



ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 23 DE DICIEMBRE DE 2025, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AMBITE.

Con fecha de 11 de diciembre de 2023, el Ayuntamiento de Ambite presentó la solicitud para la emisión del correspondiente informe de impacto territorial del Avance del Plan General de Ordenación Urbana.

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

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

Con fecha de 20 de mayo de 2025, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emitió el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Asimismo, la Dirección General de Urbanismo, con fecha 5 de diciembre de 2025, ha elaborado la propuesta de informe de impacto territorial.

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

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 23 de diciembre de 2025,

ACUERDA

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

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

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

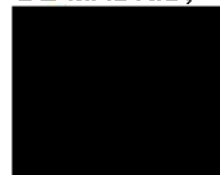
Madrid, a 23 de diciembre de 2025.

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



Fdo.: Carlos Novillo Piris

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



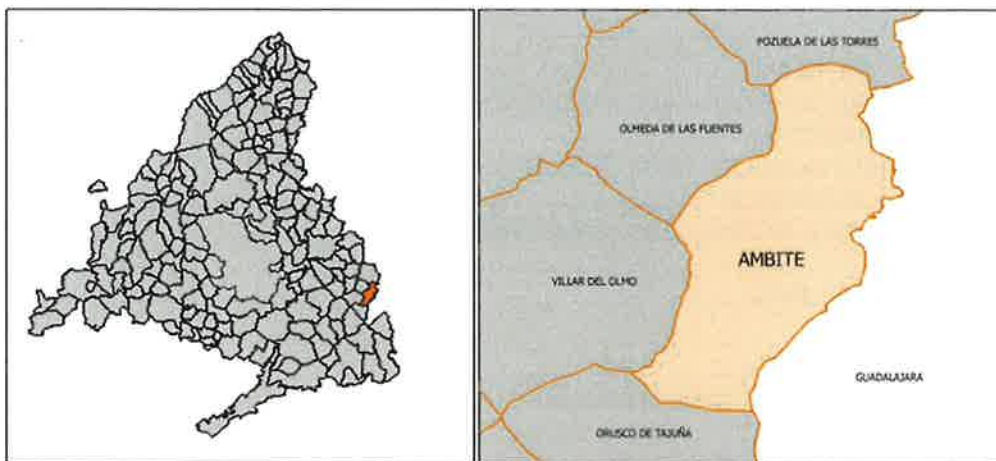
Fdo.: Isabel Díaz Ayuso

COMUNIDAD DE MADRID



Alejandra Frías López

INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AMBITE



INDICE

A. Legislación aplicable	6
B. Antecedentes	8
Antecedentes de Planeamiento	8
Contenido del documento de Avance sobre el que se informa	9
Antecedentes de tramitación del Avance	9
Información pública del Avance: Informes Sectoriales y Documento de Alcance	11
Información pública del Avance	11
Documento de Alcance e Informes Sectoriales emitidos	11
Conclusiones	12
C. Informe de Impacto Territorial	13
1. Encuadre Territorial	13
1.1 Afecciones Sectoriales	14
1.2 Relaciones funcionales a nivel territorial	16
1.2.1 Sanidad	16
1.2.2 Educación	17
1.2.3 Movilidad	19
1.2.4 Servicios públicos	21
1.3 Otros valores del territorio	23
1.3.1 Paisaje	23
1.3.2 Sector primario	24
1.3.3 Patrimonio Cultural	27
2. Planeamiento vigente	29
2.1 División del suelo en el planeamiento vigente	31
2.1.1 Suelo Urbano	31
2.1.2 Suelo Apto para Urbanizar (Urbanizable)	33
2.1.3 Suelo No Urbanizable	33
2.2 Grado de desarrollo del planeamiento vigente	35
2.2.1 Suelo Urbano	36
2.2.2 Suelo Urbanizable	38
2.3 Diagnóstico del planeamiento vigente	39
2.4 Planeamiento de los municipios colindantes	40
3. Propuesta del Avance	45
3.1 Objetivos que propone el Avance	45
3.2 Alternativas propuestas	46
3.3 Alternativa seleccionada	56
3.3.1 Clasificación y categorías de suelo	56
3.3.2 Suelo Urbano	57
3.3.3 Suelo Urbanizable	64
3.3.4 Suelo No Urbanizable de Protección	64
3.3.5 Redes Públicas	65
3.4 Propuesta de crecimiento	68
4. Aspectos relevantes para el Impacto Territorial	70
4.1 Territorio y Entorno	70
4.2 Población, vivienda y economía	71
4.3 Planeamiento Vigente	72
4.4 Propuesta de Avance	73
4.5 Sobre el Contenido del Avance	73
5. Conclusiones del Informe de Impacto Territorial	75
Anexo I: Análisis socioeconómico y residencial del territorio	77
Datos demográficos y residenciales	77
Datos socioeconómicos	81
Datos comparados del municipio con su contexto territorial	84
ANEXO II: INFORMES SECTORIALES	91

REFERENCIA:	30/223950.9/23	30/233078.9/23 30/233162.9/23
FECHA REGISTRO:	11/12/2023	13/12/2023
REUR:	103532	103575
REMITENTE:	Ayuntamiento de Ambite	
Nº EXP. ATLANTIX:	10-3207-00014.4/2023	
SOLICITUD:	Propuesta de Informe de Impacto Territorial art. 46 LSCM	
ASUNTO:	Informe de Impacto Territorial del Avance del PGOU de Ambite	

TRAMITACIÓN:

- Información Pública Avance 19/12/2023
- Solicitud de Informe de Impacto Territorial 11/12/2023
- Remisión a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad 22/12/2023
- Emisión Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico 20/05/2025

A. Legislación aplicable

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

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

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

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

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

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

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

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

"Quinto. – [...] b) En segundo lugar que, como corresponde al propio concepto y fines de estos actos preparatorios los Avances carecen no ya solo de efecto normativo sino, incluso, de efectos vinculantes para la propia Administración que adopta el acuerdo aprobatorio, como se encarga de especificar el artículo 56.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, a cuyo tenor " La aprobación de los Avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración". Como expone la STS de 19 de diciembre de 2016 (casación 576/2016), reproduciendo argumentación vertida en la previa STS de 27 de marzo de 1996 (ref. 5688/1991), con referencia a las similares previsiones que, en cuanto a los efectos de esta clase de actos preparatorios, se contienen en la normativa estatal, " (...) no cabe duda que es un acto de puro trámite, que sólo sirve para ilustrar la voluntad administrativa del órgano urbanístico, y que puede plasmarse más tarde (o no plasmarse) en instrumentos de planeamiento que, llegados a su trámite definitivo, podrán, ahora sí, ser impugnados por los interesados. Así lo tiene reconocido la jurisprudencia de esta Sala, de la que es una muestra la sentencia de 19 de febrero de 1992 a cuyo tenor "la finalidad de los avances es puramente

interna y preparatoria del planeamiento, y a diferencia de los planes no tiene carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo" como, para los Planes Generales, previene el artículo 57.a) de la Ley 9/2001."

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

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

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

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

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

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

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

Por otra parte, para la redacción de este informe se ha tenido en cuenta la documentación presentada en esta Consejería con fecha 13/12/2023 y números de registro de entrada 30/233078.9/23 y 30/233162.9/23 que debe contener la documentación sometida a información pública y que ha de exponer un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.

Dicha documentación se ha de corresponder con la que exige la redacción del art. 56 LSCM en su redacción dada por la ley 11/2022. Junto con esta documentación, se ha tenido en

cuenta la información y documentación reproducida en el sistema de información urbanística de la Consejería GDUR - Gestor Documental de Urbanismo.

B. Antecedentes

Antecedentes de Planeamiento

El planeamiento originario en el término municipal de Ambite está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y Catálogo Complementario de Bienes a Proteger (en adelante NNSS), redactadas por el ayuntamiento de Ambite.

Tras subsanarse las deficiencias, que causaron su suspensión condicionada de la aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 23 de marzo de 1995, se aprobaron el 01/06/1995 por Orden de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid.

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

La motivación para desarrollar estas Normas Subsidiarias, fue la necesidad de revisar el planeamiento vigente anteriormente, el "Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Ambite", aprobado el 28 de febrero de 1980, consistente únicamente en la delimitación del casco existente y sus ensanches consolidados, sin entrar en el desarrollo interno de los mismos, ni la creación de zonas de expansión del núcleo urbano.

El objeto de las NNSS es la ordenación integral del municipio, consolidando los dos núcleos residenciales existentes, rematar los crecimientos de borde mediante 10 Unidades de Ejecución y la creación de nuevo suelo dotacional.

El planeamiento vigente, por estar aprobado en 1995 (aún con modificaciones de pequeña relevancia), no se encuentra adaptado a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM). No se recogen por tanto las distinciones entre Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, pese a que se encuentran delimitadas 10 Unidades de Ejecución (11 tras la MPGOU-02), ni entre Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado. No se encuentran tampoco adecuadamente recogidas las categorías de los Suelos No Urbanizables, con el reconocimiento de las protecciones sectoriales y supramunicipales como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Posteriormente en 1999, se produce una modificación puntual de las NNSS en el ámbito del "Camino de Valdezarza", aprobada por la Comisión de Urbanismo de Madrid, cuyo objeto es desviar el trazado de una parte del tramo urbano de viario local de conexión con el Camino de Valdezarza.

En el año 2000, se lleva a cabo una segunda modificación puntual de las NNSS, consistente en dividir la UE-2 en dos unidades menores para facilitar su gestión, y la eliminación así de un fondo de saco que será un nuevo vial de enlace previsto.

Simultáneamente, la tercera modificación puntual, consistente en la definición de un Área de Tolerancia de Vertidos de Residuos Inertes en el suelo no urbanizable, que sustituya al antiguo, saturado en su capacidad y ya clausurado.

Se redactan tres planes especiales posteriormente:

- En 2001, 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".
- En 2005, Plan Especial de Infraestructuras "Gasificación integral zona Sur-Este de la Comunidad de Madrid, a partir del gaseoducto Loeches-Villarejo de Salvanés".

- En 2005, Plan Especial relativo a los ámbitos P 5 PARC 9001, P6 PARC 9002 Y PARC 9003.

Por lo tanto, el planeamiento vigente en la actualidad en Ambite son las NNSS de 1995.

Contenido del documento de Avance sobre el que se informa

El Documento de Avance consta de la siguiente documentación:

- BLOQUE I. Documentación Informativa
 - o Volumen 1. Memoria de Información
 - o Volumen 2. Planos de Información
- BLOQUE II. Documentación Ambiental
 - o Volumen 1. Documento Inicial Estratégico
 - o Volumen 2. Planos de Ambientales
- BLOQUE III. Documentación Normativa
 - o Volumen 1. Memoria de Ordenación
 - o Volumen 2. Normativa Urbanística
 - o Volumen 3. Fichas de Ordenación y Gestión
 - o Volumen 4. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
 - o Volumen 5. Planos de Ordenación
 - o Volumen 6. Memoria de participación
 - o Volumen 7. Resumen Ejecutivo

Antecedentes de tramitación del Avance

Con fecha de 19/12/2023, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (en adelante BOCM) nº 301, el Excmo. Ayuntamiento de Ambite somete a exposición pública el Documento de Avance que recoge los criterios para la formación del Plan General de Ambite.

Con fecha de 11/12/2023 y número de registro 30/223950.9/23, el Excmo. Ayuntamiento de Ambite solicita la emisión de Informes de Impacto Territorial y documento de Alcance ambiental estratégico, de conformidad con el artículo 56 de la LSCM, (modificado por la Ley 11/2022); y la LEA.

Posteriormente, con fecha 13/12/2023 y números de registro 30/233078.9/23 y 30/233162.9/23, el Ayuntamiento incorpora información adicional.

Con fecha 19/12/2023, al Ayuntamiento de Ambite publica en el BOCM nº301, el comienzo del periodo de información pública.

Con fecha 22/12/2023, la Dirección General de Urbanismo, tras analizar la documentación aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Ambite para la emisión de Informe de Impacto Territorial, solicita información adicional en asunto a adaptación del Plan al Cambio Climático, tal y como se establece en el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC) que señala la integración de estos aspectos, entre otra normativa, en los procesos de evaluación ambiental estratégica de Planes y Programas. En la misma fecha se solicita a la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular el inicio de la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 22/12/2023, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, tras examinar la documentación remitida, inicia la Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del Plan General de Ambite, al haber analizado el expediente, y comprobar que la

documentación presentada cumple los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la LSCM, (modificado por la Ley 11/2022), así como el artículo 18 de la LEA.

En la misma fecha 22/12/2023, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular señala que es necesario consultar previamente al menos a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del Estudio ambiental estratégico en los términos establecidos en la citada Ley, para que, en un plazo de treinta días hábiles, formulen las sugerencias que estimen oportunas.

Consideradas como imprescindibles para la emisión del informe ambiental, se consultan, además, en concreto:

- Conforme al artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, de Gestión de las infraestructuras de saneamiento, se ha solicitado el informe del Canal de Isabel II, como Ente Gestor del sistema de emisarios y del servicio de depuración.
- De acuerdo con lo señalado en el Artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, la solicitud de informe preceptivo para la emisión del informe ambiental al Canal de Isabel II interrumpe el plazo para la emisión del mencionado informe por el tiempo que medie entre la petición y la recepción del informe.

En fecha 08/01/2024, el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas comunica las consultas a realizar, considerando la LEA, para la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del expediente. A los efectos previstos en el artículo 19 de la citada Ley, en el documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, se tendrá en cuenta el resultado de las consultas e informes.

Además, en la misma fecha, al efecto de poder realizar un adecuado análisis y comparación con la cartografía territorial y sectorial existente, solicita tanto la cartografía de la propuesta como del planeamiento vigente en formato digital vectorial.

Con fecha 08/02/2024, y con número de registro 10/119850.9/24, el Ayuntamiento de Ambite, aporta la documentación en formato vectorial tras el requerimiento.

Con fecha 12/02/2024, el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas reitera la solicitud de información complementaria del día 08/01/2024 en cuanto al resultado de las consultas públicas, recordando que, una vez haya transcurrido el trámite de información pública se deberá aportar un certificado municipal sobre su cumplimiento, así como copia de las alegaciones que, en su caso, se hubieran producido.

Con fecha 07/03/2024, con número de registro 10/211020.9/24 el ayuntamiento de Ambite remite el certificado sobre las sugerencias presentadas y la totalidad de las mismas después de la exposición pública del avance del Plan General.

- Información Pública Avance	19/12/2023
- Solicitud de Informe de Impacto Territorial	11/12/2023
- Remisión a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad	22/12/2023
- Emisión Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico	20/05/2025

Información pública del Avance: Informes Sectoriales y Documento de Alcance

Información pública del Avance

Conforme al anuncio en el BOCM, con fecha de 19/12/2023, se somete a información pública el Documento de Avance del PGOU. Según certificado del Ayuntamiento de fecha 07/03/2024, con registros de entrada en el Área de Planificación Sectorial, de fecha 07/03/2024, con referencia 10/211020.9/24, se recibe el certificado de las alegaciones realizadas al PGOU.

Se presentan un total de 18 sugerencias, 2 de ellas fuera de plazo.

Documento de Alcance e Informes Sectoriales emitidos

Con fecha 22/12/2023, el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas comunica las consultas a realizar, considerando la LEA, para la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del expediente. A los efectos previstos en el artículo 19 de la citada Ley, el documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, tendrá en cuenta el resultado de las consultas e informes.

Interesados a consultar:

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

También se solicitaron los siguientes informes con carácter preceptivo:

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

Conclusiones

Con fecha de 20 de mayo de 2025, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emite el correspondiente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Avance Plan General del término municipal Ambite, con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación: 1055158267839421967947 desde:

https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv

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

C. Informe de Impacto Territorial

1. *Encuadre Territorial*

El municipio de Ambite se encuentra al sureste de la Comunidad de Madrid, en el límite con la provincia de Guadalajara, a 61 km de la capital. Cuenta con una superficie de 26 km². El casco urbano se sitúa a una altitud media en torno a los 770 m.

El municipio está delimitado al norte por Pezuela de las Torres, al oeste por Olmeda de las Fuentes y Villar del Olmo, al sur por Orusco de Tajuña y al este por Fuentenovilla y Mondéjar en la provincia de Guadalajara.

En la zonificación empleada por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Ambite está en el límite de la zona "Sudeste Comunidad" de la que forman parte 33 municipios, colindando en el oeste con las zonas "Este Metropolitano" y "Sur Metropolitano". Se caracteriza por ser una zona con municipios de baja densidad de población y bajo crecimiento relativo.

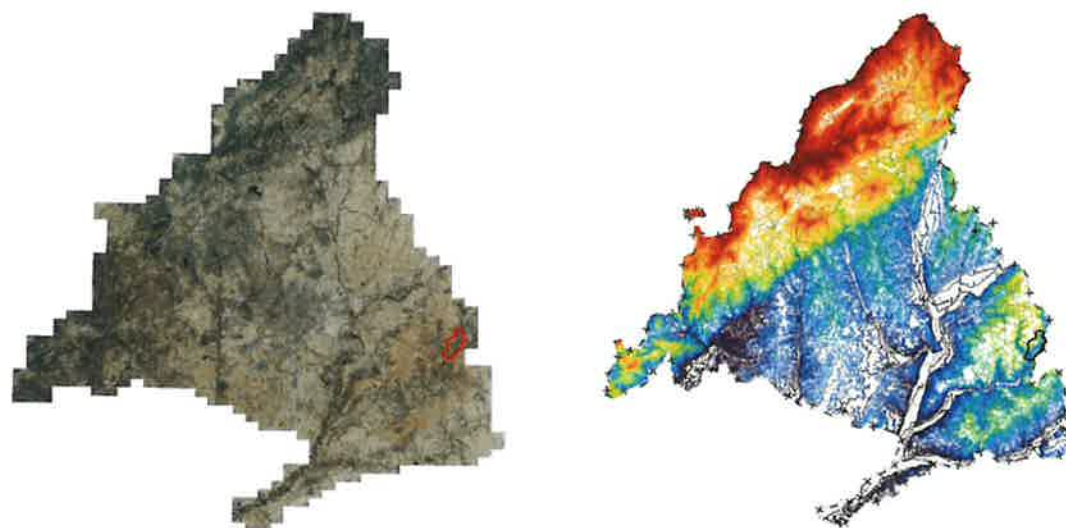


Figura 1 – Término municipal de Ambite sobre la Ortofoto de 2023 y relieve del territorio.

Fuente: *Elaboración propia a partir de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid (IDEM)*

El clima es mediterráneo húmedo, fuertemente influenciado por la orografía, siendo la altitud máxima 865 m.s.n.m. y la mínima (615 m.s.n.m. Se diferencian dos pisos bioclimáticos¹: El supramediterráneo inferior y mesomediterráneo superior.

Los materiales que componen la mayor parte del municipio están constituidos por conglomerados, areniscas, arenas arcósicas, arcillas, calizas y yesos del Mioceno además de una franja que corresponde a la zona del cauce del río Tajuña, que se corresponde con gravas, arenas, arcillas y limos, aluvial, playas, flechas litorales del Holoceno, ambos pertenecientes al Cuaternario.

En cuanto a los usos del suelo, predominan los cultivos de secano herbáceos, mosaicos de olivos y secanos con manchas de matorral y arbolado y encinares arbóreos y arbustivos.

¹ Fuente: Pisos Bioclimáticos de la Comunidad de Madrid, Datos Abiertos.

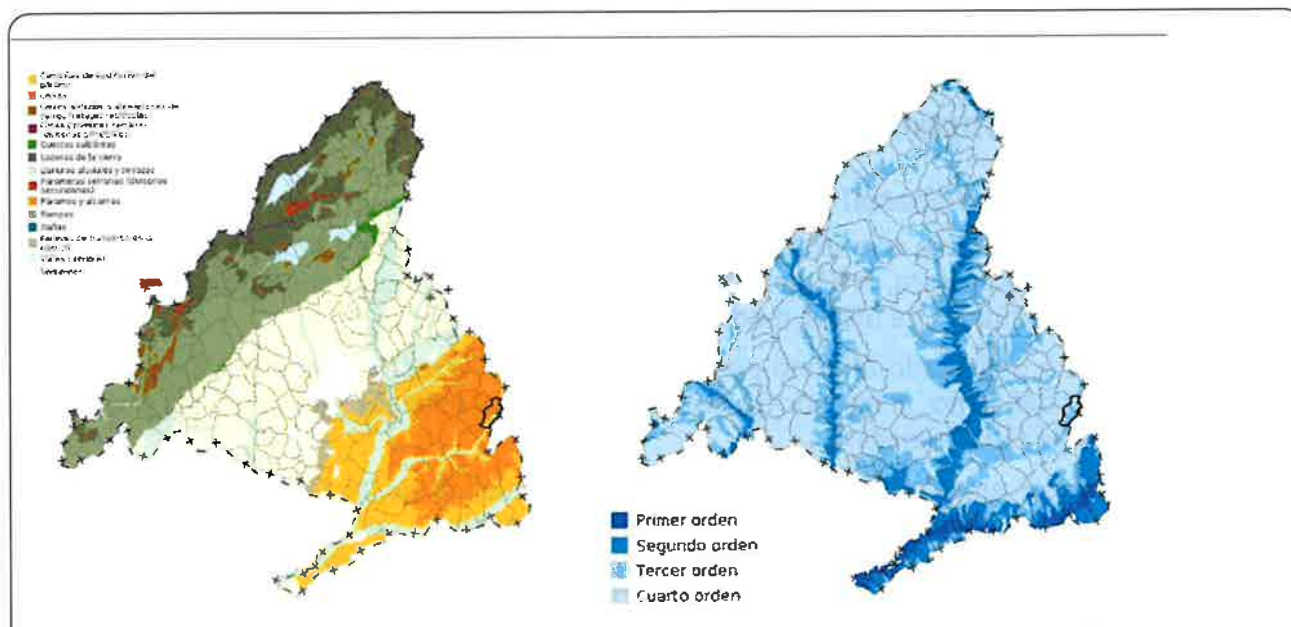


Figura 2 – Término municipal de Ambite en la Comunidad de Madrid: Fisiografía y cuencas hidrográficas
Fuente: Elaboración propia a partir de la IDEM

Los municipios con mayor influencia e incidencia sobre Ambite son Olmeda de las Fuentes, Villar del Olmo y Orusco de Tajuña. Los tres municipios están unidos por las carreteras M-219, M-204 y M-215.

Ambite se encuentra a menos de 20 km de la autovía de Levante A-3.

Se trata de un término municipal compuesto por dos núcleos principales, uno de ellos lo conforma el propio de Ambite y un segundo formado por la urbanización de Sierra Tajuña. Los dos núcleos están separados por el cauce del río Tajuña.

1.1 Afecciones Sectoriales²

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

Parte del término municipal se encuentra dentro de la **Zona de Especial Conservación (ZEC)** "Vegas, cuevas y páramos del Sureste de Madrid", perteneciente a la Red Natura 2000.

Mediante el Decreto 104/2014, de 3 de septiembre, el Consejo de Gobierno aprueba su correspondiente **Plan de Gestión**, que establece las medidas de conservación necesarias que responden a las exigencias ecológicas de los tipos de hábitats naturales y de las especies presentes en el espacio.

Dispone de varios **hábitats de interés comunitario**.

En cuanto a los **montes preservados**, gran parte del municipio se encuentra ocupado por ellos. También se encuentran **masas arbóreas** de castañar, robleal y fresnedal, y masas arbóreas arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojar y quejigal, regulados por la Ley 43/2003 de Montes y la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

² Las afecciones sectoriales se encuentran descritas con mayor profundidad en el Documento de Alcance.

Por el territorio transcurre una **vía pecuaria**, a la que se aplica la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, el Cordel de las Merinas, que atraviesa ambos núcleos urbanos de noroeste a este.

En lo referente a las **infraestructuras viarias**, por el municipio discurren tres carreteras, la M-215, perteneciente a la red secundaria, su trazado se desarrolla por completo en el término municipal de Ambite, contando con menos de 5 km de recorrido desde la carretera M-204 hasta el límite con la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha. Todo el trazado recorre el valle del río Tajuña, atravesando la localidad de Ambite; la carretera M-204, perteneciente a la red secundaria, su trazado conecta la autovía A-3 a la altura de Perales de Tajuña, con la M-300 en Villalbilla, en las proximidades de Alcalá de Henares, a lo largo de más de 41 km. Únicamente atraviesa el municipio de Ambite en un tramo de 2 km al sur del municipio; y la M-219, perteneciente a la red local, cuyo trazado conecta Olmeda de las Fuentes con la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha, límite con Guadalajara, a lo largo de unos 28 km recorriendo los últimos cuatro por el municipio de Ambite.

En lo relativo a los riesgos, el **riesgo de incendio** es alto, especialmente al norte del municipio. En cuanto al **riesgo fluvial**, existen partes del municipio en la zona sur del casco histórico que tienen considerado un periodo de retorno de 500 años.

En el municipio se encuentra la **cuenca hidrográfica** del río Tajuña, el cual atraviesa el municipio en dirección suroeste.

Pertenece a dos **unidades de paisaje** que son Páramo de Santorcaz y Pezuela y Cuestas de Orusco y Ambite, caracterizadas por páramos y alcarrias, llanuras aluviales y terrazas, laderas, recubrimientos de ladera, artesas fluviales en los páramos, lomas y campiñas en yesos.

La **calidad visual** del paisaje es media-baja, y media al sur. La **fragilidad** del paisaje es baja en el norte y media / media -alta en el resto.

En relación al sector primario, pertenece a la **comarca agraria** "Las Vegas" y pertenece a la **comarca forestal** del "Este", con aproximadamente 108.000 ha de superficie forestal.

A Ambite también le afectan varias **clases agrológicas** que corresponden a la adecuación del suelo de la Comunidad de Madrid para producir cultivos, pastos y/o bosques manteniendo su nivel productivo sin que se produzca riesgo de degradación a largo plazo. Cabe destacar los suelos clasificados como clase agrológica 2 que corresponden a las llanuras de inundación del Tajuña.

El **patrimonio cultural** de Ambite incluye un Catálogo con los elementos, parcelas, zonas urbanas y yacimientos arqueológicos a proteger, así como su nivel de protección.

Existen tres **árboles singulares** declarados según el Decreto 18/1992, de 26 de marzo por el que se aprueba el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres y se crea la categoría de árboles singulares: Encina de Ambite, Encina de la Huerta y Olivo Santo; dos **Bienes de Interés Cultural**, el Escudo en Plaza Mayor, 4 y la Cruz de Ambite; así como diversos **yacimientos arqueológicos** y **Bienes de Interés Patrimonial**.

1.2 Relaciones funcionales a nivel territorial

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

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

1.2.1 Sanidad

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

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

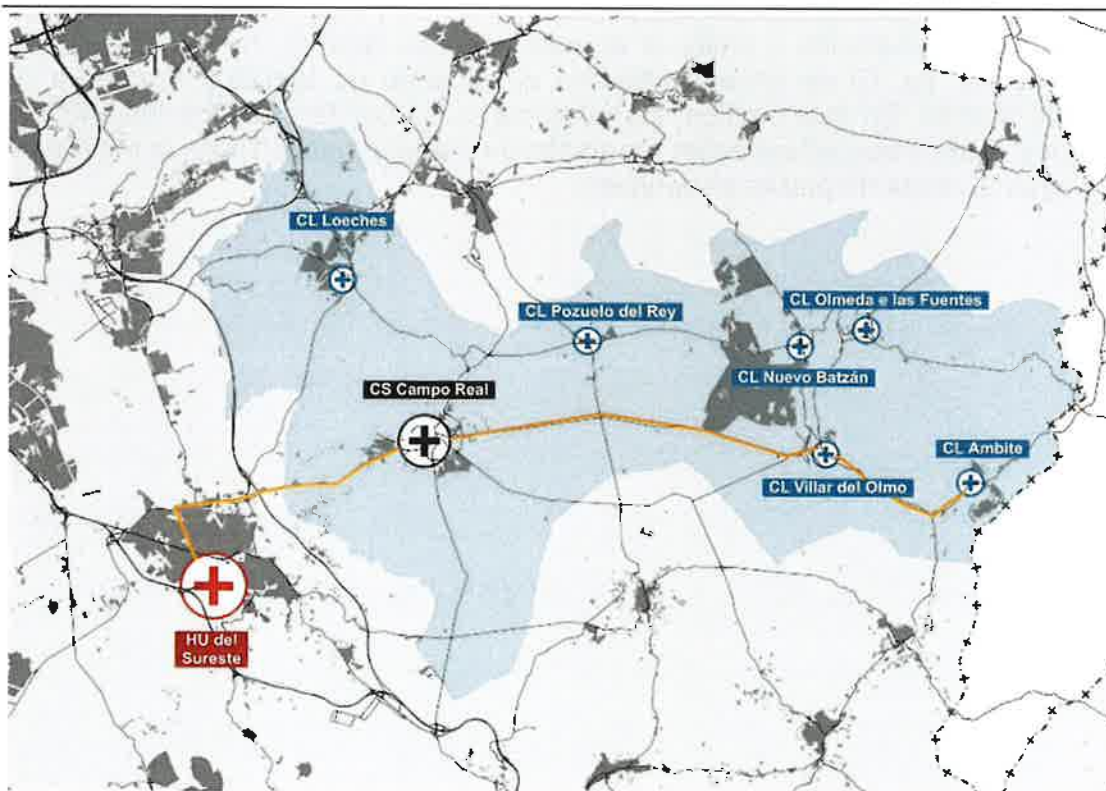
Ambite se encuentra en la Dirección Asistencial Sureste, y pertenece a la Zona Básica de Salud “Campo Real”, que incluye además los municipios de Loeches, Pozuelo del Rey, Nuevo Batzán, Olmeda de las Fuentes y Villar del Olmo. El municipio cuenta con un consultorio local, que depende del Centro de Salud “Campo Real”. El hospital más cercano es el Hospital Universitario del Sureste, en Arganda del Rey, que se encuentra a 32 minutos en coche (aproximadamente 29 km) a través de las carreteras M-204 hasta Villar del Olmo y M-209 hasta Arganda del Rey. En transporte público, existe una conexión directa mediante la línea 322, en un trayecto de aproximadamente 90 minutos de duración.

