ha descrito anteriormente, la trama urbana de Ambite está conformada por el propio núcleo principal de Ambite y por la urbanización de Sierra de Tajuña, situada al este en un enclave separado del Casco. Para el análisis de los condicionantes territoriales se ha atendido especialmente a las zonas de borde de cada núcleo urbano, con el objetivo de identificar los condicionantes que pueden limitar el crecimiento de la población en cada una de las direcciones analizadas. Seguidamente se resumen los condicionantes territoriales detectados en cada una de esas zonas.

- En el núcleo urbano del Casco de Ambite, se encuentra atravesándolo la carretera M-215. Este elemento, aunque no es limitante, si es estructurante, ya que en torno a él se han ido disponiendo diferentes servicios y equipamientos que dotan a Ambite. El borde urbano del mismo, en su zona este se encuentra limitado por el río Tajuña. En torno a este núcleo y dentro del mismo, encontramos algunas áreas vacantes.
- En cuanto a la urbanización Sierra de Tajuña, sus bordes urbanos se encuentran perfectamente delimitados, conformando un asentamiento urbano compacto. La urbanización está delimitada al este por límite municipal con el municipio de Mondéjar, y al oeste por el río Tajuña.

Al hilo de lo anterior, cobra importancia la distribución de las conexiones rodadas que dan acceso a cada uno de los núcleos, que deberán ser consideradas como elementos estructurantes al ser fundamentales para el funcionamiento de los mismos. Así, mientras el Casco Urbano, la carretera M-215 forma parte del mismo siendo estructurante, en la Urbanización Sierra de Tajuña, si vienes desde el oeste de la M-215, tienes que atravesar el Casco Urbano para poder acceder al mismo, pudiendo generar una servidumbre en el mismo que gestiona de tráfico el viario urbano del casco a determinadas horas del día.

Otro aspecto a tener en cuenta es la existencia de **bienes protegidos y espacios de protección**, ya que también condicionan el desarrollo urbano. En este sentido se recogen los elementos protegidos por legislación sectorial, y se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, texto independiente al presente documento.

1.4. Afecciones sectoriales

Las afecciones sectoriales constituyen uno de los condicionantes más importantes a tener en cuenta a la hora de elaborar una propuesta de desarrollo urbanístico. En el municipio de Ambite existen diversas afecciones sectoriales, especialmente de tipo ambiental, destacando la ZEC de Vegas, Cuestas y Paramos del Sudeste de Madrid, en la que está incluido el río Tajuña por su paso por Ambite, y también incluida en la Red Natura 2000, los Montes de Utilidad Pública y Preservados, las zonas de cauces y riberas... Además, hay que tener en cuenta otro tipo de afecciones como las zonas de protección de las infraestructuras (carreteras, líneas eléctricas, etc.), las vías pecuarias o las zonas de protección arqueológica.

A continuación, se describen las afecciones sectoriales más relevantes que tienen incidencia en el municipio de Ambite.

1.4.1. ZEC Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid (ES3110006)

En el municipio de Ambite se localiza la Zona Especial de Conservación (ZEC) ES3110006 “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid”, incluida en la **Red Natura 2000**, y al que pertenece el Río Tajuña. El paso de este río por la provincia de Guadalajara atraviesa las ZEC Riberas de Vallermoso de Tajuña y Brihuega (ES4240021), Quejigares de Barriopedro y Brihuega (ES4240014), Valle del Tajuña en Torrecuadrada (ES4240015) y Parameras de Maranchon, Hoz de la mesa y arangoncillo (ES4240017).

- DECRETO 104/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid”

CÓDIGO	NOMBRE	FIGURA	SUPERFICIE	LEGISLACIÓN
ES3110006	Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid	ZEC	8.505 ha	Plan de Gestión: Decreto 104/2014, de 3 de sept.

El Plan General garantiza la preservación de este ámbito mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, teniéndose en cuenta en la normativa las medidas de conservación establecidas en el correspondiente Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación.

1.4.2. Montes de utilidad pública y montes preservados

Según el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la Provincia de Madrid, en el municipio de Ambite no se encuentra ningún elemento destacable.

Sin embargo, son montes preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid recogidos en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

El Plan General prevé la preservación de los montes de utilidad pública y de los montes preservados mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, cumpliendo las exigencias normativas establecidas en la legislación sectorial estatal y autonómica en materia de montes.

- **Plan forestal de la Comunidad de Madrid (2000-2019).**

Se trata de un instrumento de planificación que integra la conservación de la naturaleza con todas aquellas actividades relacionadas con el desarrollo económico, los usos recreativos y la obtención de productos forestales.

Establece las directrices, programas, actuaciones, medios, inversiones, fuentes de financiación y fases de ejecución de la política forestal y de conservación de la naturaleza, así como los mecanismos de seguimiento y evaluación necesarios para su cumplimiento.

- **Plan especial de protección civil de emergencia por incendios forestales**

Aprobado mediante el Decreto 59/2017 tiene por objeto recoger aquellos aspectos más importantes que, de forma directa o indirecta afectan a la población y a las masas forestales de la Comunidad de Madrid, con la finalidad de hacer frente de forma ágil y coordinada a los distintos supuestos que puedan presentarse, estableciendo un marco orgánico-funcional adaptado para el riesgo en cuestión.

Según dicho Plan especial, el municipio de Ambite no se encuentra adscrito a la categoría de Alto Riesgo de Incendio (ZAR), aunque deberá tenerse en cuenta con la finalidad de asegurar la necesaria eficacia operativa y evitar que puedan darse situaciones disfuncionales.

- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

1.4.3. Cauces y riberas

El río que transcurre por el municipio de Ambite pertenece a la cuenca hidrográfica del río Tajo, y más concretamente a la subcuenca del río Jarama. Uno de los principales tributarios del Jarama es el río Tajuña, siendo éste el cauce más importante del municipio. El río Tajuña atraviesa el municipio en dirección noreste-sur.

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley de Aguas (29/1985), donde se establecen las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) siguientes:

- A) Zona de Servidumbre: Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas y cuyas márgenes son los linderos que limitan con los cauces. Las márgenes están sujetas a una servidumbre de 5m de anchura a partir del DPH.
- B) Zona de Policía; franja de 100m a partir del DPH.

El Plan General garantiza la protección de los cauces y sus riberas mediante la clasificación de las mismas como Suelo No Urbanizable de Protección Especial y el respeto de las zonas de servidumbre y de policía establecidas en la legislación sectorial en materia de aguas.

En los casos que los cauces transcurran por suelo urbano o urbanizable, se integrarán dentro de la Red Pública de Zonas Verdes y Espacios Libres, asegurando la conservación de los valores naturales asociados a los ríos y arroyos existentes. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

1.4.4. Zonas inundables

El Plan General establece el régimen de usos dentro de las zonas inundables definidas en el municipio de acuerdo con las exigencias normativas establecidas en la legislación sectorial, en especial el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

El Plan General ha clasificado los terrenos susceptibles de inundación como Suelo No Urbanizable de Protección con el fin de evitar los posibles riesgos originados por las avenidas o crecidas de los cauces cercanos a las áreas residenciales. En los casos en que las zonas inundables invadan el suelo urbano o urbanizable, quedarán integradas preferentemente dentro de la Red Pública de Zonas Verdes y Espacios Libres, restringiéndose la edificación en esos ámbitos en cumplimiento de las exigencias establecidas en la legislación vigente en materia de aguas.

1.4.5. Carreteras

Las carreteras que discurren por el término municipal de Ambiente son la carretera M-215 y la carretera M-204, que da acceso a la autovía A-3.

El Plan General calificará los terrenos ocupados por las infraestructuras viarias, remitiendo la regulación de las correspondientes zonas de protección de las carreteras a las condiciones establecidas en la legislación vigente autonómica y estatal en materia de carreteras.

1.4.6. Líneas eléctricas

Los tendidos de líneas eléctricas implican afecciones a tener en cuenta para la edificación en las parcelas colindantes. Las normas urbanísticas del Plan General remiten a la legislación vigente en la materia, en lo referente a las distancias mínimas que deben respetar las edificaciones y a las condiciones exigidas para las obras que puedan afectar a las líneas eléctricas.

1.4.7. Vías pecuarias

El Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid recoge la vía pecuaria del Cordel de las Merinas, que atraviesa ambos núcleos urbanos de noroeste a este.

El Plan General clasifica estos terrenos ocupados por la vía pecuaria como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, con uso de "Vía Pecuaria", conforme a la Ley 8/98 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En los tramos donde transcurran por suelo urbano la calificación urbanística garantizará la integración de las vías pecuarias en la trama viaria urbana.

1.4.8. Protecciones arqueológicas

Los yacimientos arqueológicos deben ser preservados de las actuaciones de transformación del suelo. El Plan General incluye estos ámbitos en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial por sus valores históricos y arqueológicos, fijando en las Normas Urbanísticas la propuesta de usos admisibles y prohibidos dentro de su delimitación.

En el caso de que los yacimientos se localicen en Suelo Urbano, el Plan General establece condiciones para la regulación de las actuaciones permitidas y prohibidas en esos ámbitos, conforme a lo exigido en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico.

Capítulo 2. PROPUESTA DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

2.1. Alternativa cero

La alternativa cero consiste en el mantenimiento de la situación actual, considerando el supuesto de que no se lleve a cabo la revisión del Plan General de Ordenación Urbana. En este caso, seguirían en vigor las Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas el 26 de junio de 1995, junto con las Modificaciones Puntuales y Planeamiento de Desarrollo aprobados desde entonces.

La alternativa cero supondría el mantenimiento de un instrumento de planeamiento general no adaptado al marco legal vigente en la actualidad (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Por otro lado, este planeamiento no recoge de forma satisfactoria la legislación sectorial ambiental, que establece determinaciones concretas para la protección del Suelo No Urbanizable de protección. Para la redacción de la alternativa, sin embargo, procedemos a recoger las protecciones sectoriales existentes, al entenderse en cualquier caso vigentes.

Además, el modelo urbanístico planteado en el plan citado se ha quedado obsoleto, dado el aumento de población previsible y el incremento de la demanda de vivienda en el municipio. Todo esto implica, a su vez, la necesidad de ampliación de equipamientos y dotaciones públicas. Frente a estas necesidades, la Alternativa 0 contempla una zona al suroeste de Suelo Apto para Urbanizar, pero alejado del casco urbano, por lo que no se considera un suelo apto para afrontar este crecimiento.

Por todo lo anteriormente expuesto, no se estima conveniente la adopción de esta alternativa, ya que se considera prioritario dotar al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento adaptado a la legislación urbanística y sectorial actual, que responda a las demandas existentes de vivienda y usos terciarios, a la vez que permita mejorar los ratios actuales de suelo dotacional y de zonas verdes del municipio.

A continuación, se adjunta una imagen de la clasificación del suelo del término municipal correspondiente a la Alternativa 0:

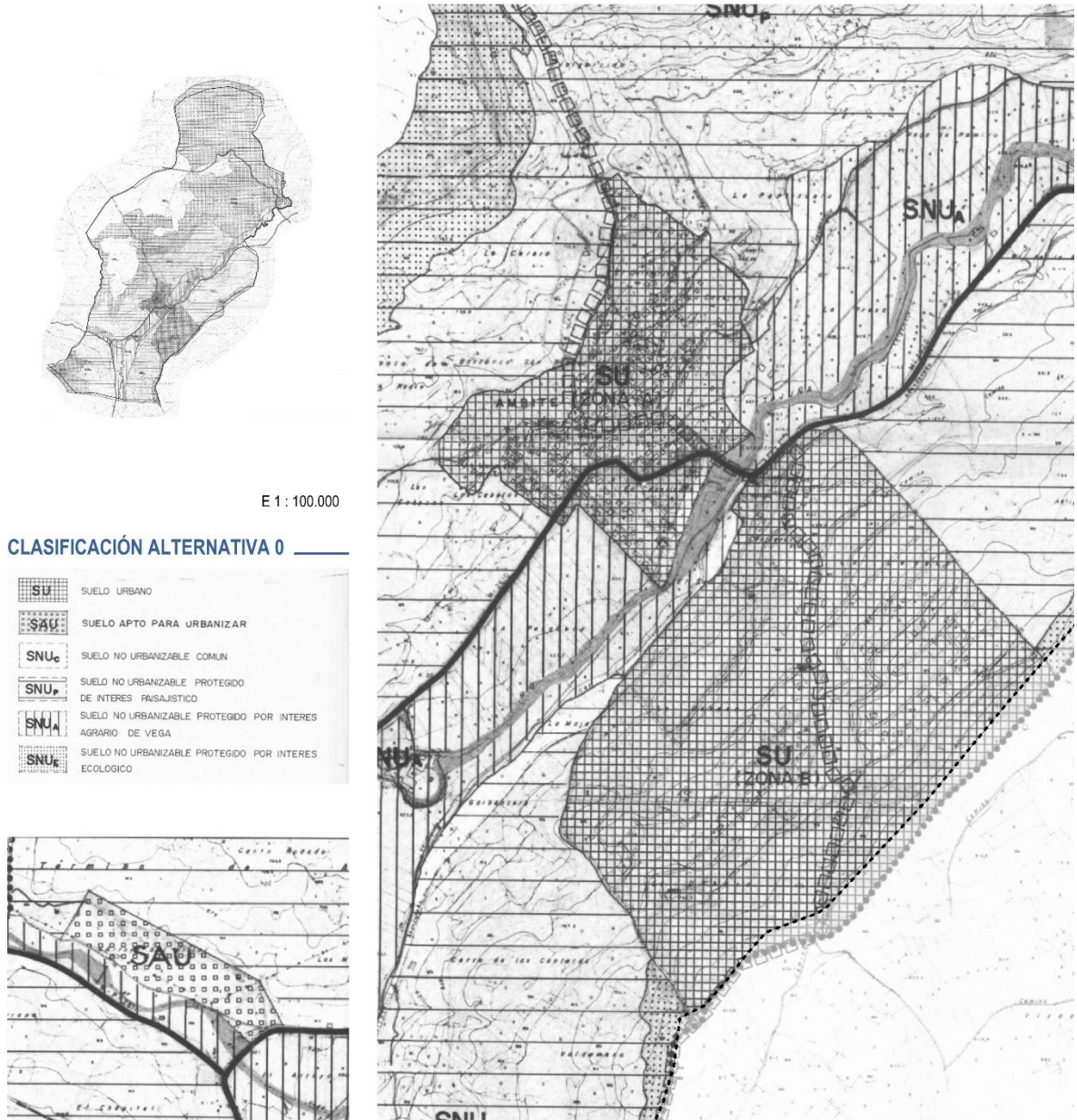


Figura 2. Alternativa 0

2.2. Ordenaciones alternativas

Para el planteamiento de las diferentes alternativas de ordenación, se parte de la hipótesis de crecimiento recogida en el presente Plan General, en la que se analiza un horizonte de crecimiento para el año 2038.

De acuerdo a la proyección estimada (Memoria de Información), se prevé que la población de Ambite en el año 2038 será de 909 habitantes. Esto supone un incremento de 247 habitantes con respecto a la población de 2021 (662 habitantes).

Conforme a lo recogido en la memoria de información, en el Capítulo 10 del Título II, desde el equipo redactor hemos estimado unas necesidades de en torno de 200-210 viviendas.

Por tanto, las hipótesis de desarrollo previsible consideradas se han dimensionado para que el municipio pueda responder a esta demanda mínima, dada la necesidad que se derivará del incremento de población previsto y la demanda de segunda vivienda. Asimismo, se ha optado por un modelo territorial de desarrollo ajustado a las delimitaciones de las distintas zonas de protección ambientales y sectoriales. A continuación, se describen las tres alternativas que se han valorado.

2.2.1. Alternativa 1

La Alternativa 1 consiste en la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la legislación urbanística vigente en la actualidad, cuyas determinaciones propongan un modelo territorial apoyado en los principios del desarrollo sostenible, basado en el estudio de la situación actual del municipio, su dinámica poblacional, sus potencialidades medioambientales, y las perspectivas de crecimiento de acuerdo a la demanda de suelo existente y prevista.

El modelo urbanístico propuesto desde la Alternativa 1 plantea un **crecimiento compacto, equilibrado, y respetuoso** con los valores naturales y paisajísticos que caracterizan el término municipal de Ambiente. Se fomentará la mezcla adecuada de usos y la mejora de la calidad urbana. Asimismo, se pretende la mejora de la dotación de equipamientos y zonas verdes.

Se establece una clasificación del suelo acorde a lo regulado en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dividiendo la superficie del término municipal de Ambiente en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, con sus correspondientes categorías en cada caso.

La delimitación del **Suelo Urbano** es igual a la planteada en las Alternativa 2 y 3, dado que su clasificación es un acto reglado. Se revisa y actualiza el límite del suelo urbano fijado en el planeamiento urbanístico municipal vigente, comprobando que se cumplen las condiciones exigidas en la legislación urbanística. Dentro del Suelo Urbano, algunas áreas intersticiales se han incluido en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, conforme a lo establecido en el artículo 14.2.b. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En lo que se refiere al **Suelo No Urbanizable de Protección**, se clasifican en régimen de **Especial Protección** varias subcategorías que recogen todas las determinaciones derivadas de la necesaria aplicación de las diferentes normativas sectoriales y los regímenes de uso que éstas establecen para garantizar las protecciones que persiguen. En este sentido, las subcategorías previstas para el Suelo No Urbanizable de Protección Especialmente Protegido recogen las protecciones sectoriales para Carreteras, Cauces y Riberas, Vías Pecuarias, Montes Preservados, ZEC (Río Tajuña) y Espacios Protegidos por su interés Cultural. Por otro lado, el propio plan plantea definir como **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado** aquellos espacios con un especial interés Paisajístico o Agrícola.

En cuanto al **Suelo Urbanizable**, siguiendo las determinaciones de la legislación vigente en la Comunidad de Madrid, se clasifica como tal aquel que no cuenta con protecciones específicas, por lo que resulta una superficie total de unas 3,78 Ha, todo ello clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado conforme al horizonte de crecimiento estimado. Estas reservas de suelo se prevén en el límite oeste del casco urbano, rematando el

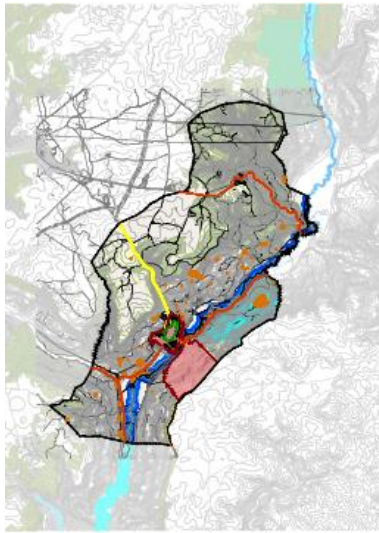
tejido urbano existente y garantizando un desarrollo compacto. Se prevé que la totalidad del Suelo Urbanizable se adscriba a la categoría de Sectorizado, permitiendo iniciar su transformación para satisfacer la demanda de vivienda prevista.

Con esta propuesta, se estiman en el Suelo Urbano No Consolidado unas 120 viviendas. y unas 286 viviendas vacantes existentes en el Suelo Urbano Consolidado. Por otro lado, los crecimientos residenciales previstos en Suelo Urbanizable permiten albergar un total de unas 76 nuevas viviendas, lo que alcanza un total de 482 viviendas, superando de forma muy amplia las previsiones mínimas de necesidad de vivienda estimadas en función del incremento de población calculado para el periodo de vigencia del nuevo Plan General (unas 210 nuevas viviendas estimadas en el periodo 2021-2038).

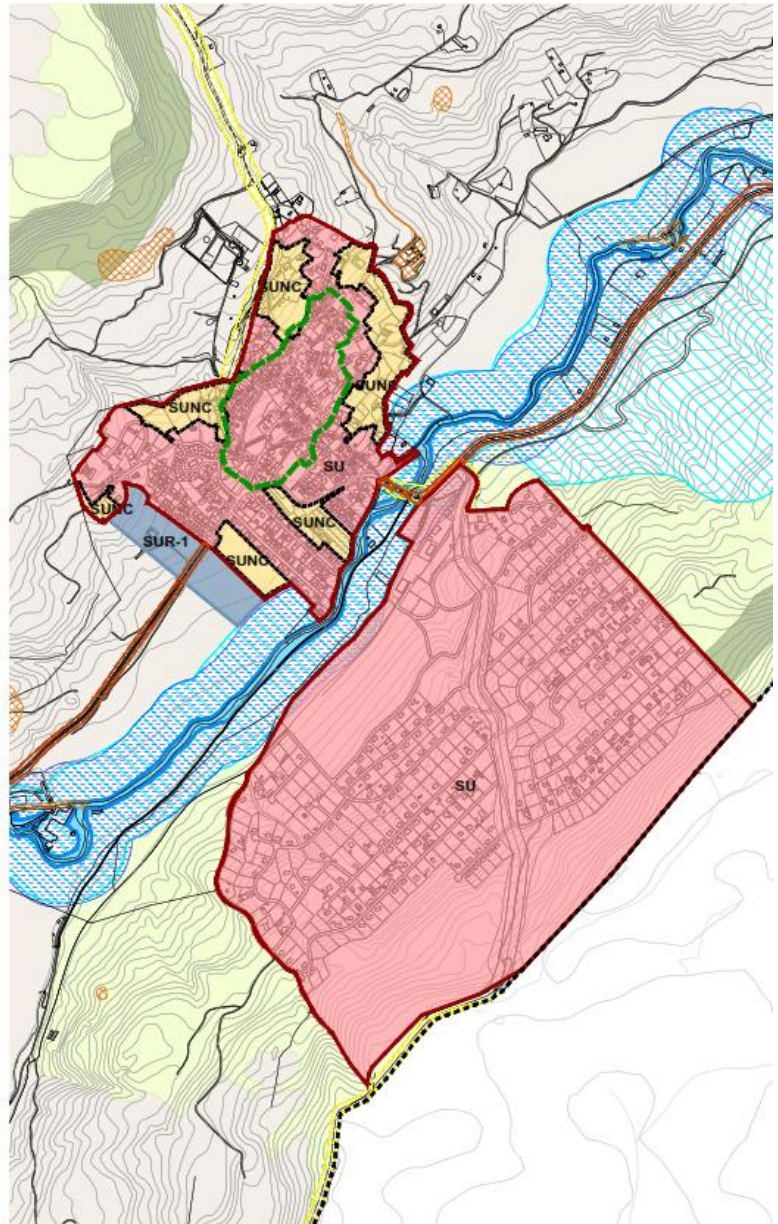
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE	
		m ² s	%
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	1.287.515 m ² s	4,99%
	No Consolidado (SUNC)	114.957 m ² s	0,45%
	TOTAL SU	1.402.472 m²s	5,43%
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SUR)	38.797 m ² s	0,15%
	No Sectorizado (SUR-NS)	0 m ² s	0,00%
	TOTAL SUR	38.797 m²s	0,15%
Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)	SNUP-E Carreteras	176.004 m ² s	0,68%
	SNUP-E Cauces y riberas (DPH)	124.638 m ² s	0,48%
	SNUP-E Cauces y riberas (Servidumbre)	88.165 m ² s	0,34%
	SNUP-E Vías Pecuarias	144.861 m ² s	0,56%
	SNUP-E Montes Preservados	9.444.817 m ² s	36,60%
	SNUP-E ZEC	3.152.405 m ² s	12,22%
	SNUP-E Cultural	336.722 m ² s	1,30%
	Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)	12.679.459 m ² s	49,13%
	SNUP-P Agrícola	9.036.328 m ² s	35,01%
	SNUP-P Paisajística	2.650.491 m ² s	10,27%
	Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)	11.686.819 m ² s	45,28%
	TOTAL SNUP	24.366.278 m²s	94,42%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		25.807.547 m²s	100,00%

Tabla 2. Resumen de superficies de la Alternativa 1

A continuación, se adjunta imagen de la clasificación de suelo correspondiente a la Alternativa 1:



E 1 : 100.000



CLASIFICACIÓN ALTERNATIVAS 1, 2 y 3

SUELO URBANO

	Limite del Suelo Urbano
	SU Suelo Urbano Consolidado
	SU-NC Suelo Urbano No Consolidado

SUELO URBANIZABLE

	SUR Suelo Urbanizable Sectorizado
--	-----------------------------------

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

	SNUP-E ESPECIAL PROTECCIÓN		Zona de policía
	SNUP-E Carreteras		
	SNUP-E Cauces y Riberas		
	SNUP-E Vías Pecuarias		
	SNUP -E Montes Preservados		
	SNUP-E ZEC. Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid		
	SNUP-E Cultural		
	SNUP-P SUELO PRESERVADO		
	SNUP-P Paisajístico		
	SNUP-P Agrícola		

OTRAS DELIMITACIONES

	Limite de Término Municipal		Zona de Dominio Público de Carreteras		Delimitación del Casco Histórico
--	-----------------------------	--	---------------------------------------	--	----------------------------------

Figura 3. Alternativa 1

2.2.2. Alternativa 2

La Alternativa 2 consiste igualmente en la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la legislación urbanística vigente en la actualidad, cuyas determinaciones propongan un modelo territorial apoyado en los principios del desarrollo sostenible, basado en el estudio de la situación actual del municipio, su dinámica poblacional, sus potencialidades medioambientales, y las perspectivas de crecimiento de acuerdo a la demanda de suelo existente y prevista. La alternativa difiere de la anterior en la disposición del suelo urbanizable.

El modelo urbanístico propuesto desde la Alternativa 2 plantea igualmente un **crecimiento compacto, equilibrado, y respetuoso** con los valores naturales y paisajísticos que caracterizan el término municipal de Ambiente. Se fomentará la mezcla adecuada de usos y la mejora de la calidad urbana. Asimismo, se pretende la mejora de la dotación de equipamientos y zonas verdes.

Se establece una clasificación del suelo acorde a lo regulado en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dividiendo la superficie del término municipal de Ambiente en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, con sus correspondientes categorías en cada caso.

La delimitación del **Suelo Urbano** es igual a la planteada en las Alternativa 1 y 3, dado que su clasificación es un acto reglado. Se revisa y actualiza el límite del suelo urbano fijado en el planeamiento urbanístico municipal vigente, comprobando que se cumplen las condiciones exigidas en la legislación urbanística. Dentro del Suelo Urbano, algunas áreas intersticiales se han incluido en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, conforme a lo establecido en el artículo 14.2.b. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En lo que se refiere al **Suelo No Urbanizable de Protección**, se clasifican en régimen de **Especial Protección** varias subcategorías que recogen todas las determinaciones derivadas de la necesaria aplicación de las diferentes normativas sectoriales y los regímenes de uso que éstas establecen para garantizar las protecciones que persiguen. En este sentido, las subcategorías previstas para el Suelo No Urbanizable de Protección Especialmente Protegido recogen las protecciones sectoriales para Carreteras, Cauces y Riberas, Vías Pecuarias, Montes Preservados, ZEC (Río Tajuña) y Espacios Protegidos por su interés Cultural. Por otro lado, el propio plan plantea definir como **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado** aquellos espacios con un especial interés Paisajístico o Agrícola.

En cuanto al **Suelo Urbanizable**, siguiendo las determinaciones de la legislación vigente en la Comunidad de Madrid, se clasifica como tal aquel que no cuenta con protecciones específicas, de lo que resulta en este caso una superficie total de unas 3,83 Ha, todo ello clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado conforme al horizonte de crecimiento estimado. Estas reservas de suelo se prevén en en colindancia en la zona suroeste del límite de suelo urbano, limitado por el río Tajuña al sur y la carretera M-215, rematando el tejido urbano existente y garantizando un desarrollo compacto. Se prevé que la totalidad del Suelo Urbanizable se adscriba a la categoría de Sectorizado, permitiendo iniciar su transformación para satisfacer la demanda de vivienda prevista.

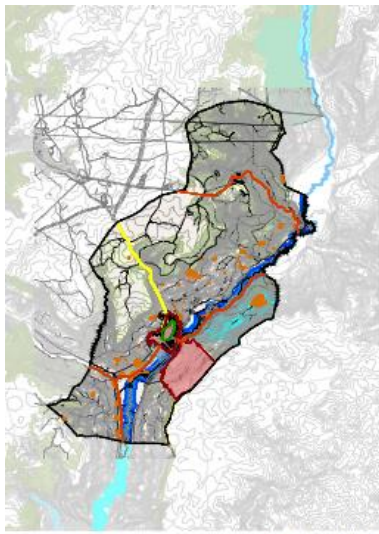
Con esta propuesta, se estiman en el Suelo Urbano No Consolidado unas 120 viviendas. y unas 286 viviendas vacantes existentes en el Suelo Urbano Consolidado. Por otro lado, los crecimientos residenciales previstos en Suelo Urbanizable permiten albergar un total de unas 77 nuevas viviendas, lo que alcanza un total de 483 viviendas, superando de forma muy amplia las previsiones mínimas de necesidad de vivienda estimadas en

función del incremento de población calculado para el periodo de vigencia del nuevo Plan General (unas 210 nuevas viviendas estimadas en el periodo 2021-2038).