Dirección Asistencial:	Sureste
Zona Básica de Salud:	Campo Real
Atención Primaria:	Consultorio local de Ambite Centro de Salud "Campo Real"
Hospital de referencia:	Hospital Universitario del Sureste



Direcciones Asistenciales

Zonas Básicas de Salud de la DA



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

1.2.2 Educación

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

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

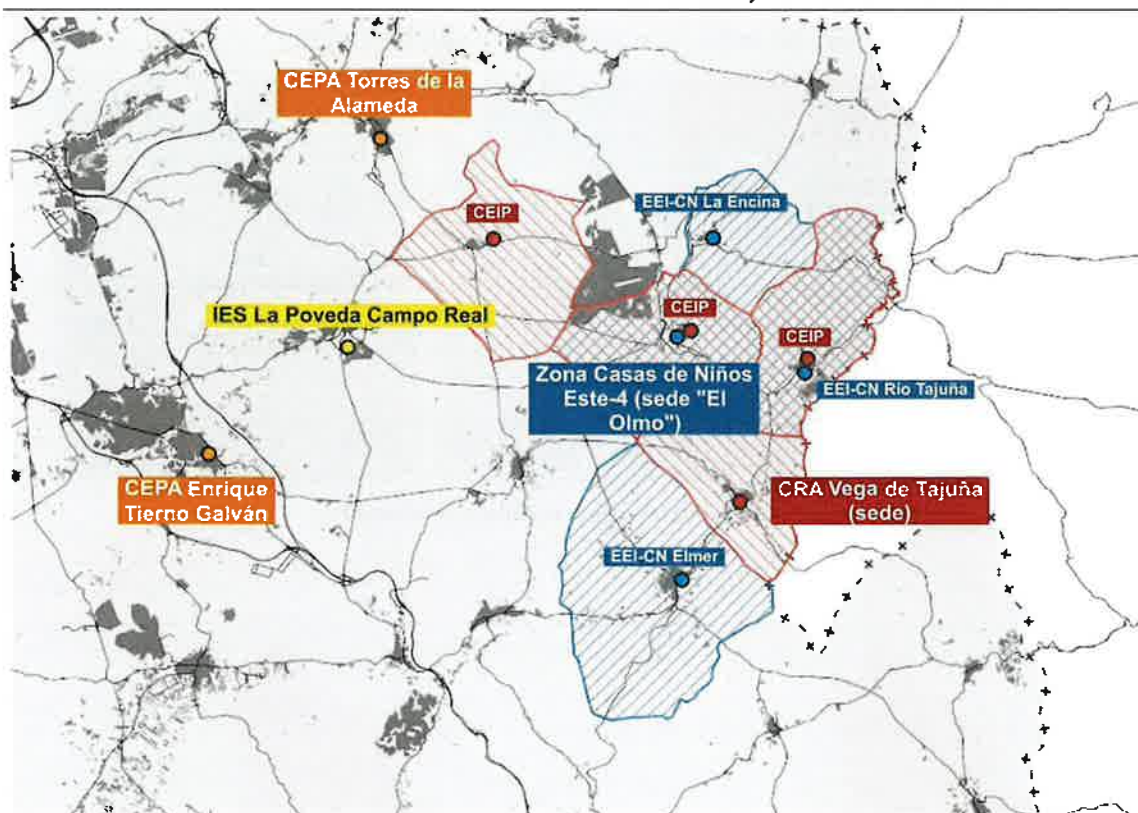
A efectos de escolarización, los centros se adscriben progresivamente desde las Escuelas de Educación Infantil (EEI) hasta los Colegios de Educación Infantil y Primaria (CEIP) y finalmente los Institutos de Educación Secundaria (IES). Esta red escolar se adapta a las condiciones de los diferentes municipios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

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



Dirección del Área Territorial Madrid Este

- Ambite se encuentra en la Zona de Casas de Niños “Este-4, Villar del Olmo”, compuesta por 4 escuelas de educación infantil, que se distribuyen entre Olmeda de las Fuentes, Ambite, Villar del Olmo (sede central) y Carabaña.
- El “CRA Vega de Tajuña” se compone de 4 colegios rurales agrupados, que se distribuyen entre Ambite, Orusco (sede central), Pozuelo del Rey y Villar del Olmo.
- Para enseñanzas de nivel superior, el alumnado de Ambite tiene adscripción múltiple ordinaria en los Institutos de Educación Secundaria “Senda Galiana” y “La Poveda Campo Real”.
- En el entorno funcional de Ambite se encuentran los Centro de Educación de Personas Adultas “Torres de la Alameda”, “Enrique Tierno Galván”, “Villarejo de Salvanés” y “Madrid VII Estremera”.



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

1.2.3 Movilidad

La movilidad en la Comunidad de Madrid es un aspecto fundamental para el desarrollo económico y social de la región, y para la calidad de vida de los habitantes. La red de transporte público incluye el Metro de Madrid, autobuses urbanos e interurbanos y el servicio de Cercanías. El sistema de carreteras de la Comunidad se compone de una red principal de vías radiales que parten de la capital hacia diferentes puntos de la península, y una red secundaria y local que facilita el acceso a áreas suburbanas y rurales. Por Ambite discurre la

carretera M-215, M-204 y M-219, que conectan con Orusco de Tajuña, Villar del Olmo y Olmeda de las Fuentes.

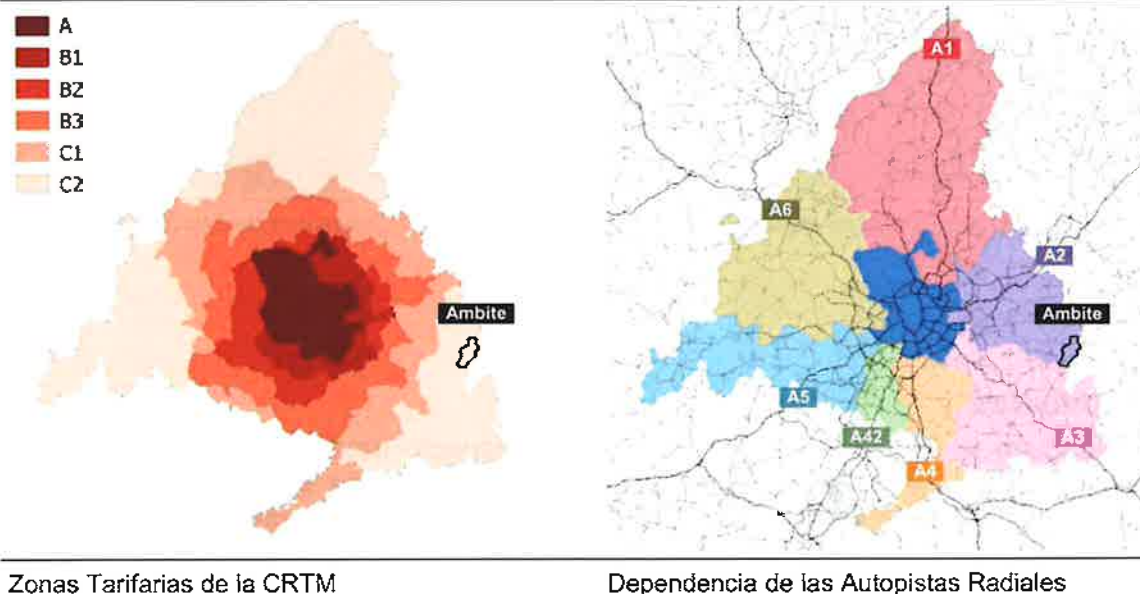
El Consorcio Regional de Transportes de Madrid (CRTM) organiza la región en diferentes zonas para facilitar la movilidad interurbana. El municipio objeto de estudio pertenece a la zona tarifaria C2, que abarca numerosos municipios de la periferia de la Comunidad. Por Ambite discurren tres líneas de autobús interurbanos: 260, 322 y 326.

Línea	Cabecera	Terminal	Frecuencia
260	Alcalá de Henares	Orusco de Tajuña	L-V: 15:25
322	Arganda del Rey (Hospital)	Ambite	L-V: 6:00, 14:30, 15:20 y 19:35 S: 11:15 y 15:30
326	Madrid (Conde de Casal)	Driebes	L-V: c/ 1 horas S-D: c/ 1-3 horas

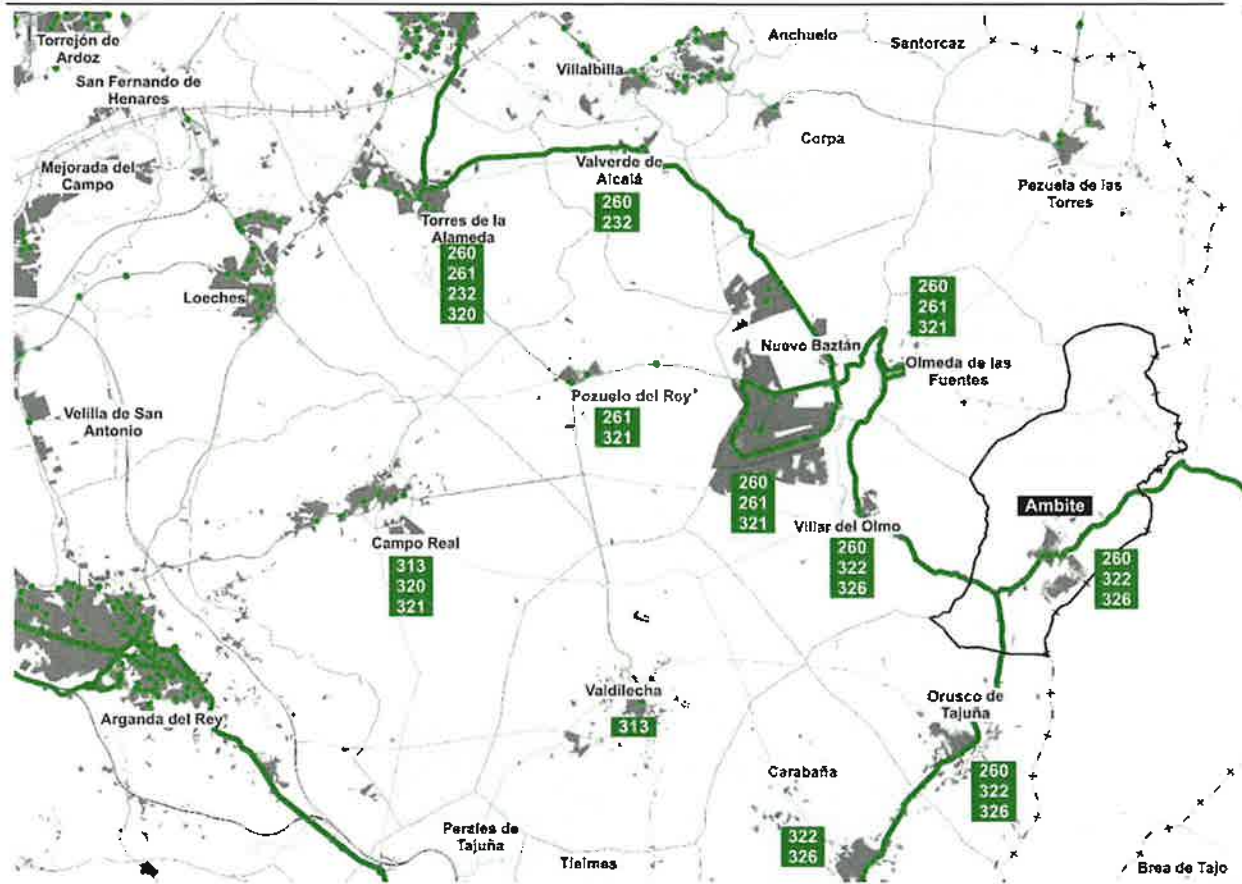
Según el Atlas de la movilidad residencia – trabajo de la Comunidad de Madrid de 2024³ Ambite tiene un balance negativo de empleo – residencia, desplazándose unas 171 personas diariamente a otras localidades con motivo de trabajo. El 35,2 % de la población se traslada a Madrid. En cuanto a las características de la movilidad, Ambite se considera un municipio con movilidad relativa reducida, con entradas y salidas bajas.



Figura 3 – Movilidad residencia trabajo de Ambite
Fuente: Atlas de Movilidad residencia – trabajo



³ [Atlas de la movilidad residencia-trabajo de la Comunidad de Madrid](#)



Transporte público en el municipio y su alrededor

Fuente: Atlas de la Movilidad Residencia – Trabajo de la Comunidad de Madrid 2024. DG de Economía, Consejería de Economía, Hacienda y Empleo. CRTM

1.2.4 Servicios públicos

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

Ambite pertenece a las siguientes mancomunidades de municipios:

- Mancomunidad intermunicipal de servicios sociales del Este de Madrid (MISSEM)

Presta los siguientes servicios:

- Servicios educativos
- Actividades recreativas
- Servicios sociales
- Promoción de empleo

- Mancomunidad de Servicios Los Olmos

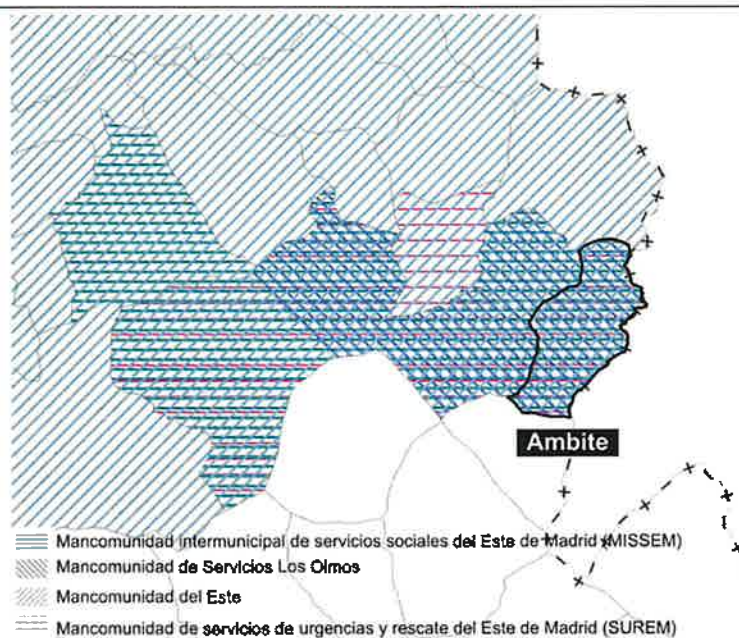
Presta los siguientes servicios:

- Protección del medio ambiente urbano
- Conservación y mantenimiento de redes de alumbrado público
- Servicios de limpieza viaria
- Recogida y tratamiento de residuos
- Conservación y mantenimiento de redes de alcantarillado y recogida de aguas

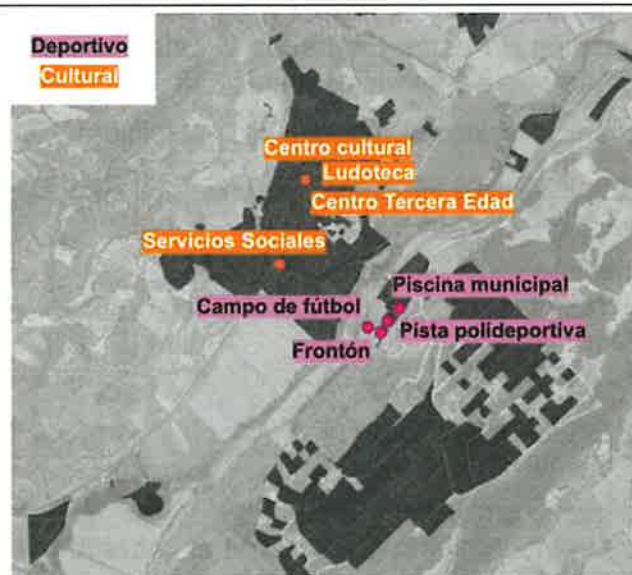
- Mancomunidad del Este
Presta los siguientes servicios:
 - o Recogida y tratamiento de residuos urbanos
- Mancomunidad de servicios de urgencias y rescate del Este de Madrid (SUREM)
Presta los siguientes servicios
 - o Servicio de ambulancia

En cuanto a equipamientos que ofrece el municipio, todos se encuentran en el núcleo urbano. En el ámbito deportivo, se encuentra un campo de fútbol, piscina municipal, el polideportivo y el frontón, localizados en la zona B.

En el ámbito cultural, el centro cultural, la ludoteca, el centro de la Tercera Edad y el edificio de servicios sociales, localizados en la zona A en el casco histórico.



Mancomunidades



Servicios públicos esenciales en el municipio

Fuente: Mancomunidades: [Mancomunidades de municipios | Comunidad de Madrid](#)

Servicios públicos: Nomenclajes. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

1.3 Otros valores del territorio

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

1.3.1 Paisaje

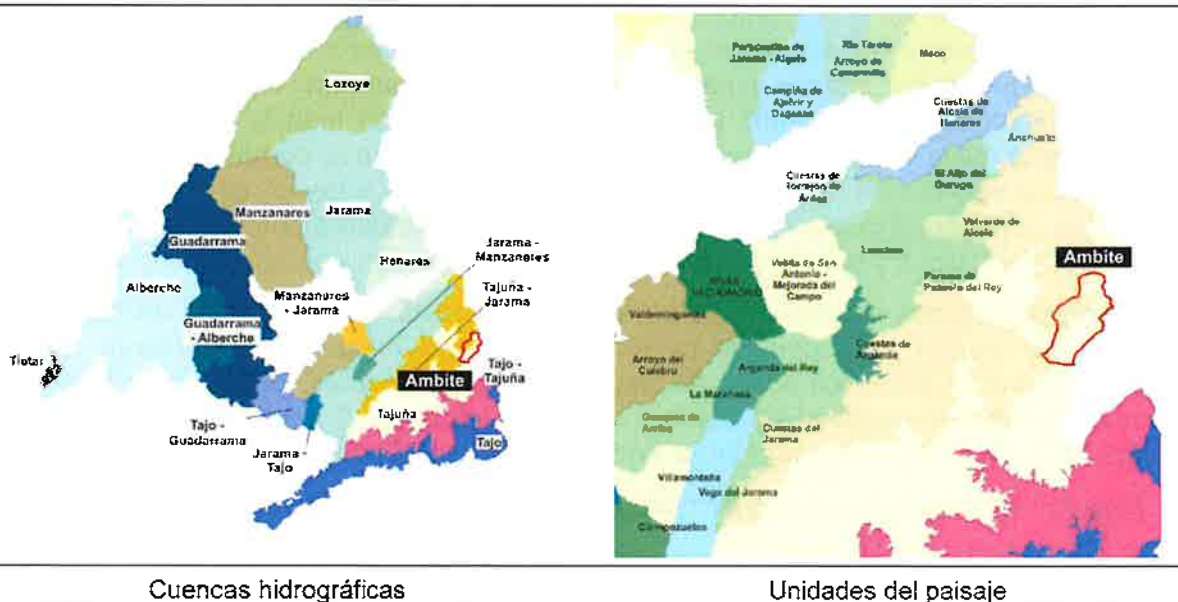
Las Unidades del Paisaje son el resultado de un proyecto que la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio desarrolló en el año 1998. La delimitación de las unidades se ha realizado utilizando de forma prioritaria el criterio visual. El segundo criterio ha sido el de homogeneidad en el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

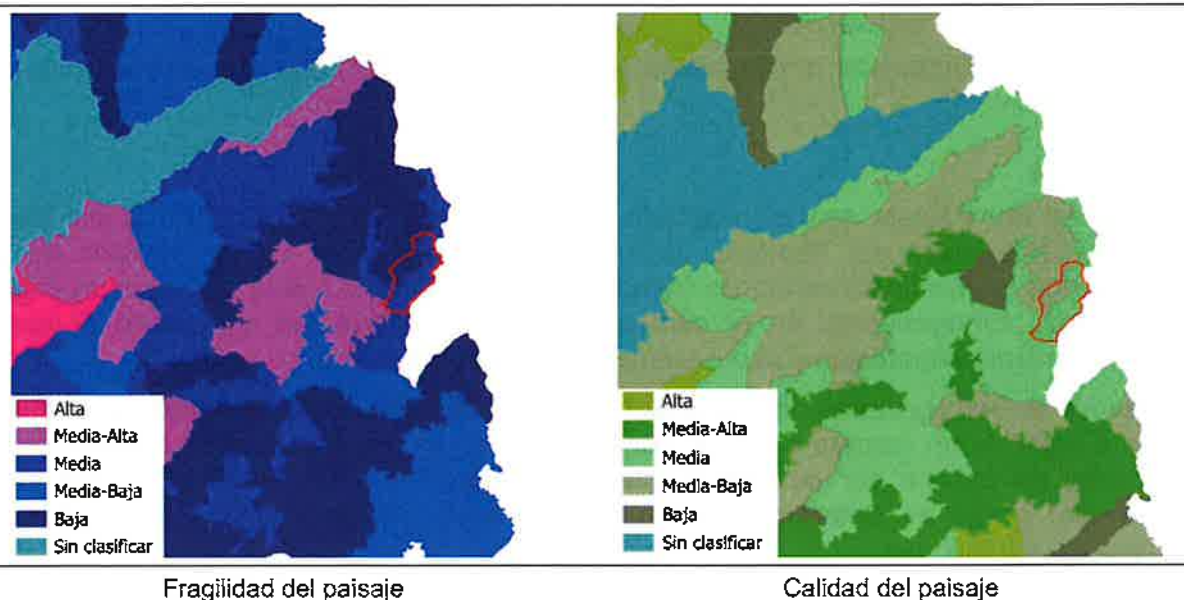
Las unidades se han agrupado por cuencas hidrográficas. Por calidad ambiental se entiende el mérito o valor de un recurso para ser conservado. El fin es alcanzar una ordenación de las unidades de paisaje por su mérito para ser conservadas. La fragilidad visual es la expresión del grado de deterioro que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

Ambite pertenece a la cuenca del Tajuña. Dentro del término municipal se distinguen dos unidades de paisaje:

- **U/J01 – Páramo de Santorcaz y Pezuela**, caracterizada por páramos y alcarrias y superficies y llanuras. En cuanto a vegetación se encuentran secanos, secanos con matorral/arboles, mosaicos de olivos y secanos con manchas de matorral y arbolado, encinares arbóreos y arbustivos.
- **U02 – Cuestas de Orusco y Ambite**, caracterizada por secanos, secanos con matorral/arboles, mosaicos de olivos y secanos con manchas de matorral y arbolado, encinares arbóreos y arbustivos. En cuanto a vegetación se encuentran regadíos, mosaicos de olivos y secanos con manchas de matorral y arbolado, coscojares, encinares arbóreos y arbustivos y espacios urbanos.

La calidad visual del paisaje es media-baja, y media al sur. La fragilidad del paisaje es baja en el norte y media / media -alta en el resto.





Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la IDEM

1.3.2 Sector primario

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

Ambite pertenece a la comarca “**Las Vegas**”, ubicada al sureste de la Comunidad. El río Tajo marca la frontera sur de la región con las provincias de Toledo, Cuenca y Guadalajara. El relieve de la comarca es levemente accidentado debido a los numerosos cursos de agua que recorren el territorio. Destaca el parque regional del Sureste. La vegetación es esteparia, adaptada al clima seco y oscilante, con especies que resisten bien la sequía estival: pino carrasco, encina, olivo y retama. Asociada a los ríos que surcan la comarca crece el bosque de ribera donde sobresalen los olmos, los sauces, los álamos y los chopos. Posee un clima mediterráneo continental que se caracteriza por las grandes oscilaciones térmicas entre los meses de verano (largos y calurosos) y los de invierno (fríos con abundantes nieblas).

Las **clases agrológicas** indican el uso agrario y resistencia, la adecuación del suelo de la Comunidad de Madrid para generar cultivos, pastos y/o bosques manteniendo su nivel productivo sin que se produzca riesgo de degradación a largo plazo. Debido a su carácter de recurso de importancia nacional a preservar, la clase agrológica 2 ha sido revisada y afinada en el año 2012. Las clases que afectan a Ambite son las siguientes:

- Clase 9: zonas urbanas, vías de comunicación y resto de coberturas artificiales.
- Clase 8: tierra con limitaciones que eliminan toda posibilidad de uso agrario comercial y limitan su uso a áreas de recreo y esparcimiento, reservas naturales o entornos paisajísticos. Pendiente que sobrepasa el 50% de inclinación.
- Clase 7: correspondiente a las tierras con limitaciones muy severas que hacen inadecuadas para la actividad agrícola y restringen su uso a pastizales, bosques o áreas naturales.

- 7l, con condiciones desfavorables para el uso de maquinaria. El factor limitante en esta subclase es la fuerte pendiente de las laderas.
- 7el, susceptibles de erosión o que han sido erosionados y con condiciones desfavorables para el uso de maquinaria. Elevada tasa de erosión potencial y la pendiente.
- **Clase 6:** tierras con limitaciones severas que normalmente las hacen inadecuadas para la actividad agrícola y que restringen su uso a prados, pastizales, bosques o áreas naturales.
 - 6l, desfavorables condiciones para el uso de maquinaria. En la Sierra el alto porcentaje de pedregosidad superficial, y en la Cuenca Sedimentaria la pronunciada pendiente.
- **Clase 4:** tierras con limitaciones muy severas que reducen la gama de cultivos posibles y/o requieren complejas técnicas de manejo.
 - 4s, los suelos suelen tener algunas características adversas en la zona de desarrollo radical. Las limitaciones más importantes están en el reducido espesor efectivo y/o en la baja capacidad de almacenamiento de agua.
 - 4es, susceptibles de erosión o que han sido erosionados y con características adversas en la zona de desarrollo radical. La erosión muy marcada y el bajo poder de almacenamiento de agua derivado del carácter pedregoso de los suelos son los factores limitantes más importantes.
- **Clase 3:** tierras con limitaciones severas que reducen la gama de cultivos posible y/o requieren técnicas especiales de manejo. Condiciones desfavorables para el uso de maquinaria.
 - 3c, la limitación es de tipo climático, precipitación media inferior a 450 mm y período vegetativo algo corto.
 - 3ec, además del clima, las limitaciones son el truncamiento del suelo por erosión y una permeabilidad algo lenta.
 - 3es, los suelos suelen tener algunas características adversas en la zona de desarrollo radical y son susceptibles de erosión.
 - 3l, con condiciones desfavorables para el uso de maquinaria.
 - 3sc, limitaciones del suelo por su escasa capacidad de almacenamiento de agua, y del clima, al ser zonas relativamente secas.
- **Clase 2:** tierras con limitaciones moderadas que reducen la gama de cultivos posibles o requieren simples técnicas de manejo.
 - 2sa, suelos son ligeramente salinos, y también el agua de riego es moderadamente salina, debido a lo cual quedan excluidos los cultivos sensibles a la salinidad o es preciso tener en cuenta técnicas de riego especiales para estas condiciones.

El Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid (1:50.000) fue realizado en 2004 por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid en 2004, aunque debido a su carácter de recurso de importancia nacional a preservar, la Clase Agrológica 2 ha sido revisada y ajustada en el 2012.

Según la **Memoria de 2004, Cartografía de la capacidad agrológica de las tierras de la Comunidad de Madrid**, en el punto 6 de conclusiones, se indica que:

"De acuerdo con la capacidad agrológica, en la Comunidad de Madrid deben preservarse para la actividad agraria las tierras de clase agrológica 2".