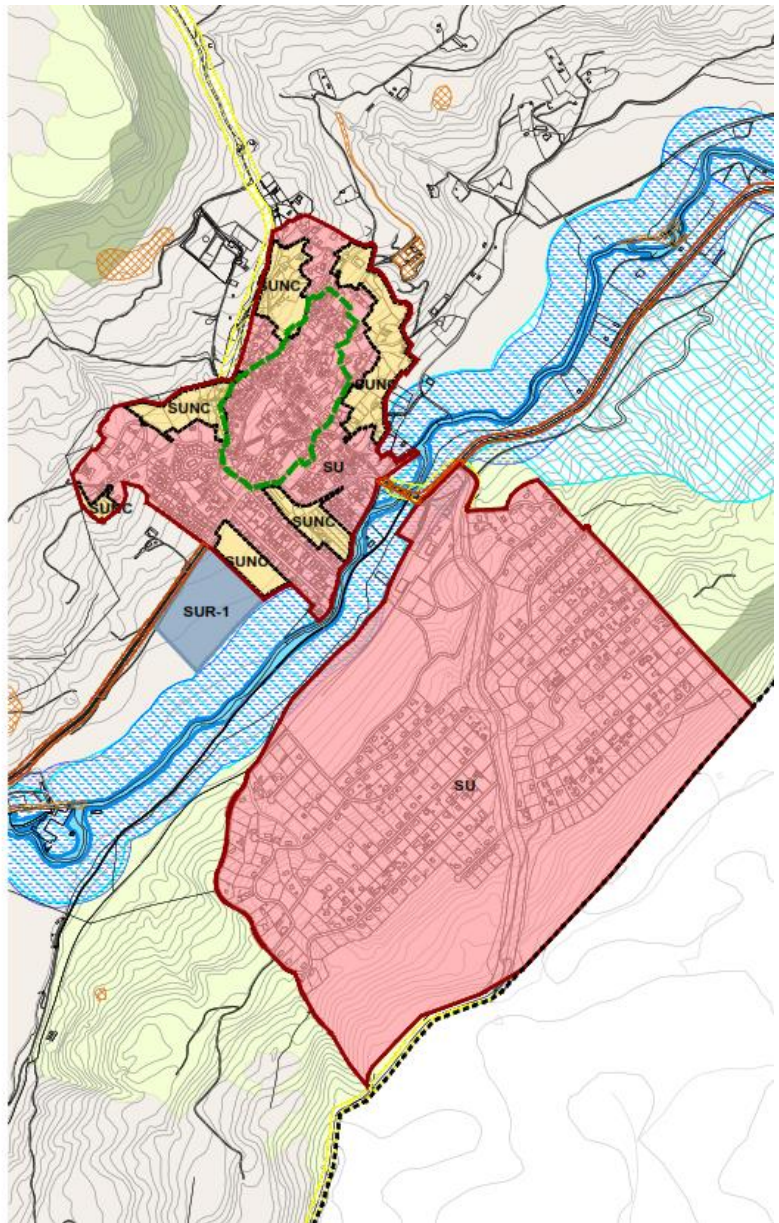
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE	
		m ² s	%
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	1.287.515 m ² s	4,99%
	No Consolidado (SUNC)	114.957 m ² s	0,45%
	TOTAL SU	1.402.472 m²s	5,43%
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SUR)	38.340 m ² s	0,15%
	No Sectorizado (SUR-NS)	0 m ² s	0,00%
	TOTAL SUR	38.340 m²s	0,15%
Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)	SNUP-E Carreteras	176.004 m ² s	0,68%
	SNUP-E Cauces y riberas (DPH)	124.638 m ² s	0,48%
	SNUP-E Cauces y riberas (Servidumbre)	88.165 m ² s	0,34%
	SNUP-E Vías Pecuarias	144.861 m ² s	0,56%
	SNUP-E Montes Preservados	9.444.817 m ² s	36,60%
	SNUP-E ZEC	3.152.405 m ² s	12,22%
	SNUP-E Cultural	336.722 m ² s	1,30%
	Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)	12.679.459 m ² s	49,13%
	SNUP-P Agrícola	9.036.785 m ² s	35,02%
	SNUP-P Paisajística	2.650.491 m ² s	10,27%
	Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)	11.687.276 m ² s	45,29%
TOTAL SNUP	24.366.735 m²s	94,42%	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		25.807.547 m²s	100,00%

Tabla 3. Resumen de superficies de la Alternativa 2

A continuación, se adjunta imagen de la clasificación de suelo correspondiente a la Alternativa 2:



E 1 : 100.000



CLASIFICACIÓN ALTERNATIVAS 1, 2 y 3

SUELO URBANO

	Limite del Suelo Urbano
	SU Suelo Urbano Consolidado
	SU-NC Suelo Urbano No Consolidado

SUELO URBANIZABLE

	SUR Suelo Urbanizable Sectorizado
--	-----------------------------------

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

SNUP-E	ESPECIAL PROTECCIÓN	
	SNUP-E Carreteras	
	SNUP-E Cauces y Riberas	Zona de policía
	SNUP-E Vías Pecuarias	
	SNUP-E Montes Preservados	
	SUNP-E ZEC. Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid	
	SNUP-E Cultural	
SNUP-P SUELO PRESERVADO		
	SNUP-P Paisajístico	
	SNUP-P Agrícola	

OTRAS DELIMITACIONES

	Limite de Término Municipal		Zona de Dominio Público de Carreteras		Delimitación del Casco Histórico
--	-----------------------------	--	---------------------------------------	--	----------------------------------

Figura 4. Alternativa 2

2.2.3. Alternativa 3

La Alternativa 3 consiste igualmente en la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la legislación urbanística vigente en la actualidad, cuyas determinaciones propongan un modelo territorial apoyado en los principios del desarrollo sostenible, basado en el estudio de la situación actual del municipio, su dinámica poblacional, sus potencialidades medioambientales, y las perspectivas de crecimiento de acuerdo a la demanda de suelo existente y prevista. La alternativa 3 propone un modelo urbanístico con un alcance más ajustado que el planteado en las alternativas 1 y 2, tras una revisión de la demanda futura de suelo justificada en el presente Avance.

El modelo urbanístico propuesto desde la Alternativa 3 plantea igualmente un **crecimiento compacto, equilibrado, y respetuoso** con los valores naturales y paisajísticos que caracterizan el término municipal de Ambite, pero con unas previsiones de urbanización más limitada. Se fomentará la mezcla adecuada de usos y la mejora de la calidad urbana. Asimismo, se pretende la mejora de la dotación de equipamientos y zonas verdes.

Se establece una clasificación del suelo acorde a lo regulado en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dividiendo la superficie del término municipal de Ambite en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, con sus correspondientes categorías en cada caso.

La delimitación del **Suelo Urbano** es igual a la planteada en las Alternativa 2 y 3, dado que su clasificación es un acto reglado. Se revisa y actualiza el límite del suelo urbano fijado en el planeamiento urbanístico municipal vigente, comprobando que se cumplen las condiciones exigidas en la legislación urbanística. Dentro del Suelo Urbano, algunas áreas intersticiales se han incluido en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, conforme a lo establecido en el artículo 14.2.b. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En lo que se refiere al **Suelo No Urbanizable de Protección**, se clasifican en régimen de **Especial Protección** varias subcategorías que recogen todas las determinaciones derivadas de la necesaria aplicación de las diferentes normativas sectoriales y los regímenes de uso que éstas establecen para garantizar las protecciones que persiguen. En este sentido, las subcategorías previstas para el Suelo No Urbanizable de Protección Especialmente Protegido recogen las protecciones sectoriales para Carreteras, Cauces y Riberas, Vías Pecuarias, Montes Preservados, ZEC (Río Tajuña) y Espacios Protegidos por su interés Cultural. Por otro lado, el propio plan plantea definir como **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado** aquellos espacios con un especial interés Paisajístico o Agrícola.

En cuanto al **Suelo Urbanizable**, siguiendo las determinaciones de la legislación vigente en la Comunidad de Madrid, se clasifica como tal aquel que no cuenta con protecciones específicas, de lo que resulta en este caso una superficie total de unas 3,83 Ha, todo ello clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado conforme al horizonte de crecimiento estimado. Estas reservas de suelo se prevén en en colindancia en la zona suroeste del límite de suelo urbano, limitado por el río Tajuña al sur y la carretera M-215, rematando el tejido urbano existente y garantizando un desarrollo compacto. Se prevé que la totalidad del Suelo Urbanizable se adscriba a la categoría de Sectorizado, permitiendo iniciar su transformación para satisfacer la demanda de vivienda prevista.

Con esta propuesta, se estiman en el Suelo Urbano No Consolidado unas 120 viviendas. y unas 286 viviendas vacantes existentes en el Suelo Urbano Consolidado. Dado que no se prevén crecimientos residenciales en

Suelo Urbanizable, se cuenta únicamente con esta previsión máxima de 306 viviendas, lo que es sin duda suficiente para afrontar las previsiones mínimas de necesidad de vivienda estimadas en función del incremento de población calculado para el periodo de vigencia del nuevo Plan General (unas 210 nuevas viviendas estimadas en el periodo 2021-2038).

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE	
		m ² s	%
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	1.287.515 m ² s	4,99%
	No Consolidado (SUNC)	114.957 m ² s	0,45%
	TOTAL SU	1.402.472 m²s	5,43%
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SUR)	0 m ² s	0,00%
	No Sectorizado (SUR-NS)	0 m ² s	0,00%
	TOTAL SUR	0 m²s	0,00%
Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)	SNUP-E Carreteras	176.004 m ² s	0,68%
	SNUP-E Cauces y riberas (DPH)	124.638 m ² s	0,48%
	SNUP-E Cauces y riberas (Servidumbre)	88.165 m ² s	0,34%
	SNUP-E Vías Pecuarias	144.861 m ² s	0,56%
	SNUP-E Montes Preservados	9.444.817 m ² s	36,60%
	SNUP-E ZEC	3.152.405 m ² s	12,22%
	SNUP-E Cultural	336.722 m ² s	1,30%
	Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)	12.679.459 m ² s	49,13%
	SNUP-P Agrícola	9.075.125 m ² s	35,16%
	SNUP-P Paisajística	2.650.491 m ² s	10,27%
	Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)	11.725.616 m ² s	45,43%
	TOTAL SNUP	24.405.075 m²s	94,57%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		25.807.547 m²s	100,00%

Tabla 4. Resumen de superficies de la Alternativa 3

A continuación, se adjunta imagen de la clasificación de suelo correspondiente a la Alternativa 3:

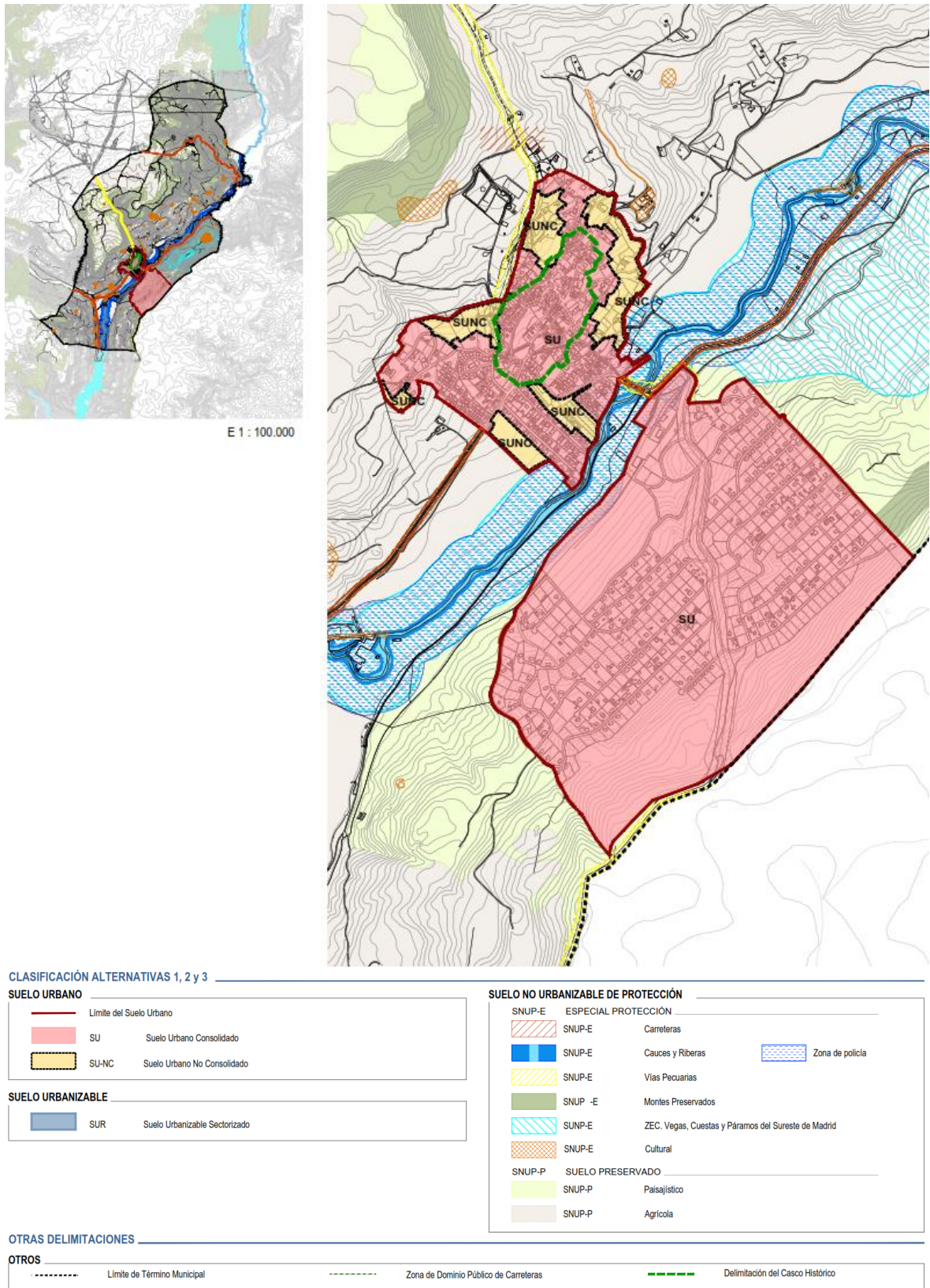


Figura 5. Alternativa 3

Capítulo 3. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA

3.1. Alternativa seleccionada

Para la elección de la alternativa más adecuada, se recoge a continuación un cuadro resumen con las superficies clasificadas en cada una de las alternativas.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2		ALTERNATIVA 3	
		m2s	% T.M.	m2s	% T.M.	m2s	% T.M.	m2s	% T.M.
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)	1.287.515	4,99%	1.287.515	4,99%	1.287.515	4,99%	1.287.515	4,99%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	114.957	0,45%	114.957	0,45%	114.957	0,45%	114.957	0,45%
SUELO URBANIZ.	SECTORIZADO (SUR)	74.355	0,29%	38.797	0,15%	38.340	0,15%	0	0,00%
	NO SECTORIZADO (SUR-NS)	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		24.330.720	94,28%	24.366.278	94,42%	24.366.735	94,42%	24.405.075	94,57%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		25.807.547	100,00%	25.807.547	100,00%	25.807.547	100,00%	25.807.547	100,00%

Tabla 5. Cuadro comparativo de las distintas alternativas

Como se ha expuesto anteriormente, no se estima conveniente la adopción de la alternativa 0, ya que se considera prioritario dotar al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento adaptado a la legislación urbanística y sectorial actual, que responda a las demandas existentes de vivienda y a la vez permita corregir los déficits actuales de suelo dotacional.

Los modelos planteados en las Alternativas 1 y 2 se distinguen básicamente en la propuesta de suelo urbanizable. Como se ha visto, la Alternativa 1 plantea una extensión de suelo colindante al límite del suelo urbano mientras que, la Alternativa 2 plantea una extensión justo al suelo urbano, pero limitada por el río y la carretera. Sin embargo, en ambas propuestas la previsión de nuevas viviendas excede en exceso la demanda prevista, por lo que no se justifica la necesidad de clasificar suelo urbanizable.

Por tanto, se considera que **la Alternativa 3 es la elección más adecuada**, constituyendo una propuesta de crecimiento capaz de responder de forma más ajustada a las necesidades de vivienda derivada del crecimiento demográfico previsto hasta el año 2037, sin necesidad de transformar nuevos suelos, apostando por un modelo más sostenible de primera residencia y tras realizar un estudio exhaustivo de la capacidad residual vacante en el actual suelo urbano. De esta forma, se satisfacen todas las necesidades estimadas en el suelo urbano, permitiendo apostar por la máxima preservación del entorno natural del municipio, de acuerdo con los criterios de sostenibilidad en materia de planeamiento urbanístico.

3.2. Estructura general y orgánica del territorio

La estructura general y orgánica del territorio de Ambite se articula a dos grandes ejes constituidos por la carretera M-215 que atraviesa el núcleo de población en dirección este-oeste, y por el río Tajuña cuyo cauce separa los dos núcleos urbanos del término municipal.

Como se ha comentado anteriormente, el término municipal consta de dos núcleos de población: el Casco Urbano y una urbanización posterior conocida como Sierra de Tajuña. Ambos núcleos se ubican en la zona central del municipio, pero separados por el cauce del río Tajuña. Al nordeste de este eje se ubica el casco antiguo tradicional, en una ladera que desciende hacia el sur y con una estructura orgánica e irregular. Al sudeste del río se halla una urbanización con origen en un PERI desarrollado en la segunda mitad del siglo XX, con una estructura más ordenada y cuadrículada. Fuera de los núcleos urbanos encontramos las siguientes entidades: El Palacio de Marques de Legarda y La Fábrica de Harinas.

El trazado urbano parece provenir de un cruce de caminos: aquel que proviene de Orusco, que coincide con parte de la actual carretera, pasa por la iglesia, se prolonga en el denominado de la Vega y va paralelo al río, que es el que proporciona la forma alargada del núcleo, y otro menor originado en Olmeda de las Fuentes y que discurre paralelo al Barranco del Arca, donde se hallaba la fuente homónima y al parecer origen de los primeros asentamientos del término municipal, que al desplazarse hacia el Tajuña pudieron dar lugar al núcleo primitivo de Ambite.

En el área donde se conecta ambas vías, entre las calles principales- Mayor y Vega-, se encuentran las manzanas más compactas y las construcciones más antiguas, y en este punto se encontraba el palacio original, antes del levantamiento del actual en el siglo XVII.

Asimismo, forman parte de la estructura territorial de Ambite la vía pecuaria que discurre por el municipio atravesando de noroeste a este los diferentes núcleos urbanos.

En resumen, podemos afirmar que la estructura general del municipio de Ambite se caracteriza por la proximidad al río Tajuña especialmente. Este condicionante desemboca en una estructura urbana con dos núcleos, entre los que el casco urbano, tanto por su tradición histórica como por su ubicación junto a las vías de comunicaciones, ocupa un papel principal en la dotación de servicios del municipio.

Las comunicaciones con el área metropolitana de Madrid y el resto de la comunidad quedan garantizadas por las distintas carreteras existentes, como son la M-215, y la M-204, que a su vez tiene salida a la autovía A-3.

En todo caso, se considera que las infraestructuras de transporte y comunicaciones del municipio son suficientes para los nuevos desarrollos previstos. Estos desarrollos se sitúan en zonas intersticiales de la propia trama urbana del núcleo de Ambite, dado que no se proponen nuevos suelos urbanizables.

La alternativa seleccionada propone un modelo urbanístico centrado en que sea la consolidación del casco urbano el que absorba las necesidades de crecimiento residencial del municipio, al ser este el principal espacio de complejidad urbana del mismo, en el que pueden satisfacerse de forma local las necesidades cotidianas de la población (dotaciones, servicios...). El planteamiento seleccionado plantea además solventar problemas de ordenación del tráfico detectados en los análisis preliminares.

Se trata de fomentar un modelo de **ciudad mixta**, donde las áreas residenciales convivan con los usos terciarios y el sector servicios (por ello se potencia el casco urbano) y donde tengan cabida usos terciarios y dotacionales que equilibren el municipio.

3.3. Red viaria

En este apartado se describe la red viaria que articula el modelo de desarrollo propuesto para Ambiente. Se distinguirá entre la red viaria de tráfico rodado y la red de transporte no motorizado.

3.3.1. Red viaria de tráfico rodado

La red viaria de tráfico rodado prevista en el Plan General complementa la red viaria existente, previendo su ampliación para estructurar las nuevas áreas de crecimiento previstas y mejorar la funcionalidad y accesibilidad del viario en algunos puntos de la trama urbana existente donde se han detectado problemas.

La red supramunicipal de infraestructuras de comunicaciones viarias está constituida por la autovía M-215, y la carretera M-204 (conexión con municipios colindantes y salida a la autovía A-3). No se han detectado problemas graves de congestión en ninguno de los tramos. La ordenación prevista en el Plan General no prevé la intervención sobre esta red.

En cuanto a la red general de comunicaciones viarias, de ámbito municipal, está constituida por el eje Benito Torres-Calle de la Estación, que conecta los dos principales accesos desde la carretera M-215, y el eje Valdezarza-Comandante Juan Ángel-Teniente Coronel Madariaga, que conecta con el anterior en Benito Torres, y da acceso a los principales equipamientos y espacios libres del municipio (Plaza del Ayuntamiento, Iglesia...). El resto de calles del viario son secundarias, no detectándose ningún vial que funcione como pieza articular del entramado urbano. El principal problema detectado en esta red es la ausencia de zonas habilitadas para el estacionamiento, debido a que las únicas zonas destinadas para este fin son las propias bandas de estacionamiento en línea o batería que puedan estar asociadas a la sección transversal de la calle, lo que supone un problema dada la estrechez de sección de la red viaria. Se plantea el uso de parcelas vacantes para subsanar este problema con preferencia a zonas más demandantes, como puede ser equipamientos (centros educativos, piscinas, etc.).

En cuanto a la red local de infraestructuras de comunicaciones viarias, se prevé en las áreas de nuevos desarrollos una trama viaria que complemente a la red general y garantice la conexión con el tejido urbano existente dando continuidad a los viales de las zonas limítrofes.

En las áreas consolidadas se plantean mejoras puntuales de la red viaria existente, introduciéndose en los casos necesarios modificaciones de las alineaciones para mejorar la trama viaria y la accesibilidad.

3.3.2. Red de transporte público

El transporte público en Ambite está constituido principalmente por las líneas de autobuses interurbanos de Madrid. Dentro de cada núcleo, debido a su reducido tamaño, no es necesaria la existencia de redes de transporte público motorizado.

3.3.3. Red de transporte no motorizado

Uno de los objetivos del Plan General es potenciar los modos de transporte alternativos al transporte motorizado, fomentando los recorridos peatonales. En este sentido, el reducido tamaño de los núcleos permite que la mayoría de recorridos internos se realice a pie hoy en día. De este modo se habilitará una red para los recorridos peatonales, y se fomentará el uso de aparcamientos centralizados disuasorios.

3.4. Distribución de las clases de suelo. Propuesta de clasificación

De acuerdo a lo regulado en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se ha clasificado la totalidad de la superficie del término municipal de Ambite en dos clases de suelo legalmente establecidas: **Suelo Urbano, y Suelo No Urbanizable de Protección.**

En el Suelo Urbano se establecen dos categorías: **Suelo Urbano Consolidado** y **Suelo Urbano No Consolidado**. Por su parte, el Suelo No Urbanizable de Protección se ha subdividido a su vez en varias categorías, en función de lo que se proteja en cada caso. Éstas se detallan más adelante.

No se prevé la clasificación de ningún sector de Suelo Urbanizable en el Término Municipal.

3.4.1. Ordenación del Suelo Urbano

Se han clasificado como **Suelo Urbano Consolidado** los terrenos que cumplen con las determinaciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid para esa categoría del suelo.

Se trata básicamente de aquellos suelos ya clasificados como urbanos por el instrumento de planeamiento anteriormente vigente, revisando especialmente las condiciones de borde conforme a la situación física real de la urbanización.

Por otra parte, el **Suelo Urbano No Consolidado** clasificado por el presente Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Ambite se encuentra constituido por los terrenos que cumplen con las determinaciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Concretamente, siendo los suelos que necesitan obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieren de la distribución equitativa de beneficios y cargas. El Suelo Urbano No Consolidado en Ambite queda integrado por los siguientes ámbitos:

- **SUNC-01:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al este del núcleo de Ambite, dando continuidad al Camino de Valdezarza. Dado su tamaño, solo se prevé un uso residencial.
- **SUNC-02:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al noroeste del núcleo urbano, en colindancia con el SUNC-03. Se requiere la obtención de un vial interior, en prolongación del existente al oeste del ámbito.
- **SUNC-03:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al noroeste del núcleo de Ambite y dando continuidad a la calle del Calvario, en colindancia con el SUNC-02. Al este de este ámbito se encuentra la vía pecuaria El Cordel de las Merinas, que se prevé como zona verde. Se requiere la obtención de un vial interior, en prolongación del existente al este del ámbito, que se prolongara a lo largo del SUNC-02.
- **SUNC-04:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado en la zona norte del casco histórico, en torno a la calle del Olivo, y en colindancia con el SUNC-05. Se plantea prolongar la calle del Calvario para dotar de acceso viario al SUNC-04 en el sur del mismo, y desarrollar dos nuevos viarios para garantizar el acceso a todas las parcelas.
- **SUNC-05:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al norte del núcleo de Ambite y en colindancia con el SUNC-04. En la zona norte del Ambite se prevé una zona verde que corresponde con la vía pecuaria el Cordel de las Merinas, que atraviesa el municipio. Se requiere la obtención de varios viales interiores, uno de ellos entre los SUNC 4 y 5 colindantes.
- **SUNC-06:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al noreste del núcleo de Ambite, dando continuidad a las calles Altillo y Teniente Coronel Madariaga y en colindancia con el SUNC-07. Al norte de este ámbito se encuentra un Bien Catalogado (BC-44 Corrales Jesús Mauro), cuya parcela se prevé como equipamiento, y junto a él se prevé una zona verde. Se requiere la obtención de varios viales interiores.
- **SUNC-07:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al este del núcleo de Ambite, entre el SUNC-06 (al norte) y el SUNC-08 (al sur). Se propone prolongar la calle de la Estación y se requiere la obtención de varios viales interiores.
- **SUNC-08:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al este del núcleo de Ambite, en colindancia con el SUNC-07 al norte. Se plantea prolongar la calle de la Estación y se requiere la obtención de varios viales interiores.
- **SUNC-09:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al sureste del núcleo de Ambite, dando continuidad a la calle Capellanía y la carretera de Madrid- Albares (M-215) y en colindancia con el SUNC-10. Al sur de este ámbito se propone una zona verde, colindante al río Tajuña. Se requiere la obtención de varios viales interiores, a parte de los ya mencionados.
- **SUNC-10:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado en el núcleo de Ambite, dando continuidad a la carretera de Madrid- Albares (M-215) al norte del ámbito, y al sur en colindancia con el SUNC-09.
- **SUNC-11:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al sureste del núcleo de Ambite, en el límite del Suelo Urbano. Al norte de este ámbito se encuentra la carretera de Madrid-Albares (M-215). Se prevé en el ámbito un espacio de zona verde y equipamiento, colindantes entre ellos, ubicados al norte del mismo, con el objetivo de prever un aparcamiento disuasorio municipal.

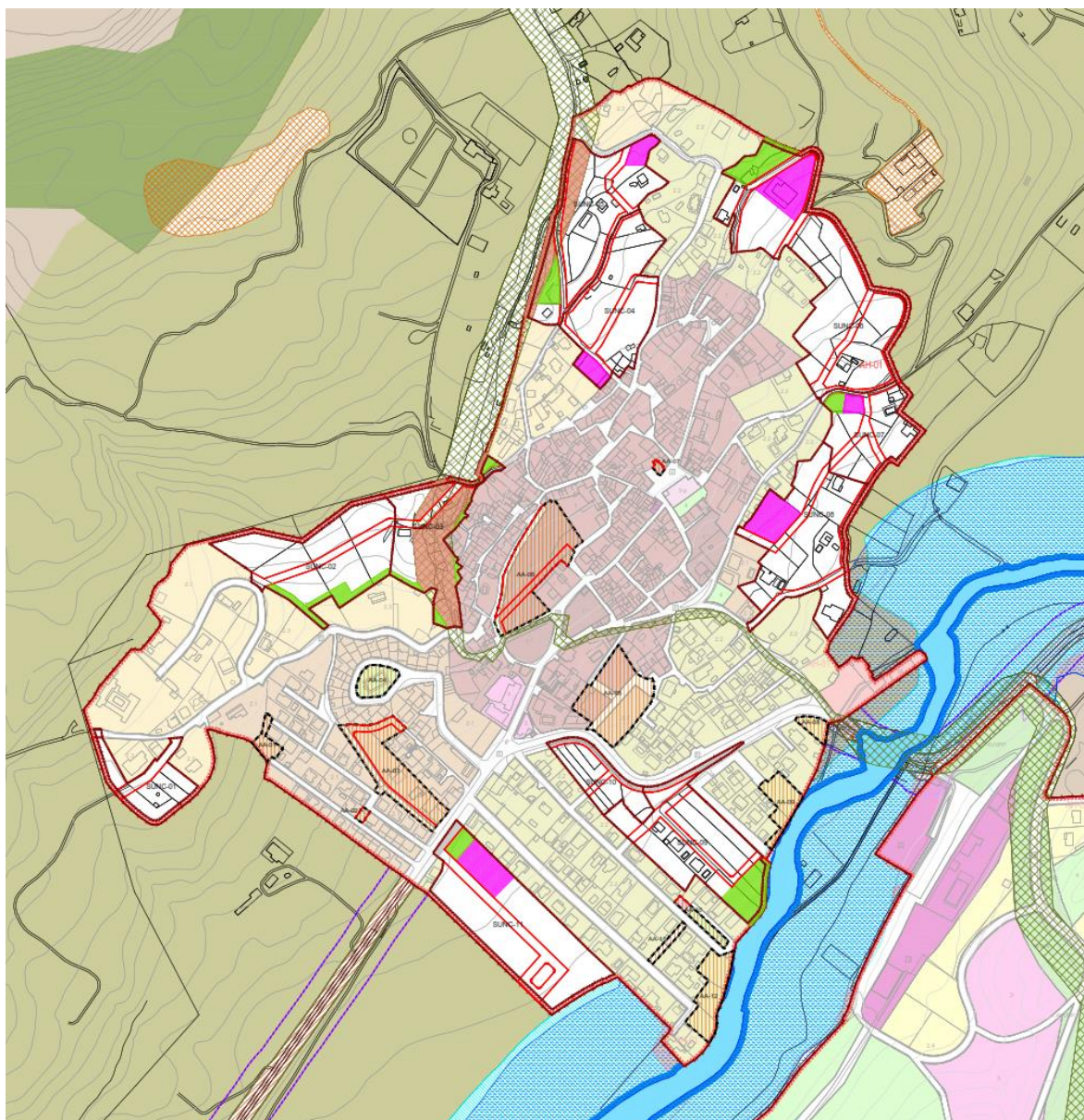


Figura 6. SUNC propuestos

3.4.2. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Protección

El Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) comprende aquellos terrenos que resultan inadecuados para su urbanización, bien por sus valores intrínsecos o bien por la aplicación de determinaciones de legislación sectorial. El presente Plan General de Ordenación Urbana ha establecido varias categorías dentro del Suelo No urbanizable de Protección:

Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E), que incluye aquellos suelos afectados por legislación ambiental o sectorial:

- **SNUP-E de Carreteras:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las carreteras M-204, M-219 y M-215.
- **SNUP-E Cauces y riberas:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los cauces y riberas que discurren por el municipio.
- **SNUP-E de Vías Pecuarias:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
- **SNUP-E de Montes Preservados:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable afectados por protección de montes en régimen especial.
- **SNUP-E ZEC:** incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección incluidos en la Zona de Especial Conservación de Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid recogida en la Red Natura 2000.
- **SNUP-E Cultural:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P): incluye aquellos suelos que el plan general considera que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus valores e interés existentes:

- **SNUP-P Paisajístico:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección destacados por su interés paisajístico.
- **SNUP-P Agrícola:** incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección destacados por su interés agrícola.

3.5. Distribución de usos

A nivel territorial, la propuesta del presente Plan General distribuye las nuevas áreas de crecimiento asignándoles un uso global a cada sector de Suelo Urbano No Consolidado.

Para ello, se ha tenido en cuenta la estructura general de los usos actuales en el municipio de Ambite, basada en un núcleo residencial compacto con un casco antiguo residencial con vivienda plurifamiliar y zonas de ensanche con predominancia del uso residencial en tipología unifamiliar, así como en las necesidades identificadas en la fase de análisis.

El Plan General asigna el uso global residencial a las dos Áreas Homogéneas de Suelo Urbano, así como a todos los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado propuestos, debido a su ubicación en zonas intersticiales del núcleo residencial de Ambite.

No se contempla la asignación del uso global industrial a ningún ámbito, dada la inexistencia de demanda de este tipo de uso en el municipio de Ambite.

En cuanto a los **usos previstos en el Suelo No Urbanizable de Protección**, se recoge en la Normativa del Plan General la regulación de los usos para dicha clase de suelo, que serán en todo caso **compatibles con el objetivo de preservación** de los valores naturales y culturales que han motivado su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección.

En la normativa se establecen además los usos pormenorizados, fijando las condiciones de uso y de edificación para cada ámbito de ordenación. Como criterio general, se adoptará el objetivo de proporcionar una adecuada **flexibilidad de usos**.

3.6. El modelo urbano. Gestión y ejecución del Plan General

El modelo urbano que establece la propuesta de ordenación del presente Avance consiste en el desarrollo compacto del núcleo actual del casco de Ambite, completando el tejido urbano actual con los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado en zonas que requieren actuaciones de urbanización o de obtención de suelos públicos.

El modelo urbano se estructura principalmente mediante la red general de infraestructuras de comunicaciones viarias, ya que la red supramunicipal en este caso cumple una función de conexión entre los diferentes núcleos.

Se identifican en el Suelo Urbano una serie de Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, para los que se definirá desde el propio Plan General de Ordenación Urbana su ordenación pormenorizada, por lo que quedarán pendientes únicamente de su fase de gestión y edificación. Igualmente, se delimitan una serie de Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado, principalmente actuaciones de Dotación y de Renovación, cuyo modelo de gestión será similar al de los Ámbitos de Actuación.

El Plan General prevé los procedimientos a través de los cuales se llevará a cabo la transformación del suelo. En líneas generales, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones integradas.

El presente Plan General contempla para cada ámbito una única Unidad de Ejecución, coincidente con la delimitación del propio ámbito de actuación. Si al iniciarse la gestión urbanística para la ejecución del planeamiento en alguno de los ámbitos de actuación previstos se considerase oportuno la subdivisión en dos o más Unidades de Ejecución, se estará a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el Plan General señalará el Sistema de Ejecución propuesto en cada una de las fichas correspondientes a los ámbitos de actuación propuestos. El Plan General fija como criterio general el Sistema de Compensación y la iniciativa privada para el desarrollo de los ámbitos de actuación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 101 de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Si se incumplieran los plazos para su desarrollo por parte de la iniciativa privada, se reserva la posibilidad de activar la iniciativa pública para garantizar el desarrollo del planeamiento propuesto.

En sucesivas fases del Plan General se incluirán las determinaciones de ordenación pormenorizada para todos los ámbitos de suelo urbano no consolidado previstos. Todos ellos deberán llevar a cabo la gestión urbanística

para su desarrollo, elaborando los preceptivos proyectos de Reparcelación y Urbanización, y ejecutando las obras correspondientes.

En cuanto a la obtención de suelo para los sistemas de Redes Públicas, se ha procedido a su adscripción a los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado previstos.

En el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica contenido en el Plan General se describirá pormenorizadamente la asignación de Redes Públicas y cargas urbanísticas a cada ámbito de actuación y sector propuesto en el presente Avance. En el presente avance se definen ya los Sistemas Generales adscritos a cada Ámbito de Actuación, como parte de la ordenación estructurante que debe quedar definida en el documento de Avance.

En las Normas Urbanísticas contenidas en el presente Avance se establecen las Normas Generales para la Ejecución del Plan General, describiéndose de forma pormenorizada las determinaciones sobre gestión urbanística previstas para el desarrollo de los sectores y ámbitos de actuación propuestos.

3.7. Previsiones de vivienda y población. Justificación del dimensionado residencial

La redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana responde también a la necesidad de dar respuesta a la demanda de nuevas viviendas, en función de las previsiones demográficas calculadas para un horizonte de 15 años en el municipio de Ambite.

3.7.1. Previsiones demográficas. Proyección de población futura

De acuerdo a los resultados del análisis demográfico realizado en el presente documento, se puede concluir que el municipio de Ambite presenta una gráfica de evolución de la población ascendente y un saldo migratorio positivo, por lo que las perspectivas de aumento de la población son evidentes. En las últimas dos décadas el incremento en el número de habitantes ha sido proporcionalmente considerable, por lo que cabe esperar que la tendencia de crecimiento poblacional se mantenga en adelante.

Con el fin de ajustar la previsión de nuevo suelo en el Plan General a las perspectivas reales de crecimiento del municipio, en este apartado se incluye el cálculo de la proyección de la población a futuro para Ambite. Se ha establecido un periodo temporal para el cálculo de 15 años a partir de la entrada en vigor del nuevo instrumento de planeamiento urbanístico general. Conforme a las previsiones de tramitación del Plan General de Ambite, se estima que el documento pueda estar aprobado definitivamente en el año 2023. Por lo tanto, a los efectos del cálculo de proyección de población, se adopta como año horizonte el 2038.

Para la estimación de la proyección de la población futura en el municipio de Ambite se ha realizado el cálculo a partir de los datos de población del municipio en el periodo 2000-2021, recogidos en el apartado correspondiente al análisis demográfico. Para efectuar el cálculo de la proyección de la población futura se han utilizado los datos oficiales de población que constan en el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Se ha optado por utilizar una progresión basada en una función polinómica, que se adapta de forma ajustada a la evolución de la población registrada en el municipio de Ambite en los últimos años.

La función polinómica que se ajusta a los valores de población registrados en el periodo citado responde a la siguiente ecuación:

$$y = -0,1918x^2 + 23,698x + 270,38$$

Aplicando la ecuación anterior obtenemos la proyección de la población futura del municipio de Ambite hasta el año horizonte 2038, tal como se recoge en la tabla siguiente:

AÑO	X	Y (PROYECCIÓN DE POBLACIÓN ESTIMADA EN Nº HABITANTES)
2000	1	307
2001	2	302
2002	3	312
2003	4	323
2004	5	354
2005	6	382
2006	7	394
2007	8	467
2008	9	512
2009	10	557
2010	11	556
2011	12	572
2012	13	591
2013	14	586
2014	15	607
2015	16	618
2016	17	595
2017	18	677
2018	19	601
2019	20	592
2020	21	609
2021	22	662
2022	23	713
2023	24	728
2024	25	743
2025	26	757
2026	27	771
2027	28	784
2028	29	797
2029	30	810
2030	31	823

AÑO	X	Y (PROYECCIÓN DE POBLACIÓN ESTIMADA EN Nº HABITANTES)
2031	32	835
2032	33	846
2033	34	858
2034	35	869
2035	36	879
2036	37	890
2037	38	900
2038	39	909

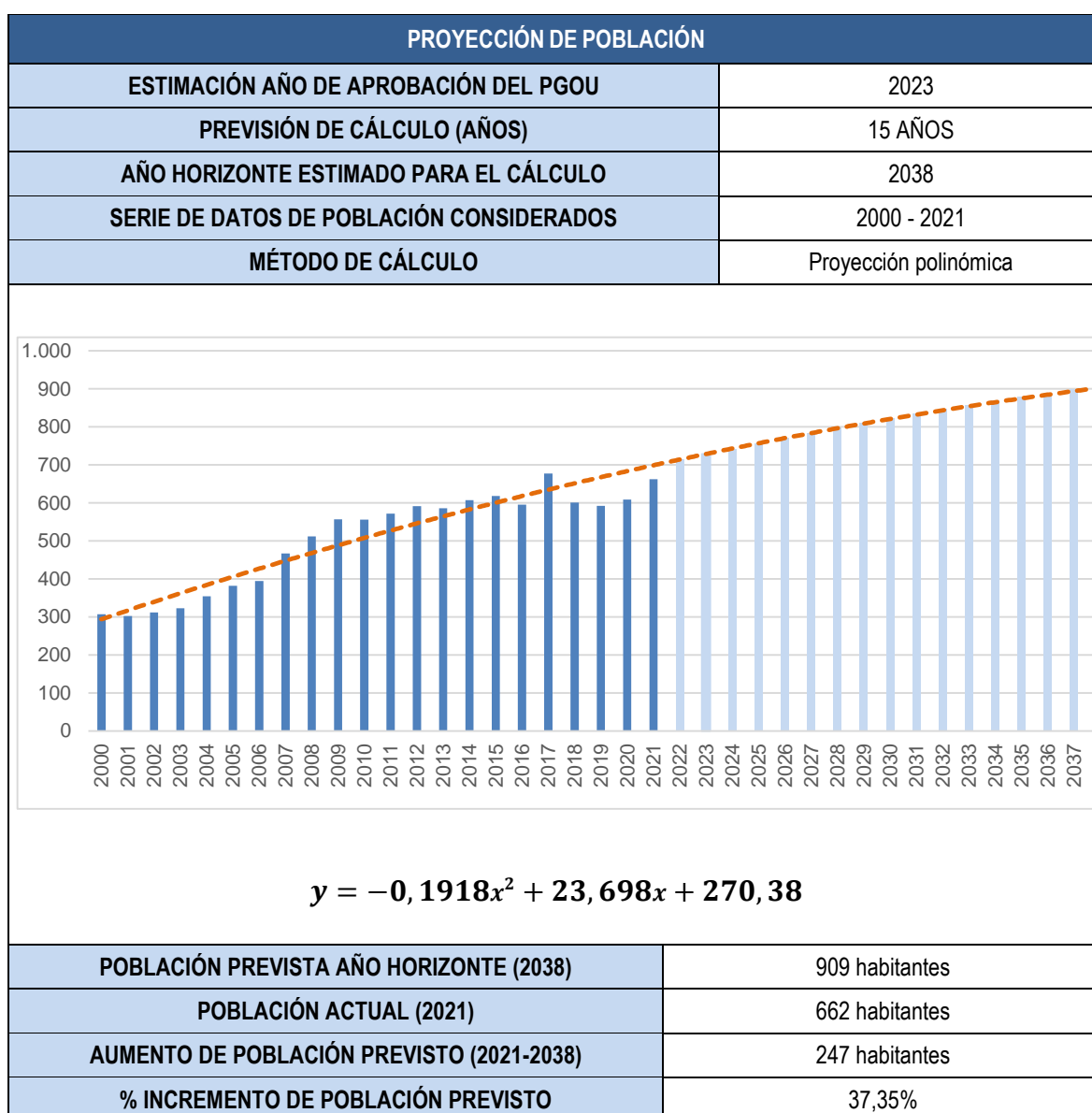


Tabla 6. Proyección de población futura para Ambite (Fuente: INE. Elaboración propia)

De acuerdo a los resultados obtenidos, puede estimarse que la población del municipio de Ambite podrá alcanzar los 909 habitantes en el año 2038. Teniendo en cuenta que la población actual en 2021 es de 662 habitantes (INE), el aumento de la población actual de 247 habitantes en el periodo 2021-2038 implica un incremento del 37,35%.

3.7.2. Justificación de la previsión de vivienda

De acuerdo a la proyección de población estimada en el apartado 7.4 del Título III de la Memoria de Información, se considera una previsión de población en Ambite de 909 para el año horizonte 2038. Teniendo en cuenta que la población actual en 2021 es de 662 habitantes (INE), el aumento de la población actual de 247 habitantes en el periodo 2021-2038 implica un incremento del 37,35%.

Considerando una ocupación media de **2,31 habitantes por hogar** (conforme a lo recogido en el apartado 8.6.1 del Título III de la Memoria de Información), podemos evaluar de forma orientativa **las necesidades de vivienda para el periodo 2021-2037, que se situarán en torno a los 108 hogares** para albergar a la toda la población prevista.

Sin embargo, dado el factor de las viviendas secundarias, el ratio de ocupación media es de **0,83 habitantes por vivienda** (conforme a lo recogido en el apartado 8.6.1 del Título III de la Memoria de Información), por lo que **las necesidades orientativas serían de 299 viviendas**.

En línea con los objetivos expuestos en el presente plan general, que se orienta a conseguir un desarrollo equilibrado y compacto, no es razonable apostar por mantener el modelo de viviendas secundarias actual (60% del total). Sin embargo, tampoco es viable suponer que vamos a cambiar la estructura de hogares del municipio de forma radical, ya que muchas familias tienen consolidadas sus segundas residencias en el municipio. Por tanto, parece razonable asumir un valor intermedio, **promoviendo que parte de las viviendas no principales vayan progresivamente convirtiéndose en hogares**, y disminuyendo el ratio de viviendas vacías, por lo que se propone una estimación de necesidades intermedia entre ambos extremos, **entre las 200 y las 210 viviendas para el horizonte 2037**.

Pese a que en el planeamiento vigente no existen sectores de suelo urbanizable residencial pendiente de ser desarrollados, sí que se ha analizado que en los dos núcleos de uso residencial existen solares vacantes, por lo que esta demanda podrá ser asumida por el actual suelo urbano, reduciendo la necesidad de clasificar nuevos suelos urbanizables sectorizados.

3.8. Previsiones de suelo para uso residencial

En función de las previsiones de población y vivienda realizadas en la presente memoria se ha previsto suelo suficiente para la implantación de suelo residencial que pueda albergar a la población creciente de los próximos años.

De acuerdo a la proyección de población estimada en el apartado 7.3 del Título II de la presente Memoria de Información, se considera una previsión de población en Ambite de 909 habitantes para el año horizonte 2038. Teniendo en cuenta que la población actual en 2021 es de 662 habitantes (INE), esto supone un aumento de

la población actual de 247 habitantes en el periodo 2021-2038. Debe tenerse en cuenta que en el Suelo Urbano Consolidado aún quedan solares para absorber parte de este crecimiento.

El municipio de Ambite tiene un **gran atractivo residencial** debido a la gran calidad ambiental de su entorno y su rápida comunicación con Madrid, con tipologías por lo general de **viviendas unifamiliares**, lo que genera espacios residenciales sin ruidos e integrados en ambientes muchos más naturales que la capital.

En base a esta realidad, se ha realizado un análisis de los suelos vacantes en Suelo Urbano Consolidado, así como la capacidad prevista para cada uno de los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado. En la siguiente tabla, se resumen las características cuantitativas de estos ámbitos:

ANÁLISIS DE LOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES					
ÁMBITO			ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS		
CODIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	SUP. RESIDENCIAL VACANTE (m2s)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS
AH-01	Casco urbano	Residencial	279.616	30.930	135
AH-02	Sierra de Tajuña	Residencial	1.007.899	175.160	151
TOTAL SUC			1.287.515	206.090	286
CODIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	DENSIDAD ESTIMADA (viv/ha)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS
SUNC-01	SUNC-01	Residencial	4.083	12	4
SUNC-02	SUNC-02	Residencial	11.597	12	13
SUNC-03	SUNC-03	Residencial	8.122	12	3
SUNC-04	SUNC-04	Residencial	9.525	12	11
SUNC-05	SUNC-05	Residencial	12.028	12	10
SUNC-06	SUNC-06	Residencial	21.103	12	25
SUNC-07	SUNC-07	Residencial	6.818	12	8
SUNC-08	SUNC-08	Residencial	13.110	12	15
SUNC-09	SUNC-09	Residencial	11.033	12	13
SUNC-10	SUNC-10	Residencial	3.566	12	4
SUNC-11	SUNC-11	Residencial	13.972	12	16
TOTAL SUNC			114.957	-	122
TOTAL INCREMENTO DE CAPACIDAD					408
NECESIDADES ESTIMADAS (2038)					200-210

Tabla 7. Análisis de los crecimientos residenciales planteados

Como puede observarse en la tabla anterior, la propuesta de suelo residencial prevista por el presente Plan General de Ordenación Urbana en los **Ámbitos de Actuación en SUNC** propuestos asciende hasta las 122 viviendas, por debajo de las necesidades estimadas, que rondan las 210 viviendas.

Asimismo, debe tenerse en cuenta también en la previsión de viviendas que pueden desarrollarse en Suelo Urbano Consolidado, ya que hemos estimado que los solares existentes tienen aún capacidad para albergar en torno a 286 nuevas viviendas.

En definitiva, el número total de viviendas previstas (408 viviendas) satisface las necesidades de población analizadas (255 viviendas), por lo que queda justificado que no se planteen zonas de Suelo Urbanizable. Debe tenerse en cuenta además que, en la mayoría de solares ubicados en suelo urbano consolidado, existen usos alternativos y compatibles con el residencial, por lo que no necesariamente todos se desarrollarán con uso de vivienda.

En consecuencia, puede afirmarse que la previsión de suelo residencial del presente Plan General es suficiente al aumento de población previsto hasta el año horizonte.

3.9. Previsiones de suelo para actividades económicas

Como se ha comentado anteriormente, Ambite es un municipio con un carácter predominantemente residencial. Dada su situación alejada de la zona metropolitana de Madrid y la inexistencia de grandes autovías en el término municipal, la implantación industrial en Ambite es prácticamente inexistente. Además, pese a que en las Normas Subsidiarias se preveía para su desarrollo, no han sido desarrolladas, lo que supone una muestra más de su carácter innecesario. No obstante, teniendo en cuenta el incremento poblacional descrito en apartados anteriores, el planeamiento debe contemplar al menos un aumento del suelo para usos terciarios para complementar de forma equilibrada al desarrollo residencial.

Por ello, podrán reservarse en los sectores y ámbitos de actuación con uso residencial previstos superficie para la implantación de usos terciarios y comerciales, de carácter local, bien en las plantas bajas de edificios residenciales (cuando la ordenanza correspondiente lo permite), bien en parcela exclusiva, bien como uso alternativo (para dar la máxima flexibilidad) con el objetivo de fomentar la integración de usos en la trama urbana y dotar a las nuevas áreas residenciales de los servicios necesarios en su entorno próximo.

3.10. Previsiones de suelo para usos dotacionales

Se plantea la mejora de la red de equipamientos en el casco, gracias a la obtención de suelo público mediante las actuaciones de desarrollo planteadas (Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, y Actuaciones Aisladas –de dotación- en Suelo Urbano Consolidado).

Desde el punto de vista de la sostenibilidad, se tratarán de ajustar los suelos públicos de cesión, a fin de contener los **costes de conservación y mantenimiento** por parte del Ayuntamiento y de garantizar la viabilidad económica de los ámbitos. Por tanto, a la hora de establecer los estándares para redes locales y generales, se opta por un **equilibrio entre las necesidades de la población y los criterios de sostenibilidad**.

En cuanto a las categorías de los equipamientos públicos (educativos, sanitario-asistenciales, socio-culturales, deportivos, etc.), el nuevo PGOU propone una categoría genérica de equipamientos para los nuevos desarrollos, sin especificar en estos ámbitos el tipo concreto de equipamiento a implantar. En los suelos urbanos se flexibilizará igualmente este aspecto, siendo el propio Ayuntamiento el que, justificadamente y en

función de las necesidades presentes y futuras, decida el equipamiento concreto a ubicar en cada parcela del municipio.

Además, en ámbitos de nuevo desarrollo se prevén también una reserva mínima de zonas verdes pertenecientes a la red local, cumpliendo el estándar establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Estos espacios libres y zonas verdes complementarán la red general del municipio.

3.11. La protección del medio ambiente

El presente Plan General establece medidas para controlar y reducir la incidencia negativa del crecimiento urbanístico sobre el medio ambiente. A su vez, uno de los objetivos es preservar los suelos no urbanizables de protección de su deterioro, de su posible transformación mediante la urbanización y/o degradación en cualquier otra forma.

En la Memoria de Información se enumeran los espacios protegidos por normativas medioambientales y sectoriales. Todos estos ámbitos han sido objeto de protección específica por el Plan General de Ordenación Urbana mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección, y han quedado incluidos en categorías específicas, remitiendo a los distintos regímenes de protección de las legislaciones sectoriales de aplicación en cada caso.

Por otro lado, el plan plantea la protección de determinados espacios que se ha analizado que deben ser preservados de la actividad urbanizadora por sus valores paisajísticos o agrícolas, y han sido clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección, incluidos en categorías específicas.

Asimismo, se plantean criterios de sostenibilidad ambiental en el uso racional del agua, como la incorporación de sistemas de riego sostenibles en zonas verdes públicas. Se aboga por la preferencia a la implantación de redes de saneamiento separativas con infiltración de aguas pluviales en el terreno para recarga de acuíferos. Se implementarán aquellas medidas de incentivos al ahorro energético mediante cogeneración, instalaciones fotovoltaicas, etc.

Se respetarán las normas acústicas teniendo en cuenta los niveles de ruido provenientes de las infraestructuras de transporte existentes y previstas para adecuar los usos del suelo a las servidumbres acústicas existentes o previstas.

3.12. La protección del patrimonio

Uno de los objetivos fundamentales del Plan General es la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico del municipio. Los yacimientos arqueológicos son preservados de las actuaciones de transformación del suelo.

El presente documento incorpora entre su documentación el “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en el que se recogen los elementos protegidos por el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, para su adecuada integración en la propuesta del plan.

En el caso de que los yacimientos se localicen en Suelo Urbano, el Plan General establecerán condiciones para la regulación de las actuaciones permitidas y prohibidas en esos ámbitos, conforme a lo exigido en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico.

3.13. Modelo de movilidad propuesto

Uno de los objetivos de la presente revisión del Plan General de Ordenación Urbana es la implantación de **criterios de movilidad sostenible** al modelo urbanístico propuesto para el municipio. Los principales criterios considerados son los siguientes:

- Planificación de la ampliación de la red viaria en las nuevas áreas de desarrollo con el objetivo de garantizar la continuidad de la trama urbana, y de resolver los problemas de tráfico actuales, dotando de alternativas a los puntos conflictivos.
- Favorecer los modos de transporte no motorizados (redes peatonales y ciclistas), planteando un carácter eminentemente peatonal para la movilidad interior de cada núcleo. Se plantea para ello la mejora del ambiente urbano y la accesibilidad peatonal.
- Garantizar la accesibilidad peatonal universal para posibilitar la integración de todos los colectivos sociales del municipio, aumentando la seguridad en los desplazamientos.
- Favorecer los modos de transporte no motorizados (redes peatonales y ciclistas)
- Mejorar la dotación de aparcamientos en las áreas donde se detectan mayores carencias.
- En cuanto al viario público, las actuaciones propuestas vendrán definidas por el desarrollo de los nuevos ámbitos, incorporando los nuevos viales necesarios y completando la red viaria actual.

3.14. Efectos ambientales de la propuesta

En lo que se refiere a los efectos y repercusiones ambientales globales que la ordenación propuesta supone sobre los espacios protegidos y los municipios limítrofes, es de señalar:

- La elevación de la ratio de espacios libres y zonas verdes en los ámbitos de actuación, en contacto directo con el suelo natural que rodea al mismo.
- Se preservan los suelos no urbanizables de protección de su posible transformación, mediante su adecuada clasificación y la incorporación al Documento de la obligatoriedad del cumplimiento exhaustivo de la legislación sectorial medio ambiental vigente. Se amplía igualmente esta protección a gran parte del término municipal, que se preserva de la actividad urbanizadora para proteger sus valores paisajísticos y agrícolas.
- El Proceso de Evaluación y selección de alternativas garantizan el cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental Estratégica.

- En los tramos donde las **vías pecuarias** transcurren por suelo urbano se garantizará en la medida de lo posible la integración de las mismas en la trama viaria urbana.
- El Plan General protege los **cauces y riberas** que atraviesan el municipio, mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable, preservando sus valores ambientales y los ecosistemas asociados.
- El Plan General preserva los **montes preservados**, cumpliendo las exigencias normativas establecidas en la legislación sectorial estatal y autonómica en materia de montes.

Título IV. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELOS

Capítulo 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1.1. Introducción

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

1.2. Clasificación y categorías del suelo

La totalidad del suelo del término municipal de Ambiente se ha clasificado distinguiendo dos clases de suelo: Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable de Protección. A continuación, se describe cada una de las clases de suelo previstas:

- **Suelo Urbano:** comprende en líneas generales la totalidad del Suelo Urbano clasificado por el planeamiento vigente, con los ajustes de borde necesarios para garantizar el cumplimiento de las determinaciones recogidas en el artículo 14 de la LSCM-01. El Suelo Urbano se divide en 2 Áreas Homogéneas: Casco urbano y Sierra de Tajuña.
Dentro del Suelo Urbano se diferencian las dos categorías contempladas en la Ley 9/2001: el **Suelo Urbano Consolidado** y el **Suelo Urbano No Consolidado**.
El Suelo Urbano No Consolidado está constituido por once Ámbitos de Actuación (SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04, SUNC-05, SUNC-06, SUNC-07, SUNC-08, SUNC-09, SUNC-10 y SUNC-11), con uso global residencial.
La superficie total del Suelo Urbano es de 1.402.472 m²s que representa un 5,43% de la superficie total del término municipal. El Suelo Urbano Consolidado representa un porcentaje de 4,99% y el Suelo Urbano No Consolidado un 0,45%.
- **Suelo No Urbanizable de Protección:** Comprende aquellos suelos que, bien por estar sometidos a protección especial sectorial o bien por sus valores intrínsecos naturales, agrícolas, arqueológicos o ambientales, deben ser preservados del proceso urbanizador.
Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección se incluyen dos categorías de suelo, **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)** y **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**. Dentro de la primera aparecen varias subcategorías en función del régimen especial de protección establecido por la legislación sectorial vigente en cada caso. En este sentido se han considerado las subcategorías de SNUP-E de Carreteras, Cauces y Riberas, de Vías Pecuarias, de Montes Preservados, Cultural y de la ZEC. En la categoría de Protección Preservado se incorporan dos subcategorías, para protección Paisajística y Agrícola.

La superficie total del Suelo No Urbanizable de Protección es de 24.405.075 m²s, que representa un porcentaje del 94,57 % de la superficie total del término municipal.

A continuación, se adjunta una tabla con las superficies de suelo que el presente Avance del Plan General incluye en cada clase de suelo, en comparación con las superficies previstas en la alternativa 0 de no desarrollo.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 3	
		SUPERFICIE (m ² s)	% T.M.	SUPERFICIE (m ² s)	% T.M.
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)	1.287.515	4,99%	1.287.515	4,99%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	114.957	0,45%	114.957	0,45%
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO (SUR)	74.355	0,29%	0	0,00%
	NO SECTORIZADO (SUR-NS)	0	0,00%	0	0,00%
SUELO NO URBANIZABLE (SNUP)		24.330.720	94,28%	24.405.075	94,57%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		25.807.547	100,00%	25.807.547	100,00%

Tabla 8. Superficies de cada clase de suelo

1.3. Suelo Urbano

1.3.1. Justificación de la delimitación de Suelo Urbano

De acuerdo a lo establecido en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.
- b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- c) Que estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.
- d) Que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Por tanto, la delimitación del Suelo Urbano constituye un hecho reglado. El Plan General ha incluido en esta clase de suelo únicamente los terrenos que cumplen las condiciones exigidas legalmente, por lo que puede considerarse perfectamente justificada la delimitación del Suelo Urbano recogida en el presente Avance.

La delimitación de Suelo Urbano propuesta en el presente Avance del Plan General se ha realizado atendiendo al cumplimiento de las condiciones exigidas por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este sentido se ha efectuado una comprobación del límite del suelo urbano recogido en el instrumento de planeamiento anteriormente vigente, ajustándolo en algunos casos a la realidad topográfica y a las características actuales que presentan los terrenos en la actualidad. Asimismo, se ha incorporado al suelo urbano aquellos suelos que durante la vigencia del anterior instrumento de planeamiento urbanístico han sido objeto de desarrollo y se encuentran urbanizados.

1.3.2. Categoría de Suelo Urbano Consolidado

El Suelo Urbano Consolidado clasificado por el presente Avance del Plan General de Ambiente se encuentra constituido por todos los solares y por las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción, y que cumplan alguna de las condiciones establecidas en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley 9/2001.

El presente Avance del Plan General ha clasificado como Suelo Urbano Consolidado los siguientes ámbitos:

- Los que estaban clasificados como tal en el planeamiento general vigente, y que cumplen las condiciones de urbanización efectiva definidos en la LSCM-01: casco de Ambiente y la zona de Sierra de Tajuña.
- Aquellos suelos de borde del casco urbano que, aun no estando delimitados como tal en el planeamiento general vigente, cumplen con todas las condiciones establecidas en la ley del suelo para ser clasificados como tal, y que por tanto se integran en la trama urbana.

El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano Consolidado comprende, además de los derechos generales de la propiedad recogidos en la Ley 9/2001, los siguientes derechos y deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

- 1º. Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.
- 2º. Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.
- 3º. Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.
- 4º. Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación.

En Suelo Urbano Consolidado, los terrenos estarán legalmente vinculados a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, así como afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.

Cuando proceda, la realización de cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, la puesta a disposición del Municipio de la superficie a que se refiere el número anterior y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes.

Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aun cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
- b. El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- c. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

1.3.3. Categoría de Suelo Urbano No Consolidado

El Suelo Urbano No Consolidado clasificado por el presente Avance del Plan General de Ambite se encuentra constituido por toda la superficie que cumple las condiciones para ser clasificada como Suelo Urbano, pero no puede ser incluida en la categoría de Suelo Urbano Consolidado y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

El presente Avance del Plan General ha clasificado como Suelo Urbano No Consolidado los siguientes ámbitos:

- **SUNC-01:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al este del núcleo de Ambite, dando continuidad al Camino de Valdezarza. Dado su tamaño, solo se prevé un uso residencial.
- **SUNC-02:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al noroeste del núcleo urbano, en colindancia con el SUNC-03. Se requiere la obtención de un vial interior, en prolongación del existente al oeste del ámbito.
- **SUNC-03:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al noroeste del núcleo de Ambite y dando continuidad a la calle del Calvario, en colindancia con el SUNC-02. Al este de este ámbito se encuentra la vía pecuaria El Cordel de las Merinas, que se prevé como zona verde. Se requiere la

obtención de un vial interior, en prolongación del existente al este del ámbito, que se prolongara a lo largo del SUNC-02.

- **SUNC-04:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado en la zona norte del casco histórico, en torno a la calle del Olivo, y en colindancia con el SUNC-05. Se plantea prolongar la calle del Calvario para dotar de acceso viario al SUNC-04 en el sur del mismo, y desarrollar dos nuevos viarios para garantizar el acceso a todas las parcelas.
- **SUNC-05:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al norte del núcleo de Ambite y en colindancia con el SUNC-04. En la zona norte del Ambite se prevé una zona verde que corresponde con la vía pecuaria el Cordel de las Merinas, que atraviesa el municipio. Se requiere la obtención de varios viales interiores, uno de ellos entre los SUNC 4 y 5 colindantes.
- **SUNC-06:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al noreste del núcleo de Ambite, dando continuidad a las calles Attilo y Teniente Coronel Madariaga y en colindancia con el SUNC-07. Al norte de este ámbito se encuentra un Bien Catalogado (BC-44 Corrales Jesús Mauro), cuya parcela se prevé como equipamiento, y junto a él se prevé una zona verde. Se requiere la obtención de varios viales interiores.
- **SUNC-07:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al este del núcleo de Ambite, entre el SUNC-06 (al norte) y el SUNC-08 (al sur). Se propone prolongar la calle de la Estación y se requiere la obtención de varios viales interiores.
- **SUNC-08:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al este del núcleo de Ambite, en colindancia con el SUNC-07 al norte. Se plantea prolongar la calle de la Estación y se requiere la obtención de varios viales interiores.
- **SUNC-09:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al sureste del núcleo de Ambite, dando continuidad a la calle Capellanía y la carretera de Madrid- Albares (M-215) y en colindancia con el SUNC-10. Al sur de este ámbito se propone una zona verde, colindante al río Tajuña. Se requiere la obtención de varios viales interiores, a parte de los ya mencionados.
- **SUNC-10:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado en el núcleo de Ambite, dando continuidad a la carretera de Madrid- Albares (M-215) al norte del ámbito, y al sur en colindancia con el SUNC-09.
- **SUNC-11:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al sureste del núcleo de Ambite, en el límite del Suelo Urbano. Al norte de este ámbito se encuentra la carretera de Madrid-Albares (M-215). Se prevé en el ámbito un espacio de zona verde y equipamiento, colindantes entre ellos, ubicados al norte del mismo, con el objetivo de prever un aparcamiento disuasorio municipal.