La memoria se puede encontrar en la siguiente dirección:

<https://www.madrid.org/cartografia/planea/planeamiento/estudios/agrologico/MEMORIA.pdf>

El catálogo de caracterización y clasificación agroológica se puede consultar en el siguiente enlace:

https://www.comunidad.madrid/sites/default/files/aud/urbanismo/cma_urb_es_catalogo_capa_cidad_agrologica.pdf

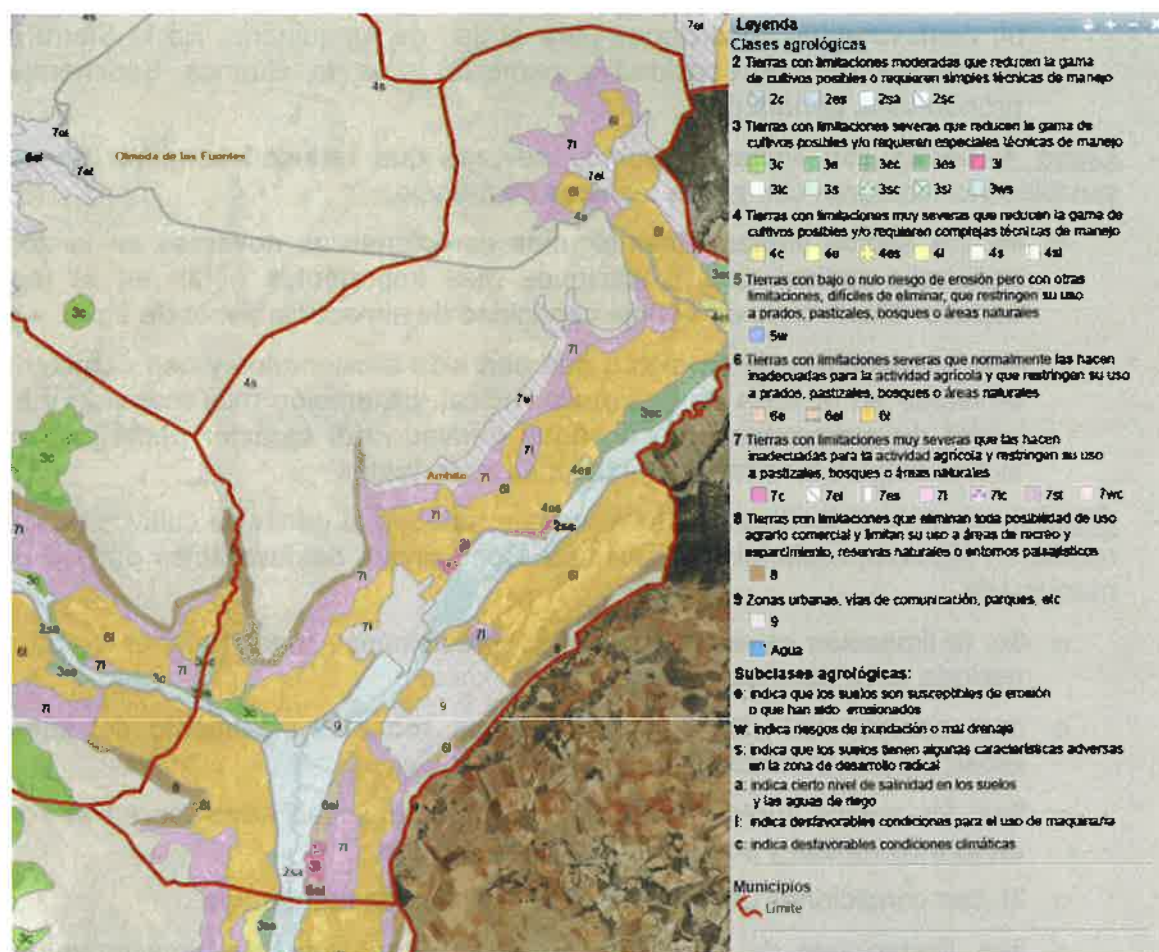
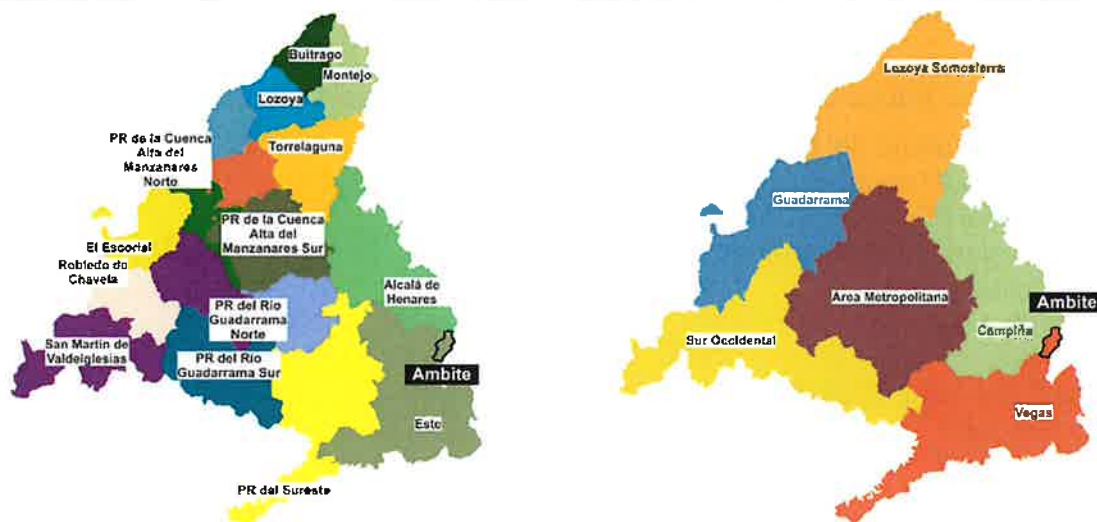


Figura 4 – Clases Agroológicas en el término municipal de Ambite.

Fuente: Visor Sistema de Información Territorial (SIT) de la Comunidad de Madrid

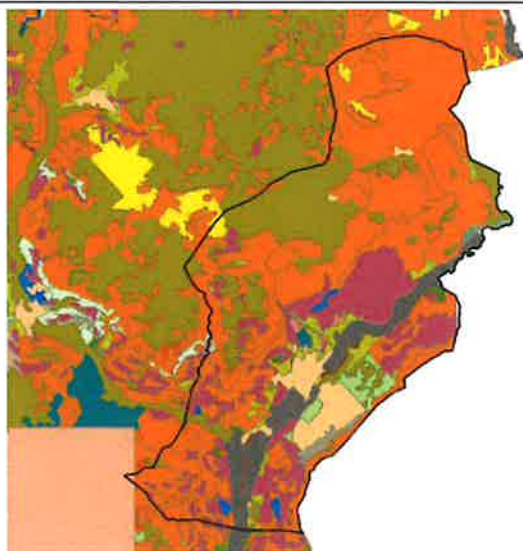
Las comarcas forestales de la Comunidad de Madrid se definen en la Orden 4634/2006, de 29 de diciembre, BOCM 23/01/2007, por la que se modifica la distribución territorial de las comarcas forestales. Ambite pertenece a la **comarca forestal "Este"**, con un total de 44.788 ha de superficie forestal, lo que supone el 39,1% del territorio, del cual, el 10,1% está protegido.

El mapa del **terreno forestal** incluye información sobre el tipo de vegetación, tipo de uso y clasificación. En Ambite se puede observar que predomina en superficie masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebreal, sabinar, coscojar y quejigal.

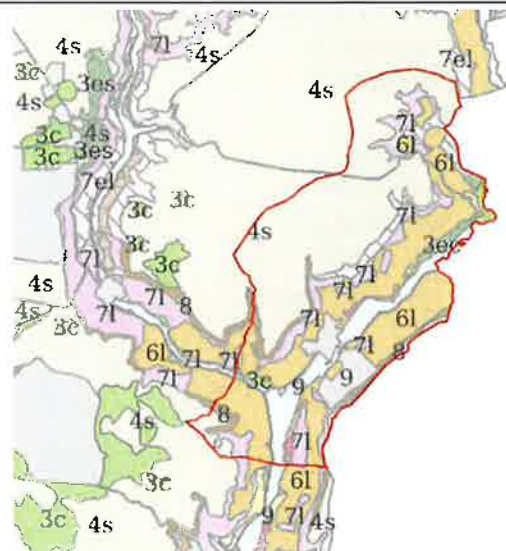


Comarcas forestales

Comarcas agrícolas



Mapa del terreno forestal de la CM



Clases agrológicas de la CM

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IDEM

1.3.3 Patrimonio Cultural

En materia de Patrimonio Histórico y Cultural, son de afeción la Ley 16/1985, de 15 de junio de Patrimonio Histórico Español, el RD 111/1986, de desarrollo parcial de dicha Ley; y la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, en adelante LPCCM.

En el capítulo 6 de la Memoria de Información del Avance "se identifican y describen aquellos bienes localizados en Ambite que integran el Patrimonio Cultural del municipio, y que, por su interés artístico, monumental, histórico, paleontológico, arqueológico, arquitectónico, etnográfico, industrial, científico y técnico o de cualquier otra naturaleza resultan merecedores de protección y conservación".

El conjunto de elementos identificados conformará el **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**, formado por los Bienes de Interés Cultural, los Bienes de Interés Patrimonial, el resto de Bienes Catalogados en el Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, así como por los bienes protegidos en virtud de las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera de la citada LPCCM. El Catálogo recogerá, además, aquellos bienes no declarados pero que presentan un interés histórico, artístico, arqueológico,

etnográfico o de cualquier otra naturaleza por el que deban ser objeto de protección y conservación.

De los yacimientos arqueológicos, ninguno se encuentra en suelo urbano o urbanizable:

- El Cañar / Fuente del Gusarapo
- Las Bragas / Fuente del Gusarapo
- El Sabrosal / Fuente del Gusarapo
- Los Callejones / La Retuerta
- El Chapitel
- Cerro de las Canteras
- El Arroyo
- Arroyo del Villar / Collalbo
- Los Monjos 1
- Los Monjos 2
- Los Monjos 3
- Barranco de San Roque 1
- Los Olivares 1
- La Gilorera / Puente de Las Rosas
- Los Lamederos 1
- Los Lamederos 2
- La Fórdiga
- Los Olivares 3
- Puntal del Pirulo
- Los Lamederos 3
- El Olivar Grande
- Puente de Las Rosas 2
- Robledilla 1
- Robledilla 2
- Robledilla/El Monte
- Peña Hueca 2
- Robledilla 3
- El Monte 1
- El Monte 2
- Valdealcalá 3
- Valdealcalá 5
- Valdealcalá 6
- Barranco del Rojo
- El Llano de Ambite
- Canal de Agua al Palacio
- Almazara
- Abrigo de Peña Hueca

Se encuentran árboles singulares declarados por Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres, aprobado por el Decreto 18/1992, de 26 de marzo en Ambite:

- Encina de Ambite
- Encina de la Huerta
- Tilos en calle Benito Torres 1-d
- Olivo Santo

Los dos BIC incluidos en el catálogo son:

- Escudo en Plaza Mayor nº4
- Cruz

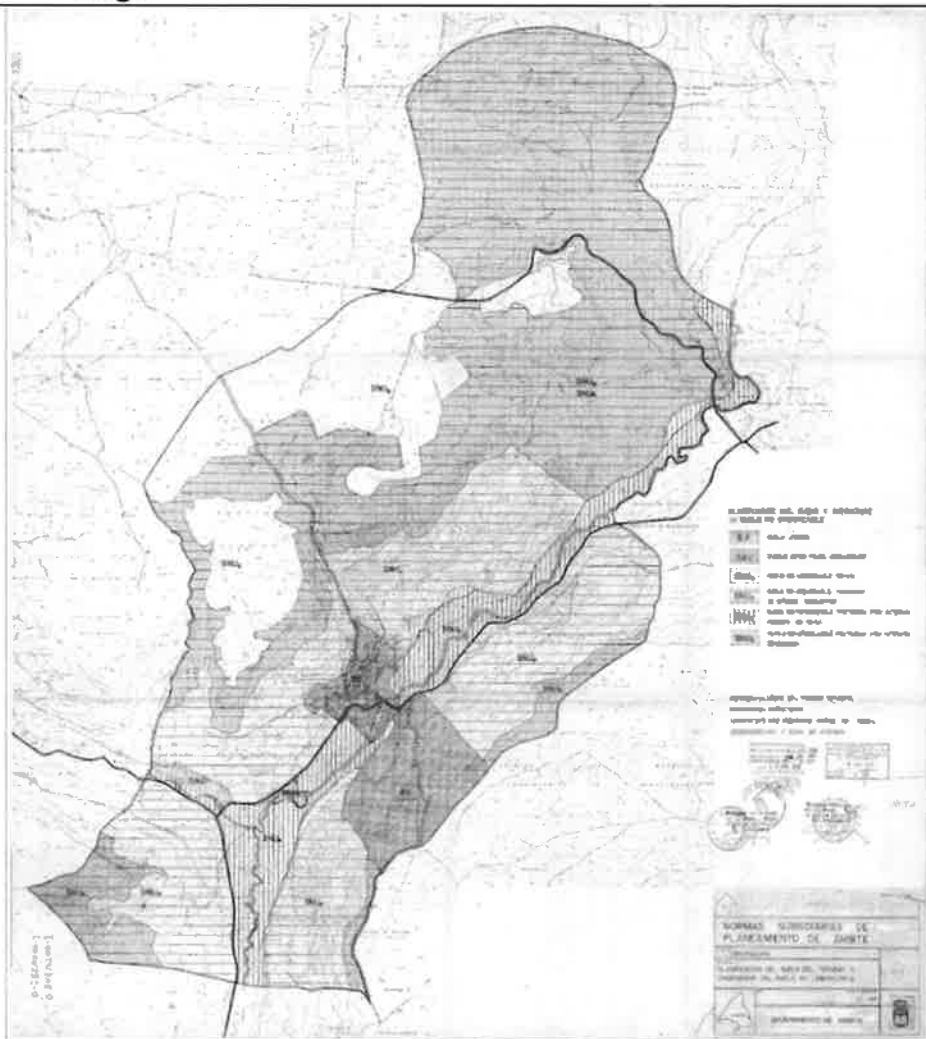
de

Ambite

2. Planeamiento vigente

El planeamiento originario y actualmente vigente de Ambite son las Normas Subsidiarias de Planeamiento y Catálogo Complementario de Bienes a Proteger (en adelante NNSS), aprobadas el 01/06/1995 por Orden de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, 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.

Expediente originario - NNSS 1995



Nº Expediente	REUR 27512
Instrumento	Normas Subsidiarias (Planeamiento General)
Fase de tramitación	Aprobación definitiva
Acuerdo de aprobación definitiva	01/06/1995 – Orden de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid

Tabla 1 – Planeamiento originario NNSS
Fuente: Gestión Documental de Urbanismo (GDUR)

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

- Suelo Urbano
- Suelo Apto para Urbanizar (Urbanizable)
- Suelo No Urbanizable

- Común
- Protegido
 - Interés Paisajístico
 - Interés Agrario de la Vega
 - Interés Ecológico

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

Clase y categoría	Ha	m ²	%	LSCM*
Suelo Urbano	144,7	1.447.186	5,64%	SU
Suelo Apto para Urbanizar	8,2	82.000	0,32%	SUZ
Suelo No Urbanizable	2.410,1	24.101.000	94,04%	SNUP
	2.563	25.630.186	100,00%	

Tabla 2 – Clasificación actual. Área y porcentaje sobre la superficie total del municipio.

Fuente: IDEM y GDUR. *Equivalencia a la LSCM según DT1

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

Modificaciones	Documento	F. Acuerdo	F. BOCM
Zona E8 Camino de Valdezarza	NNSS Catálogo	y 29/12/1999	04/02/2000
Vertedero de residuos inertes	NNSS Catálogo	y 25/07/2000	04/09/2000
Subdivisión de la UE 2 en UE 2A y UE 2B	NNSS Catálogo	y 25/07/2000	04/09/2000

Tabla 3 – Modificaciones de Planeamiento aprobadas definitivamente vigentes

Fuente: GDUR

De igual manera, se han aprobado definitivamente los instrumentos de desarrollo que se detallan a continuación:

Sector / Polígono	Documento	F. Acuerdo	F. BOCM
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"	PE Temático	26/07/200 1	24/08/2001
Infraestructuras "Gasificación integral zona Sur-Este de la Comunidad de Madrid, a partir del gaseoducto Loeches-Villarejo de Salvanés"	PE Temático	20/12/200 5	10/02/2006
P 5 PARC 9001, P 6 PARC 9002 Y PARC 9003	Catálogo	20/05/202 0	11/06/2020

Tabla 4 – Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente

Fuente: GDUR

2.1 División del suelo en el planeamiento vigente

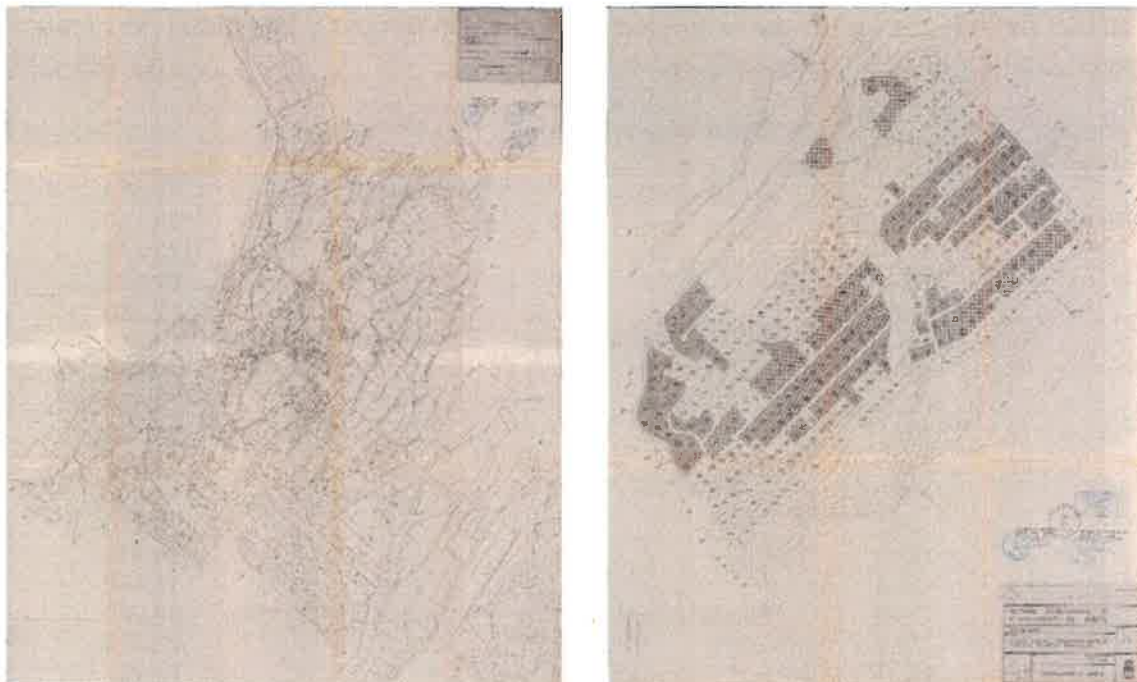


Figura 5 – Estado topográfico según NNSC (planeamiento originario)

Fuente: GDUR

Las NNSC vigentes proponían la integración y desarrollo de los dos núcleos urbanos existentes separados por el río Tajuña, la zona A que comprende el casco urbano y sus ensanches y la zona B que abarca la urbanización creada al amparo de un P.E.R.I.

2.1.1 Suelo Urbano

Las NNSC definen el Suelo Urbano como “*las áreas ocupadas por el desarrollo del núcleo urbano y aquellas otras que, por su grado de consolidación lleguen a tener dichas condiciones*”.



Figura 6 – Clasificación del Suelo Urbano

Fuente: Elaboración propia a partir de fotografía aérea y clasificación del suelo

Las NNSS establecen zonas de extensión de actuación directa y Unidades de Ejecución que necesitan completar las infraestructuras o dotaciones.

Ámbito	Ordenanza asociada	Uso Predominante	Superficie [m2]	
Zona A				
Casco	Casco Antiguo	Residencial	89.610	
Extensiones	E1		35.710	
	E2		23.310	
	E3		32.570	
	E4		12.850	
	E5	Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar	7.830
	E6		28.040	
	E7		11.640	
	E8		34.530	
	E9		15.650	
UE	UE-1		10.300	
	UE-2		16.240	
	UE-3		20.410	
	UE-4		14.480	
	UE-5	Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar	14.280
	UE-6		22.970	
	UE-7		3.140	
	UE-8		2.370	
	UE-9		2.370	
TOTAL ZONA A			399.720	
Zona B				
Extensión	E-10	Sistema de espacios libres y zonas verdes	Zona Verde	101.700
UE	UE-10	Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar	945.766
TOTAL ZONA B			1.047.186	
TOTAL URBANO A+B			1.447.486	

Tabla 5 – División del SU según las NNUU

Fuente: NNSS de Planeamiento del Municipio Ambite



Figura 7 – Unidades de Ejecución en Suelo Urbano

Fuente: Elaboración propia a partir de fotografía aérea y clasificación del suelo

El número de nuevas viviendas previstas en las NNSS suelo urbano es el siguiente:

Zona A	Actuación directa	85
	En Unidad de Actuación	155
Zona B	Actuación directa	0
	En Unidad de Actuación	340
TOTAL		580

2.1.2 Suelo Apto para Urbanizar (Urbanizable)

Las NNSS definen el Suelo Apto para Urbanizar (o Urbanizable) como "las áreas que por su desarrollo y ejecución de las NNSS pueden ser ocupadas por la urbanización y la edificación".

Ámbito	Ordenanza asociada	Uso Predominante
S-01R	-	Industrial



Figura 8 – Suelo Urbanizable

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SIT

2.1.3 Suelo No Urbanizable

Las NNSS definen el Suelo No Urbanizable como "aquel que las Normas mantiene ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural".

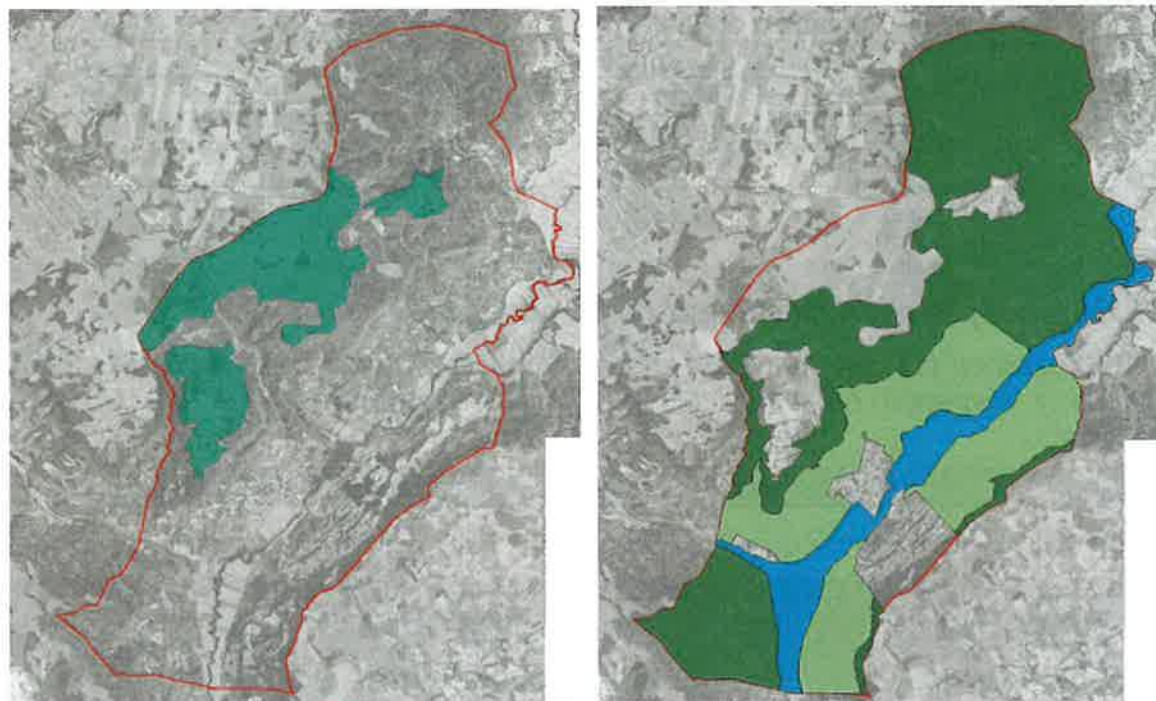
El suelo no urbanizable queda subdividido en dos categorías:

- Suelo No Urbanizable común
- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido

Se establecen categorías que responden a áreas con las siguientes características:

- Áreas de regadío correspondientes a la vega del río Tajuña y Arroyo del Villar
- Áreas de laderas a ambos lados de la vega del Tajuña

- Cauce del río Tajuña y Arroyo del Villar
- Carreteras y vía pecuarias



- Suelo No Urbanizable Común
- Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Agrario de Vega
- Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Paisajístico
- Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Paisajístico y Ecológico

Figura 9 – Clasificación del suelo protegido (originario y modificaciones)

Fuente: Elaboración propia a partir del SIT

2.2 Grado de desarrollo del planeamiento vigente

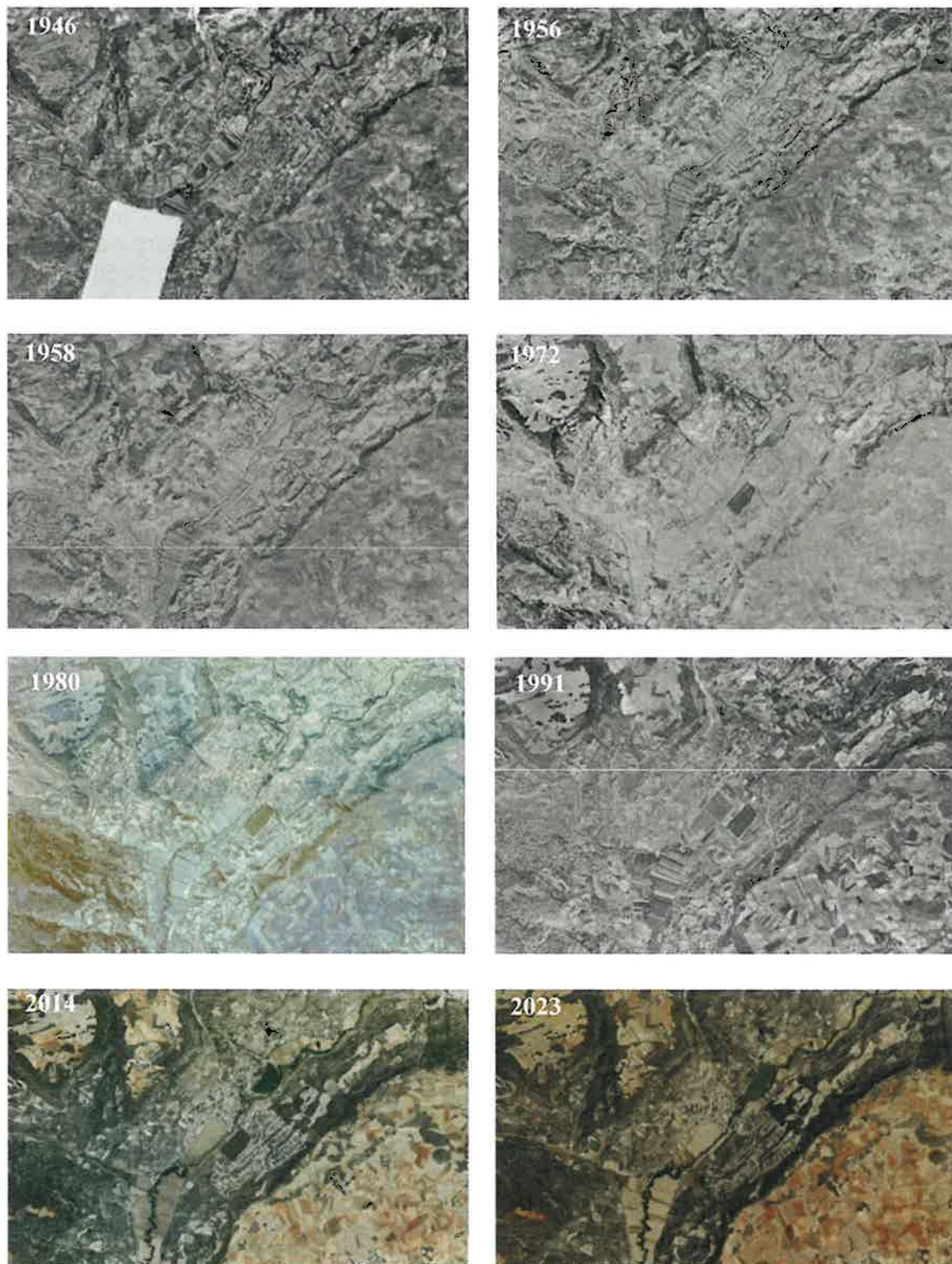


Figura 10 – Sucesión de ortofotos histórica

Fuente: Fotografías aéreas IDEM

En la sucesión de ortofotos se observa crecimiento durante los años 40 a 70 alrededor del casco histórico, lo que hoy denominamos zona A, con origen la iglesia del municipio y como elemento delimitante el cauce del río Tajuña. La vía pecuaria actúa como límite superior, recorriendo todo el casco con un trazado irregular. A partir de ella se desarrollan el resto de viarios de la localidad, condicionados por la topografía.

A partir de los años 70 ya se empieza a tener constancia de la urbanización de Sierra de Tajuña, apareciendo los primeros viarios y la edificación de alguna de sus parcelas. Desde esta fecha y hasta 2006 se produce el mayor crecimiento de la zona, construyéndose la mayoría de las edificaciones existentes a día de hoy.

2.2.1 Suelo Urbano

Partiendo de los polígonos definidos por las NNSC de 1995, en el suelo urbano se delimitaron 10 Unidades de Ejecución, divididas en 11 mediante la Modificación de Planeamiento (MPGOU-02) aprobada en el año 2000.