El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano No Consolidado comprende, además de los derechos generales de la propiedad recogidos en la Ley 9/2001, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

- a. Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.
- b. Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.
- c. Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la Ley 9/2001, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.

Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:

- a. Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.
- b. Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la Ley 9/2001 y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- c. Ceder a título gratuito al Ayuntamiento de Ambite, en solares, en la forma y cuantía dispuesta por la normativa de aplicación, de las superficies precisas para la materialización del 10 por ciento del producto del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece el ámbito.
- d. Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como 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 de actuación.
- e. Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

En el Suelo Urbano No Consolidado solo podrán realizarse, mientras no cuente con ordenación pormenorizada establecida directamente por el planeamiento general o, en desarrollo de éste, por el correspondiente planeamiento de desarrollo:

- a. Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones públicas y los servicios públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento.
- b. Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario.

La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones.

- c. Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.

El establecimiento de la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado conlleva:

- a. La vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, en el contexto del sistema de ejecución determinado al efecto.
- b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos del sistema de ejecución que se fije al afecto, al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios. Cuando la superficie total de los terrenos con destino o uso públicos y carácter dotacional previamente existentes en la unidad de ejecución sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entiende sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con edificabilidad.
- c. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, por la superficie del mismo, el cual se cederá urbanizado al Ayuntamiento de Ambiente.
- d. El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución en proporción al valor del terreno por ellos aportado, salvo que no asuman la ejecución ni participen en ella.
- e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración en virtud de cesión a título gratuito y por cualquier concepto a los destinos previstos por esta Ley y, en virtud de la misma, por el planeamiento urbanístico.

Antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en el apartado 1.b del artículo 20 de la Ley 9/2001. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el Suelo Urbano Consolidado.

1.4. Suelo Urbanizable

Tal y como se define en el artículo 15 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, “tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección”. Como ha quedado explicado en el análisis de alternativas, el suelo urbano vacante permite dar respuesta a la demanda de vivienda del municipio prevista para el crecimiento poblacional en los próximos años, por lo que no existe la necesidad de desarrollar nuevos ámbitos en suelo urbanizable que generen impactos negativos en el entorno natural del municipio.

1.5. Suelo No Urbanizable de Protección

El Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) comprende aquellos terrenos que resultan inadecuados para su urbanización, bien por estar sometidos a algún régimen especial de protección por el planeamiento territorial o la legislación sectorial, o bien por sus valores intrínsecos que el presente Plan General ha considerado necesario preservar.

El Plan General distingue las siguientes categorías y subcategorías dentro del Suelo No Urbanizable de Protección:

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	
SUELO NO URBANIZABLE (SNUP)**	ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SNUP-E)	CARRETERAS
		CAUCES Y RIBERAS
		VÍAS PECUARIAS*
		MONTES PRESERVADOS
		ZEC
	PRESERVADO (SNUP-P)	CULTURAL
		AGRÍCOLA
		PAISAJÍSTICO

Tabla 9. Categorías de Suelo No Urbanizable de Protección delimitadas

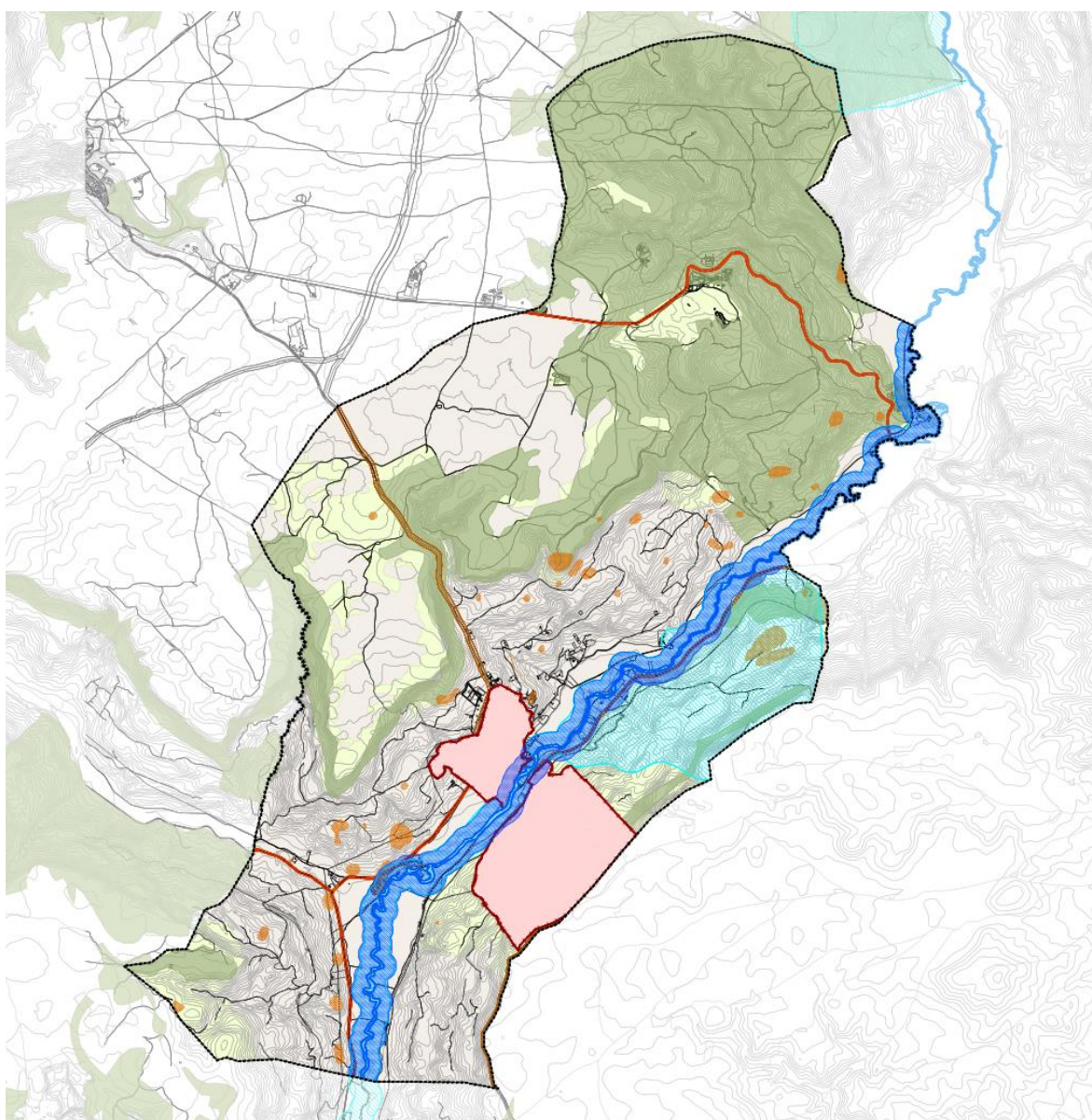
Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E), que incluye aquellos suelos afectados por legislación ambiental o sectorial:

- **SNUP-E de Carreteras:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las carreteras M-215, M-204 y M-219.
- **SNUP-E Cauces y riberas:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los cauces y riberas que discurren por el municipio.
- **SNUP-E de Vías Pecuarias:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
- **SNUP-E de Montes Preservados:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable afectados por preservación de montes.
- **SNUP-E ZEC:** incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección incluidos en la Zona de Especial Conservación de Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid recogida en la Red Natura 2000.
- **SNUP-E Cultural:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

Dado que algunos suelos ostentan valores susceptibles de ser incluidos en más de una subcategoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial, se han aplicado dichas subcategorías de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P): incluye aquellos suelos que el plan general considera que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus valores e interés existentes:

- **SNUP-P Paisajístico:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección destacados por su interés paisajístico.
- **SNUP-P Agrícola:** incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección destacados por su interés agrícola.



SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)

SNUP-E		ESPECIAL PROTECCIÓN	
	SNUP-E	Carreteras	
	SNUP-E	Cauces y Riberas	 Zona de policía
	SNUP-E	Vías Pecuarías	
	SNUP -E	Montes Preservados	
	SUNP-E	ZEC. Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid	
	SNUP-E	Cultural	
SNUP-P		SUELO PRESERVADO	
	SNUP-P	Paisajístico	
	SNUP-P	Agrícola	

Figura 7. Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)

Capítulo 2. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA DE REDES PÚBLICAS

2.1. Nivel jerárquico de las Redes Públicas

El presente Avance del Plan General de Ambiente contempla los tres niveles jerárquicos de Redes Públicas definidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001:

- **Redes Públicas Supramunicipales**
- **Redes Públicas Generales**
- **Redes Públicas Locales**

2.2. Nivel funcional de las Redes Públicas

A su vez, las Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales se pueden distinguir desde el punto de vista funcional, de acuerdo a lo establecido en la Ley 9/2001.

- **Redes de infraestructuras**
 - Redes de comunicación (redes viarias, redes ferroviarias, redes de comunicaciones electrónicas, etc)
 - Redes de infraestructuras sociales (abastecimiento, saneamiento y depuración, etc)
 - Redes de infraestructuras energéticas (energía eléctrica, gas, etc)
- **Redes de equipamientos**
 - Zonas verdes y espacios libres
 - Equipamientos sociales (educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y de servicios urbanos y servicios de infraestructuras)
- **Redes de Servicios Públicos**
 - Servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
 - Viviendas públicas o de integración social

En los siguientes epígrafes se describen los elementos que constituyen las Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales, desglosándolas según los niveles funcionales establecidos.

2.3. Redes Supramunicipales

Se encuentran constituidas por elementos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal. En ausencia de planeamiento regional territorial, las Redes Supramunicipales se definen por el Plan General de Ambiente, incluyendo los siguientes elementos:

- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias, formada por las carreteras existentes que atraviesan el municipio: la M-215, M-204 y la M-219, así como sus vías de servicio.
- Red Supramunicipal de Vías Pecuarias de Espacio Libre Protegido, constituida por la red de vías pecuarias que atraviesa el municipio. La única Vía Pecuaría existente en Ambite es la denominada “Cordel de las Merinas”, incluida en el Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2.4. Redes Generales

Se encuentran conformadas por aquellos elementos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún ámbito urbanístico ni tampoco a nivel supramunicipal.

La delimitación de cada una de las Redes Generales se ha realizado procurando crear conjuntos integrados que conserven cierta continuidad a lo largo de la trama urbana. La ubicación estratégica, junto a infraestructura viaria general, garantiza su función estructurante y una buena accesibilidad.

- Red General de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias, está constituida principalmente por la conexión entre los accesos desde la carretera M-215 (Calle Benito Torres-Calle de la Estación), entre el casco de Ambite y la Urbanización Sierra de Tajuña, así como una serie de viarios estructurantes en el propio casco (Calle Magistrado Benito Torres, Calle Comandante Juan Ángel, Calle Teniente Coronel Madariaga).
- Red General de Equipamientos Sociales, distribuida en base a criterios de reparto equilibrado, en la proximidad a las nuevas zonas verdes. De esta forma se garantiza el acceso de toda la población a los servicios generales del municipio, evitando acumulaciones dotacionales que generen desequilibrios urbanos y congestiones en determinados puntos de la ciudad.
Además de los equipamientos sociales de titularidad pública existentes en el municipio para uso general de toda la población, se incluyen en la Red General de Equipamientos Sociales los suelos previstos para la obtención de nuevos equipamientos vinculados a las nuevas zonas de desarrollo propuestas.
- Red General de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres (RG-ZV), constituida por las superficies destinadas a zonas verdes y espacios libres destinadas al uso de toda la población municipal.

2.5. Redes Locales

Las Redes Locales están constituidas por aquellos elementos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio concreto. El presente Avance del Plan General distingue las siguientes Redes Locales:

- Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias, constituida por el viario de uso local grafiado en color blanco en los planos de ordenación. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias es una

determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, para aquellos ámbitos en los que se incluye la ordenación pormenorizada en el presente Plan General se grafiará en los planos de ordenación la Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias.

- Red Local de Equipamientos Sociales, constituida por aquellos equipamientos educativos, deportivos, sanitarios-asistenciales, socio-culturales, religiosos, de servicios urbanos, etc., cuyo uso se circunscribe predominantemente a una determinada zona de la trama urbana. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Equipamientos Sociales es una determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, para aquellos sectores en los que se incluye la ordenación pormenorizada en el presente Plan General grafiará en los planos de ordenación la Red Local de Equipamientos Sociales. De esta forma, en las áreas de nuevo crecimiento del municipio la Red Local de Equipamientos Sociales complementará a la Red General y se localizará preferentemente junto a vías estructurantes de comunicación y ejes verdes equipados, para garantizar el acceso de la población a los servicios.
- Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres, constituida por zonas verdes y espacios libres de carácter local, que complementarán a los corredores verdes que conforman la Red General, de forma que la trama de espacios libres esté interconectada formando una malla continua, en la medida de lo posible. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres es una determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, para aquellos ámbitos de actuación en los que se incluye la ordenación pormenorizada en el presente Plan General se ha grafiado en los planos de ordenación la Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres.
- Red Local de Servicios de Infraestructuras, formado por todos aquellos equipamientos relacionados con servicios de abastecimiento, saneamiento, energía, gas, telecomunicaciones, centros de transformación...

Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las redes locales se definirán de forma pormenorizada en sucesivas fases del PGOU.

2.6. Justificación de la suficiencia de las Redes Públicas. Cumplimiento de estándares

En los siguientes epígrafes se incluye la justificación de la suficiencia de las Redes Públicas y el cumplimiento de los estándares establecidos por la legislación urbanística vigente para las Redes Supramunicipales, Generales y Locales previstas.

2.6.1. Redes supramunicipales

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 36 de la Ley 9/2001, el sistema de redes supramunicipales sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general. En consecuencia, la definición de cualquier elemento de una red pública supramunicipal, su localización, capacidad o cualesquiera otras características de los suelos que formen parte de las redes supramunicipales en un Municipio serán las que resulten de las determinaciones establecidas por estos planeamientos en suelos urbanizables.

En el caso de Ambite, no se plantea la necesidad de ampliar ninguna de las redes supramunicipales existentes.

Debe señalarse que la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid no establece estándares mínimos para el cumplimiento de la reserva de suelo para las redes municipales.

2.6.2. Redes generales

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 9/2001, el sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales.

A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.

A continuación, se adjunta una tabla con las superficies totales asignadas a todos los ámbitos de actuación en Suelo Urbanos No Consolidados previstos:

REDES GENERALES					
ÁMBITO		SUPERFICIES		SISTEMAS GENERALES	
CODIGO	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2c)	SUP. NETA (m2s)	SUP. NETA / 100 m2c
SUNC-01	Residencial	4.083,00	2.449,80	0,00	-
SUNC-02	Residencial	11.597,00	6.958,20	1.152,00	-
SUNC-03	Residencial	8.122,00	1.790,40	643,00	-
SUNC-04	Residencial	9.525,00	5.715,00	619,00	-
SUNC-05	Residencial	12.028,00	5.420,40	1.138,00	-
SUNC-06	Residencial	21.103,00	12.661,80	3.443,00	-
SUNC-07	Residencial	6.818,00	4.090,20	630,00	-
SUNC-08	Residencial	13.110,00	7.866,00	1.562,00	-
SUNC-09	Residencial	11.033,00	6.619,80	2.285,00	-
SUNC-10	Residencial	3.566,00	2.139,60	622,00	-
SUNC-11	Residencial	13.972,00	8.383,20	2.301,00	-
TOTAL SUNC		114.957,00	64.094,40	14.395,00	22,46

Tabla 10. Redes de Sistemas Generales

El presente Plan General prevé una edificabilidad máxima total para los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado que asciende a 64.094,40m² edificables. Por tanto, la reserva exigida por el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 9/2001 será el 20 m²s por cada 100 m²c lucrativos, es decir, 12.819 m²s.

Se ha previsto en el Plan General un total de 14.395 m²s de suelo reservado para las Redes Generales adscrito a los ámbitos de actuación y sectores propuestos. Esta superficie es superior al mínimo requerido. Por tanto,

puede afirmarse que se cumplen los estándares fijados por la legislación urbanística vigente en lo que a Redes Generales se refiere.

2.6.3. Redes locales

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001, se reservará en cada ámbito de suelo urbano no consolidado al menos las siguientes superficies para redes locales:

- La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.
- Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.
- Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las redes locales se definirán de forma pormenorizada en sucesivas fases del PGOU.

Capítulo 3. ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

3.1. División del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas

La totalidad del Suelo Urbano clasificado en el presente Avance ha sido dividida en un total de **dos Áreas Homogéneas**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9/2001. A continuación, se relacionan las Áreas Homogéneas definidas, junto con la superficie de suelo incluida en cada una de ellas:

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO		
IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA		SUPERFICIE TOTAL (m2s)
Código	Denominación	
AH-01	Casco urbano	394.573
AH-02	Sierra de Tajuña	1.007.899
TOTAL		1.402.472

Tabla 11. Superficie de las Áreas Homogéneas delimitadas

Aunque, dada la población de Ambite (poco más de 600 habitantes a fecha de redacción del presente documento), podría pensarse que todo el término municipal se encuentra encuadrado en una misma área homogénea (tendemos a entender los barrios como agrupaciones de en torno a 5.000-15.000 habitantes), su distribución espacial hace imposible que todos los núcleos sean analizados como una unidad funcional.

El conjunto de Áreas Homogéneas (AH) ha sido por tanto delimitado con criterios de homogeneidad tipológica y funcional, intentando en todo momento que se asemejen lo máximo posible a barrios funcionales de Ambite. En el proceso, ha tenido especial peso la situación geográfica de los núcleos, ya que la urbanización desarrolladas mediante planeamiento de desarrollo (Sierra de Tajuña) se encuentra en una situación de aislamiento con respecto al casco tradicional. En este caso, el límite del AH se corresponde con el del planeamiento de desarrollo mediante el cual se desarrolló el ámbito, con las necesarias revisiones derivadas de actualizaciones cartográficas.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 35.2c, la división de la totalidad del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas es una determinación estructurante, debiendo señalar para cada una de ellas de los criterios y condiciones básicas de ordenación:

- Usos globales.
- Coeficiente de edificabilidad.
- Coeficientes de homogeneización.
- Usos pormenorizados admisibles.

Por otro lado, la Ley 9/2001, artículo 42.6c, que establece que establecer para cada área homogénea:

“La delimitación de todos aquellos elementos que sean necesarios para completar las redes públicas en la escala local.

El Plan General habrá de justificar, con base en las limitaciones de la realidad urbanística existente en cada área, que se aproxima lo más posible a los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la presente Ley. En las áreas en que no se alcancen los estándares citados no podrán establecerse determinaciones de ordenación que supongan aumentos de edificabilidad respecto a las condiciones existentes previas al Plan.”

Por tanto, y para garantizar su cumplimiento, se procede en los siguientes apartados a analizar la situación de los estándares de redes existentes y previstos en cada Área Homogénea, así como las determinaciones establecidas para su ampliación y mejora en caso de ser insuficientes para el ámbito.

En los siguientes apartados, se expone la metodología seguida para el cálculo y cumplimiento de las condiciones normativas expuestas. De igual manera, las determinaciones estructurantes para cada una de las Áreas Homogéneas delimitadas, así como sus estándares de redes y actuaciones previstas, se recogen en la ficha de cada una de ellas, recogidas en el Volumen 4. Fichas de ordenación y gestión.

Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante. Sí se ha incluido, a efectos de análisis de la realidad existente, la ordenación pormenorizada vigente en todo el Suelo Urbano Consolidado. El resto de parámetros pormenorizados y estándares de redes locales de las actuaciones sobre Suelo Urbano serán incluidos en sucesivas fases de tramitación del PGOU.

3.2. Determinaciones sobre Suelo Urbano que alteran la ordenación vigente

De acuerdo con el análisis de consolidación realizado, se detectan en suelo urbano las siguientes situaciones:

- Ámbitos donde el planeamiento vigente delimitaba unidades de ejecución que no han sido desarrolladas, así como aquellos ámbitos que por sus condiciones físicas no pueden ser categorizados como consolidados, y que por tanto se clasificarán como Suelo Urbano No Consolidado, modificando puntualmente la ordenación y usos previstos de forma que se favorezca su puesta en marcha.
- Suelos vacantes cuya edificación no ha sido posible desde la aprobación del planeamiento vigente, generalmente por la inadecuación de los usos propuestos a las necesidades reales de su entorno o por problemas de accesibilidad con la actual distribución de la red viaria. En estos ámbitos, se han planteado modificaciones de la regulación de usos, planteándose actuaciones aisladas en aquellos puntos donde se considera necesario un refuerzo de la urbanización y/o los servicios del ámbito.

Por lo tanto, se plantean sobre las áreas homogéneas las siguientes operaciones de reforma:

- Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado: se delimitan 11 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado en el Término Municipal de Ámbito. En su mayor parte, se trata de ámbitos ubicados en los límites del casco urbano, que eran considerados urbanos en el planeamiento vigente, pendientes de desarrollo de unidades de ejecución, que, al ser revisados como tal en base a sus condiciones físicas actuales, no pueden considerarse Suelo Urbano Consolidado: SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04, SUNC-05, SUNC-06, SUNC-07, SUNC-08, SUNC-09, SUNC-10 y SUNC-11.

- Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado: se delimitan 12 ámbitos en Suelo Urbano Consolidado en los que se plantean diversas actuaciones de modificación de la ordenación pormenorizada vigente, tanto para su adecuación a las necesidades actuales como para la obtención de redes y servicios públicos. Se trata de actuaciones tanto de Dotación, en los casos en que es necesario mejorar los equipamientos públicos del entorno, como de reforma o renovación de la urbanización, en los casos en que la estructura actual no permite el desarrollo de los solares existentes.

3.3. Cálculo de los Estándares de las Áreas Homogéneas

A continuación, se expone la metodología seguida para el cálculo detallado de los estándares de las Áreas Homogéneas, con objeto de:

- Verificar el cumplimiento del artículo 42.6c de la Ley 9/2001, de modo que todas las áreas homogéneas cumplan con los estándares de redes públicas mínimos previstos en la misma o, en caso contrario, prever los suelos dotacionales necesarios para mejorar o al menos mantener el estándar existente de redes locales.
- Calcular el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea, que será de aplicación en los Suelos Urbanos No Consolidados delimitados en cada una de ellas, y servirán de guía para la determinación de aquellos Suelos Urbanos no Consolidados que configuren un Área Homogénea propia. Este coeficiente de edificabilidad es, por tanto, una determinación estructurante de cada ámbito.

Se establecen, por tanto, para cada Área Homogénea, los siguientes parámetros:

Datos iniciales:

- **Superficie edificada real (m²cr):** es el resultado de calcular (de forma estadística a partir de datos de Catastro) la superficie lucrativa real edificada en cada área homogénea. Este dato se calcula de forma previa a la revisión, como elemento indicativo del grado de consolidación del ámbito, de forma que orienta las medidas a adoptar por la revisión.
- **Coefficiente de edificabilidad real (m²cr/m²s):** es el resultado de dividir la superficie edificada real del área homogénea entre la superficie total del ámbito.
- **Superficie edificable (m²c):** es el resultado de calcular la superficie lucrativa edificable máxima en el área homogénea, resultado de aplicar a cada parcela de planeamiento las normas zonales vigentes en la misma.
- **Coefficiente de edificabilidad (m²c/m²s):** es el resultado de dividir la superficie edificable del área homogénea entre la superficie de suelo total del ámbito. Este valor será el que se aplicará como determinación normativa a los Suelos Urbanos No Consolidados contenidos en el Área Homogénea.
- **Estándar de Redes Locales (m²s/m²c):** es el resultado de dividir la superficie total de suelo destinada a redes públicas (espacios libres y zonas verdes, equipamientos sociales y de servicios urbanos, y redes de infraestructuras) entre la superficie edificable del ámbito. De acuerdo con el artículo 42.6c, de la ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, el Plan General deberá justificar que este

estándar se aproxima lo más posible a los establecidos para nuevos desarrollos, es decir, de 30m²s por cada 100m²c.

Para el cálculo de los estándares iniciales, no se tienen en cuenta las redes públicas no obtenidas, y se computa únicamente la edificabilidad correspondiente al suelo urbano consolidado, incorporándose las determinaciones en los ámbitos de suelo urbano no consolidado para los datos finales. Tampoco se han tenido en cuenta para los datos iniciales los incrementos o reducciones puntuales previstos por la revisión del plan, para no incrementar artificialmente la edificabilidad a aplicar en los suelos urbanos no consolidados

Datos finales:

- **Superficie edificable (m²c):** es el resultado de aplicar a cada parcela del área homogénea las condiciones de planeamiento establecidas por la norma zonal aplicable en la misma, incluyendo en este caso aquellas incorporadas en ámbitos de suelo urbano no consolidado y teniendo en cuenta las modificaciones aisladas planteadas sobre el suelo urbano consolidado.
- **Coefficiente de edificabilidad (m²c/m²s):** es el resultado de dividir la superficie edificable del ámbito entre la superficie total del área homogénea, incluidos tanto los suelos urbanos consolidados como los no consolidados. Este dato será el elemento estructurante que determine la edificabilidad del área homogénea en su conjunto.
- **Estándar de Redes Locales (m²s/m²c):** es el resultado de dividir la superficie total de suelo destinada a redes públicas (espacios libres y zonas verdes, equipamientos sociales y de servicios urbanos, y redes de infraestructuras) entre la superficie edificable final del ámbito. El plan garantizará que las modificaciones planteadas sobre suelo urbano consolidado, así como la ordenación propuesta sobre suelo urbano no consolidado, garanticen al menos el mantenimiento de los estándares iniciales, de forma que:

$$\text{Estándar de Redes Locales (final)} \geq \text{Estándar de Redes Locales (inicial)}$$

A continuación, se incluye una tabla resumen con los principales parámetros de cada área homogénea:

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO					
IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA		SUPERFICIE BRUTA (m ² s)			DATOS INICIALES
Cód.	Denominación	S. Urb. Cons.	S. Urb. No Cons.	TOTAL S. Urbano	Edif. total (m ² c)
AH-01	Casco urbano	279.616	114.957	394.573	258.588
AH-02	Sierra de Tajuña	1.007.899	0	1.007.899	147.594
TOTAL		1.287.515	114.957	1.402.472	406.182

3.4. Descripción de las Áreas Homogéneas

A continuación, se recoge una descripción completa de la situación y las propuestas que plantea la revisión del plan para cada una de las Áreas Homogéneas delimitadas, como documentación explicativa complementaria a las fichas de las mismas recogidas en el Volumen IV. Fichas de Ordenación y Gestión.

3.4.1. AH-01 – Casco Urbano

3.4.1.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA	Casco urbano
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m ² s)	394.573,00
USO GLOBAL	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano Consolidado / No Consolidado
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS	SUNC-01; -02; -03; -04; -05; -06; -07; -08; -09; -10; -11

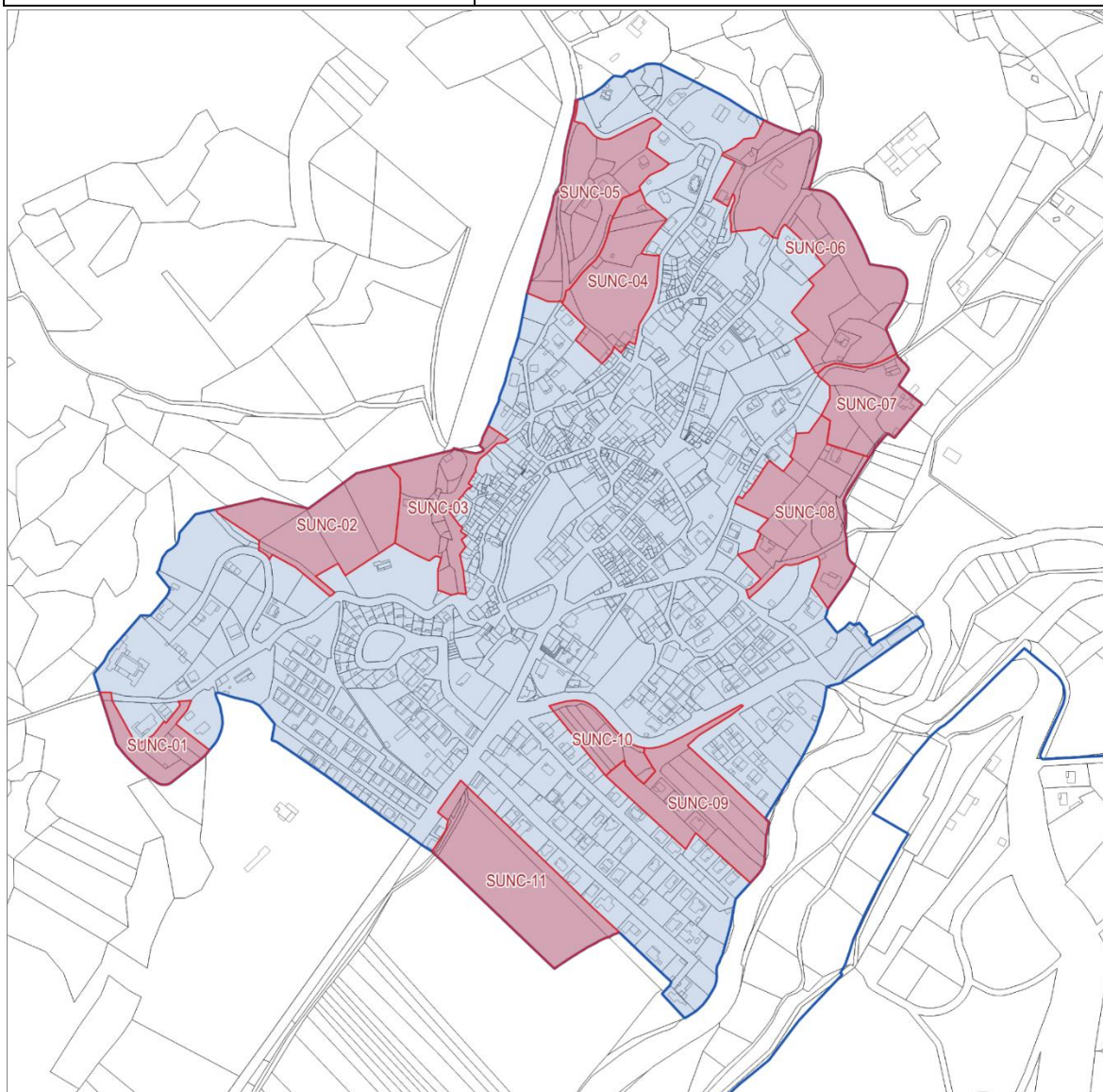


Figura 8. Delimitación del Área Homogénea

El Área Homogénea AH-01 (Casco Urbano) está constituida por el núcleo original de Ambite, junto con todas las ampliaciones de casco y ensanches desarrollados en torno al mismo. Se ubica en la zona central del

municipio, colindante a la M-215 que atraviesa el núcleo, al norte del río Tajuña y noroeste de la urbanización Sierra de Tajuña.