La Memoria de Ordenación del Avance señala que únicamente se han desarrollado conforme al planeamiento 2 de las 11 unidades de ejecución que resultan de considerar la división de la UE-2 a través de la anteriormente citada MPGOU-02.

- **UE-1:** la unidad de ejecución no se ha desarrollado conforme a las condiciones de planeamiento. La mayoría de los viarios del ámbito cuentan con deficiencias en su urbanización que requieren actuaciones de urbanización integrales. Parte de las parcelas han sido edificadas, y pese a que la urbanización no se encuentre ejecutada conforme a planeamiento, cuentan con servicios de abastecimiento.
- **UE-2a:** la unidad de ejecución se ha desarrollado conforme a los criterios previstos en la MPGOU-2. La red viaria del ámbito se encuentra ejecutada. La mayoría de las parcelas del ámbito se encuentran edificadas, y cuentan con los servicios urbanos necesarios.
- **UE-2b:** la unidad de ejecución no se ha desarrollado conforme a las condiciones de planeamiento. Parte de las redes públicas han sido obtenidas y ejecutadas, con criterios diferentes a los previstos en las Normas Subsidiarias. Pese a que varias parcelas del ámbito se encuentran edificadas, existen deficiencias en los servicios que requieren de actuaciones de urbanización integrales.
- **UE-3:** la unidad de ejecución no se ha desarrollado conforme a las condiciones de planeamiento. La mayoría de los viarios del ámbito cuentan con deficiencias en su urbanización o directamente no han sido obtenidas, por lo que requieren actuaciones de urbanización integrales. Parte de las parcelas han sido edificadas, y pese a que la urbanización no se encuentre ejecutada conforme a planeamiento, cuentan con servicios de abastecimiento.
- **UE-4:** la unidad de ejecución no se ha desarrollado conforme a las condiciones de planeamiento. La mayoría de los viarios del ámbito no han sido obtenidas, por lo que requieren actuaciones de urbanización integrales. Las parcelas no han sido consolidadas con la edificación.
- **UE-5:** la unidad de ejecución no se ha desarrollado conforme a las condiciones de planeamiento. La mayoría de los viarios del ámbito no han sido obtenidos, por lo que requieren actuaciones de urbanización integrales. Pese a que se ha edificado alguna vivienda en el ámbito, la mayoría de las parcelas no han sido consolidadas con la edificación.
- **UE-6:** la unidad de ejecución no se ha desarrollado conforme a las condiciones de planeamiento. La mayoría de los viarios del ámbito no han sido obtenidos, por lo que requieren actuaciones de urbanización integrales. Pese a que se ha edificado alguna vivienda en el ámbito, la mayoría de las parcelas no han sido consolidadas con la edificación. alguna de las parcelas del ámbito cuenta con acceso por viario urbano (con los servicios necesarios) a través del Cam. de Valdezarza.
- **UE-7:** no se tiene constancia documental de que el ámbito haya sido ejecutado conforme a planeamiento. Los viarios y redes públicas se encuentran obtenidos y con redes de servicio ejecutadas. Las parcelas lucrativas se encuentran mayoritariamente edificadas.
- **UE-8:** la unidad de ejecución no se ha desarrollado conforme a las condiciones de planeamiento. La red viaria del ámbito no ha sido obtenida, por lo que requiere actuaciones de urbanización integrales. La parcela afectada por el ámbito cuenta con acceso a viario urbano y se encuentra edificada, aunque no sea conforme a las determinaciones que se fijaban en las NNSS.

- **UE-9:** la unidad de ejecución no se ha desarrollado conforme a las condiciones de planeamiento. La red viaria del ámbito no ha sido obtenida, por lo que requiere actuaciones de urbanización integrales. Las parcelas afectadas por el ámbito cuentan con acceso a viario urbano, pero no se encuentran parceladas ni edificadas conforme a las determinaciones de las NNSS vigentes.
- **UE-10:** la unidad de ejecución se encuentra completamente desarrollada, estando todos los viarios y redes públicas recibidas y urbanizadas (aunque los equipamientos no se encuentren edificados). La parcelación del ámbito es coherente con lo previsto en las NNSS, y gran parte de los solares se encuentran ya edificados conforme a las normas urbanísticas.

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

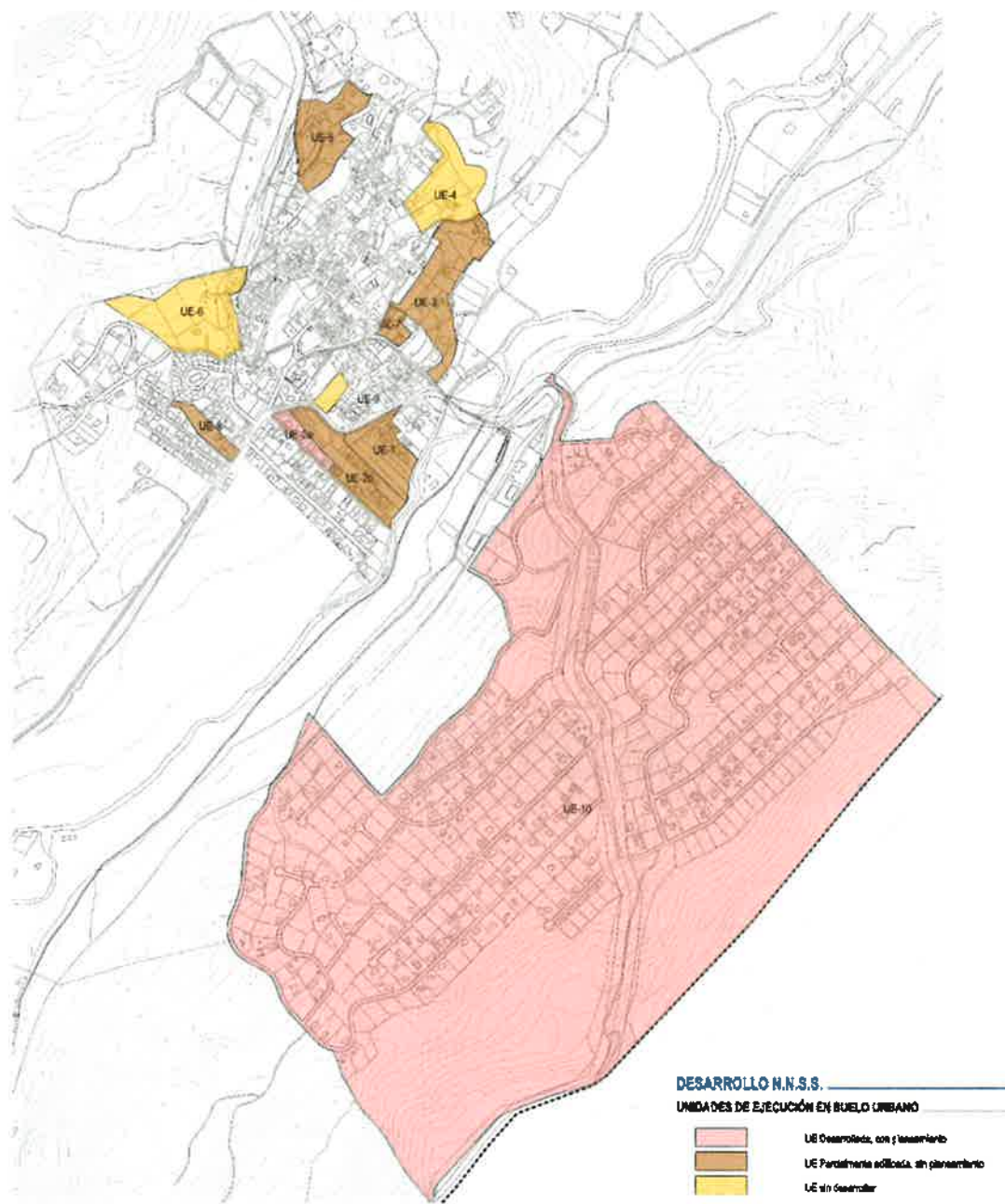


Figura 11 – Grado de desarrollo de las UE

Fuente: Planos de Información del Avance. PI-02.02

Las UE desarrolladas son la UE-2a donde la mayoría de las parcelas se encuentran edificadas y cuentan con los servicios urbanos necesarios y la UE-10 (urbanización Sierra de

Tajuña), donde los viarios y las redes públicas se encuentran recibidos y urbanizados y gran parte de los solares se encuentran edificados.

En el núcleo urbano de Ambite quedan aún vacantes un número significativo de parcelas.

Algunas de esas parcelas por su geometría o por sus accesos, tienen pocas posibilidades de agotar la edificabilidad que tienen asignada, por lo que sería adecuado dotar a estos espacios de ensanche de herramientas de gestión que permitieran reordenar las partes más conflictivas del tejido, como se planteó al incluir todos estos espacios en unidades de actuación en las Normas Subsidiarias de 1995.



Figura 12 – Parcelas sin edificar

Fuente: Memoria de Información del Avance

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

Ordenanza	Sup. Parcelas Vacantes	Índice Edifi. [m2c/m2s]	Edificabilidad máx.	Nº Viviendas estimadas
Casco Antiguo	6.621	2,20	11.079 14.566*	30
Casco Singular	4.543	2,20	9.994	30
Residencial Unifamiliar alta densidad	2.889	1,20	3.467	21
Residencial Unifamiliar media- alta densidad	10.830	0,70	7.420 7.581*	38
Residencial Unifamiliar media- baja densidad	7.861	0,40	3.144	16
Residencial Unifamiliar baja densidad	176.037	0,30	52.548 55.811*	151
TOTAL				286

Tabla 6 – Estimación de capacidad de nueva vivienda en SUC

Fuente: Memoria de Información del Avance

*Siendo la edificabilidad máxima el producto de la superficie de las parcelas por el índice de edificabilidad, se observa que los datos de la tabla no son correctos.

2.2.2 Suelo Urbanizable

En el suelo urbanizable, el sector S-01R continúa sin urbanizar.

2.3 Diagnóstico del planeamiento vigente

El documento de Avance concluye del análisis las siguientes **necesidades** detectadas en el municipio de Ambite:

- *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.*
- *Debe adecuarse el planeamiento general a la legalidad vigente, concretamente al marco generado con la ley 9/2001.*

El documento de Avance señala las siguientes **motivaciones** por las que se impulsa la redacción de un nuevo PGOU:

- *La necesidad de adaptar el planeamiento a la legislación urbanística vigente, y especialmente a las determinaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, que preveía en su Disposición Transitoria Tercera que todos los Planes Generales y Normas Subsidiarias se adaptasen a la misma en el plazo de 2 años.*
- *La necesidad de incorporar al planeamiento municipal las afecciones ambientales y sectoriales que afectan a los distintos suelos del término municipal, condicionando el régimen de usos de los mismos a lo establecido en la legislación supramunicipal.*
- *Las dificultades de gestión identificadas para el desarrollo del planeamiento general vigente, que queda patente por el bajo grado de desarrollo de los ámbitos de gestión delimitados por las Normas Subsidiarias tras más de 25 años desde su aprobación.*
- *La necesidad de adaptar los crecimientos urbanos a las necesidades reales del municipio, al encontrarnos en una coyuntura muy diferente que la existente en la década de los años 90 del pasado siglo.*
- *La necesidad de prever nuevas redes y servicios para el municipio, actualizando las necesidades de la población a los nuevos modelos de sociedad realmente existentes.*

La Memoria de Información indica en su Título III de Análisis del Planeamiento Vigente, Capítulo 1 de Antecedentes de Planeamiento, punto **1.4. Disfunciones en el modelo territorial surgidas en los últimos años** (pág. 272 en adelante) que:

Las NNSS de 1995 planteaban un modelo de crecimiento residencial limitado, centrado en la consolidación de los tejidos de borde del casco, cuya gestión se planteaba a través de la delimitación de Unidades de Ejecución. Solamente planteaba un sector de nueva creación, con una superficie reducida para usos industriales, que no ha sido desarrollado a fecha de redacción del presente documento.

En cuanto al Suelo Urbano residencial, el planeamiento vigente prevé 10 Unidades de Ejecución, 9 ellas en el casco. Solamente una de ellas (la urbanización Sierra de Tajuña) ha sido gestionada y desarrollada completamente, así como parte de la UE-2, que se dividió mediante MPGOU. Esto supone la imposibilidad de dar licencias de edificación en esos ámbitos, y por tanto de consolidar los espacios vacantes en torno al núcleo urbano. Además, la consolidación informal de parte de estos ámbitos, ha generado carencias de suelo público dotacional en el casco.

Aunque no se delimita en las NNSS ningún crecimiento residencial, esto no supone ninguna carencia para el municipio, ya que aún no se encuentra consolidado el suelo urbano existente, quedando vacantes parcelas residenciales suficientes como para albergar las necesidades de crecimiento del municipio.

En definitiva, no se detectan disfunciones en lo que respecta al modelo territorial propuesto, a excepción de la importancia de revisar la necesidad de un crecimiento industrial, pero sí en el modelo de gestión del suelo urbano existente, en el que surgen conflictos especialmente derivados de dificultad de gestionar el suelo urbano no consolidado, con la consiguiente imposibilidad de obtener suelo público que permita dar servicios de calidad a los vecinos.

2.4 Planeamiento de los municipios colindantes

Pezuela de las Torres

Normas Subsidiarias de Pezuela de las Torres que cuentan con aprobación definitiva en el año 1988.

- 13/05/1993: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias del término municipal de Pezuela de las Torres que consiste en la descatalogación del edificio de la Casa Consistorial que se encuentra incluida en el Catálogo de Edificios con Protección de las Normas Subsidiarias del municipio, con un grado de protección ambiental.
- 29/05/2007: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias del término municipal de Pezuela de las Torres, en el ámbito de las Unidades de Actuación números 2, 5 y 8, para crear dos nuevas ordenanzas U5 B2.
- 23/11/2007: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias del término municipal de Pezuela de las Torres, en el ámbito de la Unidad de Ejecución número 4.
- 04/05/2011: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias del término municipal de Pezuela de las Torres, para permitir el uso dotacional como uso compatible y complementario de los usos residenciales e industriales del municipio.
- 31/05/2012: Aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras para el "Proyecto de Abastecimiento de Pezuela de las Torres", en el término municipal de Pezuela de las Torres, promovido por el Canal de Isabel II. El objeto es la mejora del abastecimiento mediante la construcción de un nuevo depósito regulador que aumente la garantía del suministro.

Se sitúa al norte de Ambite a casi 16km siendo el núcleo más alejado del mismo. Su población se estructura en un núcleo residencial asociado al casco tradicional y un segundo desarrollo residencial al noreste con una urbanización ordenada de viviendas aisladas, con Sistemas Generales intercalados (deportivo, zonas verdes y espacios libres).

La mayor parte del suelo del término municipal se clasifica como Suelo No Urbanizable Común (equivalente a Suelo Urbanizable No Sectorizado), mientras que la franja este del municipio vinculada a la vega del río Tajuña, se clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección, al tratarse de zonas con gran valor natural que guardan una continuidad de planeamiento con el municipio de Ambite en los puntos de conexión entre ambos municipios.

Olmeda de las Fuentes

Plan General de Ordenación Urbana y Catálogo de Bienes a Proteger con fecha de aprobación definitiva de 13 de octubre de 2015.

Ubicado al noroeste de Ambite, Olmeda de las Fuentes se trata del municipio colindante más pequeño en extensión y en población, con 346 habitantes.

Se organiza en un único núcleo urbano donde encontramos las siguientes situaciones de clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado y no consolidado, Sistemas Generales (Cementerio, deportivo, religioso, zonas verdes y espacios libres, servicios de abastecimiento de agua), Suelo Urbanizable sectorizado y no sectorizado en torno al núcleo urbano.

El resto del suelo del municipio se clasifica como Suelo No Urbanizable Protegido, existe una discontinuidad en el límite de conexión con Ambite, ya que en Olmeda de las Fuentes la protección llega hasta el límite este del municipio, mientras que en Ambite esa franja se clasifica como un Suelo No Urbanizable Común (equivalente al Suelo Urbanizable No Sectorizado).

Villar de Olmo

Normas Subsidiarias de Villar del Olmo que cuentan con aprobación definitiva en el año 1992.

- 30/09/1997: Aprobación definitiva del “Plan Especial del Estudio de soluciones y proyecto de construcción de saneamiento y depuración de las aguas residuales urbanas” en los términos municipales de Nuevo Baztán, Olmeda de las Fuentes y Villar del Olmo.
- 26/07/2001: Aprobación definitiva del “Plan Especial de Infraestructuras de las Obras de Saneamiento y Depuración de la Cuenca del río Tajuña.
- 29/01/2004: Modificación Puntual del Plan Especial en grado de Plan Parcial “Ciudad de las Américas- Eurovillas”, referente al régimen de usos permitidos en la “Zona de Ordenanza I Bungalows”, en los términos municipales de Nuevo Baztán y Villar del Olmo, promovido por el “Colegio Internacional Eurovillas, Sociedad Limitada”.
- 29/04/2008: Aprobación del Plan Especial de Infraestructuras para el “Proyecto de Impulsión desde el nuevo depósito de Arganda del Rey a Villar del Olmo”, en los términos municipales de Campo Real, Valdilecha y Villar del Olmo, promovido por el Canal de Isabel II.
- 28/03/2019: Modificación Puntual del Plan Especial Ciudad de las Américas-Eurovillas, en los términos municipales de Nuevo Baztán y Villar del Olmo, promovido por el “Colegio Internacional Eurovillas, Sociedad Limitada”.
- 20/12/2005: Aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras “Gasificación integral zona Sur-Este de la Comunidad de Madrid, a partir del gaseoducto Loeches-Villarejo de Salvanés”, en los términos municipales de Loeches, Torres de Alameda, Pozuelo del Rey, Campo Real, Valdilecha, Tielmes, Perales de Tajuña, Valdelaguna, Belmonte de Tajo, Villabilla, Anchuelo, Valverde de Alcalá, Nuevo Baztán, Olmeda de las Fuentes, Villar del Olmo, Ambite, Carabaña y Orusco de Tajuña, promovido por “Distribuidora Sureuropea de Gas, Sociedad Anónima”:

Ubicado al sureste del municipio de Ambite, cuenta con dos desarrollos urbanos, Villar del Olmo y una zona de crecimiento del municipio próximo Nuevo Baztán, siendo el de mayor población de los municipios pertenecientes a Madrid y colindantes a Ambite con una población de 2.277 habitantes en 2024.

Tanto el suroeste y noreste del límite del municipio se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable Común (equivalente a Suelo Urbanizable No Sectorizado), que continua con la misma clasificación en el municipio de Ambite en la zona de conexión entre ambos municipios. También encontramos las siguientes situaciones en el término de Villar del Olmo: Suelo Urbano consolidado y no consolidado en el entorno del núcleo de Villar del Olmo, Sistemas Generales (Cementerio, deportivo, zonas verdes y espacios libres) y Suelo No Urbanizable Protegido.

Orusco de Tajuña

Revisión de las **Normas Subsidiarias de Orusco de Tajuña** y el Catálogo de Bienes a Proteger con fecha 23 de diciembre de 1996.

- 30/11/2001: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Orusco de Tajuña, relativa al uso dotacional en la Ordenanza de la Zona 3 “Residencial Unifamiliar” promovido por el Ayuntamiento de Orusco de Tajuña.
- 28/02/1997: Rectificación de error material detectado en la ficha de desarrollo del Sector SAU-1, incluida en los anexos normativos de las Normas Subsidiarias del término municipal de Orusco de Tajuña, promovida por la Consejería de Obras Públicas, urbanismo y Transportes.
- 20/02/2002: Aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-5 (mediante el sistema de actuación por cooperación), en desarrollo de las Normas

Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Orusco de Tajuña, promovido por dicho Ayuntamiento

- 01/06/2021: Aprobación definitiva del “Plan Especial de Infraestructuras de las Obras de Saneamiento y Depuración de la Cuenca del río Tajuña, comprendidas en el Plan Director de Saneamiento y Depuración de 100 por 100 de los municipios de la Comunidad de Madrid, promovido por el Canal de Isabel II.
- 20/12/2005: Aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras “Gasificación integral zona Sur-Este de la Comunidad de Madrid, a partir del gaseoducto Loeches-Villarejo de Salvanés”, en los términos municipales de Loeches, Torres de Alameda, Pozuelo del Rey, Campo Real, Valdilecha, Tielmes, Perales de Tajuña, Valdelaguna, Belmonte de Tajo, Villabilla, Anchuelo, Valverde de Alcalá, Nuevo Baztán, Olmeda de las Fuentes, Villar del Olmo, Ambite, Carabaña y Orusco de Tajuña, promovido por “Distribuidora Sureuropea de Gas, Sociedad Anónima”:

Ubicado al sur de Ambite, el municipio de Orusco de Tajuña cuenta con un núcleo urbano que se trata del más cercano a Ambite con 7 km de distancia aproximadamente. El asentamiento se encuentra clasificado como Suelo urbano (consolidado y no consolidado) así como Suelo apto para urbanizar (Suelo Urbanizable sectorizado) y Sistemas Generales (Militar, Deportivo, Cementerio).

El suelo del límite del término municipal de Orusco de Tajuña se clasificada como Suelo No Urbanizable Protegido, el cual coincide con la clasificación límite de los municipios con los que colinda excepto al norte del municipio, que el suelo se clasifica como Suelo No Urbanizable Común (equivalente a Suelo Urbanizable No Sectorizado), en concordancia con el municipio colindante de Villar del Olmo.

Mondéjar

Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar que cuenta con aprobación definitiva en el año 2004.

- 30/11/2004: Modificaciones sobre el régimen de suelo rústico (protección de viñedos) exigido por la Comisión Provincial de Urbanismo, y nueve rectificaciones de errores materiales detectados del Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar.

Ubicado al sureste del municipio de Ambite, es el término municipal de mayor extensión y población del entorno con 2.745 habitantes, organizado en un único núcleo urbano perteneciente a la Comunidad autónoma de Castilla La Mancha, provincia de Guadalajara.

El límite de contacto con el término de Ambite está definido por el río Tajuña y el relieve del territorio; el suelo colindante de cada municipio guarda una concordancia respecto a su clasificación como No urbanizable de especial protección.

La mayor parte del suelo del municipio se clasifica como suelo rústico de reserva, y en el núcleo urbano encontramos las siguientes situaciones: suelo urbano consolidado vinculado al casco histórico, con áreas de crecimiento alrededor de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con ordenación detallada aún sin urbanizar a día de hoy.

Fuentenovilla

Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Fuentenovilla, aprobadas definitivamente en agosto de 1.974.

- 29/07/1990: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del municipio de Fuentenovilla, con objeto de suprimir los polígonos 4, 5 y 9 clasificados como suelo urbanizable con una gestión difícil por estar la propiedad repartida entre pequeños

propietarios; pasando a tener la calificación de suelo no urbanizable. Se crean cuatro nuevos polígonos E1, E2, E3 y E4.

Ubicado al noreste de Ambite perteneciente a la comunidad de Castilla La Mancha, provincia de Guadalajara, concentra su población en un núcleo residencial vinculado al casco histórico y una zona de enchanche llamada Urbanización Monterebo de vivienda aislada.

En el límite de contacto entre ambos términos municipales existe una coherencia absoluta, ya que todo el ámbito se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido.

El término municipal presenta una gran superficie de Suelo de No Urbanizable protegido vinculado a una red hidrológica de alto valor paisajístico. También encontramos las siguientes situaciones: suelo urbano consolidado vinculado al casco histórico, con áreas de crecimiento de suelo urbanizable alrededor del núcleo y donde se ha desarrollado la urbanización Monterebo.

A continuación, se muestra una imagen de síntesis del planeamiento vigente de los municipios de la Comunidad de Madrid colindantes con Ambite. Destacan las zonas naturales donde la mayoría del entorno se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, núcleos urbanos de reducido tamaño que se han ido desarrollando a partir del casco histórico y sus posteriores extensiones.

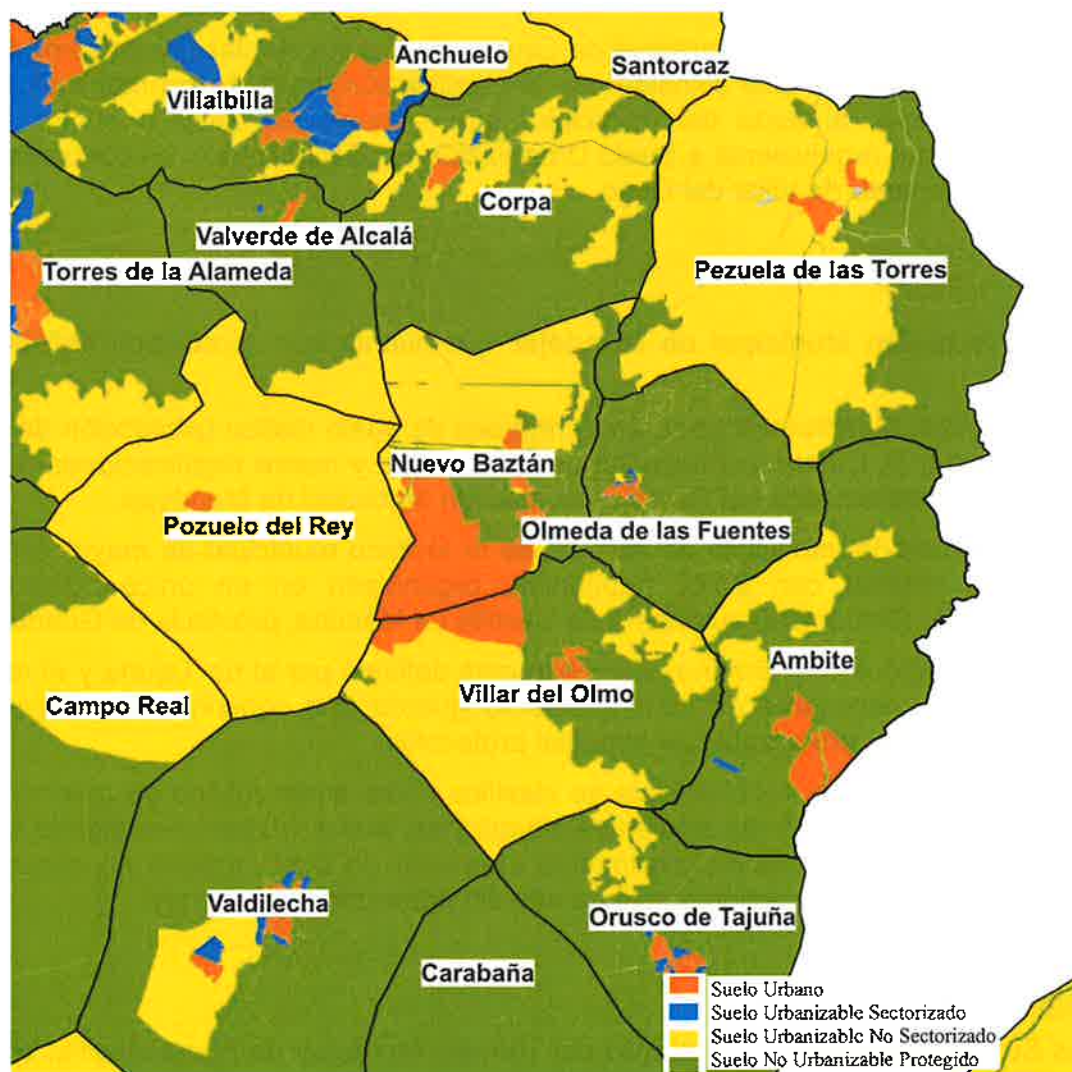


Figura 13 – Clasificación del suelo de los municipios colindantes (según DT 1 de la LSCM)

Fuente: SIT

legislación vigente como a la realidad del territorio, y previendo su sostenibilidad y la viabilidad de su desarrollo”.

El Avance señala como claves del primer diagnóstico de necesidades actuales del municipio, sobre el cual basar la redacción del PGOU en los siguientes objetivos⁴:

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

3.2 Alternativas propuestas

En la memoria de ordenación del Avance (pág. 52 en adelante) se describen las siguientes tres propuestas de ordenación, a parte de la alternativa cero.

- **Alternativa cero:**

Consiste en el mantenimiento de la situación actual, seguirían en vigor las NNSS.

El propio Avance indica que “...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 las ratios actuales de suelo dotacional y de zonas verdes del municipio”.