Se delimita como un área homogénea única, que incluye crecimientos de diferente intensidad y tipologías con una clara unidad en lo funcional: los servicios locales abastecen a todo el núcleo. Su ubicación a media ladera dificulta la movilidad rodada, a pesar de que su tamaño propicie distancias recorribles a pie.

El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda unifamiliar predominante. Coexisten en el área diversas ordenanzas, que responden a las formas de crecimiento históricas de la localidad (Casco Antiguo y Residencial Unifamiliar en distintos grados...).

El tejido presenta en general homogeneidad tipológica y funcional, con viarios generalmente irregulares y de escasa sección, siguiendo los caminos preexistentes marcados por la topografía y fruto del desarrollo histórico informal del núcleo, que conforman manzanas de tamaño medio en las que se desarrolla la edificación, principalmente entre medianeras en las zonas centrales, y en hilera o aislada en las zonas periféricas.

3.4.1.2. Situación inicial

En términos globales, se trata de un área relativamente consolidada, especialmente en las zonas centrales, aunque se identifican una serie de ámbitos, especialmente en situaciones de borde, que no han sido desarrollados, que se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado:

- **SUNC-01:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al este del núcleo de Ambite, dando continuidad al Camino de Valdezarza. Dado su tamaño, solo se prevé un uso residencial.
- **SUNC-02:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al noroeste del núcleo urbano, en colindancia con el SUNC-03. Se requiere la obtención de un vial interior, en prolongación del existente al oeste del ámbito.
- **SUNC-03:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al noroeste del núcleo de Ambite y dando continuidad a la calle del Calvario, en colindancia con el SUNC-02. Al este de este ámbito se encuentra la vía pecuaria El Cordel de las Merinas, que se prevé como zona verde. Se requiere la obtención de un vial interior, en prolongación del existente al este del ámbito, que se prolongara a lo largo del SUNC-02.
- **SUNC-04:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado en la zona norte del casco histórico, en torno a la calle del Olivo, y en colindancia con el SUNC-05. Se plantea prolongar la calle del Calvario para dotar de acceso viario al SUNC-04 en el sur del mismo, y desarrollar dos nuevos viarios para garantizar el acceso a todas las parcelas.
- **SUNC-05:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al norte del núcleo de Ambite y en colindancia con el SUNC-04. En la zona norte del Ambite se prevé una zona verde que corresponde con la vía pecuaria el Cordel de las Merinas, que atraviesa el municipio. Se requiere la obtención de varios viales interiores, uno de ellos entre los SUNC 4 y 5 colindantes.
- **SUNC-06:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al noreste del núcleo de Ambite, dando continuidad a las calles Atillo y Teniente Coronel Madariaga y en colindancia con el SUNC-07. Al norte de este ámbito se encuentra un Bien Catalogado (BC-44 Corrales Jesús Mauro), cuya parcela se prevé como equipamiento, y junto a él se prevé una zona verde. Se requiere la obtención de varios viales interiores.

- **SUNC-07:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al este del núcleo de Ambite, entre el SUNC-06 (al norte) y el SUNC-08 (al sur). Se propone prolongar la calle de la Estación y se requiere la obtención de varios viales interiores.
- **SUNC-08:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al este del núcleo de Ambite, en colindancia con el SUNC-07 al norte. Se plantea prolongar la calle de la Estación y se requiere la obtención de varios viales interiores.
- **SUNC-09:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al sureste del núcleo de Ambite, dando continuidad a la calle Capellania y la carretera de Madrid- Albares (M-215) y en colindancia con el SUNC-10. Al sur de este ámbito se propone una zona verde, colindante al río Tajuña. Se requiere la obtención de varios viales interiores, a parte de los ya mencionados.
- **SUNC-10:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado en el núcleo de Ambite, dando continuidad a la carretera de Madrid- Albares (M-215) al norte del ámbito, y al sur en colindancia con el SUNC-09.
- **SUNC-11:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al sureste del núcleo de Ambite, en el límite del Suelo Urbano. Al norte de este ámbito se encuentra la carretera de Madrid-Albares (M-215). Se prevé en el ámbito un espacio de zona verde y equipamiento, colindantes entre ellos, ubicados al norte del mismo, con el objetivo de prever un aparcamiento disuasorio municipal.

En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m ² suelo)		394.573,00
SUPERFICIE SUNC (m ² suelo)		114.957,00
SUPERFICIE EDIFICADA REAL (m ² cr)		222.649,41
SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² c)		257.754,84
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL (m ² cr/m ² s)		0,80
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m²c/m²s)		0,92
SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	2.098,60
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	1.809,33
	Red de Infraestructuras	18,15
	Red Viaria	36.495,91
	TOTAL RL	38.323,29
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	78,89
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	17.028,27
	TOTAL RG	17.107,16
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	12.670,26
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RS	12.670,26
Estándar de Redes Locales (m²s/m²c)		0,15

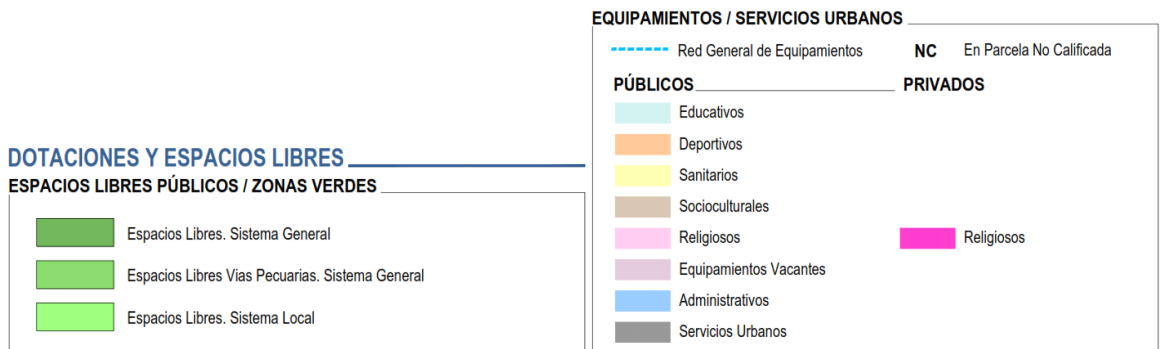
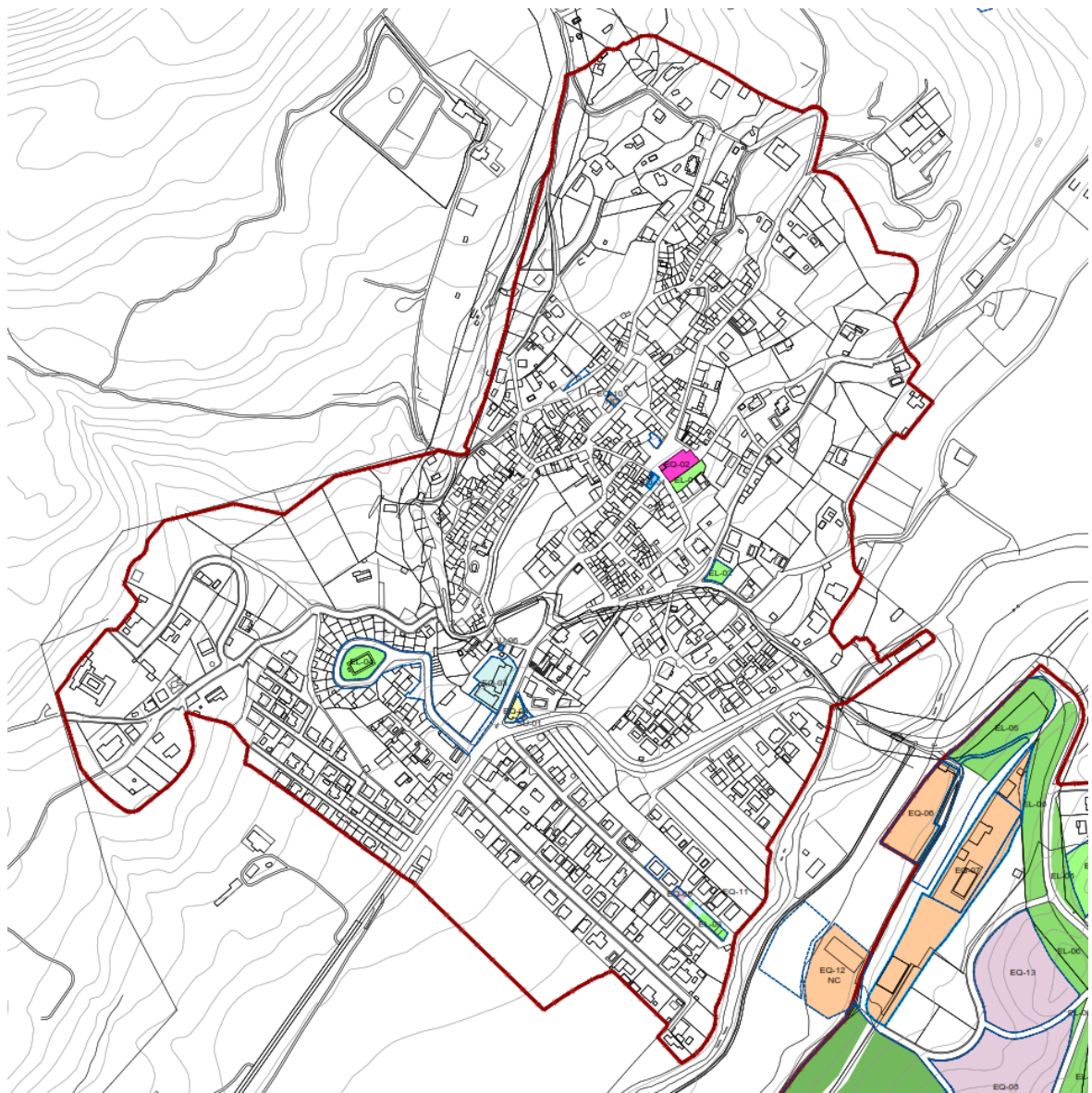


Figura 9. Redes existentes en el Área Homogénea

3.4.1.3. Actuaciones propuestas

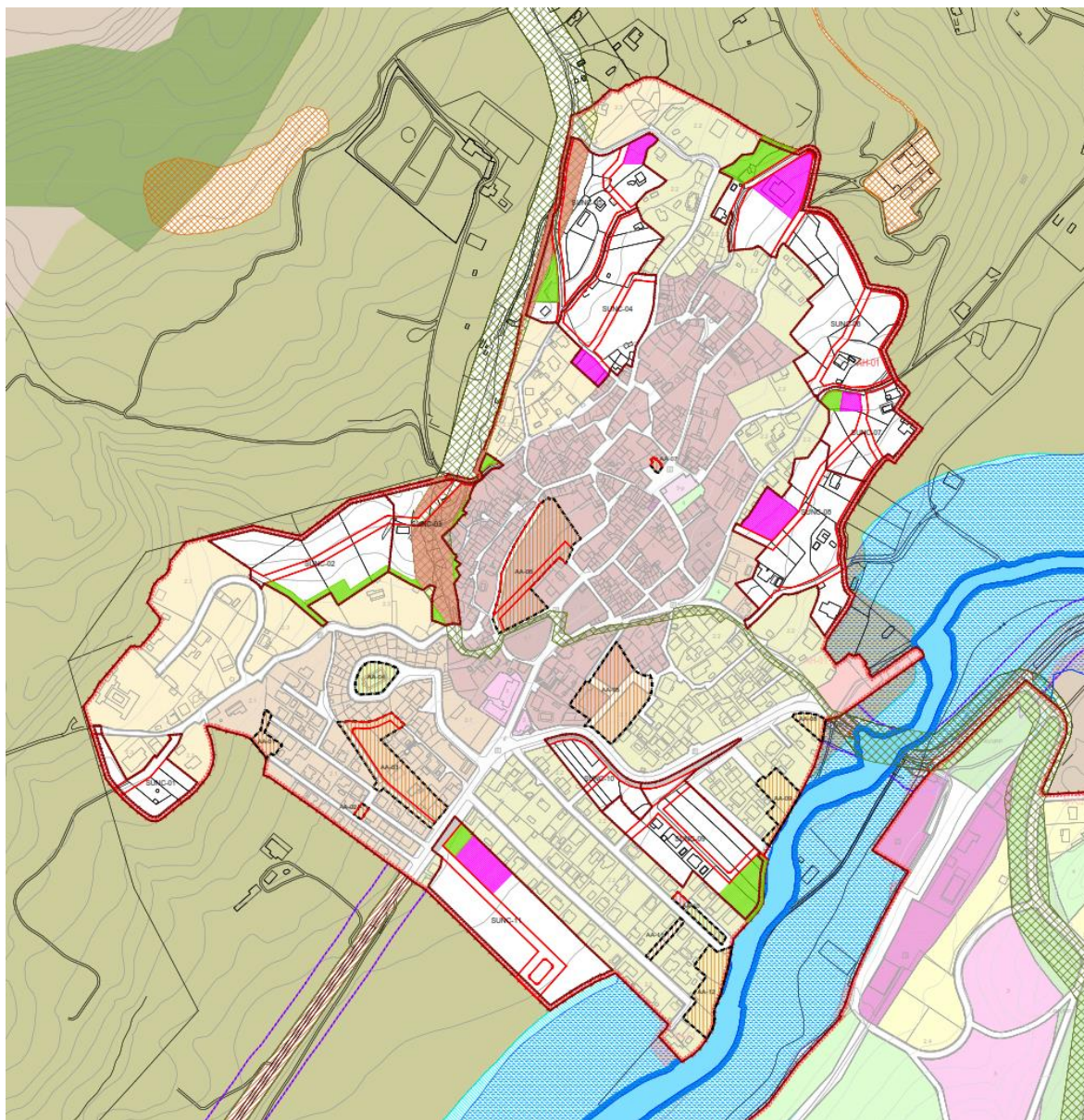


Figura 10. Actuaciones propuestas en Suelo Urbano

Con el objetivo de garantizar el desarrollo de los ámbitos sin consolidar en el Área Homogénea, se delimitan los siguientes Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado. Conforme a lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 39. 4a, el **coeficiente de edificación máximo** de cada uno de los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado máximo será igual al coeficiente calculado para la totalidad del Área Homogénea en la que se inserta. En este caso, atendiendo al tejido medio en el que se inserta, se ha definido por parte del equipo redactor un coeficiente de edificabilidad bruto de **0,60 m²c/m²s**, inferior en cualquier caso al valor máximo del AH-01.

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC					
ÁMBITO		DATOS GENERALES			
Tipo de ámbito	Denominación	SUP. BRUTA (m2s)	USO GLOBAL	C. Edif (m2c/m2s)	SUP. EDIF. LUCRATIVA* (m2c)
Ámbito de Actuación	SUNC-01	4.083,00	Residencial	0,60	2.449,80
Ámbito de Actuación	SUNC-02	11.597,00	Residencial	0,60	6.958,20
Ámbito de Actuación	SUNC-03	8.122,00	Residencial	0,60	1.790,40
Ámbito de Actuación	SUNC-04	9.525,00	Residencial	0,60	5.715,00
Ámbito de Actuación	SUNC-05	12.028,00	Residencial	0,60	5.420,40
Ámbito de Actuación	SUNC-06	21.103,00	Residencial	0,60	12.661,80
Ámbito de Actuación	SUNC-07	6.818,00	Residencial	0,60	4.090,20
Ámbito de Actuación	SUNC-08	13.110,00	Residencial	0,60	7.866,00
Ámbito de Actuación	SUNC-09	11.033,00	Residencial	0,60	6.619,80
Ámbito de Actuación	SUNC-10	3.566,00	Residencial	0,60	2.139,60
Ámbito de Actuación	SUNC-11	13.972,00	Residencial	0,60	8.383,20

* La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias no genera edificabilidad

REDES PÚBLICAS DE LOS SUNC					
ÁMBITO		REDES GENERALES		REDES LOCALES	
Tipo de ámbito	Denominación	EQUIP. y ESP. LIBRES (m2s)	RED VIARIA (m2s)	EQUIP. y ESP. LIBRES (m2s)	RED VIARIA (m2s)
Ámbito de Actuación	SUNC-01	0,00	0,00	A definir en ord. pormenorizada	
Ámbito de Actuación	SUNC-02	1.152,00	0,00	A definir en ord. Pormenorizada	
Ámbito de Actuación	SUNC-03	643,00	0,00	A definir en ord. Pormenorizada	
Ámbito de Actuación	SUNC-04	619,00	0,00	A definir en ord. Pormenorizada	
Ámbito de Actuación	SUNC-05	1.138,00	0,00	A definir en ord. Pormenorizada	
Ámbito de Actuación	SUNC-06	3.443,00	0,00	A definir en ord. Pormenorizada	
Ámbito de Actuación	SUNC-07	630,00	0,00	A definir en ord. Pormenorizada	
Ámbito de Actuación	SUNC-08	1.562,00	0,00	A definir en ord. Pormenorizada	
Ámbito de Actuación	SUNC-09	1.717,00	568,00	A definir en ord. Pormenorizada	
Ámbito de Actuación	SUNC-10	0,00	622,00	A definir en ord. pormenorizada	
Ámbito de Actuación	SUNC-11	1.996,00	305,00	A definir en ord. pormenorizada	

Por otro lado, se han delimitado en Suelo Urbano Consolidado doce Actuaciones Aisladas, con los siguientes objetivos de ordenación:

- **AA-01:** incluye una parcela del casco urbano, de uso actual residencial, pero inedificable por sus condiciones topográficas, con el objetivo de obtener una zona verde pública por parte del ayuntamiento.
- **AA-02:** incluye una parcela del casco urbano, de uso actual residencial, con el objetivo de obtener un viario público por parte del ayuntamiento que permita dotar de coherencia y continuidad a la red viaria del ámbito.
- **AA-03:** incluye dos parcelas del casco urbano, de uso actual residencial, junto con un viario previsto en el planeamiento vigente pero que no llegó a obtenerse, con el objetivo de obtener el viario necesario para dar coherencia interna al ámbito y generar las condiciones que permitan la segregación de las fincas en varias parcelas edificables.
- **AA-04:** incluye una parcela del casco urbano calificada como espacio libre público pero que nunca fue obtenida, manteniendo su titularidad privada, con el objetivo de ajustar su uso a la realidad, permitiendo el uso de equipamiento privado (sin edificabilidad asociada) que se desarrolla en ella.
- **AA-05:** incluye dos grandes parcelas en el casco urbano, de uso actual residencial, junto con una serie de viarios previstos en el planeamiento vigente pero que no llegaron a obtenerse, con el objetivo de obtener los viarios necesarios para dar coherencia interna al ámbito y generar las condiciones que permitan segregar las fincas actuales en varias parcelas edificables.
- **AA-06:** incluye una gran parcela del casco urbano, de uso actual residencial, junto con una banda de viario, prevista en el planeamiento vigente, pero difícilmente ejecutable por la orografía del ámbito, con el objetivo de reordenar los viarios interiores de la parcela y garantizar una ordenación que permita la materialización de la edificabilidad residencial en la misma.
- **AA-07:** incluye una parcela del casco urbano, calificada como residencial por el planeamiento actual, que fue obtenida por el ayuntamiento y urbanizada como espacio libre, con el objetivo de integrarla jurídicamente como parte de la red viaria del municipio.
- **AA-08:** incluye una parcela del casco urbano, calificada como residencial por el planeamiento vigente, ubicada junto al cauce del río, con el objetivo de concentrar la edificabilidad en el frente de la parcela a la carretera Madrid-Albares y obtener un espacio libre público en la banda más cercana al cauce, que se encuentra dentro de la zona inundable del mismo.
- **AA-09:** incluye una serie de parcelas del casco urbano, calificada como residencial por el planeamiento vigente, ubicada junto al cauce del río, con el objetivo de concentrar la edificabilidad en la parte norte del ámbito y obtener un espacio libre público en la banda más cercana al cauce, que se encuentra dentro de la zona inundable del mismo.
- **AA-10:** incluye una serie de parcelas del casco urbano, de titularidad municipal y calificadas con distintos usos públicos, con el objetivo de reordenar los usos de red viaria, equipamientos y espacios libres públicos de forma que sean coherentes con la realidad construida y permitan el desarrollo del ámbito.
- **AA-11:** incluye una banda de 6 metros de ancho, incluida en dos parcelas del casco, calificada como viario por el planeamiento vigente, pero que nunca fue obtenida, con el objetivo de ser afectivamente obtenida por parte del ayuntamiento y ejecutar un viario que mejore la conectividad en el sur del casco.
- **AA-12:** incluye una serie de parcelas del casco urbano, de titularidad municipal y calificadas con distintos usos públicos, con el objetivo de reordenar los usos de red viaria, equipamientos y espacios

libres públicos de forma que sean coherentes con la realidad construida y permitan el desarrollo del ámbito.

DENOMINACIÓN	TIPO DE ACTUACIÓN	COD. ÁREA HOMOGÉNEA	SUPERFICIE BRUTA (m ² s)
AA-01	Actuación Aislada en SUC	AH-01	549,00
AA-02	Actuación Aislada en SUC	AH-01	114,00
AA-03	Actuación Aislada en SUC	AH-01	5.128,00
AA-04	Actuación Aislada en SUC	AH-01	995,00
AA-05	Actuación Aislada en SUC	AH-01	4.188,00
AA-06	Actuación Aislada en SUC	AH-01	5.261,00
AA-07	Actuación Aislada en SUC	AH-01	100,00
AA-08	Actuación Aislada en SUC	AH-01	488,00
AA-09	Actuación Aislada en SUC	AH-01	1.359,00
AA-10	Actuación Aislada en SUC	AH-01	549,00
AA-11	Actuación Aislada en SUC	AH-01	299,00
AA-12	Actuación Aislada en SUC	AH-01	2.115,00
TOTAL SUNC			21.145,00

3.4.2. AH-02 – Sierra de Tajuña

3.4.2.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA	Sierra de Tajuña
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m ² s)	1.007.899,00
USO GLOBAL	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano Consolidado
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS	-

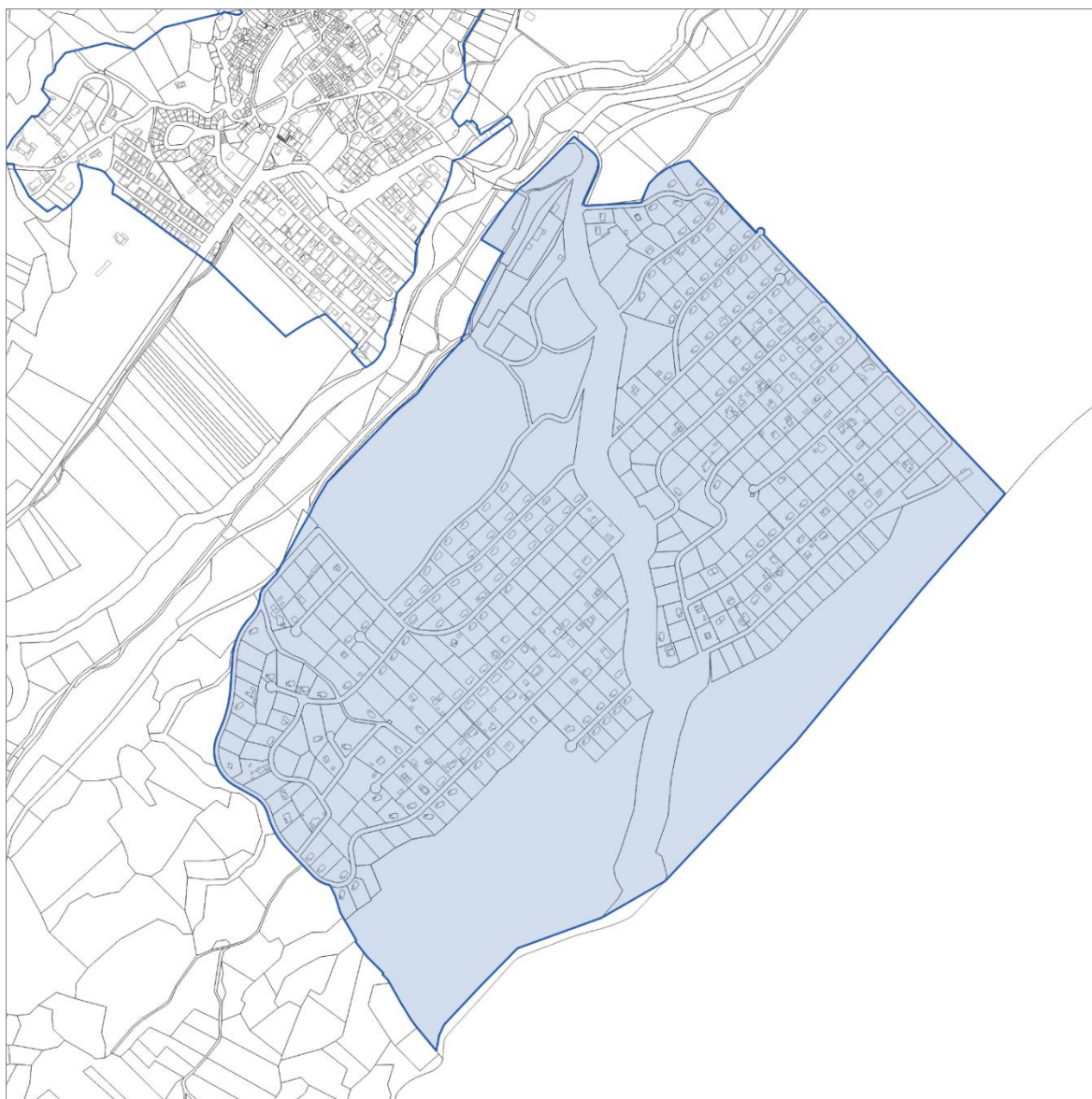


Figura 11. Delimitación del Área Homogénea

El Área Homogénea AH-02 (Sierra de Tajuña) está constituida por la urbanización de Sierra de Tajuña, desarrollada como ámbito independiente al sureste del casco, separado del mismo por la barrera formada entre el río Tajuña y la carretera M-215.

Se delimita como un área homogénea única, por varios factores: su origen como un desarrollo unitario planificado, su aislamiento con respecto al casco urbano y su homogeneidad morfológica y funcional.

El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda unifamiliar, con tipología específico en edificación aislada. La ordenanza predominante es por tanto la propia del Plan Parcial que la desarrolló, complementada con usos dotacionales al norte del ámbito y de zonas verdes. No obstante, la urbanización mantiene una dependencia del casco urbano para dotaciones, equipamientos y comercios.

El tejido presenta una fuerte homogeneidad morfológica y funcional, con un trazado de viarios regulares (aunque se adapten a la topografía en el entorno del río) que conforman parcelas de geometrías y tamaños fuertemente homogéneos. La única variedad formal se deriva de la presencia de la gran parcela dotacional del ámbito.

3.4.2.2. Situación inicial

Se trata de un ámbito en general consolidado, con toda la urbanización desarrollada de una forma homogénea. Permanecen vacantes en torno a un 25% de las parcelas residenciales previstas, distribuidas por toda el área homogénea. No se clasifica ningún Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, al no requerirse en ningún punto actuaciones de urbanización para dotar a estas parcelas vacantes de la condición de solares.




En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m ² suelo)		1.007.899,00
SUPERFICIE SUNC (m ² suelo)		0,00
SUPERFICIE EDIFICADA REAL (m ² cr)		95.046,31
SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² c)		147.594,34
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL (m ² cr/m ² s)		0,09
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m²c/m²s)		0,15
SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	93.818,60
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	26.217,35
	Red de Infraestructuras	6.428,89
	Red Viaria	88.688,16
	TOTAL RL	126.464,84
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	278.217,64
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	12.537,86
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	10.009,36
	TOTAL RG	300.764,86
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	49.194,21
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RS	49.194,21
Estándar de Redes Locales (m²s/m²c)		0,82



DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS / ZONAS VERDES

	Espacios Libres. Sistema General
	Espacios Libres Vías Pecuarías. Sistema General
	Espacios Libres. Sistema Local

EQUIPAMIENTOS / SERVICIOS URBANOS





	Red General de Equipamientos	NC	En Parcela No Calificada
PÚBLICOS		PRIVADOS	
	Educativos		Religiosos
	Deportivos		
	Sanitarios		
	Socioculturales		
	Religiosos		
	Equipamientos Vacantes		
	Administrativos		
	Servicios Urbanos		

Figura 12. Redes existentes en el Área Homogénea

3.4.2.3. Actuaciones propuestas

No se plantea ninguna intervención ni reordenación en el Área Homogénea.

Capítulo 4. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

En este capítulo se describen los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado previstos por el presente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Las determinaciones establecidas para cada uno se complementarán en fases de tramitación sucesivas con el contenido de las fichas individualizadas incluidas en el “Volumen 4. Fichas de Ordenación y Gestión”.

El Suelo Urbano No Consolidado se divide en 11 Ámbitos de Actuación, y suponen una superficie total de 114.957 m²s. El uso global de todos ellos es el residencial.