⁴ Pág. 28 Memoria Ordenación del Avance

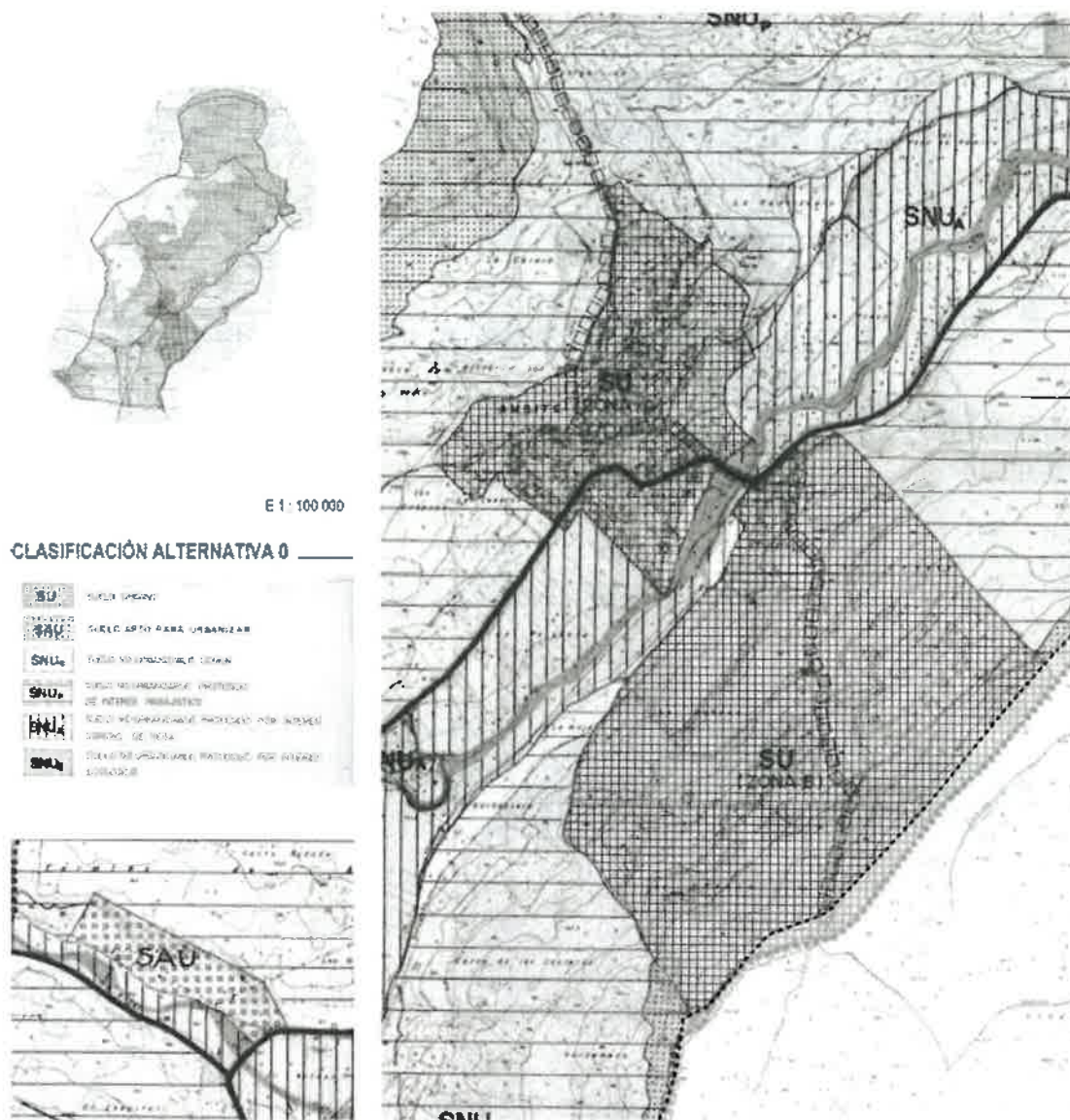


Figura 15 – Alternativa 0
Fuente: Memoria de Ordenación del Avance

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 Preservada (SNUP-P)	- m ² s	-
	TOTAL SNUP	24.319.967 m²s	94,24%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		25.807.547 m²s	100,00%

Tabla 7 – Clasificación del suelo de las NNSS vigentes
Fuente: Memoria de Información del Avance

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 m²s	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

Tabla 8 – Clasificación del suelo de la propuesta en la alternativa 0 del PGOU

Fuente: Memoria de Ordenación del Avance

Se observa que las superficies del cuadro de la **alternativa 0 no se corresponden con las de las NNSS**, tratándose de una propuesta en la que se mantiene la situación actual.

- **Alternativa 1:**

Se revisa y actualiza el límite del Suelo Urbano fijado en las NNSS, comprobando que se cumplen las condiciones exigidas en la legislación urbanística. Se incluyen algunas áreas intersticiales en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

El Suelo No Urbanizable de Protección clasifica 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 cuanto al Suelo Urbanizable, se clasifica como tal aquel que no cuenta con protecciones específicas, por lo que resulta una superficie total de unas 3,88 Ha, todo ello clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado en el límite oeste del casco urbano.

Según se indica, "...se estiman en 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)	12.678.459 m²s	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 m²s	45,28%
	TOTAL SNUP	24.366.278 m²s	94,42%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		25.807.547 m²s	100,00%

Tabla 9 – Resumen de superficies de la Alternativa 1

Fuente: Memoria de Ordenación del Avance

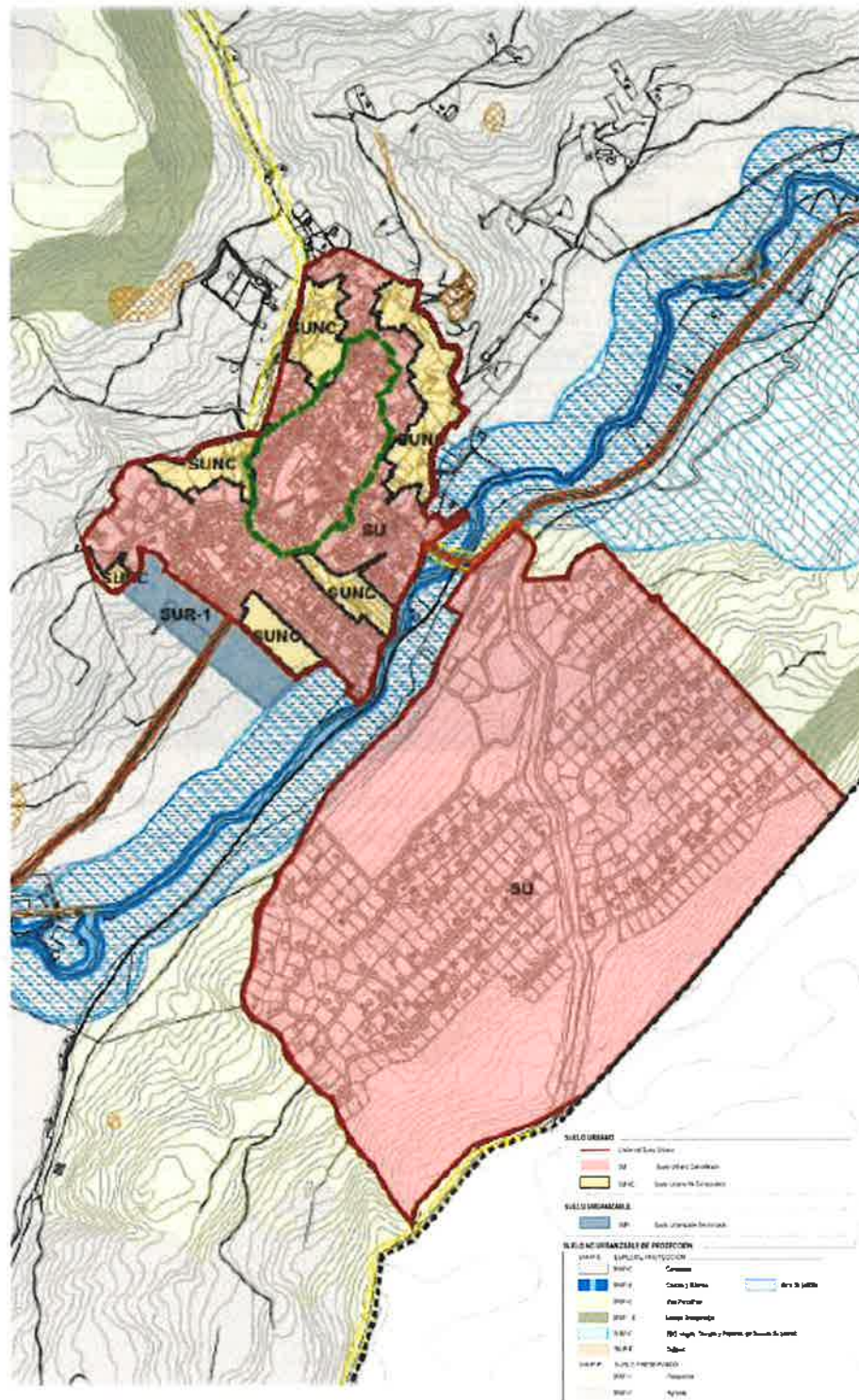


Figura 16 – Alternativa 1

Fuente: Planos de Ordenación del Avance. PO-01

- **Alternativa 2:**

La delimitación del Suelo Urbano es igual a la planteada en las Alternativa 1 y 3.

El Suelo No Urbanizable de Protección, plantea la misma clasificación que para la Alternativa 1 y 3.

En cuanto al Suelo Urbanizable, clasifica como urbanizable sectorizado una superficie total de unas 3,83 Ha. cuya localización prevista colinda en la zona suroeste del límite de suelo urbano.

Con esta propuesta, se indica que "...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

Tabla 10 – Resumen de superficies de la Alternativa 2

Fuente: Memoria de Ordenación del Avance

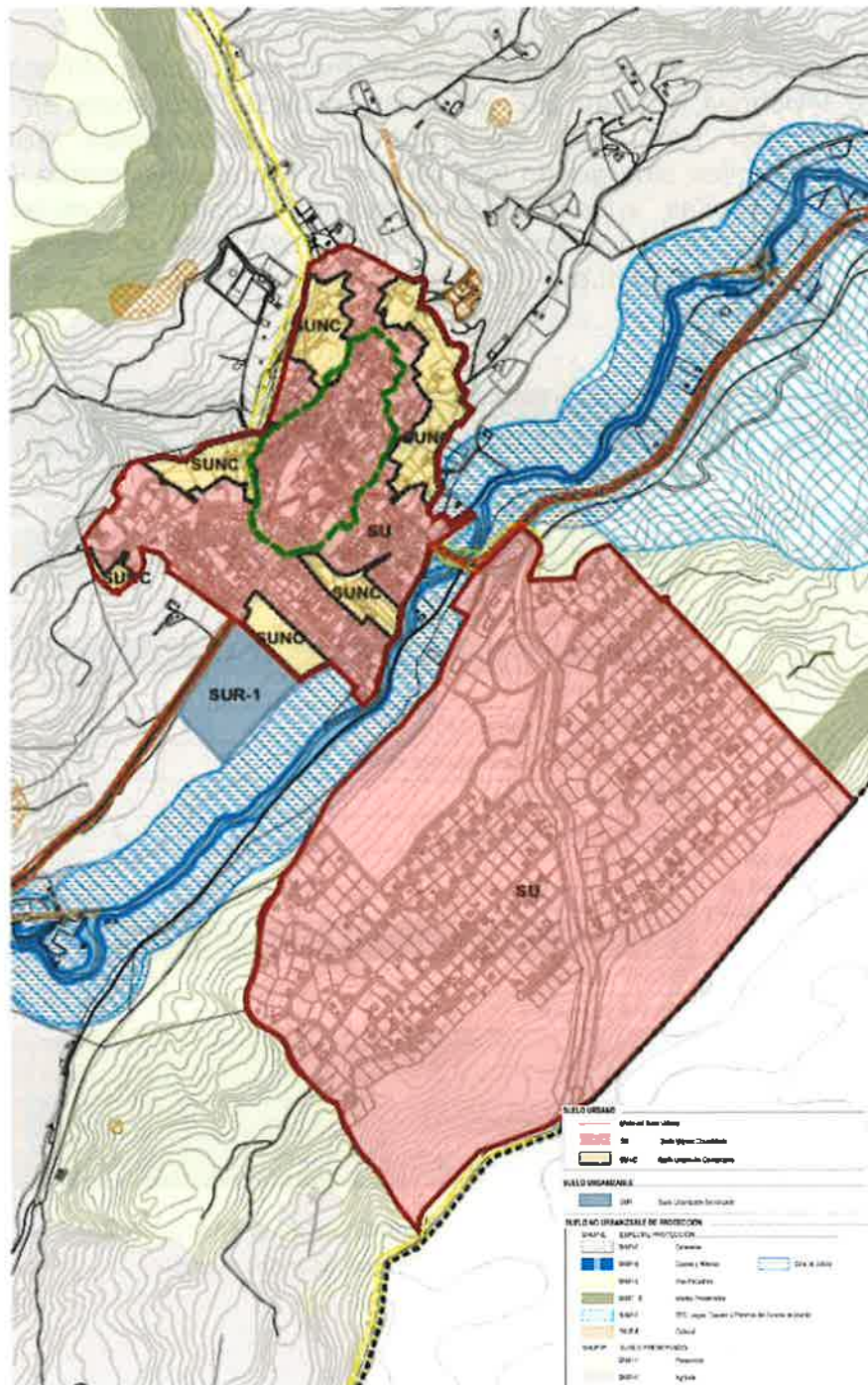


Figura 17 – Alternativa 2

Fuente: Planos de Ordenación del Avance. PO-01

- **Alternativa 3:**

La delimitación del Suelo Urbano es igual a la planteada en las Alternativa 1 y 2.

El Suelo No Urbanizable de Protección, plantea la misma clasificación que para la Alternativa 1 y 2.

El documento de Avance en la página 60 de la Memoria de Ordenación, clasifica suelo urbanizable, pero no aparece en los cuadros y resúmenes de la propuesta, por lo que, se presupone de un error de redacción, y por tanto la propuesta no cuenta con la clasificación de este tipo de suelo.

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 11 – Resumen de superficies de la Alternativa 3

Fuente: Memoria de Ordenación del Avance

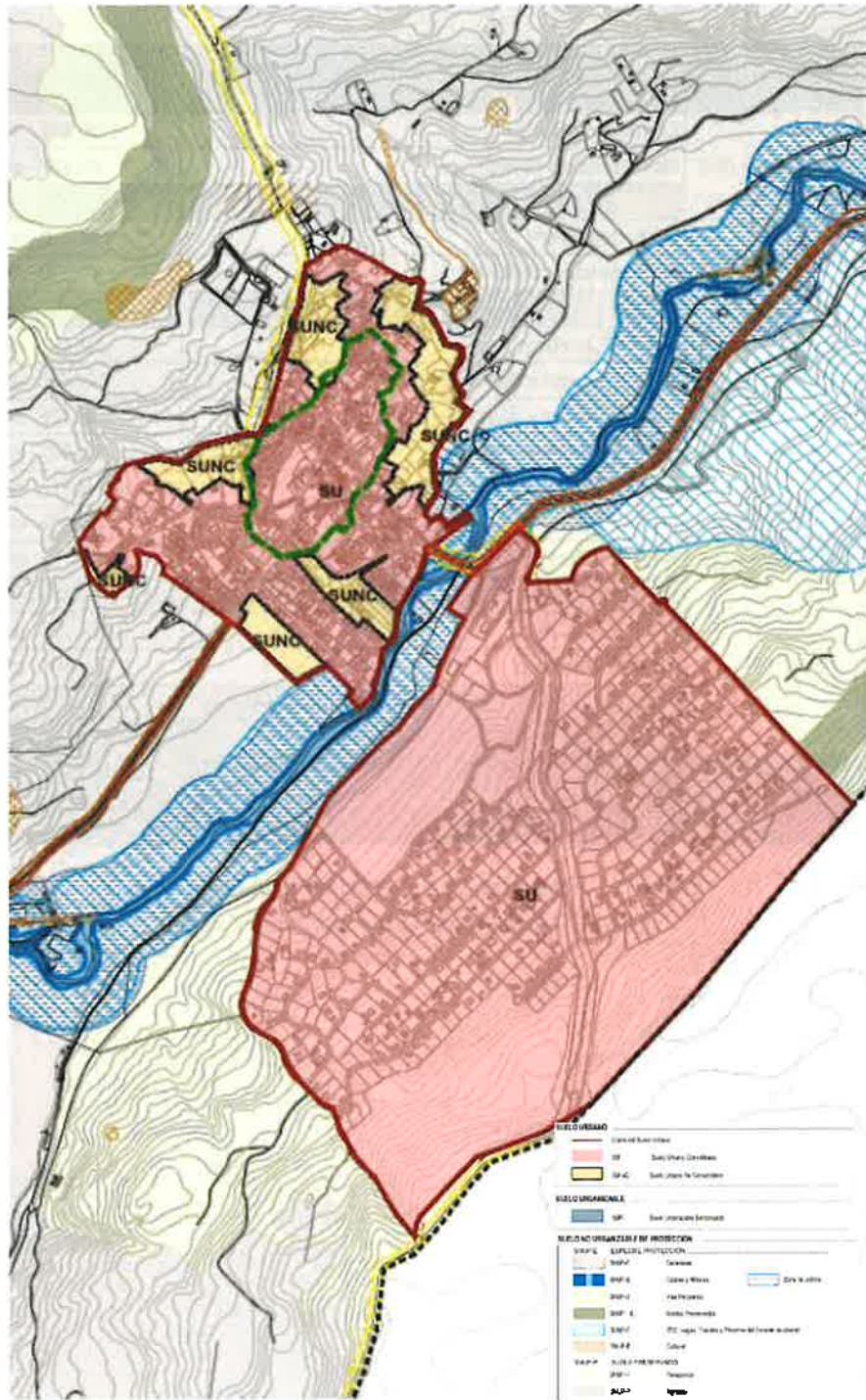


Figura 18 – Alternativa 3

Fuente: Planos de Ordenación del Avance. PO-01

La memoria de ordenación en la página 53 señala que “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)”.

Se encuentra que la suma total de las viviendas propuestas en el documento no es de 306, si no $120+286=406$. En cualquier caso, el documento las considera suficientes

para afrontar las previsiones mínimas de necesidad de vivienda estimadas en función del incremento de población calculado.

Además, el texto dice “...unas 120 viviendas...”, mientras que en la tabla 12 de la Memoria de Ordenación de la página 111, donde se indican las viviendas en los ámbitos de actuación en SUNC, se concreta en 122 el número.

En el Avance encontramos un cuadro a modo resumen de las superficies clasificadas de cada categoría:

CLASE	CATEGORÍA	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2		ALTERNATIVA 3	
		m2s	%	m2s	%	m2s	%	m2s	%
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	1.287.515	4,99	1.287.515	4,99	1.287.515	4,99	1.287.515	4,99
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	114.957	0,45	114.957	0,45	114.957	0,45	114.957	0,45
SUELO URBANIZ.	SECTORIZADO	74.355	0,29	38.797	0,15	38.340	0,15	0	0
	NO SECTORIZADO	0	0	0	0	0	0	0	0
SUELO NO URBANIZABLE		24.330.720	94,28	24.366.279	94,42	24.366.735	94,42	24.405.075	94,57
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		25.807.547	100	25.807.575	100	25.807.575	100	25.807.575	100

Tabla 12 – Cuadro comparativo de las alternativas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Memoria de Ordenación

CLASE	CATEGORÍA	NNSS	
		m2s	%
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	1.402.472	5,92
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	0	0
SUELO URBANIZ.	SECTORIZADO	82.000	0,32
	NO SECTORIZADO	0	0
SUELO NO URBANIZABLE		24.101.100	94,04
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		256.30.186	100

Tabla 13 – Clasificación del suelo de las NNSS vigentes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Memoria de Ordenación

Se observa que las superficies del cuadro de la **alternativa 0 no se corresponden con las de las NNSS** recogidas en el punto 2 de este informe.

También se observa, que toda la **superficie del SUNC de la alternativa 0 no varía con respecto las alternativas 1,2 y 3**, existiendo en las propuestas del Avance del PGOU una nueva delimitación en dicho suelo.

3.3 Alternativa seleccionada

La **Alternativa 3** es la elegida, señalando el documento que "...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".

3.3.1 Clasificación y categorías de suelo

El Avance clasifica todo el término municipal en Suelo Urbano, que incluye Consolidado y No Consolidado, y en Suelo No Urbanizable de Protección, formado por varias categorías que se describirán más adelante.

Clase y categoría	m ²	%
Suelo Urbano Consolidado	1.287.515	4,99
Suelo Urbano No Consolidado	114.957	0,45
Suelo Urbanizable Sectorizado	0	0
Suelo Urbanizable No Sectorizado	0	0
Suelo No Urbanizable de Protección	24.405.075	94,57%
	25.807.547	100,00%

Tabla 14 - Clasificación propuesta por el avance. Área y porcentaje sobre la superficie total del municipio.

Fuente: Memoria de Ordenación del Avance

Clase	Categoría	Superficie (m ² s)	% PGOU	% NNSS
Suelo Urbano	Consolidado	1.287.515		
	No Consolidado	114.957	5,43	5,46
	Total	1.402.472		

Tabla 15 - Cuadro de Superficies de SU

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Avance

Tal y como puede observarse en el anterior cuadro, la superficie de suelo urbano se ha reducido ligeramente, pasando del 5,46% al 5,43%. El Avance recoge la totalidad del suelo urbano clasificado por el planeamiento vigente, con una serie de ajustes de borde para adaptar su límite a la realidad topográfica y a las características que presentan los terrenos en la actualidad. El documento no detalla los ajustes en el límite del suelo urbano de las NNSS realizados.

Áreas Homogéneas

La totalidad del Suelo Urbano del municipio ha sido dividido en dos Áreas Homogéneas (Casco urbano y Sierra de Tajuña), atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional.

En el caso de Ambite, la situación geográfica de los núcleos es la que ha determinado la división en las áreas homogéneas definidas.

Área Homogénea	Uso	m ² s
AH 01 Casco Urbano	Residencial	394.573
AH 02 Sierra de Tajuña	Residencial	1.007.899
Total		1.402.472

Tabla 16 – Áreas Homogéneas

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Avance

Para cada área homogénea el Avance define los siguientes parámetros:

Área Homogénea	Superficie [m ²]	Superficie SUNC [m ²]	Superficie SUC [m ²]	Ce Real [m ² /m ²]	Ce PGOU [m ² /m ²]	Sup. Edificable PGOU [m ² c]	Uso global	Tipología
AH-01 Casco Urbano	394.573	114.957	279.616	0,80	0,92	257.754,84*	Residencial	Vivienda unifamiliar
AH-02 Sierra de Tajuña	1.007.899	0	1.007.899	0,09	0,15	147.594,34	Residencial	Vivienda unifamiliar aislada

Tabla 17 – Áreas homogéneas

Fuente: Memoria de Ordenación del Avance

*La Memoria de Ordenación en la página 97 señala para el AH-1 una superficie edificable de 258.588 m²c, y en la página 101, en el cuadro resumen indica para el mismo concepto 257.754 m²c.

Como se puede observar, los datos difieren.

Suelo urbano consolidado (SUC)

El Avance clasifica estos suelos como aquellos ya clasificados como urbanos por el planeamiento general vigente, y los suelos de borde del casco urbano revisando las condiciones para ser clasificados como tal.

Se delimitan 12 actuaciones aisladas en SUC en los que se plantean diversas actuaciones de modificación de la ordenación pormenorizada vigente.

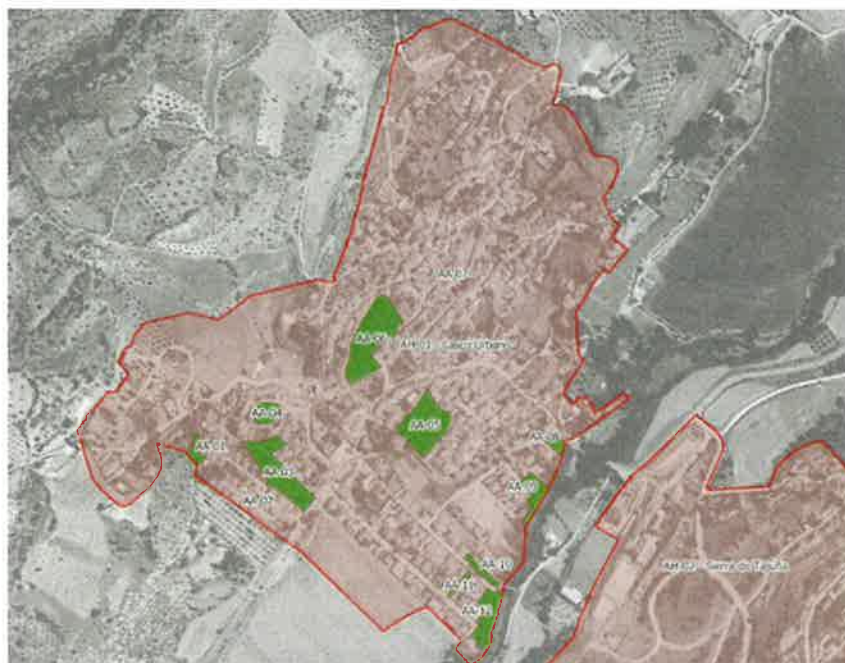


Figura 20 – AA en SUC del AH-1

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Avance

- **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.

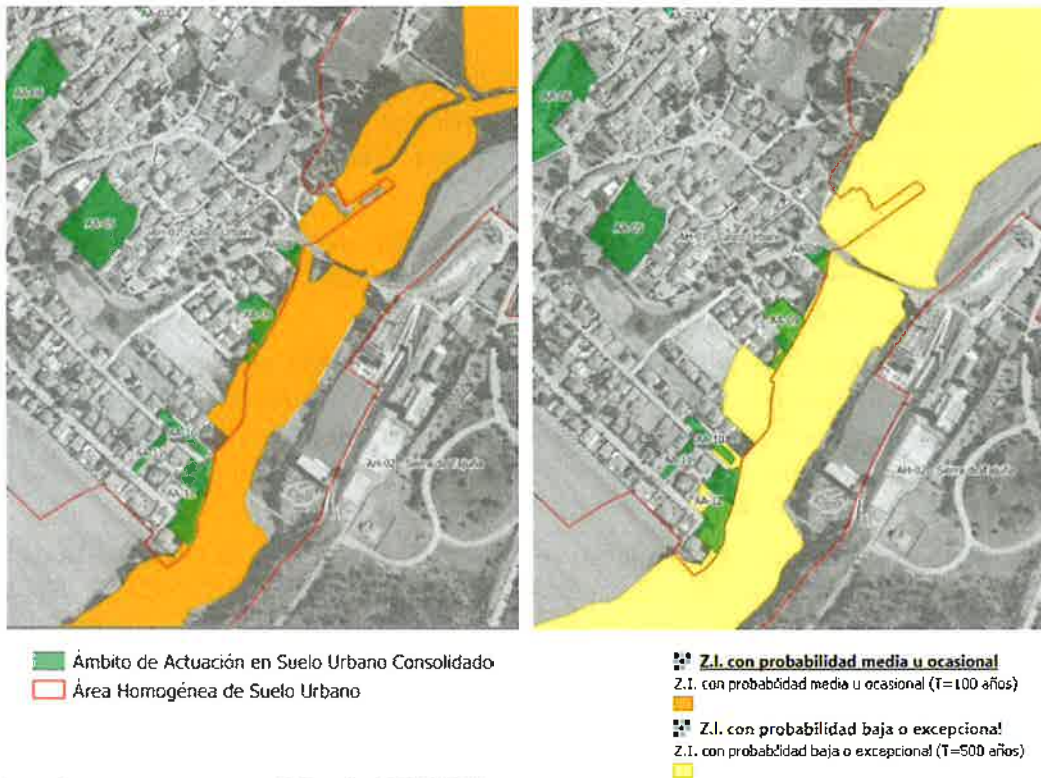
- **AA-08:** incluye una parcela del casco urbano, calificada como residencial por el planeamiento vigente, ubicada junto al cauce del río, con el objetivo de concentrar la edificabilidad en el frente de la parcela a la carretera Madrid-Albares y obtener un espacio libre público en la banda más cercana 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 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.

Código	Uso Global	Sup. (m2s)	Bruta
AA-01	Residencial	549,00	
AA-02	Residencial	114,00	
AA-03	Residencial	5.128,00	
AA-04	Residencial	995,00	
AA-05	Residencial	4.188,00	
AA-06	Residencial	5.261,00	
AA-07	Residencial	100,00	
AA-08	Residencial	488,00	
AA-09	Residencial	1.359,00	
AA-10	Residencial	549,00	
AA-11	Residencial	299,00	
AA-12	Residencial	2.115,00	
TOTAL		21.145,00	

Tabla 18 – Ámbitos de Actuación de SUC

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Avance

Existen terrenos con esta clasificación que resultan **afectados por la zona inundable** del río Tajuña, pertenecen a las actuaciones en los **ámbitos AA-08, AA-09, AA-10 y AA-12.**



Suelo urbano no consolidado (SUNC)

Clasificado por el Avance lo constituyen terrenos 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.

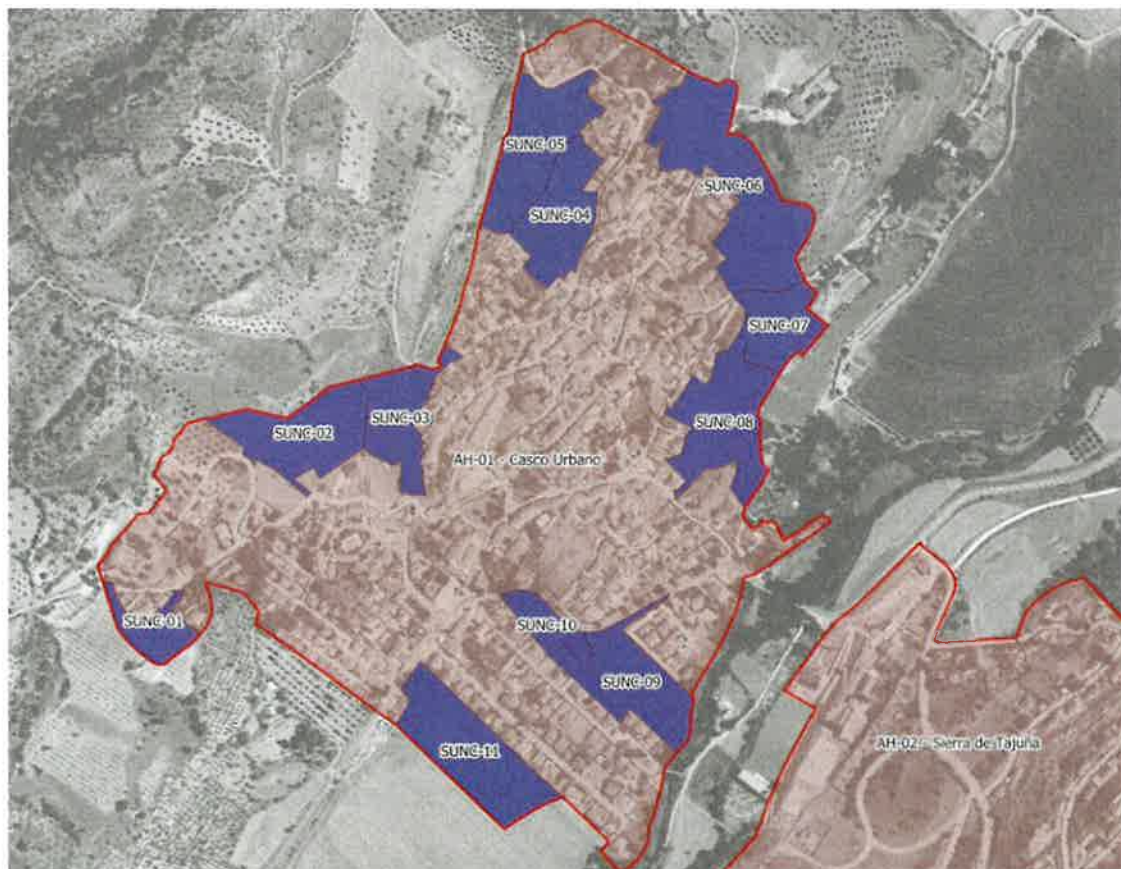


Figura 21 – Ámbitos de SUNC en AH-1

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Avance

El Suelo Urbano No Consolidado en Ambite queda integrado por los siguientes ámbitos:

- **SUNC-01:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al oeste 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.

Se encuentra ligeramente afectado por la zona de policía de cauces públicos del río Tajuña, por lo que, las actuaciones del PGOU deberán tener en cuenta y adaptarse a la naturalidad de los cauces.

- **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, aparte de los ya mencionados.

Resulta afectado por la zona inundable del río Tajuña, por lo que, las actuaciones del PGOU deberán tener en cuenta y adaptarse a la naturalidad de los cauces.

- **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 sur 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.

Este ámbito de actuación se ha delimitado en un **Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Agrario de la Vega**, por lo que se deberá justificar la pérdida de los valores que justificaron su régimen de protección y el cambio en la clasificación del suelo.

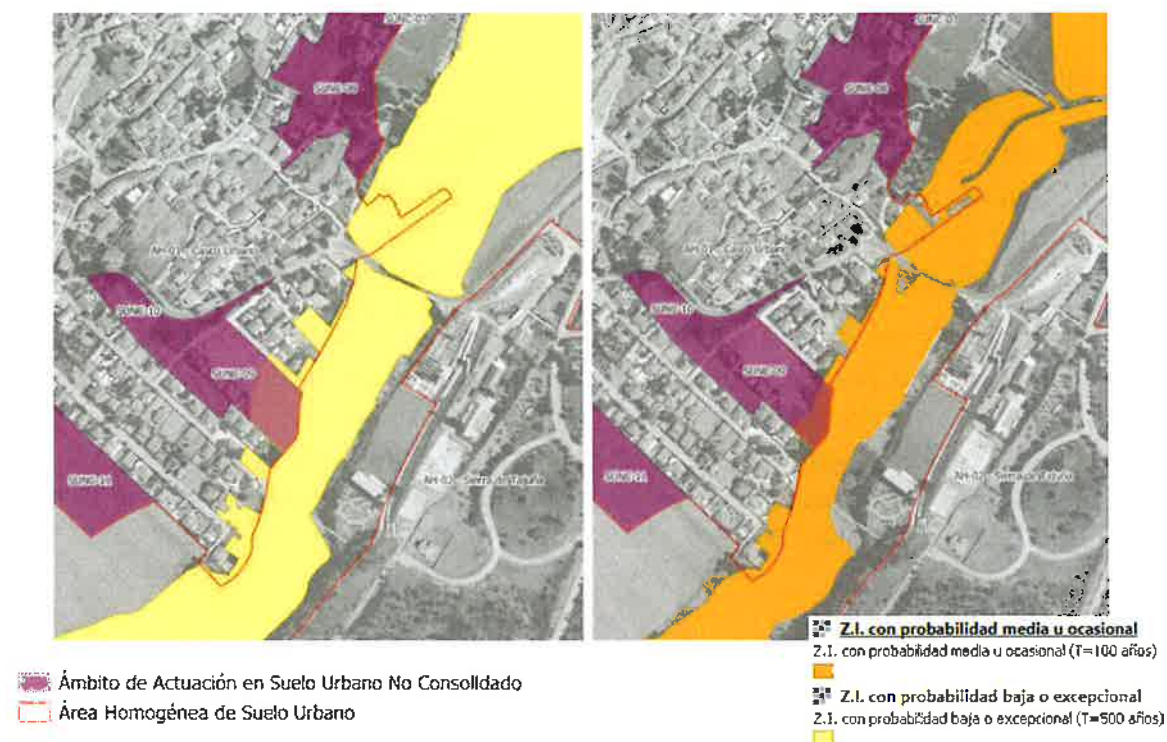


Figura 22 – Riesgo de inundación en SUNC

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Avance

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



Figura 23 – Comparativa del límite del SU en SUNC-11

Fuente: Elaboración propia a partir de datos Avance

SUNC	Sup. [m2s]	Total	Coefficiente [m2c/m2s]	Edificabilidad total [m2c]	Densidad [viv/ha]	Nº Viv
SUNC_01	4.083,00		0,6	2.449,80	12	4
SUNC_02	11.597,00		0,6	6.958,20	12	13
SUNC_03	8.122,00		0,6	1.790,40	12	3
SUNC_04	9.525,00		0,6	5.715,00	12	11
SUNC_05	12.028,00		0,6	5.420,40	12	10
AH 01 SUNC_06	21.103,00		0,6	12.661,80	12	25
SUNC_07	6.818,00		0,6	4.090,20	12	8
SUNC_08	13.110,00		0,6	7.866,00	12	15
SUNC_09	11.033,00		0,6	6.619,80	12	13
SUNC_10	3.566,00		0,6	2.139,60	12	4
SUNC_11	13.972,00		0,6	8.383,20	12	16
Total SUNC	114.957		-	64.094,40	-	122

Tabla 19 – Áreas homogéneas y Ámbitos de Actuación en SUNC

Fuente: Elaboración propia a partir de datos Avance

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

3.3.3 Suelo Urbanizable

El Avance señala que el suelo urbano vacante cubre las necesidades de crecimiento de población del municipio de 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.

3.3.4 Suelo No Urbanizable de Protección

Se delimitan los suelos afectados por legislaciones sectoriales (protección especial) y aquellos que sean considerados por el planeamiento como susceptibles de no ser transformados (preservado).

Suelo no urbanizable de protección especial SNUP-E:

- **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 Protección Preservado SNUP-P:

- **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.

Clase	Categorías	Superficie [m2s]	
SUELO NO URBANIZABLE SNUP	Suelo No Urbanizable de Protección Especial SNUP-E	Carreteras	176.004
		Cauces y riberas	212.803
		Vías Pecuarias	144.861
		Montes Preservados	9.444.817
		ZEC Cultural	3.152.405
	Suelo No Urbanizable de Protección Preservado SNUP-P	Paisajístico	336.722
		Agrícola	2.650.491
			9.075.125
	Superficie total		24.405.075

Tabla 20 – Categorías de Suelo No Urbanizable
Fuente: Elaboración propia a partir de datos Avance

3.3.5 Redes Públicas

Se dividen las redes en función de su nivel jerárquico en supramunicipales, generales y locales.

Redes Supramunicipales

Las constituyen 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 Ambite, 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 única Vía Pecuaria existente en Ambite es la denominada "Cordel de las Merinas".

No se plantea la necesidad de ampliar ninguna de las redes supramunicipales existentes.

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 que se puedan adscribir a ningún ámbito urbanístico ni tampoco a nivel supramunicipal.

- Red General de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias

- Red General de Equipamientos Sociales
- Red General de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres

Ámbito		Superficie			Sistemas Generales		
Código	Uso Global	Sup. (m2s)	Bruta	Edif. (m2c)	Máx.	Sup. (m2s)	Neta
SUNC-01	Residencial	4.083,00		3.449,80		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	

Tabla 21 – Red de Sistemas Generales previstos

Fuente: Memoria de Ordenación del Avance

En los SUNC y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, por lo que de 64.094,40 m² edificables la reserva exigida será de mínimo 12.819 m²s, siendo 14.395,00m²s superior.

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. La Memoria de Ordenación distingue las siguientes Redes Locales:

- Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias
- Red Local de Equipamientos Sociales
- Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres
- Red Local de Servicios de Infraestructuras

El Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las redes locales se definirán de forma pormenorizada en sucesivas fases del PGOU.

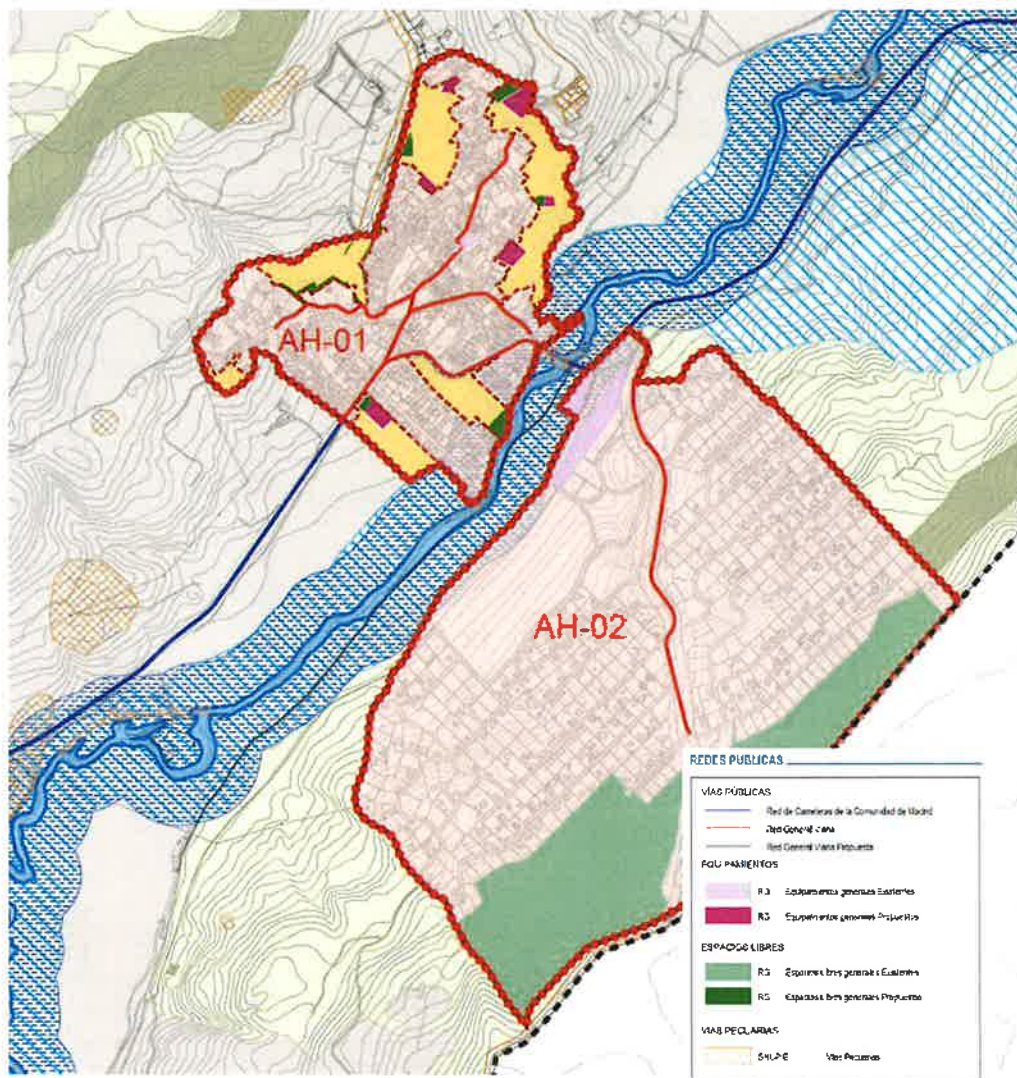


Figura 24 – Redes públicas
 Fuente: Planos de Ordenación del Avance. PO-03

3.4 Propuesta de crecimiento

El avance fija la densidad de viviendas por hectárea y edificabilidad de los ámbitos de actuación de SUNC residencial definiendo una necesidad en base a la proyección demográfica prevista.

En base a los datos del Avance se obtiene la siguiente estimación de número de viviendas para el Suelo Urbano:

Categoría de Suelo	Ámbito	Sup. Total [m2s]	Densidad máx. [viv/ha]	Nº viviendas existentes	Nº viviendas previstas
SUC	AH-1	279.616	22	474	135
	AH-2	1.007.899	5	326	151
	TOTAL SUC	1.287.515	-	800	286
SUNC	SUNC-01	4.083	12	0	4
	SUNC-02	11.597	12	0	13
	SUNC-03	8.122	12	0	3
	SUNC-04	9.525	12	0	11
	SUNC-05	12.028	12	0	10
	SUNC-06	21.103	12	0	25
	SUNC-07	6.818	12	0	8
	SUNC-08	13.110	12	0	15
	SUNC-09	11.033	12	0	13
	SUNC-10	3.566	12	0	4
	SUNC-11	13.972	12	0	16
	TOTAL SUNC	114.957	-	0	122
	TOTAL INCREMENTO DE CAPACIDAD			408	
	NECESIDADES ESTIMADAS			200-201	

Tabla 22 – Análisis de los crecimientos residenciales planteados

Fuente: Memoria de Ordenación del Avance

En el documento se cuantifican las nuevas viviendas propuestas en la alternativa seleccionada en 306 viviendas, número que como ya se ha visto antes, se detecta como erróneo.

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

Revisando los últimos datos disponibles del Banco de Datos Municipal y Zonal de la Comunidad de Madrid (ALMUDENA), se observa que en el año 2024 la población en el municipio es de 701 habitantes, frente a los 743 habitantes que prevé la propuesta para este año.

En el mismo sentido, las proyecciones de población del conjunto de la Comunidad de Madrid prevén un incremento de población para el periodo 2024-2039 de un 15% respecto al 37,35% previsto en la propuesta para el municipio, sin que se justifiquen las causas de esta importante desviación.

Respecto a la necesidad de vivienda, el apartado 10.4 del citado Título II de la Memoria de información determina, en base al citado incremento de población previsto, a una ocupación media de 2,31 habitantes por hogar, el amplio número de viviendas secundarias existentes

(60% del total) y suponiendo que parte de estas viviendas secundarias se conviertan en hogares, que serán necesarias para el horizonte temporal del Plan General **entre 200 y 210 nuevas viviendas**.

El PGOU dice en la Memoria de Ordenación, en el punto 3.8. del Título III de la Memoria de Ordenación que "... 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."

A la vista de lo expuesto, **se debería considerar si es necesaria la clasificación del SUNC-11**, ya que únicamente con la capacidad de SUC ya se cubrirían las necesidades residenciales planteadas.

4. Aspectos relevantes para el Impacto Territorial

De acuerdo, por lo tanto, con los datos recogidos en la presente Propuesta de Informe de Impacto Territorial del Avance del PGOU de Ambite, según lo previsto en el artículo 56 de la LSCM y de los principios rectores y fines recogidos en el artículo 3.2. de la LSCM y del artículo 3. del RDLSRU, y a partir de los datos urbanísticos contenidos en la documentación aportada, de las consideraciones reproducidas en el Documento de Alcance, de los preceptivos informes emitidos, del planeamiento vigente y de su capacidad actual, del análisis del territorio, su evolución y capacidad de acogida, se pueden analizar los siguientes aspectos demográficos, residenciales, económicos y territoriales que se proponen en el Avance del PGOU de Ambite.

4.1 Territorio y Entorno

- Tiene una **superficie** de 26 km².
- Pertenece a la **Zona Estadística “Sudeste Comunidad”**, formada por 33 municipios, los cuales tienen una densidad de población y crecimiento bajo.
- El territorio incluye la **Zona de Especial Conservación (ZEC) “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid”**.
- Se encuentra en la **cuenca hidrográfica del Río Tajuña**.
- En Ambite se distinguen **dos unidades de paisaje**. La calidad visual del paisaje es media-baja, y media al sur. La fragilidad del paisaje es baja en el norte y media / media – alta en el resto.
- Gran parte del territorio del municipio se encuentra ocupado por **montes preservados**.
- Por su territorio discurre una **vía pecuaria** en la categoría de cordel, “Cordel de las Merinas”.
- El **riesgo** de incendio es alto, especialmente al norte del municipio.
- Ambite pertenece a la **comarca agraria de “Las Vegas”** y a la **comarca forestal “Este”**.
- En el **Catálogo de bienes y espacios protegidos** del Avance se recogen numerosos yacimientos arqueológicos o paleontológicos.
- **Relaciones Funcionales:**
 - o Sanidad: Cuenta con 1 consultorio local, dependiente del Centro de Salud de Campo Real. El Hospital de Referencia es el Hospital Universitario del Sureste.
 - o Educación: Se encuentra en la Zona de Casas de Niños “Este-4, Villar del Olmo”, compuesta por 4 escuelas de educación infantil. El “CRA Vega de Tajuña” se compone de 4 colegios rurales agrupados. Para enseñanzas de nivel superior, el alumnado de Ambite tiene adscripción múltiple ordinaria en los Institutos de Educación Secundaria “Senda Galiana” y “La Poveda Campo Real”.
 - o Movilidad: Por Ambite discurren tres carreteras, M-215, M-204 y M-219. El municipio cuenta con tres líneas de autobús interurbano, la 260 con origen en Alcalá de Henares, la 322 con origen Arganda del Rey y la 326 con origen en el sur de Madrid.

- Servicios sociales: Ambite pertenece a cuatro mancomunidades con fin de dar servicios sociales, medioambientales y protección del medio ambiente. El municipio ofrece una variedad de equipamientos deportivos (polideportivo, piscina, campo de fútbol y frontón), y culturales (ludoteca, casa de tercera edad y centro cultural).

4.2 Población, vivienda y economía

- En 2024 la población de Ambite representó el 0,59 % de la población de la zona estadística Sudeste Comunidad puesto que alcanzó los 697 habitantes. Esto supone un crecimiento medio anual de la población del 1,75 % y una media de crecimiento de 9 habitantes al año desde 1985. La comparación con sus municipios limítrofes muestra como Ambite es el tercer municipio menos poblado tras Olmeda de las Fuentes y Fuentenovilla.
- Porcentualmente los mayores crecimientos de población para Ambite se registraron en la primera década del siglo XXI destacando el año 2007 con un aumento del 18,53 %. Sin embargo, valorando el número de habitantes por año, destaca el 2017 con 82 nuevos habitantes.
- Los datos del Catastro muestran que en los últimos veintidós años el número de unidades residenciales de Ambite se ha incrementado en 218 viviendas, desde las 567 de 2003 hasta las 785 de 2024. Así, Ambite se erige como el cuarto municipio con más unidades residenciales de su zona geográfica, pues es superado por Mondéjar, Villar del Olmo y Orusco de Tajuña.
- Por su parte, los datos del Censo de Población y Vivienda muestran como el porcentaje de vivienda principal en el año 2001 suponía el 24,36 %, en el año 2011 alcanzó el 35,37 % y en 2021 el 35,88 %. Así, según los últimos datos disponibles, las viviendas no principales representan el 64,13 % del total de viviendas del municipio. Esto supone que Ambite es el segundo municipio con mayor porcentaje de vivienda no principal de los municipios limítrofes, solo superado por Fuentenovilla que cuenta con un 64,40 % de vivienda no principal.
- La comparativa entre los crecimientos de población y vivienda de los últimos veintidós años muestra que, a pesar de que hay un crecimiento constante en ambas variables, el crecimiento de la población, con un 115,79 %, triplica el aumento de las unidades residenciales, con un 38,45 %.
- En la primera década del siglo XXI el número de residentes por hogar aumentó ligeramente, desde los 2,18 en 2001 a los 2,19 en 2011. Sin embargo, el estancamiento de la vivienda y el crecimiento constante de la población hicieron que el número de residentes por hogar aumentara notablemente, alcanzando los 2,31 residentes en 2021. No obstante, Ambite es el segundo municipio con menor media de residentes por hogar tras Fuentenovilla.
- En los últimos veinte años, la moda de hogares en Ambite son los de una persona. No obstante, este tipo de hogar se ha reducido un 2,64 %, pues ha pasado de representar el 40,14 % del total de los hogares en 2001 a ser el 37,50 % en 2021. Por el contrario, el tipo de hogar que más se ha incrementado es el de tres personas, pues ha pasado de representar el 7,75 % en 2001 a representar el 18,75 % en 2021. De este modo, actualmente los hogares de dos personas representan el 28,13 %, los de cuatro el 9,38 % y los de cinco o más el 6,25 %.
- El análisis económico de Ambite muestra la importancia del sector servicios para el municipio ya que es el sector económico que congrega el número más alto de

empresas y más del 84 % del PIB procede de dicho sector, convirtiéndose en el municipio más terciarizado de su entorno.

- Respecto a la magnitud de su tejido empresarial, Ambite cuenta con 46 empresas. Por ello, es el tercer municipio con menor número de empresas tras Fuentenovilla y Olmeda de las Fuentes.
- El 45,86 % de la población de 16 y más años de Ambite está ocupada y el 9,52 % está parada. Por sectores, los parados del municipio pertenecen mayoritariamente al sector servicios que representa al 84,79 % de los mismos. En su comparativa con los municipios colindantes de la Comunidad de Madrid, Ambite tiene la ratio de desempleo relativa más alta, 6,60 parados por cada 100 habitantes.
- En Ambite hay 199 trabajadores residentes y 73 puestos de trabajo. No obstante, hasta 171 residentes salen del municipio para realizar su trabajo, de los cuales 86 se desplazan a Madrid.
- El 61,64 % de los puestos de trabajo de Ambite son ocupados por residentes de otros municipios, principalmente de Madrid.
- De los 73 puestos de trabajo, el 93,15 % corresponden al sector servicios, el 5,48 % a agricultura y ganadería y un 1,37 % a construcción.

4.3 Planeamiento Vigente

- El planeamiento vigente de Ambite son las Normas Subsidiarias de Planeamiento y Catálogo Complementario de Bienes a Proteger del año 1995, por tanto, no adaptadas a la LSCM.
- Las NNSS dividen el suelo en las siguientes clases:
 - Suelo Urbano
 - Suelo Apto para Urbanizar
 - Suelo No Urbanizable
 - o Común
 - o Protegido
 - Interés Paisajístico
 - Interés Agrario de la Vega
 - Interés Ecológico
- Han sufrido varias modificaciones y se han aprobado definitivamente instrumentos de desarrollo desde su aprobación.
- Dividen el término municipal en dos núcleos urbanos separados por el río Tajuña.
- Las NNSS definen un sector de Suelo Urbanizable para uso industrial alejado del casco.
- Delimita el Suelo Urbano en 10UE, divididas en 11 tras las MPGOU.
- Existe una necesidad de adaptar el planeamiento a la legislación urbanística vigente.
- Necesidad de incorporar al planeamiento municipal las afecciones ambientales y sectoriales que afectan a los distintos suelos del término municipal.

- Dificultades de gestión para el desarrollo de los ámbitos delimitados.
- Necesidad de adaptar los crecimientos urbanos a las necesidades reales del municipio.
- Previsión de nuevas redes y servicios para el municipio actualizados al nuevo modelo de sociedad.

4.4 Propuesta de Avance

- El PGOU propuesto adscribe todo el suelo del municipio a una **clase y categoría** de suelo.
 - o Suelo Urbano Consolidado
 - o Suelo Urbano No Consolidado
 - o Suelo No Urbanizable de Protección
- **SU** queda dividido en 2 AH:
 - o En **SUC** se divide en **12 ámbitos de actuación**. Se especifican las determinaciones en las Fichas de ordenación. Se calcula una capacidad remanente en solares finalistas vacíos para la construcción de aproximadamente 286 viviendas.
 - o En **SUNC** el Avance delimita **11 ámbitos de actuación** que precisan obras de renovación, reforma interior, mejora urbana u obtención de dotaciones, mediante el sistema de actuaciones integradas. Se plantea una capacidad máxima de 122 viviendas.
- En **SNUP** se plantean:
 - o Suelo no urbanizable de protección especial SNUP-E:
 - *SNUP-E de Carreteras*
 - *SNUP-E Cauces y Riberas*
 - *SNUP-E Vías Pecuarias*
 - *SNUP-E Montes Preservados*
 - *SNUP-E ZEC*
 - *SNUP-E Cultural*
 - o Suelo no urbanizable de protección especial SNUP-P:
 - *SNUP-P Paisajístico*
 - *SNUP-P Agrícola*
- El **Catálogo** de la propuesta clasifica 2 BIC en el municipio, 38 yacimientos arqueológicos y numerosos BIP y BC.

4.5 Sobre el Contenido del Avance

- El Avance indica que Ambite pertenece a 4 unidades de paisaje, mientras que los datos consultados en el visor de cartografía de la Comunidad de Madrid indican que pertenece a 2.
- La Alternativa 3 del documento de Avance clasifica suelo urbanizable en su texto, pero no aparece en los cuadros y resúmenes de la propuesta.
- Las superficies del cuadro de la alternativa 0 no se corresponden con las de las NNUU a las que hacen referencia.

- La superficie de SUNC de la alternativa 0 no varía con respecto a las alternativas 1,2 y 3, existiendo en las propuestas del Avance una nueva delimitación de dicho suelo.
- Existen terrenos en SUC y SUNC que resultan afectados por la zona inundable del río Tajuña, pertenecen a las actuaciones en los ámbitos AA-08, AA-09, AA-10, AA-12 y SUNC-09
- Existen terrenos en SUNC que resultan afectados por la zona de policía de cauces del río Tajuña, pertenecen a las actuaciones en los ámbitos SUNC-08.
- Se clasifica un nuevo ámbito SUNC-11 cuya clasificación actual es un Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Agrario de la Vega.
- El Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las redes locales se definirán de forma pormenorizada en sucesivas fases del PGOU.
- La alternativa 3 cuantifica 306 viviendas disponibles para el futuro crecimiento, dato erróneo ya que la suma sería 406.
- La comparativa entre la población proyectada en el Avance para los años 2022, 2023 y 2024 y los datos de población real del Instituto Nacional de Estadística muestra que en este periodo la población ha crecido en 46 personas menos de las estimadas. Así, se proyectó un aumento de 81 residentes, lo que suponía un incremento del 12,24 % respecto al año 2021, pero el crecimiento real en este periodo ha sido de 35 residentes, lo que supone un incremento del 5,29 % respecto a 2021.
- En la primera columna de la tabla 21 "Pirámide de población 2021" se emplean los mismos años en intervalos de edad distintos

5. Conclusiones del Informe de Impacto Territorial

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

1. Deberán tenerse en cuenta todas las cuestiones manifestadas en el Documento de Alcance ([Ver apartado referente al contenido del documento de Alcance de este documento](#)).
2. Debe realizarse un adecuado análisis de la situación actual (Alternativa 0), revisando que las superficies consideradas coinciden con las del planeamiento vigente y cuantificando adecuadamente su capacidad remanente, distinguiendo entre las viviendas potenciales en solares vacantes ya urbanizados y las que derivarían del desarrollo de las unidades de ejecución pendientes, todo ello a los efectos de justificar el dimensionado de las distintas alternativas. ([Ver apartado 3.2 de este documento](#)).
3. Se deberá revisar la proyección de la población atendiendo a los últimos datos disponibles del Instituto Nacional de Estadística, pues la proyección polinómica utilizada se ve lastrada con el crecimiento negativo del año 2022. Por tanto, se recomienda una revisión de las cifras de necesidad de vivienda.
4. Se deberá corregir la primera columna de la tabla 21 "Pirámide de población 2021".
5. De acuerdo con la revisión de la proyección de población, se podrá dimensionar de forma adecuada las necesidades de vivienda. Todo ello, de conformidad con el artículo 3 "Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible" del TRLSRU ([ver artículo 3 TRLSRU](#)), y con lo establecido en el artículo 3, "Principios rectores y fines de la ordenación urbanística" de la LSCM, atendiendo al criterio de un uso racional del recurso natural del suelo ([Ver artículo 3 LSCM](#)).