A continuación, se muestra una tabla con los parámetros establecidos para cada Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado:

ÁMBITO			SUPERFICIES GENERALES			POBLACIÓN ESTIMADA	
TIPO DE ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m ² s)	C. EDIF. BRUTO (m ² c/m ² s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIV.
Ámbito de Actuación	SUNC-01	Residencial	4.083,00	0,60	2.449,80	12	4
Ámbito de Actuación	SUNC-02	Residencial	11.597,00	0,60	6.958,20	12	13
Ámbito de Actuación	SUNC-03	Residencial	8.122,00	0,60	1.790,40	12	3
Ámbito de Actuación	SUNC-04	Residencial	9.525,00	0,60	5.715,00	12	11
Ámbito de Actuación	SUNC-05	Residencial	12.028,00	0,60	5.420,40	12	10
Ámbito de Actuación	SUNC-06	Residencial	21.103,00	0,60	12.661,80	12	25
Ámbito de Actuación	SUNC-07	Residencial	6.818,00	0,60	4.090,20	12	8
Ámbito de Actuación	SUNC-08	Residencial	13.110,00	0,60	7.866,00	12	15
Ámbito de Actuación	SUNC-09	Residencial	11.033,00	0,60	6.619,80	12	13
Ámbito de Actuación	SUNC-10	Residencial	3.566,00	0,60	2.139,60	12	4
Ámbito de Actuación	SUNC-11	Residencial	13.972,00	0,60	8.383,20	12	16
TOTAL SUNC			114.957,00	0,560	64.094,40	-	122

Tabla 12. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado

El conjunto de las características que presentan los ámbitos descritos permite su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado al concurrir en los mismos los requisitos establecidos en el artículo 14.2.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

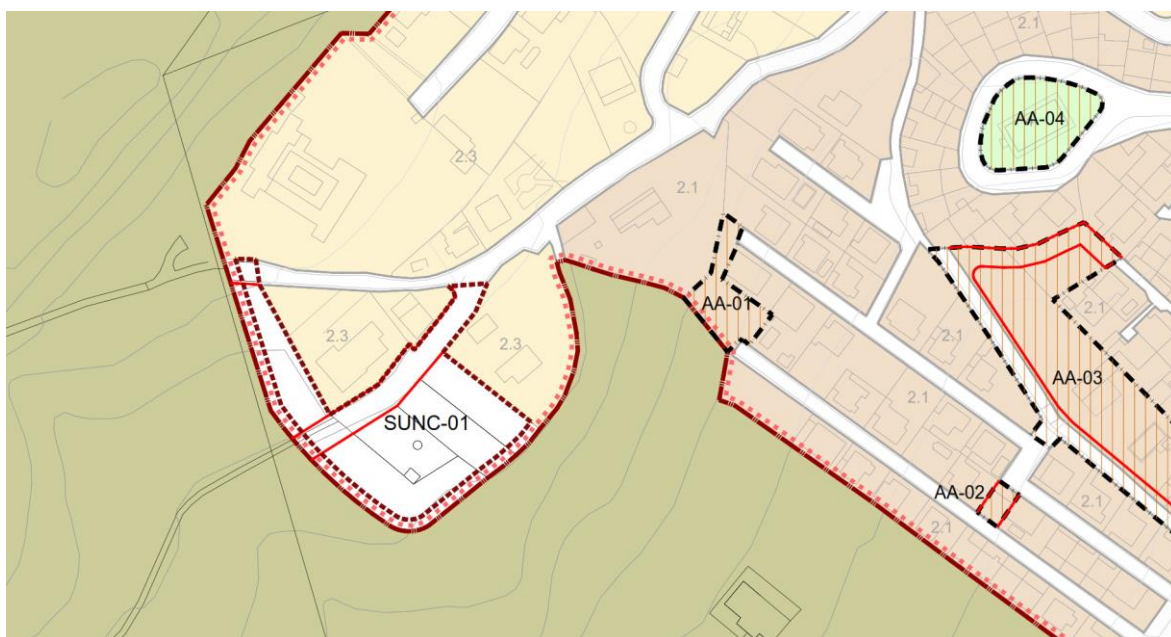
Estos Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado ofrecen una oportunidad de mejora del núcleo urbano de Ambite, completando la ordenación de la trama en Suelo Urbano e incorporando en ellos nuevas dotaciones para el municipio.

Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las redes locales se definirán de forma pormenorizada en sucesivas fases del PGOU.

4.1. SUNC-01

4.1.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

Ámbito destinado a uso global residencial, situado al este del núcleo de Ambite, dando continuidad al Camino de Valdezarza. Dado su tamaño, solo se prevé un uso residencial. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 4.083 m²s.



4.1.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.1.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.1.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,60 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 2.450 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.1.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 4 viviendas.

4.1.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.1.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes generales, el plan no reserva superficie para este ámbito.

4.1.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.1.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Ambite de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

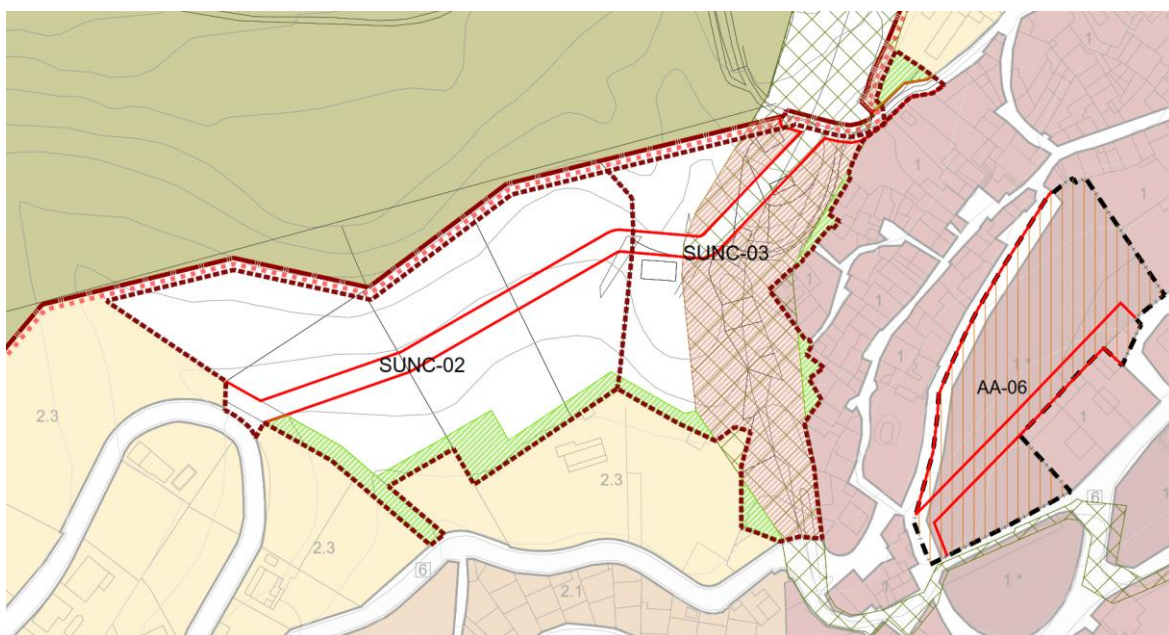
Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.2. SUNC-02

4.2.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

Ámbito destinado a uso global residencial, situado al noroeste del núcleo urbano, en colindancia con el SUNC-03. Se requiere la obtención de un vial interior, en prolongación del existente al oeste del ámbito. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 11.597 m²s.



4.2.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.2.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.2.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,60 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 6.958 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.2.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 13 viviendas.

4.2.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.2.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes generales, el plan reserva un total de 1.152 m²s.

4.2.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.2.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Ambite de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

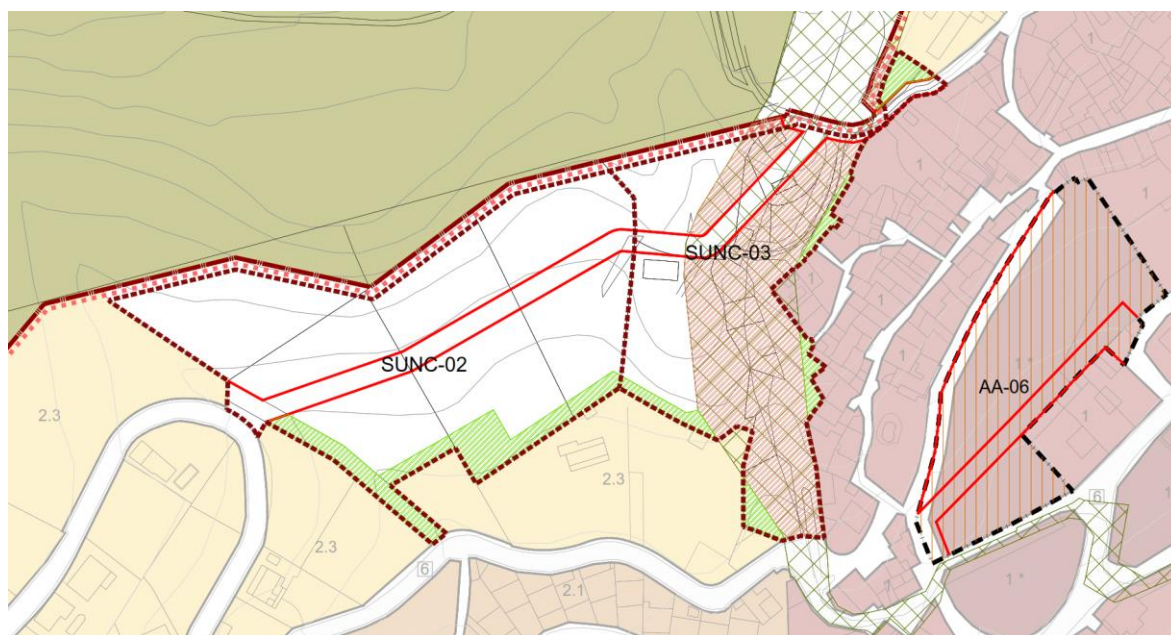
Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.3. SUNC-03

4.3.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

Ámbito destinado a uso global residencial, situado al noroeste del núcleo de Ambite y dando continuidad a la calle del Calvario, en colindancia con el SUNC-02. Al este de este ámbito se encuentra la vía pecuaria El Cordel de las Merinas, que se prevé como zona verde. Se requiere la obtención de un vial interior, en prolongación del existente al este del ámbito, que se prolongara a lo largo del SUNC-02. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 8.122 m²s, de los que 5.138 m²s se corresponden con la Vía Pecuaria, por lo que no generan edificabilidad.



4.3.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.3.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.3.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,60 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 1.790 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.3.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 3 viviendas.

4.3.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.3.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes generales, el plan reserva un total de 643 m²s.

4.3.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.3.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Ambite de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

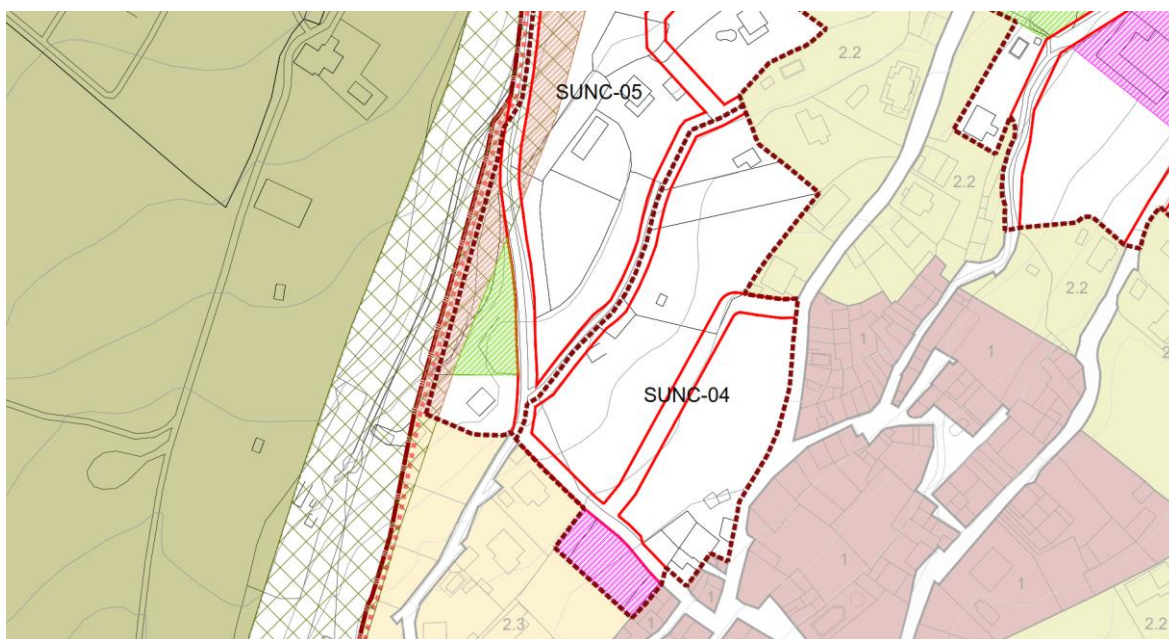
Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.4. SUNC-04

4.4.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

Ámbito destinado a uso global residencial, situado en la zona norte del casco histórico, en torno a la calle del Olivo, y en colindancia con el SUNC-05. Se plantea prolongar la calle del Calvario para dotar de acceso viario al SUNC-04 en el sur del mismo, y desarrollar dos nuevos viarios para garantizar el acceso a todas las parcelas. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 9.525 m²s.



4.4.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.4.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.4.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,60 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 5.715 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.4.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 11 viviendas.

4.4.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.4.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes generales, el plan reserva un total de 619 m²s.

4.4.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.4.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Ambite de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

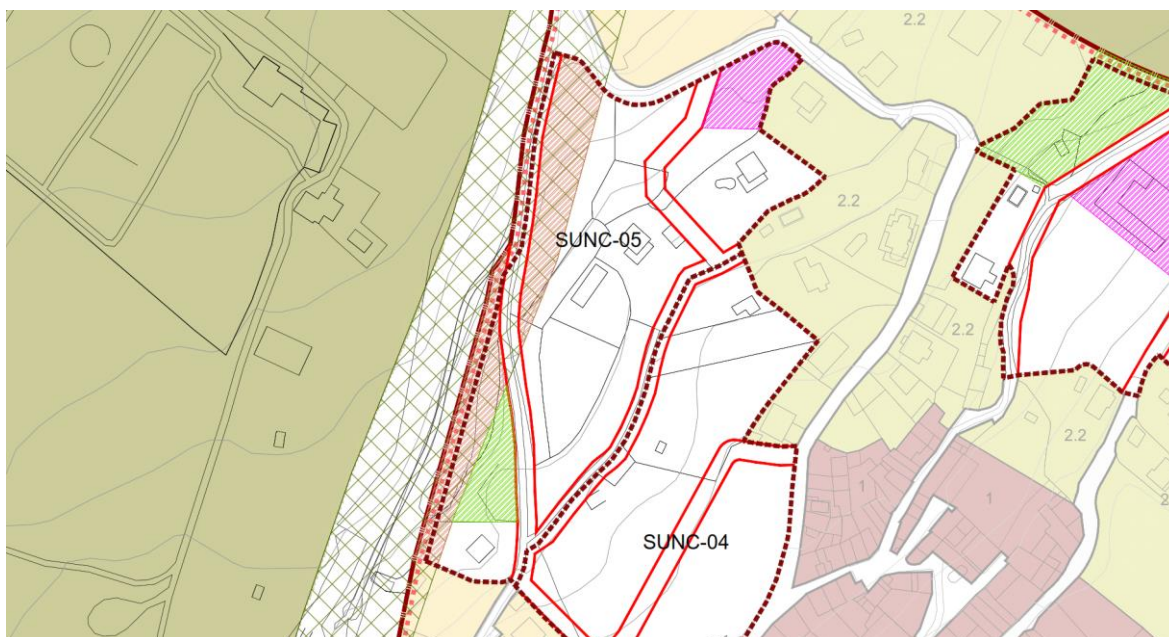
Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.5. SUNC-05

4.5.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

Ámbito destinado a uso global residencial, situado al norte del núcleo de Ambite y en colindancia con el SUNC-04. En la zona norte del Ambite se prevé una zona verde que corresponde con la vía pecuaria el Cordel de las Merinas, que atraviesa el municipio. Se requiere la obtención de varios viales interiores, uno de ellos entre los SUNC 4 y 5 colindantes. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 12.028 m²s, de los que 2.994 m²s se corresponden con la Vía Pecuaria, por lo que no generan edificabilidad.



4.5.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.5.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.5.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,60 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 5.420 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.5.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 10 viviendas.

4.5.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.5.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes generales, el plan reserva un total de 1.138 m²s.

4.5.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.5.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Ambite de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

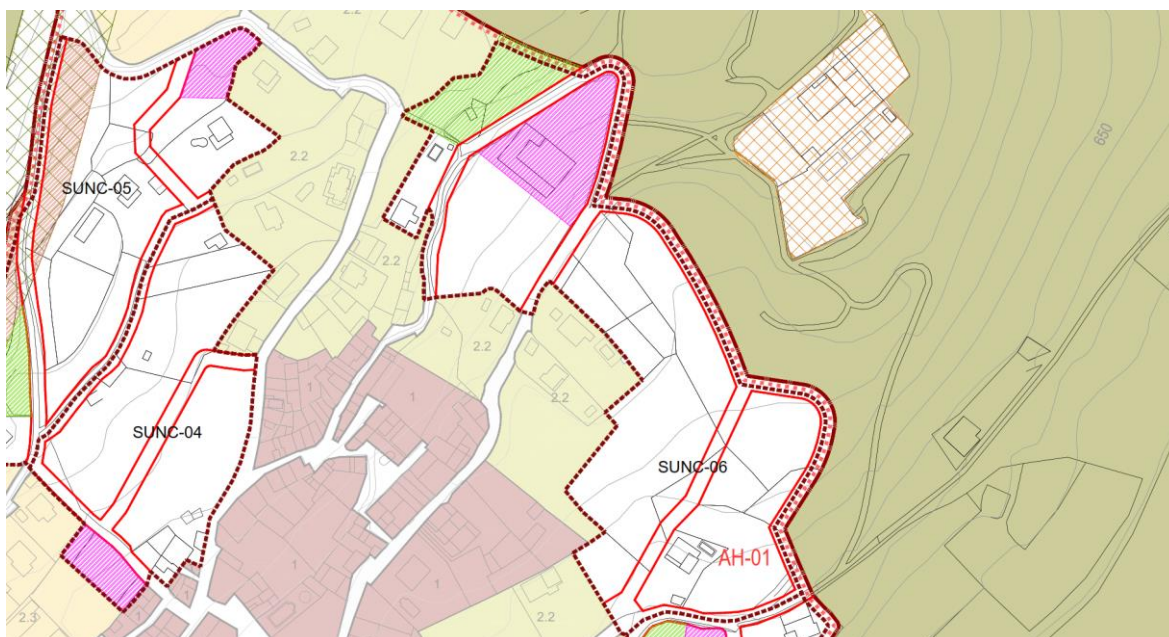
Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.6. SUNC-06

4.6.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

Ámbito destinado a uso global residencial, situado al noreste del núcleo de Ambite, dando continuidad a las calles Altillo y Teniente Coronel Madariaga y en colindancia con el SUNC-07. Al norte de este ámbito se encuentra un Bien Catalogado (BC-44 Corrales Jesús Mauro), cuya parcela se prevé como equipamiento, y junto a él se prevé una zona verde. Se requiere la obtención de varios viales interiores. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 21.103m²s.



4.6.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.6.3. Plazos para el desarrollo

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.6.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,60 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 12.662 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.6.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 25 viviendas.

4.6.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.6.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes generales, el plan reserva un total de 3.443 m²s.

4.6.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establece la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.6.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Ambite de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

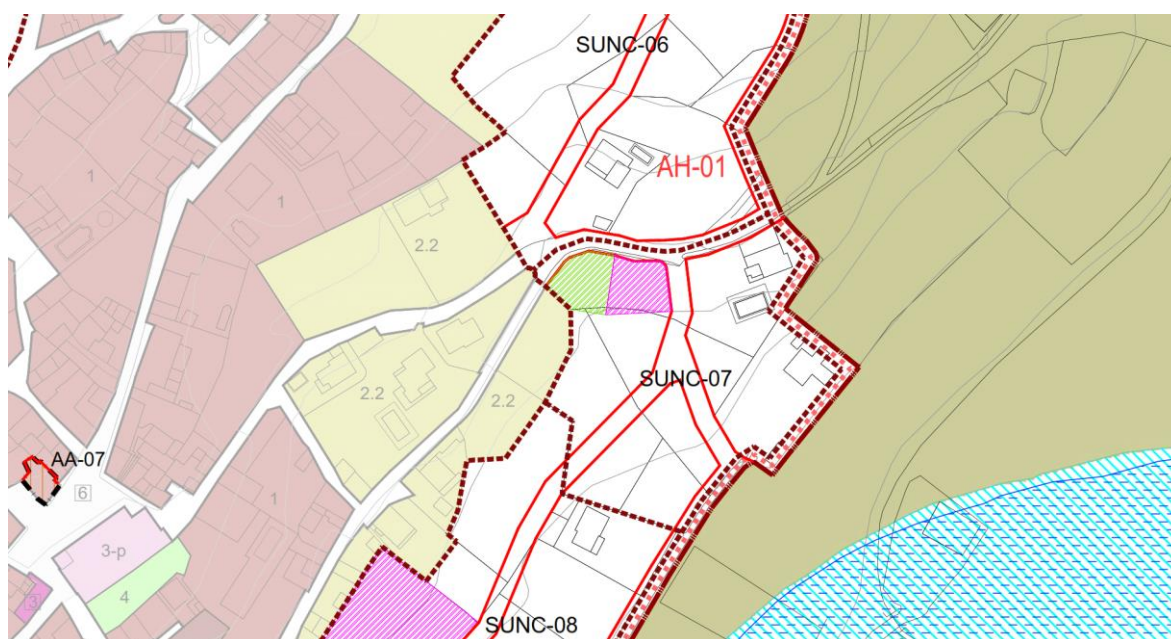
Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.7. SUNC-07

4.7.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

Ámbito destinado a uso global residencial, situado al este del núcleo de Ambite, entre el SUNC-06 (al norte) y el SUNC-08 (al sur). Se propone prolongar la calle de la Estación y se requiere la obtención de varios viales interiores. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 6.818 m²s, de los que 1 m²s se corresponde con la Vía Pecuaría, por lo que no generan edificabilidad



4.7.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.7.3. Plazos para el desarrollo

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.7.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,60 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 4.090 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.7.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 8 viviendas.

4.7.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.7.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes generales, el plan reserva un total de 630 m²s.

4.7.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establece la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Parcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.7.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Ambite de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

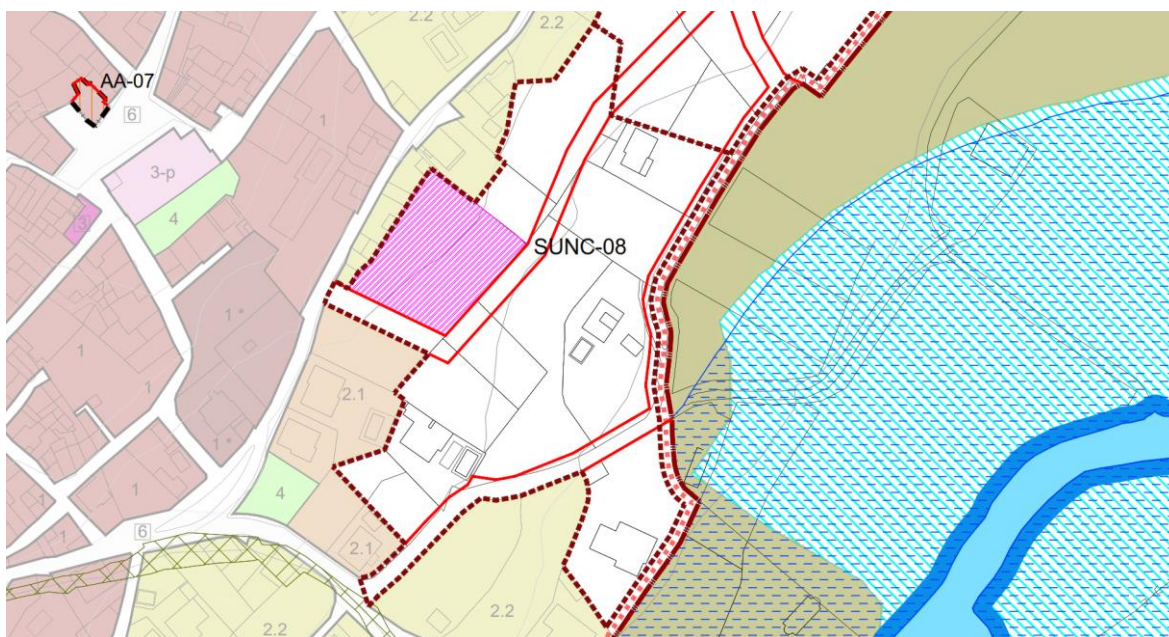
Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.8. SUNC-08

4.8.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

Ámbito destinado a uso global residencial, situado al este del núcleo de Ambite, en colindancia con el SUNC-07 al norte. Se plantea prolongar la calle de la Estación y se requiere la obtención de varios viales interiores. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 13.110 m²s.



4.8.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.8.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.8.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,60 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 7.866 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.8.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 15 viviendas.

4.8.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.8.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes generales, el plan reserva un total de 1.562 m²s.

4.8.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.8.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Ambite de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

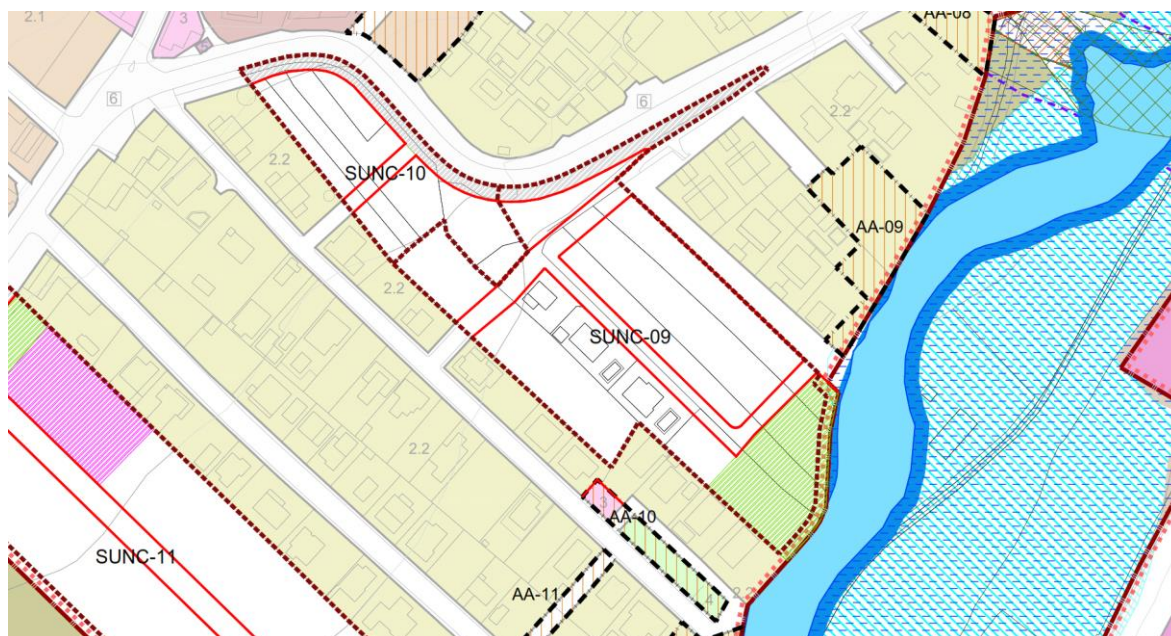
Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.9. SUNC-09

4.9.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

Ámbito destinado a uso global residencial, situado al sureste del núcleo de Ambite, dando continuidad a la calle Capellania y la carretera de Madrid- Albares (M-215) y en colindancia con el SUNC-10. Al sur de este ámbito se propone una zona verde, colindante al río Tajuña. Se requiere la obtención de varios viales interiores, a parte de los ya mencionados. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 11.033 m²s.



4.9.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.9.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.9.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,60 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 6.620 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.9.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 13 viviendas.

4.9.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.9.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes generales, el plan reserva un total de 2.285 m²s.

4.9.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.9.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Ambite de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

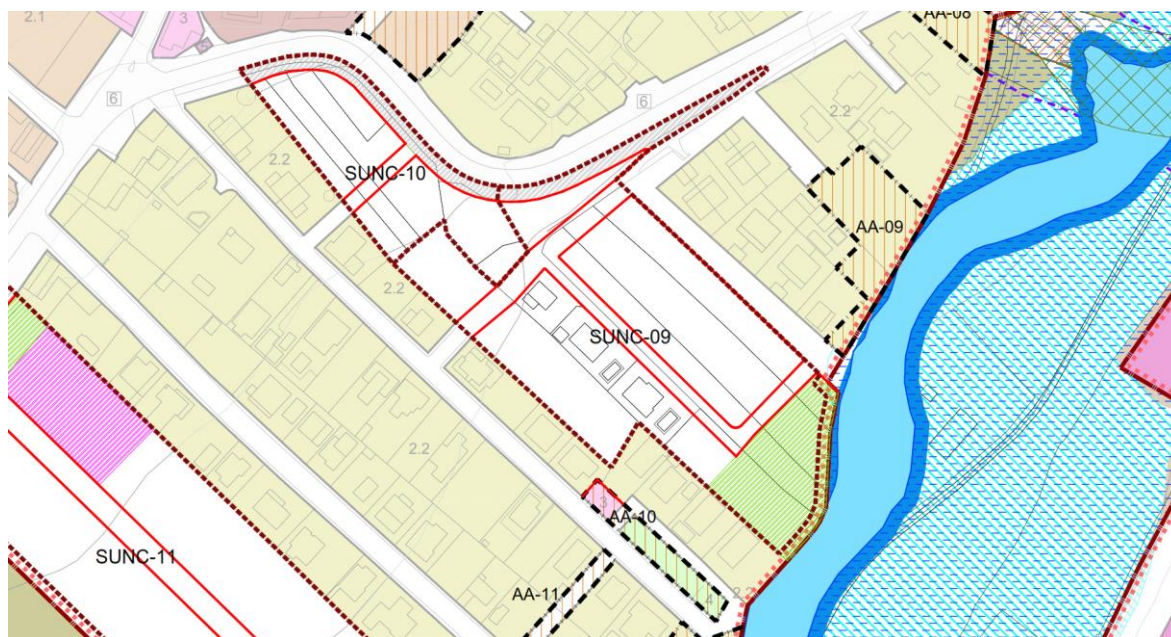
Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.10. SUNC-10

4.10.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

Ámbito destinado a uso global residencial, situado en el núcleo de Ambite, dando continuidad a la carretera de Madrid- Albares (M-215) al norte del ámbito, y al sur en colindancia con el SUNC-09. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 3.566 m²s.



4.10.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.10.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.10.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,60 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 2.140 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.10.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 4 viviendas.

4.10.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.10.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes generales, el plan reserva un total de 622 m²s.

4.10.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.10.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Ambite de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

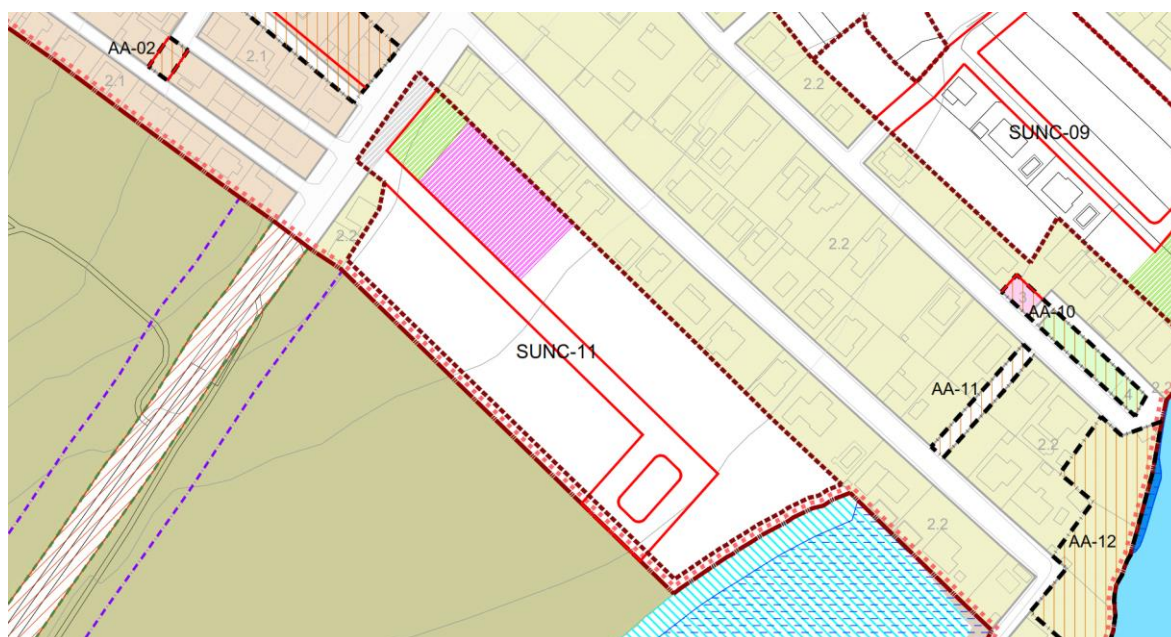
Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.11. SUNC-11

4.11.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

Ámbito destinado a uso global residencial, situado al sureste del núcleo de Ambite, en el límite del Suelo Urbano. Al norte de este ámbito se encuentra la carretera de Madrid-Albares (M-215). Se prevé en el ámbito un espacio de zona verde y equipamiento, colindantes entre ellos, ubicados al norte del mismo, con el objetivo de prever un aparcamiento disuasorio municipal. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 13.972 m²s.



4.11.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.11.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.11.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,60 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 8.383 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.11.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 16 viviendas.

4.11.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.11.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes generales, el plan reserva un total de 2.301 m²s.

4.11.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.11.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Ambite de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Capítulo 5. RÉGIMEN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

5.1. Régimen de usos por categorías de Suelo No Urbanizable de Protección

Como se ha señalado en el capítulo 3 del Título III de la presente Memoria de Ordenación, se ha clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) aquellos terrenos que se ha estimado necesario preservar de la acción urbanizadora, bien por sus valores intrínsecos o bien por la aplicación de determinaciones de legislación sectorial.

El Plan General ha establecido una división del Suelo No Urbanizable de Protección en diversas categorías, desglosando los suelos en función de los diversos regímenes de protección establecidos por las legislaciones sectoriales que les afectan. Además de los suelos con afecciones sectoriales, el Plan General ha incluido también en suelo no urbanizable algunos suelos no sometidos a legislaciones sectoriales, pero 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, como es el caso del Suelo No Urbanizable de Protección Preservado Paisajístico y Agrícola, para los cuales se han establecido también sendas categorías específicas.

A continuación, se indica el régimen urbanístico correspondiente a las distintas categorías y subcategorías en las que el Plan General ha dividido el Suelo No Urbanizable de Protección:

Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E), que incluye aquellos suelos afectados por legislación ambiental o sectorial:

- **SNUP-E de Carreteras:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las carreteras M-204, M-219 y M-215.
- **SNUP-E Cauces y riberas:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los cauces y riberas que discurren por el municipio.
- **SNUP-E de Vías Pecuarias:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
- **SNUP-E de Montes Preservados:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable afectados por protección de montes.
- **SNUP-E ZEC:** incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección incluidos en la Zona de Especial Conservación de Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid recogida en la Red Natura 2000.
- **SNUP-E Cultural:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

Dado que algunos suelos ostentan valores susceptibles de ser incluidos en más de una subcategoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial, se han aplicado dichas subcategorías de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P): incluye aquellos suelos que el plan general considera que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus valores e interés existentes:

- **SNUP-P Agrícola:** incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección destacados por su interés agrícola.
- **SNUP-P Paisajístico:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección destacados por su interés paisajístico.

Con carácter subsidiario a las determinaciones de las legislaciones sectoriales de aplicación en cada caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 28 y 29 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en lo referente al régimen urbanístico del suelo.

En las Normas Urbanísticas del presente Plan General se establecen las normas particulares para cada categoría de Suelo No urbanizable de Protección propuesta.

A continuación, se adjunta un cuadro con las superficies incluidas en cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable de Protección previstas. Debe señalarse que la superficie total indicada en el plano no se corresponde con la suma de las superficies clasificadas en las distintas categorías, ya que existen terrenos clasificados simultáneamente en más de una categoría de Suelo No Urbanizable de Protección.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		SUPERFICIE (m2s)
SUELO NO URBANIZABLE (SNUP)	ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SNUP-E)	CARRETERAS	176.004
		CAUCES Y RIBERAS	212.803
		VÍAS PECUARIAS	144.861
		MONTES PRESERVADOS	9.444.817
		ZEC	3.152.405
		CULTURAL	336.722
	PRESERVADO (SNUP-P)	AGRÍCOLA	9.075.125
		PAISAJÍSTICO	2.650.491
		TOTAL SNUP	24.405.075

Tabla 13. Superficie de Suelo No Urbanizable de Protección

Título V. **MODELO DE GESTIÓN**

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

1.1. Gestión del Plan General

El Plan General prevé los procedimientos a través de los cuales se llevará a cabo la transformación del suelo. En líneas generales, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones integradas.

El presente Plan General contempla para cada ámbito una única Unidad de Ejecución, coincidente con la delimitación del propio ámbito de actuación. Si al iniciarse la gestión urbanística para la ejecución del planeamiento en alguno de los ámbitos de actuación previstos se considerase oportuno la subdivisión en dos o más Unidades de Ejecución, se estará a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el Plan General señalará el Sistema de Ejecución propuesto en cada una de las fichas correspondientes a los ámbitos de actuación propuestos. El Plan General fija como criterio general el Sistema de Compensación y la iniciativa privada para el desarrollo de los sectores y ámbitos de actuación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 101 de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Subsidiariamente, para aquellos ámbitos en que la iniciativa privada no cumpla con los plazos previstos en el presente Planeamiento General, se posibilitará que el Ayuntamiento de Ambite desarrolle los mismos mediante iniciativa pública.

El Plan General prevé la inclusión (en fases de tramitación sucesivas) de las determinaciones de ordenación pormenorizada para todos los ámbitos de suelo urbano no consolidado propuestos y previstos. Los ámbitos de actuación, una vez aprobado definitivamente el presente Plan General, deberán llevar a cabo la gestión urbanística para su desarrollo, elaborando los preceptivos proyectos de Urbanización y de Reparcelación, y ejecutando las obras correspondientes.

En cuanto a la obtención de suelo para los sistemas de Redes Públicas, se ha procedido a su adscripción a los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado previstos.

En el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica definirá en fases sucesivas de forma pormenorizada la asignación de Redes Públicas y cargas urbanísticas a cada ámbito de actuación propuesto en el presente Avance.

En las Normas Urbanísticas contenidas en el presente Avance se establecen las Normas Generales para la Ejecución del Plan General, describiéndose de forma pormenorizada las determinaciones sobre gestión urbanística previstas para el desarrollo de los ámbitos de actuación propuestos.

Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las cuestiones de ordenación pormenorizada, si bien en algunos casos se incluyen ya por cuestiones operativas, se definirán de forma pormenorizada en sucesivas fases de tramitación del PGOU.

Título VI. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL

Capítulo 1. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

1.1. NNSS Vigentes y alternativas planteadas

En la siguiente tabla se recogen las superficies de suelo clasificadas en cada una de las clases y categorías de suelo previstas en el PGOU en cada una de las alternativas analizadas en el presente documento, así como en las normas vigentes:

NNSS VIGENTES			
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE	
		m ² s	%
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	383.696 m ² s	1,49%
	No Consolidado (SUNC)	1.024.686 m ² s	3,97%
	TOTAL SU	1.408.382 m²s	5,46%
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SUR)	79.198 m ² s	0,31%
	No Sectorizado (SUR-NS)	0 m ² s	0,00%
	TOTAL SUR	79.198 m²s	0,31%
Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)	Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)	- m ² s	-
	Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)	- m ² s	-
	TOTAL SNUP	24.319.967 m²s	94,24%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		25.807.547 m²s	100,00%

Tabla 14. Clasificación del suelo de las NNSS vigentes.

ALTERNATIVA 0			
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE	
		m ² s	%
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	1.287.515 m ² s	4,99%
	No Consolidado (SUNC)	114.957 m ² s	0,45%
	TOTAL SU	1.402.472 m²s	5,43%
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SUR)	74.355 m ² s	0,29%
	No Sectorizado (SUR-NS)	0 m ² s	0,00%
	TOTAL SUR	74.355 m²s	0,29%
Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)	SNUP-E Carreteras	176.004 m ² s	0,68%
	SNUP-E Cauces y riberas (DPH)	124.638 m ² s	0,48%
	SNUP-E Cauces y riberas (Servidumbre)	88.165 m ² s	0,34%
	SNUP-E Vías Pecuarias	144.861 m ² s	0,56%
	SNUP-E Montes Preservados	9.444.817 m ² s	36,60%
	SNUP-E ZEC	3.152.405 m ² s	12,22%
	SNUP-E Cultural	336.722 m ² s	1,30%
	Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)	12.679.459 m ² s	49,13%
	SNUP-P Agrícola	- m ² s	-
	SNUP-P Paisajística	- m ² s	-
	Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)	11.651.261 m ² s	45,15%
	TOTAL SNUP	24.330.720 m²s	94,28%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		25.807.547 m²s	100,00%

Tabla 15. Clasificación del suelo de la propuesta en la alternativa 0 del PGOU.

ALTERNATIVA 1			
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE	
		m ² s	%
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	1.287.515 m ² s	4,99%
	No Consolidado (SUNC)	114.957 m ² s	0,45%
	TOTAL SU	1.402.472 m²s	5,43%
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SUR)	38.797 m ² s	0,15%
	No Sectorizado (SUR-NS)	0 m ² s	0,00%
	TOTAL SUR	38.797 m²s	0,15%
Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)	SNUP-E Carreteras	176.004 m ² s	0,68%
	SNUP-E Cauces y riberas (DPH)	124.638 m ² s	0,48%
	SNUP-E Cauces y riberas (Servidumbre)	88.165 m ² s	0,34%
	SNUP-E Vías Pecuarias	144.861 m ² s	0,56%
	SNUP-E Montes Preservados	9.444.817 m ² s	36,60%
	SNUP-E ZEC	3.152.405 m ² s	12,22%
	SNUP-E Cultural	336.722 m ² s	1,30%
	Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)	12.679.459 m ² s	49,13%
	SNUP-P Agrícola	9.036.328 m ² s	35,01%
	SNUP-P Paisajística	2.650.491 m ² s	10,27%
	Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)	11.686.819 m ² s	45,28%
TOTAL SNUP	24.366.278 m²s	94,42%	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		25.807.547 m²s	100,00%

Tabla 16. Clasificación del suelo de la propuesta en la alternativa 1 del PGOU.

ALTERNATIVA 2			
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE	
		m ² s	%
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	1.287.515 m ² s	4,99%
	No Consolidado (SUNC)	114.957 m ² s	0,45%
	TOTAL SU	1.402.472 m²s	5,43%
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SUR)	38.340 m ² s	0,15%
	No Sectorizado (SUR-NS)	0 m ² s	0,00%
	TOTAL SUR	38.340 m²s	0,15%
Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)	SNUP-E Carreteras	176.004 m ² s	0,68%
	SNUP-E Cauces y riberas (DPH)	124.638 m ² s	0,48%
	SNUP-E Cauces y riberas (Servidumbre)	88.165 m ² s	0,34%
	SNUP-E Vías Pecuarias	144.861 m ² s	0,56%
	SNUP-E Montes Preservados	9.444.817 m ² s	36,60%
	SNUP-E ZEC	3.152.405 m ² s	12,22%
	SNUP-E Cultural	336.722 m ² s	1,30%
	Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)	12.679.459 m ² s	49,13%
	SNUP-P Agrícola	9.036.785 m ² s	35,02%
	SNUP-P Paisajística	2.650.491 m ² s	10,27%
	Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)	11.687.276 m ² s	45,29%
TOTAL SNUP	24.366.735 m²s	94,42%	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		25.807.547 m²s	100,00%

Tabla 17. Clasificación del suelo de la propuesta en la alternativa 2 del PGOU.

ALTERNATIVA 3			
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE	
		m ² s	%
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	1.287.515 m ² s	4,99%
	No Consolidado (SUNC)	114.957 m ² s	0,45%
	TOTAL SU	1.402.472 m²s	5,43%
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SUR)	0 m ² s	0,00%
	No Sectorizado (SUR-NS)	0 m ² s	0,00%
	TOTAL SUR	0 m²s	0,00%
Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)	SNUP-E Carreteras	176.004 m ² s	0,68%
	SNUP-E Cauces y riberas (DPH)	124.638 m ² s	0,48%
	SNUP-E Cauces y riberas (Servidumbre)	88.165 m ² s	0,34%
	SNUP-E Vías Pecuarias	144.861 m ² s	0,56%
	SNUP-E Montes Preservados	9.444.817 m ² s	36,60%
	SNUP-E ZEC	3.152.405 m ² s	12,22%
	SNUP-E Cultural	336.722 m ² s	1,30%
	Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)	12.679.459 m ² s	49,13%
	SNUP-P Agrícola	9.075.125 m ² s	35,16%
	SNUP-P Paisajística	2.650.491 m ² s	10,27%
	Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)	11.725.616 m ² s	45,43%
TOTAL SNUP	24.405.075 m²s	94,57%	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		25.807.547 m²s	100,00%

Tabla 18. Clasificación del suelo de la propuesta en la alternativa 3 del PGOU.

1.2. Clasificación propuesta

Como ha quedado justificado en esta misma memoria, se estima que la mejor alternativa para satisfacer las necesidades futuras con el máximo nivel de protección y mejora de la calidad ambiental del municipio es la Alternativa 3, cuyos datos se repiten a continuación:

PROPUESTA PGOU			
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE	
		m ² s	%
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	1.287.515 m ² s	4,99%
	No Consolidado (SUNC)	114.957 m ² s	0,45%
	TOTAL SU	1.402.472 m²s	5,43%
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SUR)	0 m ² s	0,00%
	No Sectorizado (SUR-NS)	0 m ² s	0,00%
	TOTAL SUR	0 m²s	0,00%
Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)	SNUP-E Carreteras	176.004 m ² s	0,68%
	SNUP-E Cauces y riberas (DPH)	124.638 m ² s	0,48%
	SNUP-E Cauces y riberas (Servidumbre)	88.165 m ² s	0,34%
	SNUP-E Vías Pecuarias	144.861 m ² s	0,56%
	SNUP-E Montes Preservados	9.444.817 m ² s	36,60%
	SNUP-E ZEC	3.152.405 m ² s	12,22%
	SNUP-E Cultural	336.722 m ² s	1,30%
	Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)	12.679.459 m ² s	49,13%
	SNUP-P Agrícola	9.075.125 m ² s	35,16%
	SNUP-P Paisajística	2.650.491 m ² s	10,27%
	Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)	11.725.616 m ² s	45,43%
	TOTAL SNUP	24.405.075 m²s	94,57%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		25.807.547 m²s	100,00%

Tabla 19. Clasificación del suelo de la propuesta en el PGOU.

Capítulo 2. ÁMBITOS DE DESARROLLO DEFINIDOS

2.1. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado

El presente Plan General de Ordenación Urbana, como ha quedado justificado en esta memoria, delimita 11 Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, con las siguientes características principales:

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
ÁMBITO	SUPERFICIE BRUTA (m ² s)	RED SUPRA. VÍAS PECUARIAS (m ² s)	COEF. EDIF (m ² c/m ² s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² c)	ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS	REDES GENERALES (m ² s)
SUNC-01	4.083,00	0,00	0,60	2.449,80	4	0,00
SUNC-02	11.597,00	0,00	0,60	6.958,20	13	1.152,00
SUNC-03	8.122,00	5.138,00	0,60	1.790,40	3	643,00
SUNC-04	9.525,00	0,00	0,60	5.715,00	11	619,00
SUNC-05	12.028,00	2.994,00	0,60	5.420,40	10	1.138,00
SUNC-06	21.103,00	0,00	0,60	12.661,80	25	3.443,00
SUNC-07	6.818,00	1,00	0,60	4.090,20	8	630,00
SUNC-08	13.110,00	0,00	0,60	7.866,00	15	1.562,00
SUNC-09	11.033,00	0,00	0,60	6.619,80	13	2.285,00
SUNC-10	3.566,00	0,00	0,60	2.139,60	4	622,00
SUNC-11	13.972,00	0,00	0,60	8.383,20	16	2.301,00
TOTAL SUNC	114.957,00	8.133,00	0,60	64.094,40	122	14.395,00

Tabla 20. Ámbitos de Actuación en SUNC propuestos por el PGOU

Capítulo 3. CUADRO SÍNTESIS DE LOS DATOS DE ORDENACIÓN

Título VII. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO

Capítulo 1. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL

1.1. Determinaciones del Informe de Impacto Territorial

Conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación de Avances del planeamiento está sujeto a Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, que tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance.

Una vez finalizado el periodo de información pública, el Ayuntamiento de Ambiente podrá proceder a la aprobación del Avance del Plan General. El acuerdo de aprobación incluirá el Informe de Impacto Territorial y su incidencia en el contenido del Avance. Las determinaciones se recogerán en el documento del Plan General.

Una vez se haya recibido el Informe de Impacto Territorial, se incluirá en este Capítulo de la Memoria de Ordenación el texto de las determinaciones de dicho informe.

Capítulo 2. ADECUACIÓN DEL AVANCE AL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL

2.1. Modificaciones del Avance para su adecuación al Informe de Impacto Territorial

De acuerdo a lo señalado en el Capítulo anterior, una vez se haya recibido el Informe de Impacto Territorial, deberán incorporarse en el documento de Avance las determinaciones que se establezcan en el citado informe, de cara a formalizar el documento del Plan General que se disponga para Aprobación Inicial.

En este Capítulo de la Memoria de Ordenación se describirá la adecuación del Avance al Informe de Impacto Territorial, señalando las alteraciones introducidas en el Documento de Avance para dar cumplimiento a dicho informe.

ANEXO I. MEMORIA E IMPACTO NORMATIVO

Capítulo 1. INTRODUCCIÓN. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

1.1. Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en la “Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo”, en los expedientes de aprobación de instrumentos de planeamiento deberán llevarse a cabo, además de los trámites previstos en la legislación urbanística, y los que sean preceptivos conforme a la legislación sectorial, una serie de trámites de carácter transversal indicados en el Informe emitido al respecto por la Subdirección General de Normativa Urbanística de la Dirección General de Urbanismo.

Antes de la entrada en vigor de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, el artículo 45 de la Ley 2/2016 resultaba de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o de planeamiento urbanístico. Con la entrada en vigor de esta Ley, se exime de la necesidad de realizar en la tramitación administrativa de los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico la evaluación de identidad de género (art. 45 Ley 2/2016) y la obtención de informe relativo al impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género (art. 21 Ley 3/2016). No obstante, pese a que ya no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación, se ha considerado oportuno incorporar a este documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Ambiente dicho informe de impacto por razón de identidad o expresión de género.

En este sentido, los expedientes de planeamiento general y sus modificaciones deberán contener en su Memoria, los **análisis específicos del impacto** que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en:

- La igualdad de género, entendida ésta como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.
- La infancia, la adolescencia y la familia.
- La justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al instrumento garantiza la accesibilidad y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Adicionalmente, el presente documento propone para el contenido de la Memoria que dichos análisis de impacto no confronten en cuestiones acerca de:

- La identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.

En los siguientes capítulos del presente documento se analizan pormenorizadamente cada uno de los impactos de carácter transversal mencionados.

Dado el carácter de avance del presente documento, que conforme a la LSCM se limita a definir la ordenación estructurante del municipio, en la presente Memoria de Impacto el equipo redactor se limita a esbozar los previsible impactos, que serán pormenorizados en sucesivas fases de tramitación del PGOU, concretamente en el documento que se redacte para su aprobación inicial.

1.2. Objeto

El objeto esencial del presente capítulo es analizar la incidencia que pudiera ejercer el documento de Plan General de Ordenación Urbana de Ambiente en la discriminación sobre los distintos grupos y personas.

En este sentido, se estudiará el impacto del Plan General de Ordenación Urbana en relación con la igualdad de género, la identidad y expresión de género, la infancia, adolescencia y familia, y la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

1.3. Definición del concepto de discriminación

Cuando se habla de discriminación se entiende ésta como las diferencias que esas determinaciones propias y específicas del Plan General de Ordenación Urbana de Ambiente, en este caso, pudieran tener en cuanto al pleno acceso y disfrute del territorio, tanto el urbanizado que conocemos como la ciudad, como el que no es objeto de transformaciones urbanísticas que conocemos como suelo no urbanizable o suelo rústico.

Estas diferencias se refieren a las que pudieran producirse respecto a ese pleno acceso y disfrute del territorio, por razón de los distintos grados de oportunidades y derechos efectivos que la sociedad en la que nos encontramos mantiene sobre la diversidad ciudadana, esto es, sobre los múltiples grupos y estratos en los que la sociedad se encuentra dividida y estructurada.

1.4. Justificación

Este capítulo pretende ser un Informe que conceptualmente se sitúa entre lo que podría ser una Memoria de análisis y reflexión, lo que sería un Informe de Impacto, de características más concretas y que necesitaría de un marco reglamentario preciso que no existe, y un mero Dictamen sobre el documento de Plan General de Ordenación Urbana, que reflejara brevemente y más apoyado en los requerimientos jurídicos y legales, la incidencia de las cuestiones que son objeto de análisis.

Se ha preferido aunar los tres enfoques disciplinares para darle al documento mayores posibilidades de resultar útil. Utilidad primero, centrada en la reflexión sobre las discriminaciones sociales que pudieran ser afectadas o agravadas por el Plan General. Utilidad también, para detectar concretamente dónde y qué medidas sería oportuno recomendar para que se pudieran reducir o eliminar esas discriminaciones.

Aún habría que añadir que, ya en la tercera década del siglo XXI, merece la pena trascender y ampliar estas reflexiones más allá de las identificadas como discriminaciones por razón de género y tratar de aportar con este documento una contribución para lograr la progresiva sensibilización de las decisiones administrativas centradas en la ordenación urbanística, sobre la gran diversidad de necesidades y dificultades de los

destinatarios últimos de toda normativa pública, que es el conjunto de la ciudadanía, y no restringir estas reflexiones a la sola diferencia de sexo, origen o situación de algún tipo.

1.5. Eficacia y vinculación normativa

No existen legalmente, ni a nivel de ley, ni a nivel reglamentario, unos requisitos, relación de contenidos, o estructura de cómo se debe abordar un Informe, previo o a posteriori, sobre el impacto o la incidencia del planeamiento urbanístico en la discriminación ciudadana, ni siquiera en el aspecto más particular de las diferencias de género, que en cambio sí ha sido regulado en los marcos legales estatal y autonómico en lo que concierne a la actividad legislativa.

Por tanto, se entiende que el presente documento no tiene vinculación normativa y que se centra en el nivel de recomendaciones y propuestas, que ya se han visto consideradas en la planificación propuesta.

Capítulo 2. ESTRUCTURA LEGAL Y MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN**2.1. Marco normativo general sobre igualdad**

La igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres constituye un valor fundamental de los principios de la Unión Europea (UE), recogido en los artículos 2 y 3 del Tratado de la UE, en los artículos 8, 153 y 157 del Tratado de Funcionamiento de la UE y en los artículos 21 y 23 de la Carta de los Derechos Fundamentales. Son de aplicación, de acuerdo con los principios de igualdad, una serie de directivas del Parlamento Europeo y del Consejo, en particular en temas de urbanismo y planificación espacial la Directiva 2004/113/CE, sobre aplicación del principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso a bienes y servicios y su suministro.

En marzo de 2015, la Comisión de la Condición Jurídica y Social de la Mujer de Naciones Unidas, coincidiendo con la conmemoración de Beijing+20, aprobó una declaración política 50.50 en 2030, con tres vías de intervención:

1. El desarrollo del principio de igualdad a través de la eliminación en el ordenamiento jurídico de las discriminaciones por razón de sexo.
2. Las acciones positivas, que consisten en medidas específicas de intervención que actúan sobre las barreras sociales que dificultan la igualdad entre las personas, con el fin de compensar las desigualdades sociales.
3. El mainstreaming de género, que supone la integración de los objetivos de igualdad en la elaboración y evaluación de las políticas públicas. Supone la integración de la perspectiva de género en el conjunto de las políticas públicas.

Es en este aspecto específico donde la incidencia del planeamiento espacial tiene mayor cabida.

En nuestro marco específico nacional, la Constitución española en su artículo 9.2 establece la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas, y de remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos en la vida política, económica, cultural y social.

Son seguidoras de este principio leyes y normas tales como la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno; la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de medidas de protección integral contra la violencia de género y la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de mujeres y hombres (LOIEMH). La LOIEMH, estableció, en su artículo 19, que los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.

2.2. Marco básico para la incorporación de la perspectiva de género al Planeamiento

El marco básico que recoge en España la necesidad de incorporar la perspectiva de género al planeamiento urbanístico, y en particular a la redacción y revisión de los instrumentos y figuras de planeamiento general, viene estando sustentado en documentos y leyes como:

- Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, que recoge como Objetivo de Desarrollo Sostenible ODS 5 la “Igualdad de Género” y como ODS 11 “Ciudades y comunidades sostenibles”, señalando entre ambos la necesidad de tener en cuenta la enorme cantidad de “trabajo de mujeres” no remunerado, como el cuidado de niños y los quehaceres domésticos, así como también hay discriminación de género en la toma de decisiones públicas, y que las ciudades sean seguras, inclusivas, resilientes y sostenibles.
- Nueva Agenda Urbana NAU 2016 de Naciones Unidas, Declaración de Quito sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles para Todos; que incluye un buen número de referencias a lo prioritario de los aspectos de igualdad de género.
- Tratado de la Unión Europea; Artículo 2: “La Unión se fundamenta en los valores de respeto de la dignidad humana, libertad, democracia, igualdad, Estado de Derecho y respeto de los derechos humanos, incluidos los derechos de las personas pertenecientes a minorías. Estos valores son comunes a los Estados miembros en una sociedad caracterizada por el pluralismo, la no discriminación, la tolerancia, la justicia, la solidaridad y la igualdad entre mujeres y hombres.” Artículo 3: “(...) La Unión combatirá la exclusión social y la discriminación y fomentará la justicia y la protección sociales, la igualdad entre mujeres y hombres, la solidaridad entre las generaciones y la protección de los derechos del niño. (...)”.
- La Estrategia de la Comisión Europea para la igualdad de género 2020-2025 se centra fundamentalmente en los siguientes objetivos: poner fin a la violencia de género, combatir los estereotipos de género, reducir las brechas de género en el mercado de trabajo y en las responsabilidades asistenciales, lograr la participación en pie de igualdad en los distintos sectores de la economía, abordar la brecha salarial y de pensiones entre hombres y mujeres, lograr el equilibrio de género en la toma de decisiones y en la política, favorecer la integración de la perspectiva de género y la perspectiva interseccional en las políticas de la UE, fomentar acciones de financiación para avanzar en la igualdad de género en la UE, y abordar la igualdad de género y el empoderamiento de las mujeres en todo el mundo.
- Carta Europea para la Igualdad de Mujeres y Hombres en la vida local, suscrita por un número creciente de ayuntamientos y administraciones locales. Los artículos 24 y 25 comprometen a considerar el principio de igualdad de mujeres y hombres como dimensión fundamental del conjunto de su planificación en todo lo que se refiere al desarrollo sostenible de su territorio.
- Ley Orgánica 3/2007 para la Igualdad efectiva entre Mujeres y Hombres, cuyo artículo 31 establece que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

- 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, cuyo artículo 20.c señala entre los criterios básicos de utilización del suelo que para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán “c) atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente”.

2.3. Requisitos de las acciones y políticas de igualdad de género en urbanismo

Los requisitos de las acciones y políticas de igualdad de género en urbanismo se pueden sintetizar en los dos puntos siguientes:

1. Combinación de acciones transversales con acciones positivas específicas para las mujeres.
2. Mecanismos institucionales de integración en la toma de decisiones, consulta, información y consideración de expertas.

Para ello, durante la redacción del documento de planeamiento se han tenido en cuenta en la medida de lo posible los siguientes aspectos y tomado en consideración en la secuencia información-diagnóstico-toma de decisiones:

- a) Información cuantitativa de base. Datos desagregados por sexo, en la medida de lo posible.
- b) Estudios cualitativos. Métodos participativos.
- c) Grado de institucionalización o integración de una perspectiva de género como un elemento normal de la planificación y la definición de políticas urbanas. Especificidad autonómica y local.
- d) Grado de madurez en cada lugar y el tipo de acciones que se deben llevar a cabo en lugares específicos.
- e) Grado de conciencia o de sensibilización entre profesionales y responsables de la administración urbanística de las dimensiones diferenciadas que tiene el espacio urbano para hombres y mujeres.
- f) Aproximación al grado de integración horizontal (número de mujeres) y vertical (número de mujeres en puestos de responsabilidad) en estos campos: en el sector público, en el privado, en la universidad, y en la profesión liberal.
- g) Identificación de los contextos institucionales donde debe integrarse la perspectiva de género.

- h) Identificación de los impactos diferenciales de género de la legislación urbanística y los cambios normativos y legislativos que pueden ser propuestos a corto plazo.
- i) Identificación de las prácticas actuales específicas del planeamiento que producen efectos discriminatorios contra las mujeres.
- j) Identificar modos concretos en que las necesidades de las mujeres pueden ser introducidas en cada faceta de los procesos formales e informales de planificación: por ejemplo, en la redacción de planes de desarrollo, en el desarrollo de los proyectos, en los procedimientos de control y de consulta pública.
- k) Cómo se consideran en cada uno de esos procesos, los efectos distributivos para distintos grupos de personas, incluyendo distintos grupos de mujeres (solas con hijos, mayores, con o sin trabajo remunerado, etc.).
- l) Identificar si políticas, planes, programas y proyectos, son objeto de evaluación y seguimiento y, en su caso, las formas en que tal evaluación y seguimiento se lleva a cabo.
- m) Identificar y analizar las estructuras, procesos y técnicas existentes de participación, debate y consulta públicos. Analizar, en particular, si estos procesos sirven para identificar las necesidades diferenciales de distintos grupos de personas, en particular, de las personas con poca voz en los procesos de toma de decisiones, como las mujeres.
- n) Evaluar los impactos diferenciales, entre hombres y mujeres, de los recursos públicos que se invierten en urbanismo: por ejemplo, en transporte motorizado, transporte público, equipamientos.