En este sentido, el PGOU debe, por lo tanto, analizar la capacidad vacante de suelo urbano y justificar las necesidades de nuevos crecimientos, antes de proponer otros nuevos que incrementen la prevista ya existente en el planeamiento vigente, así como potenciar la gestión y desarrollo del actual suelo urbano de aplicación directa. ([Ver apartado 3.4 de este documento](#)).

6. En las sucesivas fases de aprobación del Plan General, se deberá indicar cómo dar cumplimiento a las reservas mínimas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de conformidad con el TRLSRU y LSCM vigentes.
7. Debe justificarse la incorporación al SUNC de los terrenos clasificados por las NNSS como suelo no urbanizable de protección, detallando sus condiciones físicas, sus principales condicionantes ambientales, y justificando, en su caso, la pérdida de los valores que hicieron que el planeamiento vigente lo clasificase como tales. ([Ver apartado 3.3.2 de este documento](#)).

Para el caso concreto de los terrenos que ocupa el ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado SUNC-11, incorporados en la propuesta al suelo urbano y clasificados en las NNSS como suelo no urbanizable protegido por interés agrario de vega, el Plan General debe justificar la pérdida de los valores agrícolas identificados tanto por las NNSS como por el Mapa de Capacidad Agrológica de la Comunidad de Madrid.

8. Debe quedar suficientemente justificado que todos los terrenos que integran el suelo urbano cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
9. El Plan General debe dimensionarse de manera que se adapte a las necesidades reales del municipio, atendiendo al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, por el cual, debe protegerse el suelo rural y preservarse los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, posibilitando únicamente el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado al suelo preciso para satisfacer las necesidades que se justifiquen.
10. De acuerdo con el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, deben permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves”, lo que deberá tenerse en cuenta para delimitar el suelo urbano en las zonas inundables del río Tajuña.
11. El Plan General debe incluir los documentos de ordenación pormenorizada de los ámbitos de actuación de SUNC que no prevean su desarrollo a través del correspondiente Plan Parcial, a los efectos que pueda evaluarse ambientalmente su ordenación en esta fase de tramitación del Plan General.
12. Las Normas Urbanísticas deben regular las condiciones edificatorias de las diferentes normas zonales en que se divida el suelo urbano consolidado. En el caso de que se propongan cambios normativos respecto al planeamiento vigente que deriven en un incremento de la intensidad edificatoria o del número de viviendas, deberán cuantificarse a los efectos de poder realizar un adecuado dimensionado del Plan General y una correcta previsión de las redes públicas.

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

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

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

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

Anexo I: Análisis socioeconómico y residencial del territorio

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

Datos demográficos y residenciales

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

En primer lugar, los datos permiten realizar una caracterización de la población por grupos de edad en 2024. Así, de los 697 habitantes, el 50,36 % son hombres y el 49,64 % son mujeres. Atendiendo a la variable edad, el 12,55 % son menores de 15 años, el 65,76 % tienen entre 15 y 64 años y el 21,68 % tienen 65 años o más.

Grupos de Edad	% Población
<15	12,55%
15-64	65,76%
≥65	21,68%
Total	100%

Estructura demográfica de Ambite en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

En segundo lugar, el análisis de la dinámica poblacional ofrece los siguientes resultados. La población empadronada en Ambite en 1985 ascendía a 354 habitantes, cifra que se redujo hasta los 323 en 2003 y que alcanzó los 557 en el año 2009. El año 2017 se caracteriza por ser el año de mayor crecimiento cuantitativo de la serie, con un incremento de 82 habitantes que supuso un aumento del 13,78 % respecto a 2016. Sin embargo, el año de mayor crecimiento porcentual fue 2007 con un incremento del 18,53 %, pues sumó 73 nuevos residentes.

En 2024, último dato disponible, Ambite experimentó un crecimiento de 13 habitantes. De esta forma, en los últimos treinta y nueve años el municipio ha experimentado un crecimiento medio anual de la población⁵ del 1,75 %.

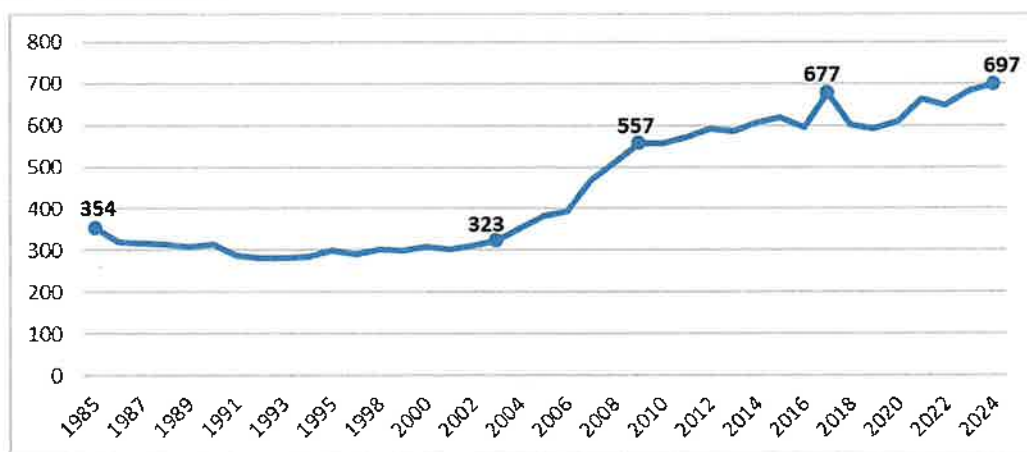
Como puede observarse en el siguiente gráfico, la población de Ambite se ha incrementado progresivamente, aunque pueden distinguirse cuatro periodos diferenciados en el comportamiento de su población:

- Un primer periodo, que iría desde 1985 hasta el año 2003, en el que la población experimentó un ligero crecimiento negativo desde los 354 habitantes de 1985 hasta los 323 del año 2003, lo que supone un déficit de 31 personas.
- El segundo periodo concluiría en 2009 con 557 habitantes. Este periodo se caracteriza por ser la etapa de mayor crecimiento total, pues se sumaron 234 residentes. Es posible que este aumento poblacional se viera impulsado por la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias aprobadas en 1995.

⁵ CRECIMIENTO MEDIO ANUAL DE LA POBLACIÓN: Es la variación media anual de la población en un periodo dado, entre un año inicial y otro final. Se obtiene mediante la fórmula del interés compuesto y el resultado se da en porcentajes. P_{t-n} es la Población del año inicial; P_t es la Población del año final y n es el Número de años entre el inicial y el final. (Nota Metodológica del Atlas Estadístico de la Comunidad de Madrid 2023)

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

- Un tercer periodo comprendería los años 2010 a 2017, en el que se produjo un incremento de 120 habitantes.
- El cuarto periodo comenzaría en 2018 y finalizaría en 2024, con un incremento de tan solo 20 habitantes.



Evolución de la población total empadronada en Ambite⁶

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Tras analizar estos datos, podemos indicar que la media de crecimiento de la población desde el año 1985 hasta el año 2024 ha sido de 9 habitantes al año.

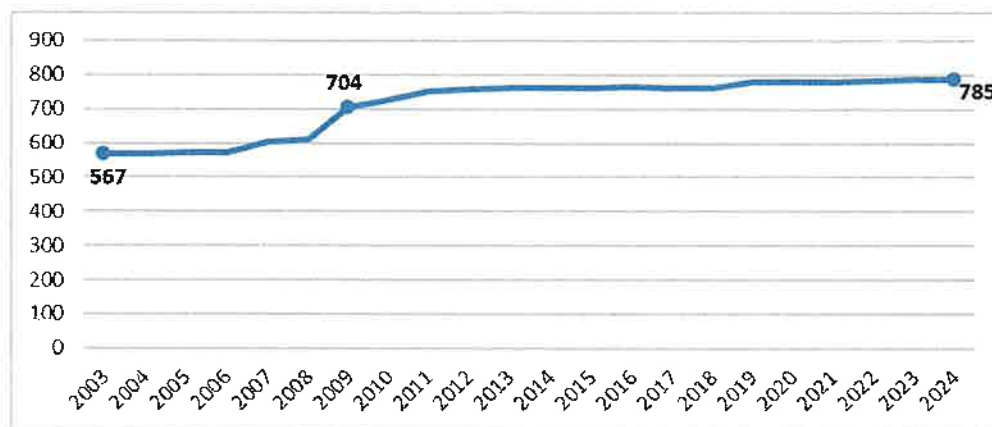
De forma análoga, podemos examinar la evolución de las unidades residenciales del municipio y, para ello, es preciso analizar los datos de los últimos Censos de Población y Vivienda. Los mismos muestran que en 2001 el número de viviendas era 583, aumentando en 2011 hasta las 735 y en 2021 hasta las 800.

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

De este modo, si comparamos los datos de 2011 del Censo y del Catastro, podemos observar que mientras el Censo aporta 735 viviendas censadas, en el caso del Catastro se muestran 752 viviendas. Igualmente, mientras el Censo de 2021 contabiliza 800 viviendas, el Catastro anota 781.

A pesar de estas disparidades en las cifras, los datos del Catastro son de gran utilidad puesto que parten del año 2003 y permiten ver la evolución del municipio durante los últimos 22 años. En este horizonte temporal, han existido momentos expansivos y regresivos desde el punto de vista económico, lo que permite obtener una imagen bastante clara de la dinámica global de su crecimiento.

⁶ El Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid no dispone de datos para el año 1997.



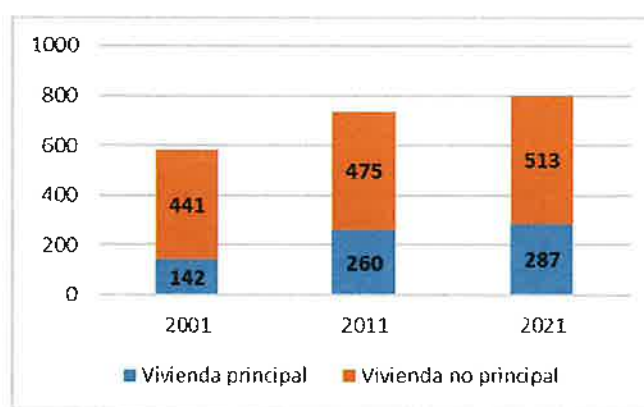
Evolución del número de unidades residenciales en Ambite

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

La gráfica anterior permite observar cómo desde 2003 hasta 2024 el número de unidades residenciales de Ambite se ha incrementado en 218 viviendas, desde las 567 de 2003 hasta las 785 de 2024.

Este incremento se produjo especialmente entre los años 2007 y 2011, en los que se aprecia una tendencia de crecimiento exponencial. En este sentido, destacan especialmente los años 2007, con un aumento de 31 viviendas que supusieron un crecimiento del 5,43 % respecto al año 2006, y 2009, con un aumento de 94 viviendas, el mayor de la serie, que implicó un crecimiento del 15,41 % respecto a 2008. Desde 2012, el crecimiento ha sido moderado e incluso se han registrado crecimientos negativos en los años 2017, 2020 y 2024.

Por su parte, los datos del Censo de Población y Vivienda muestran como el porcentaje de vivienda principal se incrementó notablemente en la primera década del siglo XXI, pues mientras en el año 2001 suponía el 24,36 %, en el año 2011 alcanzó el 35,37 %. Desde entonces, el porcentaje de vivienda principal apenas ha experimentado cambios, pues en 2021 suponía el 35,88 %. Por tanto, hay que destacar que, según los últimos datos disponibles, las viviendas no principales representan el 64,13 % del total. De este modo, de las 800 viviendas censadas en 2021, 287 son viviendas principales y 513 son viviendas no principales.



Evolución del tipo de vivienda en Ambite

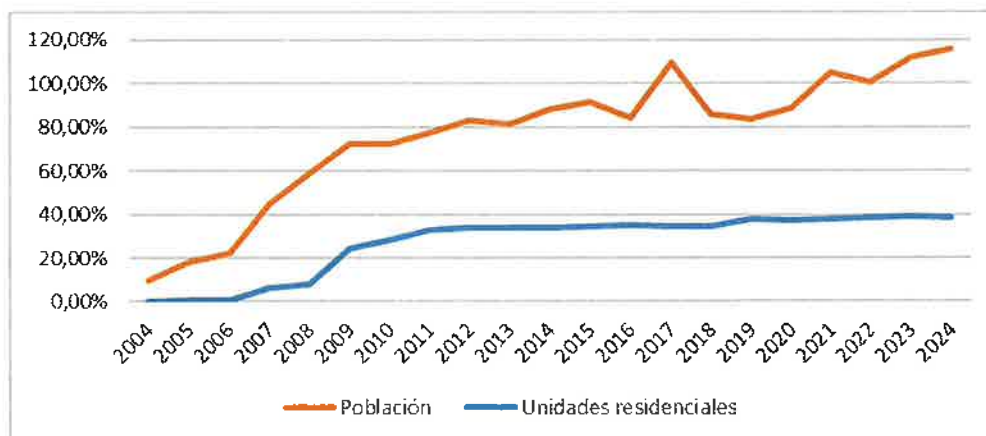
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

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

Como puede observarse en la siguiente gráfica, la vivienda experimentó un crecimiento exponencial entre los años 2007 y 2011, y desde entonces, el ritmo de crecimiento ha sido más contenido e incluso experimentó años de crecimiento negativo, como se indicó

anteriormente. Por el contrario, el crecimiento de la población ha sido más oscilante con años de especial crecimiento como el 2017.

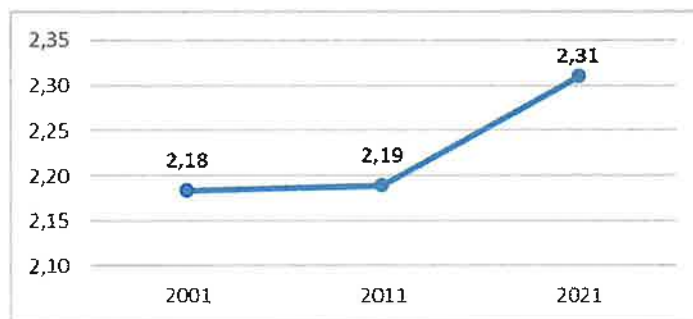
De este modo, los distintos ritmos de crecimiento muestran como el crecimiento poblacional ha triplicado el crecimiento de las unidades residenciales en las últimas décadas, pues desde 2003 el parque inmobiliario se ha incrementado un 38,45 % y la población ha crecido un 115,79 %. Pese a ello, como se indicó anteriormente, el 64,13 % de las viviendas del municipio son viviendas no principales.



Crecimientos anuales de población y vivienda en Ambite

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

La comparativa de población y vivienda también nos permite analizar la media de residentes por hogar. Así, atendiendo a los datos del Censo, podemos comprobar como en la primera década del siglo XXI el número de residentes por hogar aumentó ligeramente, desde los 2,18 en 2001 a los 2,19 en 2011. Sin embargo, el estancamiento de la vivienda y el crecimiento constante de la población hicieron que el número de residentes por hogar aumentara notablemente, alcanzando los 2,31 residentes en 2021.

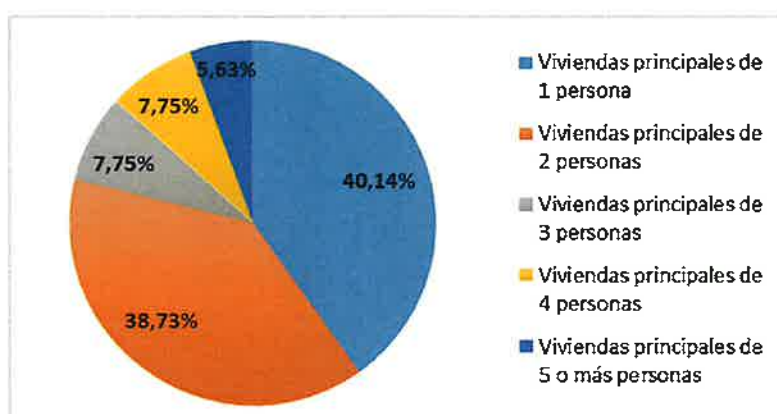


Tamaño medio de los hogares en Ambite

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

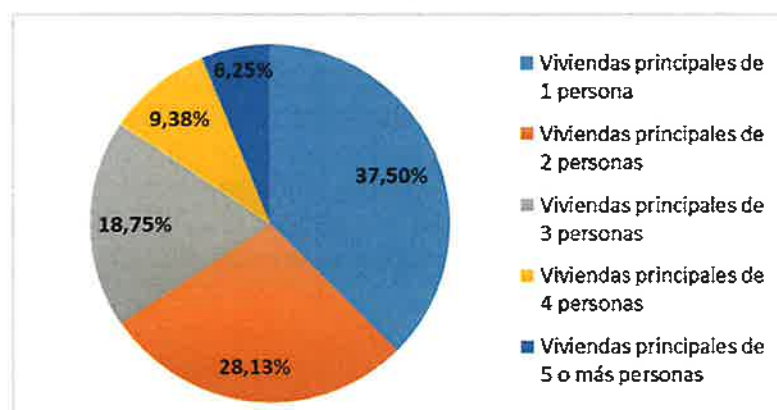
Asimismo, los datos del Censo posibilitan examinar la evolución de los distintos tipos de hogares atendiendo a su tamaño. Como muestran los siguientes gráficos, en los últimos veinte años, la moda de hogares en Ambite son los de una sola persona. No obstante, este tipo de hogar se ha reducido un 2,64 %, pues ha pasado de representar el 40,14 % del total de los hogares en 2001 a ser el 37,50 % en 2021.

Pese a ello, el tipo de hogar que más se ha reducido es el de dos personas, pues en 2001 suponía el 38,73 % y en 2021 el 28,13 %. Por el contrario, el tipo de hogar que más se ha incrementado es el de tres personas, pues ha pasado de representar el 7,75 % en 2001 a representar el 18,75 % en 2021. Por su parte, los hogares de cuatro personas han pasado de representar el 7,75 % al 9,38 %, y los hogares de cinco o más personas se han incrementado ligeramente desde el 5,63 % de 2001 al 6,25 % de 2021.



Tamaño de los hogares de Ambite en 2001

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM



Tamaño de los hogares de Ambite en 2021

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Datos socioeconómicos

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

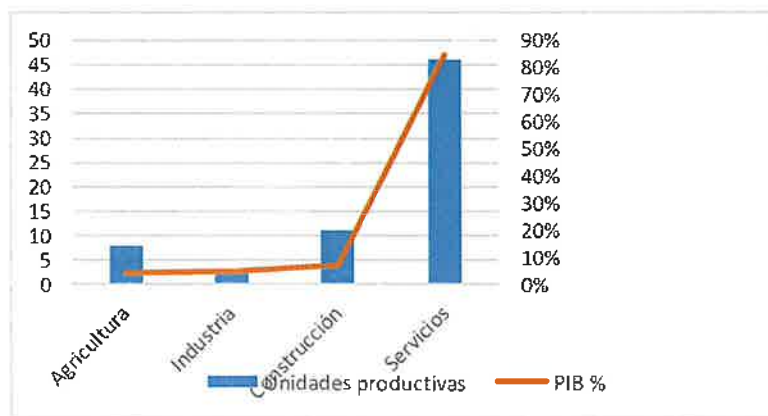
Sectores	Unidades Productivas ⁷	PIB
Agricultura	8	4,22 %
Industria	3	4,53 %
Construcción	11	6,79 %
Servicios	46	84,46 %

Datos macroeconómicos por sectores en Ambite en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

El análisis por sectores de actividad de las unidades productivas y el Producto Interior Bruto (PIB) muestra la importancia notable del sector servicios en Ambite, ya que congrega el número más alto de unidades productivas y más del 84 % del PIB procede de dicho sector. Esto supone que el resto de sectores representan el 15,54 % del PIB y el 32,35 % de las unidades productivas.

⁷ La variable "unidad productiva" es la unidad básica en el espacio generadora de actividad económica, coincidiendo en la mayoría de los casos con el establecimiento.

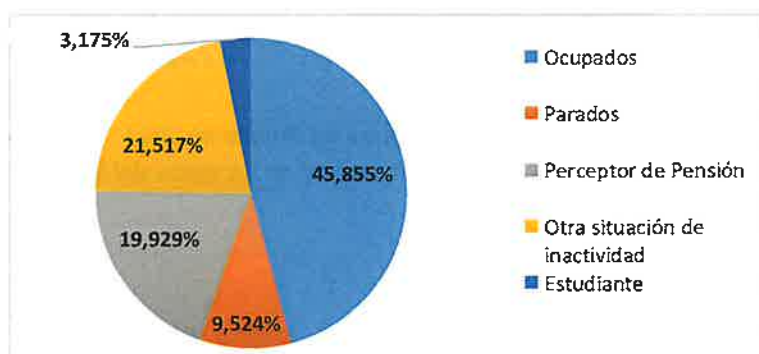


Análisis comparado del tejido empresarial y PIB por sectores en Ambite

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Según los últimos datos disponibles del Censo de Población Anual, de 2022, la población censada de 16 y más años en Ambite es de 567 personas, de las cuales, 280 son hombres y 287 son mujeres. Por tanto, el 49,38 % de la población de 16 y más años son hombres y el 50,62 % son mujeres. Esto supone una diferencia entre sexos del 1,24 %.

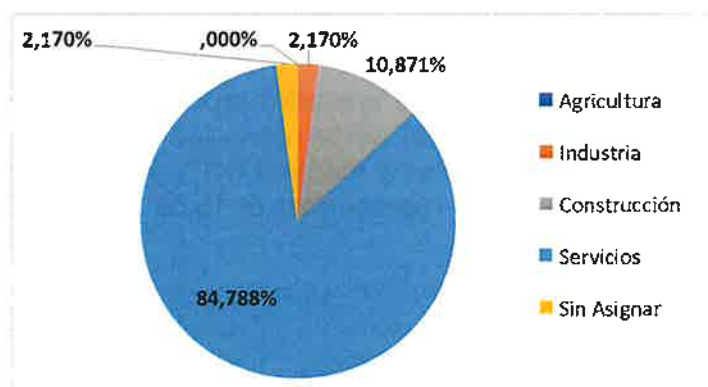
Dentro de este colectivo, el 45,86 % están ocupados, el 19,93 % percibe una pensión, el 3,17 % son estudiantes, el 21,52 % se encuentran en otra situación de inactividad y el 9,52 % están parados.



Clasificación de la población de más de 16 años de Ambite en 2022

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

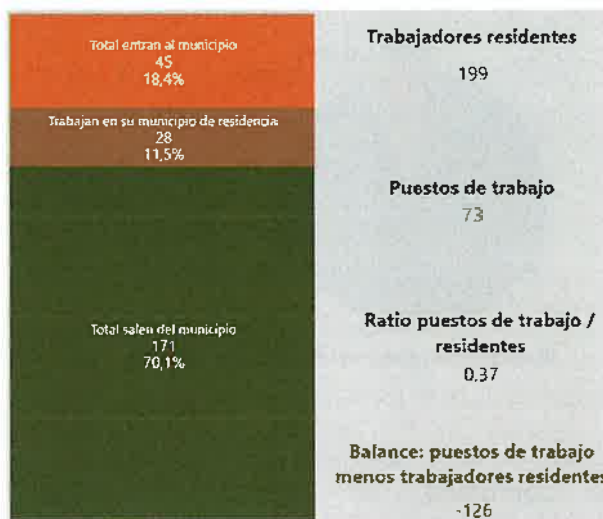
Por sectores, los parados de Ambite pertenecen mayoritariamente al sector servicios que representa al 84,79 % de los mismos. Un 10,87 % de los parados pertenece a la construcción, un 2,17 % pertenece a la industria y otro 2,17 % no tiene un sector de actividad diferenciado. Además, es destacable que en el municipio no hay parados en el sector agrícola.



Paro registrado por sectores de actividad de Ambite en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

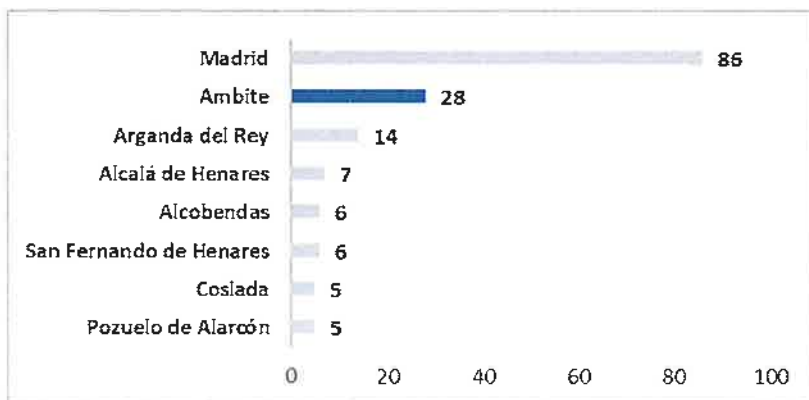
Atendiendo a los datos del Atlas de la movilidad residencia – trabajo de la Comunidad de Madrid de 2024 al que se hizo alusión en el punto 1.2.3 de este informe, en Ambite hay 199 trabajadores residentes y 73 puestos de trabajo. Por ello, el balance entre los puestos de trabajo y los trabajadores residentes es negativo, con un déficit de 126 puestos. No obstante, como refleja la siguiente tabla, hasta 171 residentes de Ambite salen del municipio para realizar su trabajo.



Trabajadores y puestos de trabajo de Ambite

Fuente: Atlas de Movilidad residencia – trabajo

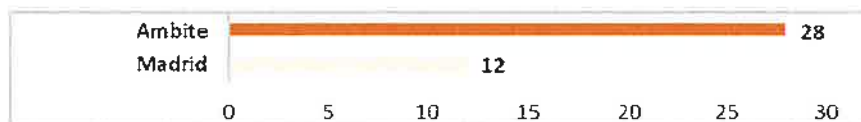
En Ambite tan solo trabajan 28 residentes, pues la mayoría de los vecinos del municipio, hasta 86, trabajan en Madrid. Entre los municipios receptores de trabajadores de Ambite también se encuentran Arganda del Rey, Alcalá de Henares, Alcobendas y San Fernando de Henares donde trabajan 14, 7, 6 y 6 residentes, respectivamente.



Residentes en Ambite según su municipio de trabajo^B

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

Por el contrario, destaca que trabajan en el municipio 45 personas que residen en otro municipio, lo que supone que el 61,64 % de los puestos de trabajo de Ambite son ocupados por residentes de otros municipios, principalmente de Madrid.

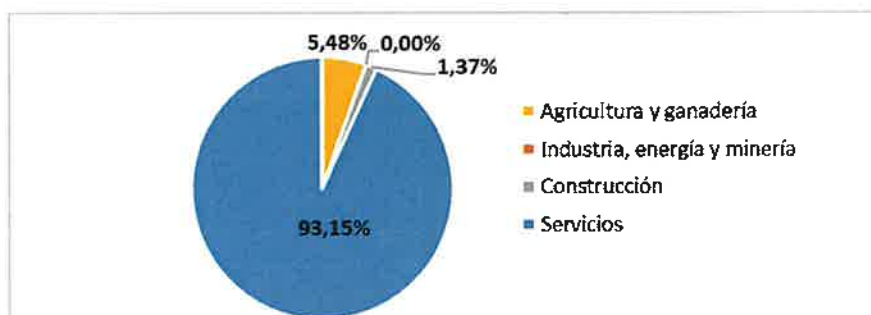


^B Para salvaguardar el secreto estadístico el Atlas de la Movilidad residencia - trabajo no muestra los resultados inferiores a cinco trabajadores. Para más información consultar: [Altas de la movilidad residencia-trabajo de la Comunidad de Madrid](#)

Trabajadores en Ambite según su municipio de residencia⁹

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

Como muestra el siguiente gráfico, de los 73 puestos de trabajo¹⁰ de Ambite, el 93,15 % corresponden al sector servicios, el 5,48 % a agricultura y ganadería y un 1,37 % a construcción. Además, cabe señalar que en el municipio no hay puestos en el sector de la industria, la energía y la minería.



Puestos de trabajo en Ambite por sector económico

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

Así, las variables analizadas en este apartado permiten concluir que Ambite, al igual que su zona estadística y la Comunidad de Madrid, estructura su actividad económica mayoritariamente en el sector servicios.