Capítulo 3. CONSIDERACIONES DE IMPACTO DE GÉNERO EN EL PLAN GENERAL

3.1. Aspectos básicos

A continuación, se señalan cuatro aspectos básicos tenidos en cuenta al impacto de género:

1. El impacto de los roles tradicionales de género en la vida cotidiana: trabajo no remunerado; división del trabajo por géneros; doble carga de trabajo en aspectos de cuidado y trabajo doméstico.
2. Seguridad y percepción de la seguridad en el espacio público y en el transporte. Movilidad y accesibilidad a espacios y servicios.
3. Aspectos de interseccionalidad, discriminaciones añadidas o confluyentes a la situación de género, en particular las referidas a la clase social y otras.
4. Acceso a la información, participación y toma de decisiones.

3.2. Tipos de acciones previstas

Los cuatro aspectos mencionados en el apartado anterior se traducen en una serie de **acciones** combinadas de tipo transversal con refuerzo positivo en los siguientes campos:

- Campo 1. Servicios e infraestructuras para la vida cotidiana.
- Campo 2. Transporte y movilidad.
- Campo 3. Seguridad y percepción de la seguridad.

Todos estos campos confluyen en la consideración de la necesidad de mejorar la complejidad e inclusividad de la ciudad a través de **acciones** sobre la estructura de la misma:

- a) Acciones de Tipo 1. Distribución equilibrada de usos, funciones y servicios. Planificación de usos y equipamientos
 - Mezcla y diversidad equilibrada de usos y funciones. Vinculación de los equipamientos al servicio de la vida cotidiana tanto con el espacio doméstico como con el espacio de trabajo. Minimización de recorridos, vínculo de la “cadena de tareas” de la vida cotidiana con la estructura urbana. Existencia de comercio de proximidad. Mezcla de tipos y niveles de protección en vivienda. Rotura de modelo de polígono monofuncional.
 - Densidades mínimas de vivienda que garanticen la eficiencia y rentabilidad de servicios.

- Interconexión entre distintas escalas. Accesibilidad a servicios alternativos y excepcionales posibilitada.
- b) Acciones de Tipo 2. Diseño de espacio público.
- Recorridos peatonales; espacios estanciales. Legibilidad, visibilidad y accesibilidad. Espacios multifuncionales que den respuesta a solicitudes y demandas complejas y emergentes. Espacios públicos que garanticen una densidad de acontecimientos y favorezcan la vida colectiva y social, intercambio de experiencias y presencia humana continua. Se considera la mejora de la normativa de urbanización: dimensionado, composición, paisaje urbano, mobiliario urbano, iluminación, señalización, etc.
 - Espacios intermedios. Accesos desde el espacio público a la vivienda y lugares de trabajo.
 - Refuerzo de la visibilidad y mejora de la transición.
 - Señalamiento y legibilidad de la estructura urbana: centralidades y periferias, vías de salida, escape o evacuación.
 - Vínculo con espacios de ocio y descanso.
 - Conectividad de espacios en distintas escalas. Infraestructura verde.
- c) Acciones de Tipo 3. Transporte.
- Accesibilidad al transporte público. Reserva de estacionamiento para desplazamientos ligados a los roles de cuidado y acompañamiento de niños y mayores y de compra.
 - Preferencia por la movilidad peatonal y ciclista. Calmado de tráfico en entornos residenciales.
- d) Acciones combinadas de tipo transversal con refuerzo positivo

El conjunto de acciones de tipo 1, 2 y 3 refuerzan acciones transversales sobre Densidad, Complejidad, Compacidad y Seguridad.

3.3. Equipamientos tradicionales y nuevos equipamientos

- a) Accesibilidad, localización y distribución, en los barrios y en relación al transporte público, de los equipamientos de todo tipo: educativos, sanitarios, culturales, cuidado de niños y de ancianos, ocio, comercio, etc. En nuevos barrios, pero también en barrios consolidados.
- b) Tipos de equipamientos para el cuidado de personas dependientes. Cantidad, localización, accesibilidad, calidad y precio, características urbanas.
- c) Regulaciones y normativas aplicables. Sobre todo, de los nuevos equipamientos vinculados a la vida cotidiana (cuidado de personas dependientes, fundamentalmente) pero también de los clásicos, como

los equipamientos sanitarios y educativos. Métodos de gestión para asegurar su integración progresiva en todos los barrios, incluidos los barrios ya consolidados.

- d) Cuestiones de diseño: usos mixtos, iluminación adecuada, vigilancia natural desde ventanas y calles; diseño para uso nocturno. Diseño de las fachadas, tanto en accesos como en ventanas, que fomente la relación visual entre el interior y el exterior.
- e) Tener en cuenta las necesidades diferenciales de distintos grupos de mujeres y familias; mujeres cabeza de familia; personas mayores con poca movilidad; mujeres inmigrantes; mujeres maltratadas, etc.

3.4. Vivienda

- a) Distribución interior de la vivienda, flexibilidad: necesidades diferenciales para distintas agrupaciones: mujeres cabeza de familia; personas mayores solas; padres con hijos adultos; personas adultas sin parentesco. Habitaciones más grandes (no dormitorio grande para padres y dos o tres pequeños para niños/as); posición y tamaño de la cocina.
- b) Espacio para trabajar «a distancia», en el barrio o en casa.
- c) Proximidad a servicios y equipamientos adecuados.
- d) Entorno inmediato de la vivienda: diseño de los espacios intermedios entre el edificio y el espacio público: espacios utilizables, sobre los que exista un control visual, que permitan un uso múltiple y relaciones espontáneas entre vecinos.
- e) Adaptación tanto de la distribución interior como de los entornos inmediatos a los nuevos papeles de hombres y mujeres en la familia y a las nuevas formas de vida.
- f) Variaciones según niveles de renta y tipologías de vivienda.
- g) Posibles características de una nueva política de vivienda. Papeles y consideraciones en la gestión de los agentes y sectores público y privado. Papel del tercer sector y las cooperativas. Regulación, financiación, subvenciones y ayudas fiscales.

3.5. Transporte

- a) Acceso a los distintos modos de transporte según el sexo.
- b) Acceso de las mujeres a los distintos modos de transporte según otros factores: nivel de renta, edad, raza, hijos, personas dependientes a su cargo.
- c) Número de viajes y tiempo de desplazamientos, por sexo.
- d) Trazado de los desplazamientos debidos a la «cadena de tareas». Diferencias entre los sexos.
- e) Trazado, rutas y frecuencia del transporte público, en relación a los patrones de movilidad de las mujeres que vinculan desplazamientos laborales con desplazamientos debidos a la vida cotidiana.

- f) Seguridad e inseguridad, real o percibida, en el transporte público, en las paradas, en los estacionamientos.
- g) Modos para aumentar la seguridad y la comodidad, para reducir el tiempo de desplazamiento, en particular al tiempo empleado en cambiar de un modo de transporte a otro, y de desplazarse entre los distintos lugares en que se realizan las actividades derivadas de combinar trabajo remunerado y trabajo en familia.

3.6. Seguridad en el espacio público

- a) Identificar los lugares especialmente inseguros y las posibles soluciones de diseño (tanto para mejorar lugares ya construidos como para evitar la construcción futura de lugares similares, a través de acciones educativas para profesionales, como son las recomendaciones de diseño).
- b) Métodos participativos de investigación: marchas con mujeres locales (las mujeres son expertas en seguridad) en los lugares donde se ha demostrado que la forma urbana tiene mayor incidencia en la seguridad:
 - Espacios conflictivos con mayores niveles de inseguridad.
 - Espacios construidos según los principios del movimiento moderno, con espacios residuales entre los bloques que no tienen dominio visual ni uso ni responsabilidad de mantenimiento claros.
 - Trayectos entre las paradas de transporte público y los espacios residenciales. Por ejemplo: estaciones de transporte público en la periferia unifamiliar. Seguridad de mujeres jóvenes y de personas mayores que no se desplazan en vehículo privado. Espacios de nadie que suponen: atravesar vías de acceso a autopistas; espacios vacíos sin edificar; espacios vacíos, entre edificios de oficinas, distribuidos como un polígono o parque monofuncional.

Capítulo 4. ANÁLISIS DE IMPACTOS

4.1. Impacto por razón de género

En el análisis del impacto por razón de género del Plan General de Ordenación Urbana de Ambiente, se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ley 30/2003 de 22 de marzo sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno, en la Ley Orgánica 3/2007, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres y en el artículo 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad de Género y No Discriminación de la Comunidad de Madrid.

Se entiende por impacto de género el efecto o resultado de las acciones planificadas sobre mujeres y hombres y, por tanto, sobre la igualdad de género. Siempre que una intervención sea pertinente al género, habrá que continuar con el procedimiento de análisis de la misma, previendo el impacto de género que causará una vez ejecutada. La finalidad última de valorar el impacto de género es comprobar si las normas o planes tendrán resultados equivalentes para mujeres y hombres, reduciendo las desigualdades, o si, por el contrario, contribuirán a reproducir o aumentar las mismas. Así, el impacto de género puede ser de dos tipos:

- **Positivo:** Si del análisis de la norma o plan se desprende que la intervención tendrá como resultado una reducción de las desigualdades y, en consecuencia, contribuirá al logro de la igualdad real entre hombres y mujeres.
- **Negativo:** Si del análisis de la norma o plan se desprende que la intervención tendrá como resultado la reproducción o el aumento de las desigualdades entre mujeres y hombres.

Por otra parte, se considerará que el impacto es neutro cuando el proyecto de norma o plan no sea pertinente al género, es decir, cuando la categoría “género” no sea relevante para el desarrollo y aplicación de la norma o plan.

Para poder valorar si el efecto que puede causar una intervención en la igualdad de género es positivo o negativo, hay que seguir el siguiente procedimiento de análisis, recorriendo los siguientes pasos:

1. Lo primero que hay que hacer es averiguar si el ámbito de intervención regulado o planificado (en este caso la planificación urbanística) está afectado por algún mandato normativo y/o programático (leyes, planes, etc.) en materia de igualdad de género. Es decir, habrá que comprobar si la intervención analizada está obligada a cumplir algún mandato normativo (acciones positivas, transversalidad del principio de igualdad de género, corresponsabilidad, etc.). El mandato normativo puede estar contenido en una ley específica en materia de igualdad (leyes o/y planes de igualdad) o en una ley o plan sectorial que contenga algún mandato de género. En cualquier caso, es fundamental que la intervención se adecue al mandato de género dispuesto en la normativa sectorial y de igualdad, ya que ésta puede orientar sobre la forma en la que debe incluirse el objetivo de la igualdad y las medidas a desarrollar para conseguirlo.
2. El segundo paso, es hacer un análisis o diagnóstico de la situación inicial de mujeres y hombres respecto al ámbito de intervención regulado. La finalidad de este análisis es visibilizar e identificar

desigualdades entre mujeres y hombres, que puedan afectar al acceso/control desigual a los recursos y/o servicios regulados, con el objeto de posibilitar la toma de decisiones respecto a las medidas a incluir en la intervención.

3. El tercer paso es comprobar el Grado de respuesta de la norma o plan a la desigualdad de género existente en el ámbito de intervención que se regula y a los mandatos de género normativos que le sean de aplicación.
4. El cuarto paso es el Concluir el tipo de impacto de género previsto tras la aplicación de la norma.

El presente Plan General tiene entre los criterios básicos que se consideran para la ordenación urbanística del municipio el de lograr un crecimiento compacto del núcleo que favorezca la proximidad de la población a los servicios y equipamientos previstos. Para ello, se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales.

Asimismo, la adecuación del municipio a todos los colectivos que lo forman, incluidos los que tienen movilidad reducida, implica un esfuerzo de planificación y ordenación de la trama urbana y de los accesos a los distintos equipamientos existentes y previstos.

Entre los criterios específicos que, conforme a los resultados del diagnóstico realizado, se fijan en el Avance del Plan General para aquellos aspectos de especial relevancia en el municipio, como son el medio natural, el modelo territorial adoptado, la estructura urbana, la vivienda, el suelo industrial, los nuevos equipamientos y zonas verdes, la accesibilidad, la movilidad urbana, la protección del patrimonio y la gestión del planeamiento, y que inciden directamente en la evaluación del impacto de género, están:

▪ Sobre la estructura urbana

- Se ha optado por un modelo de crecimiento basado en la estructura urbana existente, de modo que se preserve el carácter del tejido residencial actual, su calidad urbana y su integración en un entorno de alta calidad ambiental. De esta forma se pretende mantener la mezcla de tipologías de viviendas, la densidad actual y su altura, con focos de actividad distribuidos por toda la ciudad.
- Para todos ámbitos propuestos se propone el uso global residencial, manteniendo la tipología del núcleo de población de Ambiente como municipio de carácter eminentemente residencial, donde se permite la compatibilidad de usos.
- El crecimiento propuesto garantiza su integración con el núcleo urbano existente. Las áreas de nuevo desarrollo se disponen en relación con el casco urbano y dispondrán de las conexiones necesarias con la trama viaria actual para asegurar su integración en el tejido urbano actual.
- Se propone una ordenación basada en los valores paisajísticos del entorno, tratando de colmar la trama urbana en las áreas vacantes y coser la trama viaria en los ámbitos donde resulta necesario, mejorando la accesibilidad de los viales públicos, intentando garantizar la seguridad de las mujeres.
- La escala humana constituirá la referencia en el diseño de la estructura urbana y se establecerán limitaciones para la longitud y la altura de la edificación, evitando la repetición de las tipologías arquitectónicas, de manera que se genere un entorno variado.

- Uno de los objetivos de desarrollo del municipio es fomentar la creación de un núcleo poblacional residencial compacto, con una distribución equilibrada de las dotaciones públicas y los espacios verdes, con espacios seguros en los que poder socializar y reunirse.
- Además, entre los objetivos del planeamiento está fomentar la disponibilidad de lugares de reunión y socialización de las personas adecuadas a las distintas etapas de su ciclo vital (mayores, jóvenes, adultas, menores), que sean adecuados y estén accesibles.
- Diseño de la estructura urbana que permita desplazarse a pie o en bicicleta sea fácil y cubra la mayor parte de las necesidades cotidianas.

▪ Sobre vivienda

- La tipología predominante en los nuevos desarrollos será la vivienda unifamiliar (aislada, pareada o en hilera), pudiendo alternarse con la vivienda multifamiliar (para la vivienda de protección pública y parte de la vivienda libre) Asimismo, se cumplirá con el porcentaje mínimo legalmente establecido de viviendas en régimen de protección.

▪ Sobre los nuevos equipamientos y zonas verdes.

- En el suelo urbano consolidado en su caso, se han delimitado con carácter vinculante las redes generales de equipamientos sociales y zonas verdes y espacios libres, de forma equilibrada e interconectada, en la medida de lo posible. Asimismo, se ha previsto en algunos ámbitos la localización orientativa de los elementos de las redes locales de equipamientos sociales y zonas verdes y espacios libres.
- La idoneidad para la ubicación de nuevas superficies dotacionales se ha valorado de acuerdo con criterios de entorno y paisajismo, la topografía del lugar, o la presencia de algún elemento especial de relevancia. Nunca serán el resultado de un espacio residual en el conjunto de un ámbito. En todo caso se ha tratado de localizar los equipamientos en zonas con una buena accesibilidad, próximas a las áreas residenciales, y formando parte en la medida de lo posible de grandes ejes de equipamientos y zonas verdes. Se garantiza la accesibilidad a los equipamientos mediante una posición estratégica respecto a las nuevas infraestructuras viarias.
- En cuanto a las zonas verdes, se plantea una malla de parques en torno de la vía pecuaria que atraviesa el casco urbano, de tal manera que conformen unos "ejes verdes", aprovechando zonas de interés natural y de vistas existentes. Se trata de integrar en la trama urbana una red verde interconectada de forma que se fomenten los recorridos peatonales, el desarrollo de la movilidad ciclista, y la transición armónica entre las zonas urbanas y el entorno medioambiental circundante. Con este planteamiento se facilitará el acceso peatonal desde las zonas residenciales del casco urbano hacia las zonas con mayor valor natural y paisajístico del municipio.
- Uno de los objetivos del Plan General es la obtención del suelo necesario para la implantación de dotaciones y zonas verdes, que se ubicarán (estas últimas) en la banda de terreno situada al sur del casco, junto al cauce del río Tajuña. Su ejecución se vincula a suelos urbanos no consolidados.
- Entre los objetivos del Plan General está el garantizar la habitabilidad de los espacios públicos, fomentando su uso y disfrute por parte de los ciudadanos, de manera que sean accesibles para todas las personas a pie o en transporte público.

▪ Sobre movilidad urbana y accesibilidad

- El Plan General establece el objetivo de completar y jerarquizar la estructura viaria y dar mayor preferencia a los desplazamientos no motorizados.
- Se estudiará la trama urbana formada por las calles existentes en el casco antiguo, buscando determinar las posibles zonas peatonales y la mejora de la situación de los aparcamientos.
- En los ámbitos de suelo urbano no consolidado se trazan los viales estructurantes que conectarán con el viario existente y con los suelos colindantes, en su caso. El Plan General incluirá la ordenación pormenorizada para los ámbitos donde se diseñan las redes viarias locales. El presente documento de Avance desarrolla, por su parte, las determinaciones estructurales.
- En el desarrollo de la ordenación pormenorizada de los ámbitos se establecerá un sistema viario local completo que tendrá una trama variada y adecuada a la topografía del terreno, procurando así crear viales de coexistencia o de templado de tráfico, mediante la jerarquización de la red viaria.
- A la hora de planificar la red viaria y de estudiar la mejora de la movilidad se han tendido en cuenta la necesidad de regularizar alineaciones, así como de ampliar y dar continuidad a determinados viales (por ejemplo, la carretera M-215, calle Capellanía, calle del Calvario, camino de Valdezarza, camino de los Cabezos, vía pecuaria Cordel de las Merinas, etc.)
- El Plan General establece entre sus criterios de planificación la mejora en materia de seguridad, conciliación laboral, movilidad y cuidados, con el objetivo de conseguir espacios más inclusivos, seguros y sostenibles.

Durante sucesivas fases de tramitación del presente PGOU, se incidirá en el diseño normativo de forma que garantice la no discriminación y la integración por motivo de género, y se incorporarán al presente informe las normas concretas diseñadas para tal fin.

Por tanto, se considera que el Plan General tiene un impacto **POSITIVO** sobre mujeres y hombres y, por tanto, sobre la igualdad de género. Es por tanto este Plan General **SENSIBLE** al género.

4.2. Análisis de impacto en la infancia y la adolescencia

El impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia queda regulado por la Ley 26/2015, de 28 de junio de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia y por el artículo 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

Por otro lado, el Comité de los Derechos del Niño sugiere la elaboración de un informe de impacto en los siguientes casos:

- Nuevas leyes, reglamentos o resoluciones.
- Nuevas directrices o programas.
- Presupuestos u otras estimaciones financieras a nivel nacional, regional y local.
- Los cambios administrativos o gubernamentales a diversos niveles de la sociedad.

Para realizar el informe de impacto en la infancia conviene tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- El análisis se enriquecerá cuanto más amplio sea el **horizonte temporal** que se toma como referencia para la estimación de los efectos que puede llegar a tener la aprobación de la norma.
- Deben concentrarse los esfuerzos de análisis en aquellos efectos que previsiblemente pueden tener una **incidencia más relevante** en los niños, las niñas y sus familias.
- El impacto debe medirse como el efecto que tendría la aprobación de la norma respecto a la **situación actual** o, desde otra perspectiva, el impacto que previsiblemente se produciría en el futuro en caso de no aplicarse la propuesta normativa objeto de análisis.
- El análisis de impacto en la infancia debe centrarse de igual modo en los **beneficios** de la propuesta, en los posibles **perjuicios** y en los **costes**. Es posible que del análisis de un proyecto se concluya que pueden derivarse impactos negativos que se vean compensados por otros positivos que lleven a considerar que interesa la aprobación de la propuesta normativa.
- Es importante remarcar la importancia del análisis de impacto especialmente en disposiciones normativas que, **aparentemente, no tienen una relación directa con la infancia y la adolescencia**. Piénsese en normativas que como las de carácter económico, laboral, de empleo, de Seguridad Social, etc. tienen un impacto clave sobre las familias de las que básicamente depende el acceso de sus hijos e hijas a los recursos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas.

Durante sucesivas fases de tramitación del presente PGOU, se incidirá en el diseño normativo de forma que garantice la no discriminación y la integración de la infancia, y se incorporarán al presente informe las normas concretas diseñadas para tal fin.

Puede afirmarse que la presente disposición normativa no supone merma alguna en la garantía de protección del menor ni de la familia. Tal como se ha comentado en el apartado anterior, el Plan General pretende la mejora en materia de seguridad, conciliación laboral, movilidad y cuidados. Ello incide positivamente en las condiciones de protección para la infancia y adolescencia.

En consecuencia, puede considerarse que el Plan General tiene un impacto **POSITIVO** sobre la infancia, adolescencia y familia.

4.3. Análisis de impacto por razón de orientación sexual

El impacto por razón de orientación e identidad sexual queda regulado por la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

Tiene por objeto establecer un marco normativo adecuado para garantizar el derecho de toda persona en la Comunidad de Madrid a no ser discriminada por razón de su orientación sexual o identidad y/o expresión de género.

El apartado 2 del **Artículo 21** "Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género", establece que:

2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.

Antes de la entrada en vigor de 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, este artículo resultaba de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o de planeamiento urbanístico. Con la entrada en vigor de esta Ley, se exime de la necesidad de realizar en la tramitación administrativa de los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico, la evaluación de identidad de género (art. 45 Ley 2/2016) y la obtención de informe relativo al impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género (art. 21 Ley 3/2016). No obstante, pese a que ya no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación, se ha considerado oportuno incorporar a este documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Ambiente dicho informe de impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

Tal como se ha comentado en los apartados anteriores, el Plan General tiene entre sus objetivos el crecimiento compacto del núcleo que favorezca la proximidad de la población a los servicios y equipamientos previstos, estableciendo unos criterios de planificación que pretenden, entre otros aspectos, la mejora en materia de seguridad, conciliación laboral, movilidad y cuidados. Estos objetivos de planificación no suponen discriminación alguna para los ciudadanos por su orientación sexual, identidad o expresión de género, ya que estas mejoras benefician a todos los colectivos sociales.

Durante sucesivas fases de tramitación del presente PGOU, se incidirá en el diseño normativo de forma que garantice la no discriminación y la integración por motivo de identidad de género y orientación sexual, y se incorporarán al presente informe las normas concretas diseñadas para tal fin.

Por lo tanto, es evidente que la repercusión del presente Plan General, no puede tener más que una repercusión favorable, concluyendo que el IMPACTO será en todo caso **POSITIVO**, contemplado dicho impacto en el contexto del objetivo genérico de aquella, de incrementar la calidad de vida para todos los vecinos sin discriminación de género u orientación sexual, y siempre fundamentada en el interés público.

4.4. Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

En el presente análisis se ha tenido en cuenta la Disposición Adicional Décima de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Decreto 13/2007 de la Comunidad de Madrid, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, y el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

De acuerdo a lo dispuesto en las citadas normativas, las garantías de accesibilidad se basan en los dos conceptos fundamentales siguientes:

- **Accesibilidad universal:** Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.
- **Diseño universal:** o diseño para todas las personas: Es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El «diseño universal o diseño para todas las personas» no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con movilidad reducida, cuando lo necesiten.

Del análisis de situación actual del municipio de Ambiente se han detectado problemas de accesibilidad que deberán ser paliados. Pronunciado por la topografía del municipio, la mayoría de las calles del casco antiguo presentan calzadas estrechas, grandes pendientes y aceras de reducida dimensión, lo cual hace difícil la circulación en dos sentidos, así como el aparcamiento en la vía pública. Asimismo, existen déficits en la calidad de la urbanización en algunas zonas del casco.

Como resultado del diagnóstico realizado se han introducido en el proceso de planificación criterios para aquellos aspectos de especial relevancia en el municipio, como son el medio natural, el modelo territorial adoptado, la estructura urbana, la vivienda, el suelo industrial, los nuevos equipamientos y zonas verdes, la **accesibilidad**, la movilidad urbana, la protección del patrimonio y la gestión del planeamiento.

Se propone una ordenación basada en los valores paisajísticos del entorno, tratando de colmatar la trama urbana en las áreas vacantes y coser la trama viaria en los ámbitos donde resulta necesario, **mejorando la accesibilidad de los viales públicos**. Asimismo, la ordenación se apoya en corredores verdes en torno al cauce del río Tajuña y de la vía pecuaria que atraviesa el núcleo de Ambiente y la Urbanización Sierra de Tajuña.

Así mismo, como criterio para la ubicación de los nuevos equipamientos y zonas verdes se ha valorado de acuerdo con criterios de entorno y paisajismo, la topografía del lugar, o la presencia de algún elemento especial de relevancia. Nunca serán el resultado de un espacio residual en el conjunto de un ámbito. En todo caso se ha tratado de localizar los equipamientos en zonas con una buena accesibilidad, próximas a las áreas residenciales, y formando parte en la medida de lo posible de grandes ejes de equipamientos y zonas verdes, garantizando la accesibilidad a los equipamientos mediante una posición estratégica respecto a las nuevas infraestructuras viarias.

Se han establecido los siguientes criterios sobre movilidad urbana y accesibilidad:

- El Plan General establece el objetivo de completar y jerarquizar la estructura viaria y dar mayor preferencia a los desplazamientos no motorizados.

- Se estudia la trama urbana formada por las calles existentes en el casco antiguo, buscando determinar las posibles zonas peatonales y la mejora de la situación de los aparcamientos.
- En los ámbitos de suelo urbano no consolidado se trazan los viales estructurantes que conectarán con el viario existente y con los suelos colindantes, en su caso. El Plan General incluirá la ordenación pormenorizada para los ámbitos donde se diseñan las redes viarias locales. El presente documento de Avance desarrolla, por su parte, las determinaciones estructurales.
- En el desarrollo de la ordenación pormenorizada de los ámbitos se establecerá un sistema viario local completo que tendrá una trama variada y adecuada a la topografía del terreno, procurando así crear viales de coexistencia o de templado de tráfico, mediante la jerarquización de la red viaria.
- A la hora de planificar la red viaria y de estudiar la mejora de la movilidad se han tendido en cuenta la necesidad de regularizar alineaciones, así como de ampliar y dar continuidad a determinados viales (por ejemplo, la carretera M-215, calle Capellanía, calle del Calvario, camino de Valdezarza, camino de los Cabezos, vía pecuaria Cordel de las Merinas, etc.)
- El Plan General establece entre sus criterios de planificación la mejora en materia de seguridad, conciliación laboral, movilidad y cuidados, con el objetivo de conseguir espacios más inclusivos, seguros y sostenibles.

La red viaria de tráfico rodado prevista en el Plan General complementa la red viaria existente, previendo su ampliación para estructurar las nuevas áreas de crecimiento previstas y mejorar la funcionalidad y accesibilidad del viario en algunos puntos de la trama urbana existente donde se han detectado problemas.

En las áreas consolidadas se plantean mejoras puntuales de la red viaria existente, introduciéndose en los casos necesarios modificaciones de las alineaciones para mejorar la trama viaria y la accesibilidad.

Los asentamientos urbanos consolidados se sitúan en torno al conjunto histórico, distribuidos en áreas de ensanche desarrolladas en las últimas décadas, con predominancia de la tipología de vivienda unifamiliar. Dadas las barreras físicas existentes (río Tajuña, orografía desfavorable, etc.) y las afecciones derivadas de la declaración de los suelos con grados de protección, los únicos suelos susceptibles de albergar el crecimiento de suelo residencial para la ampliación del casco urbano actual son las áreas intersticiales insertas en la trama urbana, sin consolidar. Por su parte, no se estima demanda para suelos destinados al desarrollo industrial o terciario.

Por su parte, los equipamientos sociales propuestos se han ubicado preferentemente en localizaciones próximas a los viales estructurantes propuestos, para garantizar la mejor accesibilidad posible para los usuarios, y se han vinculado en la medida de lo posible a los corredores verdes de forma que se generen unos ejes equipados que articularán la trama urbana de Ambiente.

La delimitación de cada una de las Redes Generales se ha realizado procurando crear conjuntos integrados que conserven cierta continuidad a lo largo de la trama urbana. La ubicación estratégica, junto a infraestructura viaria general, garantiza su función estructurante y una buena accesibilidad.

Uno de los objetivos del presente Plan General de Ambiente es la implantación de **criterios de movilidad sostenible** al modelo urbanístico propuesto para el municipio. Los principales criterios considerados son, entre otros, los siguientes:

- Favorecer los modos de transporte no motorizados (redes peatonales y ciclistas).

Uno de los objetivos del Plan General es garantizar la accesibilidad peatonal universal para posibilitar la integración de los ciudadanos, especialmente de los colectivos con más limitaciones de desplazamiento.

Las medidas contempladas por el Plan General para conseguir ese objetivo son, entre otras, la peatonalización de algunas calles en el Conjunto Histórico, el acondicionamiento y ampliación de aceras y zonas peatonales, la creación de caminos escolares seguros hasta los centros educativos y, sobre todo, la planificación de una red de zonas verdes y espacios libres que constituya una malla continua de itinerarios peatonales que permitan conectar todas las zonas del tejido urbano existente y previsto.

Se pretende asimismo aumentar la seguridad en los desplazamientos, mediante la implantación de más elementos de protección en las obras de urbanización de los viales y la mejora de la señalización vial.

- Fomentar el uso del transporte público frente al vehículo privado.
- Implantación de medidas de pacificación del tráfico en el casco consolidado de Ambite:

Se implementarán de medidas de pacificación o calmado del tráfico en el conjunto histórico de Ambite, con el fin de recuperar el tejido histórico del pueblo para sus habitantes, dando preferencia a peatones y bicicletas frente a los vehículos de motor.

Se podrán plantear zonas para la reducción de la velocidad en las calles, peatonalizaciones de algunas calles. Se plantea también el ensanchado de aceras, la mejora de la señalización vial y la instalación de elementos en calzada para reducir la velocidad.

- Garantizar la accesibilidad peatonal universal para posibilitar la integración de todos los colectivos sociales del municipio, aumentando la seguridad en los desplazamientos.
- Mejorar la dotación de aparcamientos en las áreas donde se detectan mayores carencias.

Durante sucesivas fases de tramitación del presente PGOU, se incidirá en el diseño normativo de forma que garantice la accesibilidad universal, y se incorporarán al presente informe las normas concretas diseñadas para tal fin.

En resumen, dado que uno de los objetivos del Plan General es la mejora de la accesibilidad y movilidad universal, es evidente que ello garantizará la accesibilidad de menores, ancianos y personas discapacitadas, por lo que la repercusión de la presente Modificación no puede tener más que una repercusión **FAVORABLE**.