Datos comparados del municipio con su contexto territorial

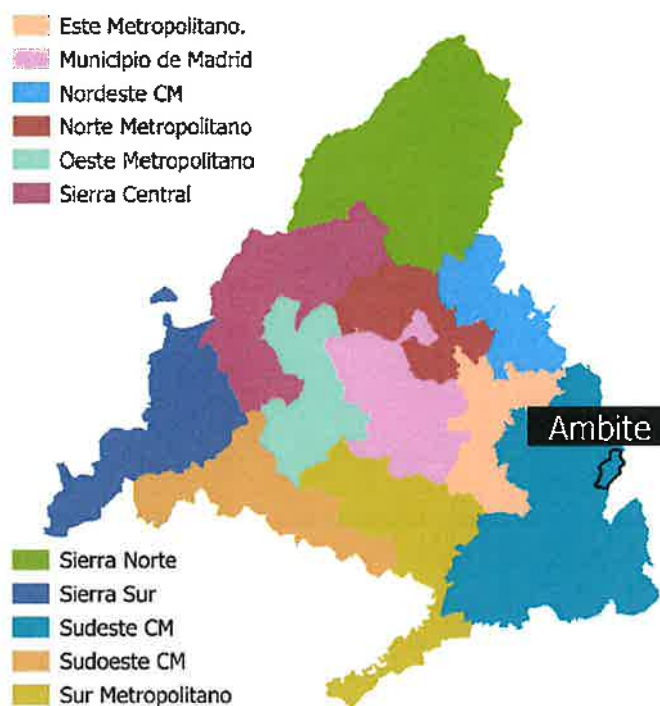
Para ayudar a la comprensión de la realidad demográfica, residencial y económica de Ambite es pertinente realizar una comparativa con sus municipios limítrofes y analizar la importancia del municipio dentro de su zona estadística.

Atendiendo a los criterios establecidos por Eurostat, el IECM constituyó un sistema de unidades administrativas locales compatibles con la Nomenclatura Común de Unidades Territoriales Estadísticas (en inglés, NUTS) reguladas por el Reglamento (CE) nº1059/2003 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de mayo de 2003

Así, siguiendo las directrices de Eurostat, el IECM estableció una subdivisión de la Comunidad de Madrid por áreas estadísticas a la que denominó "Zonificación estadística NUTS 4", que actualmente se denomina "Zonificación estadística". Entre dichas áreas estadísticas se encuentra la zona Sudeste Comunidad a la que pertenece Ambite.

⁹ Para salvaguardar el secreto estadístico el Atlas de la Movilidad residencia - trabajo no muestra los resultados inferiores a cinco trabajadores. Para más información consultar: [Atlas de la movilidad residencia-trabajo de la Comunidad de Madrid](#)

¹⁰ El universo del estudio del Atlas de la Movilidad residencia – trabajo lo componen exclusivamente los trabajadores por cuenta ajena. Para más información consultar metodología en: [Atlas de la movilidad residencia-trabajo de la Comunidad de Madrid](#)



Mapa de Ambite en su zona estadística "Sudeste Comunidad"

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

La comparativa de la estructura demográfica de Ambite con su zona estadística y con la Comunidad de Madrid permite comprobar que el municipio cuenta con una población mucho más envejecida que la zona Sudeste Comunidad y la Comunidad, pues las personas de 65 y más años representan el 21,68 %, el 15,77 % y el 18,62 %, respectivamente.

Asimismo, el municipio cuenta con un porcentaje inferior de personas menores de 15 años, un 12,55 %, frente al 15,55 % de la zona Sudeste Comunidad y el 13,63 % de la Comunidad de Madrid. Igualmente, en Ambite el grupo de edad entre 15 y 64 años no alcanza las cifras de su zona estadística y la región, ya que suponen el 65,76 %, el 68,68 % y el 67,75 %, respectivamente.

Grupos de Edad	Ambite	Sudeste Comunidad	Comunidad de Madrid
<15	12,55 %	15,55 %	13,63 %
15-64	65,76 %	68,68 %	67,75 %
≥65	21,68 %	15,77 %	18,62 %
Total	100%	100%	100%

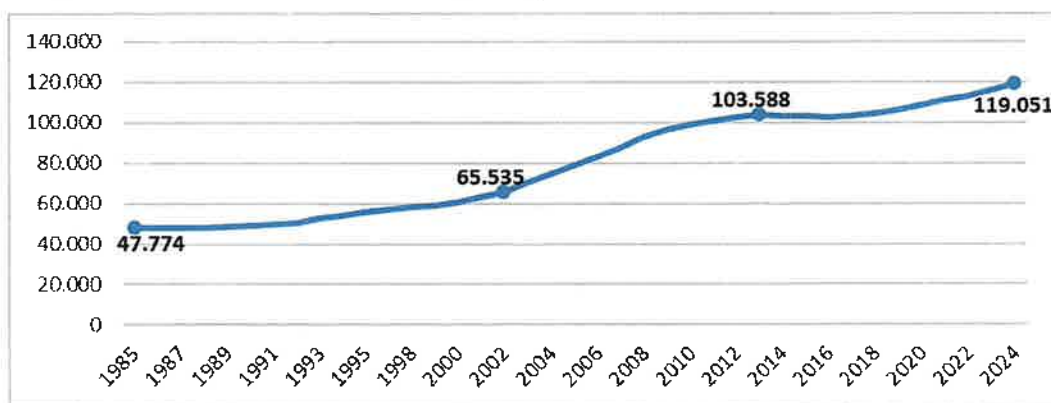
Estructura demográfica del municipio, su zona estadística y la Comunidad de Madrid en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Tras el análisis de la estructura demográfica de estas poblaciones, es necesario comparar la dinámica poblacional del municipio y su zona estadística. Así, según los datos del IECM, la población empadronada en la zona Sudeste Comunidad en 1985 ascendía a 47.774 habitantes, cifra que alcanzaba los 65.535 en 2002 y 103.588 en 2013. En 2024, último dato disponible, llegó a los 119.051 habitantes. Por tanto, la tasa de crecimiento medio anual de la población en la zona Sudeste Comunidad es de 2,37 %. Un dato superior a la tasa de crecimiento medio anual de la población en Ambite que, como se indicó anteriormente, asciende a 1,75 %.

De este modo, podemos apreciar como el crecimiento de Ambite ha sido menor al crecimiento de su zona estadística. No obstante, la evolución de ambas poblaciones ha seguido una tendencia similar, pues ambas experimentaron sus mayores crecimientos porcentuales en la primera década del siglo XXI. Sin embargo, mientras el año de mayor incremento poblacional en Ambite fue el 2007, con un incremento del 18,53 %, el año de

mayor crecimiento en la zona Sudeste Comunidad fue 2003, con un crecimiento interanual del 7,11 % y en 2007 se incrementó un 5,22 %.

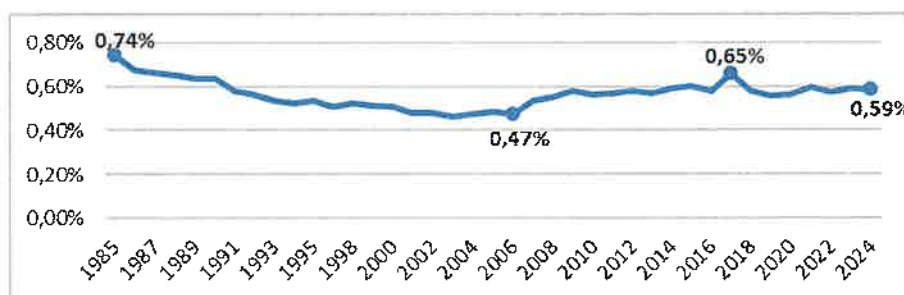


Evolución de la población empadronada en la zona Sudeste Comunidad¹¹

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Los distintos ritmos de crecimiento en la zona y el municipio hacen pertinente analizar la evolución de la relevancia de la población del municipio respecto al total de la población de la zona Sudeste Comunidad. Como muestran los datos del IECM, en 1985 la población del municipio supuso el 0,74 % de la población total de su zona estadística. Desde ese momento, su importancia se redujo gradualmente hasta representar el 0,47 % de la población de la zona en el año 2006.

Sin embargo, desde ese momento su relevancia aumentó progresivamente hasta representar el 0,65 % en 2017. Por el contrario, en los últimos años ha vuelto a reducirse y en 2024, último dato disponible, la importancia de la población de Ambite en la zona Sudeste Comunidad representa el 0,59 %.



Porcentaje de la población del municipio respecto a su zona estadística

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Además de la comparación con su zona estadística, también es pertinente analizar las posibles diferencias entre la población de Ambite y la población de sus municipios colindantes: Olmeda de las Fuentes, Orusco de Tajuña, Pezuela de las Torres y Villar del Olmo, que pertenecen a la zona estadística Sudeste Comunidad, y Fuentenovilla y Mondéjar que son municipios de la provincia de Guadalajara.

Como muestra el siguiente gráfico, el municipio con mayor población es Mondéjar con 2.900 habitantes. Tras él, se sitúan Villar del Olmo y Orusco de Tajuña, pues cuentan con 2.277 y 1.511 residentes, respectivamente. Por el contrario, Olmeda de las Fuentes, con 408 habitantes, y Fuentenovilla, con 583, son los municipios menos poblados. Ambite, por su parte, es el tercer municipio menos poblado ya que, como se analizó anteriormente, cuenta con 697 habitantes.

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



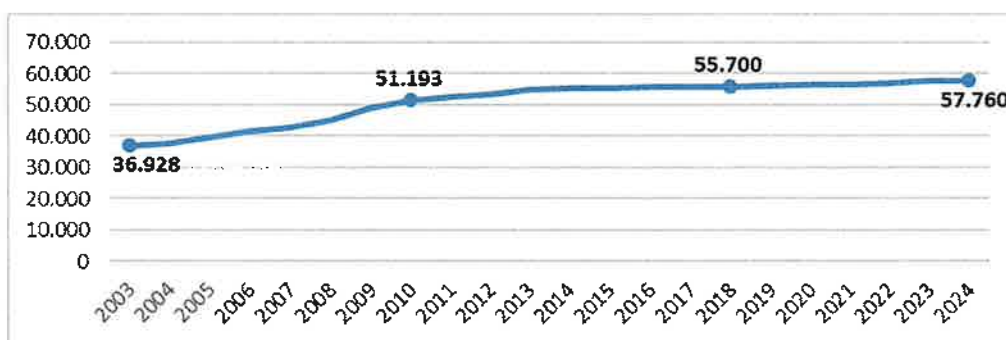
Población en los municipios limítrofes en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

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

Según los datos del IECM, la zona Sudeste Comunidad contaba con 36.928 unidades residenciales en 2003, alcanzó las 51.193 en 2010 y las 55.700 en 2018. En 2024, último dato disponible, llegó a las 57.760 unidades residenciales.

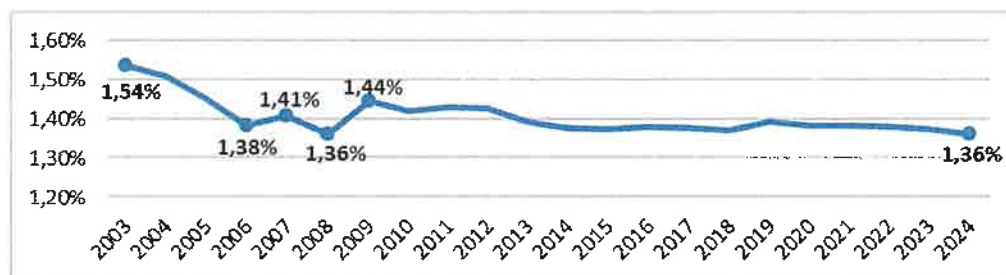
De este modo, podemos apreciar como el crecimiento de las unidades residenciales en Ambite y su zona estadística ha sido similar pues, en ambos casos, se produjo un notable crecimiento en la década de los años 2000 que se frenó a principios de la década de 2010, posiblemente ocasionado por la crisis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



Unidades residenciales en la zona Sudeste Comunidad

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

También es interesante analizar la evolución de la relevancia de las unidades residenciales del municipio respecto al total de las unidades residenciales de la zona Sudeste Comunidad. Como muestran los datos del IECM, en 2003 las unidades residenciales del municipio supusieron el 1,54 % del total de unidades residenciales de su zona estadística y en 2006 se redujo hasta el 1,38 %. En 2007 aumentó de nuevo hasta el 1,41 % pero en 2008 obtuvo el dato más bajo de la serie, un 1,36 %. Sin embargo, en 2009 su relevancia se incrementó hasta el 1,44 % y, desde entonces, fue disminuyendo hasta representar el 1,36 % en 2024.



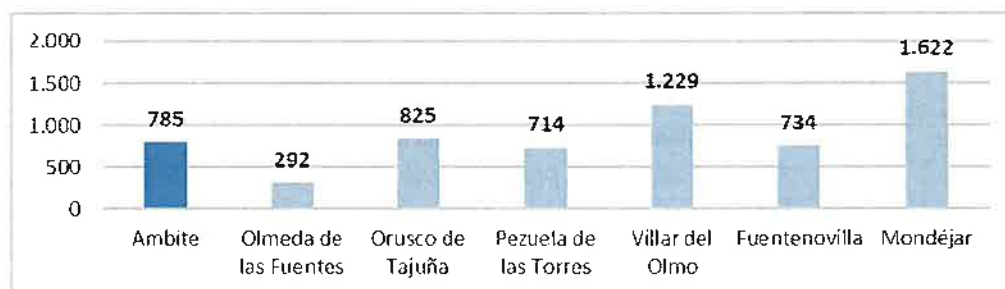
Porcentaje de las unidades residenciales del municipio respecto a su zona estadística

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Por su parte, la comparativa sobre vivienda con los municipios limítrofes, al igual que ocurre con los datos de población analizados anteriormente, refleja una diferencia notable a favor de Mondéjar con 1.622 unidades residenciales. Tras él, se sitúan Villar del Olmo y Orusco de

Tajuña con 1.229 y 825, respectivamente. Por el contrario, Olmeda de las Fuentes, con 292, es el municipio con menos unidades residenciales.

Ambite, por su parte, cuenta con 785 unidades residenciales, lo que le erige como el cuarto municipio con más unidades residenciales.

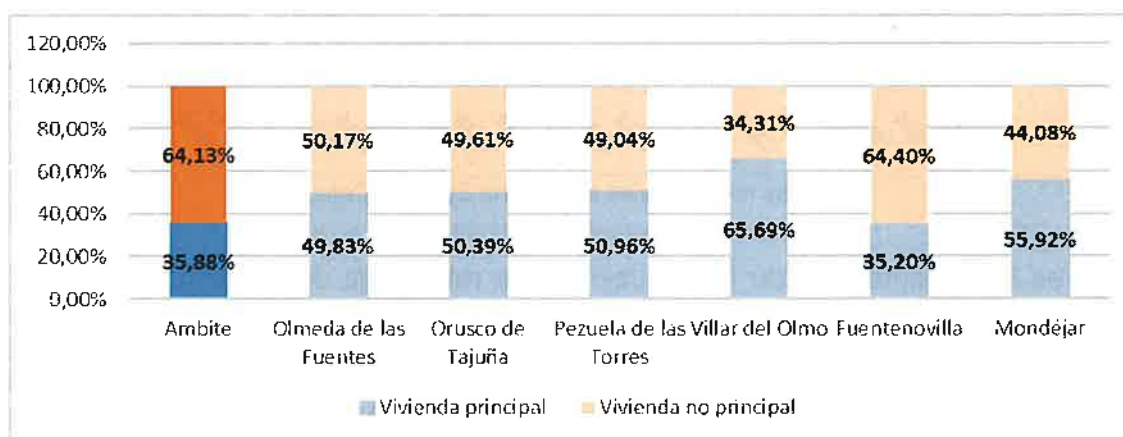


Unidades residenciales en los municipios limítrofes en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

En cuanto a la ocupación de las viviendas, atendiendo a los datos del Censo de Población y Vivienda de 2021, entre los municipios de la Comunidad de Madrid analizados destaca Villar del Olmo con una proporción de vivienda principal superior al 65 %. Tras él, se sitúa Mondéjar, pues el 55,92 % de las viviendas del municipio son viviendas principales.

Con una proporción inferior, con datos próximos al 50 %, se sitúan Pezuela de las Torres, Orusco de Tajuña y Olmeda de las Fuentes, donde la vivienda principal representa el 50,96 %, 50,39 % y 49,83 %, respectivamente. Así, Ambite se caracteriza por ser el segundo municipio con menor porcentaje de vivienda principal, un 35,88 %, tras Fuentenovilla, que cuenta con un 35,20 %.



Tipo de vivienda en los municipios limítrofes en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

La comparativa del número de viviendas principales y la población de estos municipios también nos permite analizar la media de residentes por hogar en cada uno de ellos. Así, atendiendo a los datos del Censo de 2021, podemos comprobar como Mondéjar y Villar del Olmo son los municipios con mayor media de residentes por hogar ya que cuenta con 2,81 y 2,71 residentes por hogar, respectivamente.

Tras ellos, se sitúan Orusco de Tajuña y Pezuela de las Torres, con 2,49 residentes por hogar. Por el contrario, Fuentenovilla y Ambite, con 2,19 y 2,31, respectivamente, son los municipios con las media de residentes más bajas.

Municipio	Media de residentes por hogar
Ambite	2,31
Olmeda de las Fuentes	2,47
Orusco de Tajuña	2,49

Pezuela de las Torres	2,49
Villar del Olmo	2,71
Fuentenovilla	2,19
Mondéjar	2,81

Media de residentes por hogar del municipio y sus municipios colindantes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

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

Como se observa en la siguiente tabla, es llamativo que todos los municipios analizados salvo Olmeda de las Fuentes, con una renta bruta per cápita de 21.980 €, presentan niveles de renta bruta per cápita y renta bruta por hogar inferiores a la media de la Comunidad de Madrid. Entre ellos destaca Ambite, ya que es el municipio con menor nivel de renta bruta por hogar y el tercer municipio con menor renta bruta per cápita, 30.505 € y 13.883 € respectivamente.

Municipio	Renta bruta per cápita	Renta bruta por hogar
Comunidad de Madrid	21.775	58.120
Ambite	13.883	30.505
Olmeda de las Fuentes	21.980	52.059
Orusco de Tajuña	13.138	32.396
Pezuela de las Torres	15.565	37.235
Villar del Olmo	18.299	49.025
Fuentenovilla	14.856	32.716
Mondéjar	12.695	35.934

Renta bruta per cápita y renta bruta por hogar de Ambite y sus municipios colindantes

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

En segundo lugar, es pertinente analizar el tejido empresarial del municipio y de sus municipios colindantes. Así, Ambite cuenta con 46 empresas, lo que le sitúa como el municipio con menor tejido empresarial tras Olmeda de las Fuentes, que cuenta con 44 empresas. Por el contrario, Villar del Olmo, con 197, y Mondéjar, con 178, son los municipios con mayor tejido empresarial.

Municipio	Empresas
Ambite	46
Olmeda de las Fuentes	44
Orusco de Tajuña	61
Pezuela de las Torres	59
Villar del Olmo	197
Fuentenovilla	31
Mondéjar	178

Número de empresas en el municipio y en sus municipios colindantes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

Si se analiza a nivel comparativo el PIB por sectores, en primer lugar, cabe señalar que todos los municipios centran su estructura económica en los servicios y, entre ellos, destaca Ambite cuyo sector servicios representa el 84,46 % del PIB. Esto hace que el municipio sea el que más se aleja de su zona estadística, pues en la zona Sudeste Comunidad los servicios representan el 61,07 %.

La agricultura es el sector con menor peso en la economía de todos los municipios y de la zona Sudeste Comunidad, en la que tan solo representa el 2,23 % del PIB. En Ambite

representa el 4,22 % de su PIB, lo que le erige como el tercer municipio en el que la agricultura tiene una mayor relevancia.

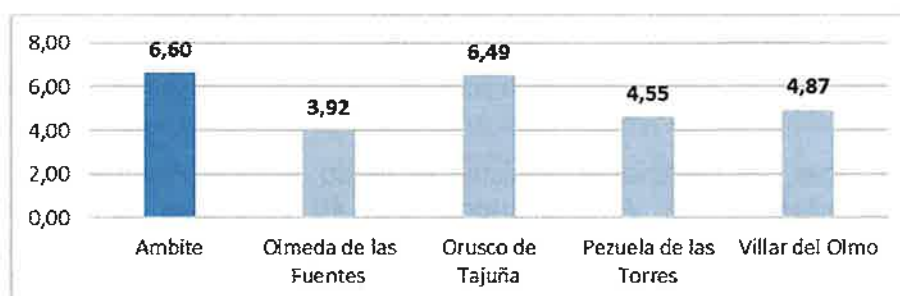
Por su parte, la industria y la minería tienen una importancia especialmente relevante en la zona Sudeste Comunidad, pues representa el 26,77 %, y en los municipios Orusco de Tajuña y Villar del Olmo donde representan el 35,06 % y el 20,94 % respectivamente. Por último, la construcción tiene mayor relevancia en las economías de Olmeda de las Fuentes y Villar del Olmo donde representa el 15,61 % y el 14,99 %, respectivamente.

Municipio / Zona	Agricultura	Industria, Minería	Construcción	Servicios
Ambite	4,22%	4,53%	6,79%	84,46%
Sudeste Comunidad	2,23%	26,77%	9,93%	61,07%
Olmeda de las Fuentes	2,57%	0,85%	15,61%	80,97%
Orusco de Tajuña	4,84%	35,06%	3,42%	56,68%
Pezuela de las Torres	7,25%	7,60%	7,20%	77,95%
Villar del Olmo	0,60%	20,94%	14,99%	63,47%

Porcentaje del PIB por sector de actividad en Ambite, su zona estadística y sus municipios colindantes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM¹²

Finalmente, para realizar una comparación óptima entre los datos de desempleo en Ambite y sus municipios colindantes, es importante atender a la ratio de paro registrado por cada 100 habitantes. Así, según los datos del IECM, Ambite, con 6,60 parados por cada 100 habitantes destaca por el ser el municipio con más paro registrado delante de Orusco de Tajuña, que cuenta con 6,49. Por el contrario, Olmeda de las Fuentes destaca por ser el municipio con menos paro registrado; 3,92 parados por cada 100 habitantes.



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

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM¹³

¹² No se han analizado los municipios de Guadalajara porque no existen datos comparables.

¹³ No se han analizado los municipios de Guadalajara porque no existen datos comparables.

ANEXO II: INFORMES SECTORIALES

Con fecha de 20 de mayo de 2025, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emite el correspondiente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Avance del Plan General del término municipal de Ambite, con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación: 1055158267839421967947 desde:

https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv

Informes sectoriales incluidos en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico

En el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 19 de la LEA, se han recibido los siguientes informes sectoriales y contestación a las consultas realizadas por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética.

Con carácter preceptivo:

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

También se han recibido las siguientes respuestas:

- **Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid**, recibida el 15 de enero de 2024

Este organismo señala que el plan no genera afecciones directas ni indirectas a la Red de Carreteras del Estado.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación MFOM02SBEB0E174812981A910EBB desde:

<https://sede.transportes.gob.es/MFOM.ConsultaCSV.Web/>

- **Dirección General de Urbanismo**, recibida el 16 de enero de 2024

Esta dirección general realiza una valoración técnico-urbanística del expediente indicando de manera genérica algunas condiciones, observaciones o sugerencias para su consideración en las siguientes fases de tramitación.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 0907941501496228368222 desde:

https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv

- **Dirección General de Promoción Económica e Industrial**, recibida el 30 de enero de 2024

Este centro directivo indica que no se encuentran afectados derechos mineros por la superficie ocupada por el plan.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 1000894132045052262625 desde:

https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv

- **Confederación Hidrográfica del Tajo**, recibida el 30 de enero de 2024

Este organismo informa sobre las afecciones existentes en el plan y realiza una serie de indicaciones que se deben tener en cuenta para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta sobre el dominio público hidráulico.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación MA0091836168C467071C1128741706696862 desde:

<https://sede.miteco.gob.es/portal/site/seMITECO/navValidacionCSV?accionClass=validacionCSVAction>

- **Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias**, recibida el 12 de febrero de 2024

Este organismo informa que Ambite no está considerado como Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR), según el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA). Asimismo, señalan que, dado que el documento no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que tienen competencias relativas al cumplimiento de la normativa de protección contra incendios, no emiten un informe más detallado sobre la documentación ni realizan otras observaciones y/o sugerencias.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 1221395417658997291204 desde:

https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv

- **Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa**, recibida el 16 de febrero de 2024

Esta subdirección general indica que, una vez recabados los oportunos informes técnicos a lo expresamente prevenido en la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, no realiza observaciones a su contenido.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 2020003HCQRCZ7YBROE6YSGLN2EJQM2V8= desde:

<https://sede.defensa.gob.es/acceda/clave/info/funcionalidad/csv>

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

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

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 0889494199970154625769 desde:

https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv

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

Este centro directivo analiza la documentación aportada e indica una serie de observaciones o consideraciones a tener en cuenta para la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos en los sucesivos trámites de aprobación del Plan General. Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 1202944469052840425765 desde:

https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv

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

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

El informe completo se anexa a este documento ([ver informe Red Eléctrica](#)).

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

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

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 0907656951185534549089 desde:

https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv

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

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

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 1294966237664487287614 desde:

https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv

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

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

El informe completo se anexa a este documento ([ver informe Área de Planificación y Gestión de Residuos](#)).

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

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

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 1055152935206770189306 desde:

https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv

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

Este organismo realiza una serie de consideraciones, relativas, entre otras, a la demanda de recursos hídricos, a las infraestructuras de abastecimiento, al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público, al vertido, saneamiento y depuración de las aguas residuales, a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II o a las condiciones necesarias a incorporar a los desarrollos definidos en el Plan General.

El informe completo se anexa a este informe ([ver Informe CYII](#)).

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

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

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 1000250115101546131511 desde:

https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv

red eléctrica
Una empresa de Redeia

Madrid, 18 de enero de 2024

María Pilar Lara Zabía
Comunidad de Madrid
Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas
Calle Alcalá, 16 – 3ª planta
28014 Madrid

Asunto: Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental para Plan General de Ordenación Urbana, en el término municipal de Ambite, provincia de Madrid.

Ref.: M/L/24-0115 (Telemático)

Exptd.: T01L24001

S/Ref.: 26/000556.5/24

S/Exptd.: 26-UB2-00189.7/2023

Muy señores nuestros:

Como contestación a su escrito de fecha de 8 de enero del 2024 en relación con la Declaración Ambiental Estratégica referida en el asunto, les informamos de las instalaciones propiedad de Red Eléctrica que pudieran resultar afectadas en la zona:

- L/E a 220 kV D/C José Cabrera-Loaches 1 y 2.

En virtud de lo anterior, rogamos que se tenga en cuenta esta instalación, considerando que, cualquier afección deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, "queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección".

La citada franja (zona de influencia) tiene una anchura, considerando un vano medio, de aproximadamente 30 m a cada lado del eje de la línea. La anchura exacta de la misma depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores. No obstante, les rogamos que para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas, nos soliciten la zona de influencia de los vanos afectados aportándonos información suficiente (documentos y planos geo-referenciados) para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.

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

red eléctrica

Por si fuera de su interés, les informamos que, tanto el número de apoyo como el código de la línea de Red Eléctrica, están indicados en una placa de color azul colocada en uno de los montantes de la línea, mediante una etiqueta con código de barras o directamente indicado en una de las peanas.

En cuanto a las alternativas no seleccionadas, dado que en el estudio de impacto ambiental ya se ha optado por una de las alternativas indicadas, entendemos que no procede el análisis y estudio de las mismas por parte de Red Eléctrica.

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

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

Sin otro particular, les saludamos atentamente.



Anexo: planos
BAS/LFA/jaa



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



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

Ref: 10/561252.9/24

Exp.: 26-UB2-00189.7/2023

SIA: 23/187

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

Municipio	Ambite
Unidad de Origen	Área de Planificación y Gestión de Residuos
Unidad de Destino	Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas.

Con fecha 22 de diciembre de 2023 (Ref.: 30/272631.9/23) se recibió el documento denominado Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Ambite.

El objetivo general del Plan General de Ordenación Urbana de Ambite es llevar a cabo la completa revisión del marco urbanístico existente en el municipio, adaptando el nuevo planeamiento a las necesidades reales de éste y estableciendo las herramientas de gestión que favorezcan el desarrollo del Plan General, previendo su sostenibilidad y la viabilidad de su desarrollo.

Se propone un modelo urbanístico centrado en la consolidación del casco urbano para absorber las necesidades de crecimiento residencial del municipio. Además de solventar los problemas de ordenación del tráfico detectados. Las áreas residenciales convivirán con los usos terciarios y el sector servicios.

El suelo se clasifica en urbano, consolidado y no consolidado, y no urbanizable de protección. Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado son los denominados SUNC-01 a SUNC-11, todos ellos destinados a uso global residencial. El Plan contempla para cada ámbito una única Unidad de Ejecución, coincidente con la delimitación del propio ámbito de actuación y que conllevará los correspondientes proyectos de Reparcelación y Urbanización.

No se contempla la asignación del uso global industrial a ningún ámbito. Se aporta el Documento Inicial Estratégico como parte del mismo, redactado por Omicron-Amepro, en noviembre de 2023.

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

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



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

Por lo tanto, deberá llevarse a cabo un estudio de caracterización Fase I de los ámbitos correspondientes al Suelo Urbano No Consolidado, ya que el Plan no clasifica suelo urbanizable. El contenido para la redacción de éste viene especificado en el apartado 3.1 de las Directrices para la redacción de los Informes de Situación de la Calidad del Suelo para Planes Urbanísticos, elaboradas desde esta Dirección General. El objetivo de este estudio es la determinación de las principales características del medio físico así como la identificación de actividades potencialmente contaminantes históricas o actuales, focos potenciales de contaminación, o cualquier otra actividad que haya podido producir alteraciones antrópicas de la calidad del suelo.

Una vez completada la Fase I, si se detectan indicios de afección, se deberá continuar con la Fase II para delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación. En tal caso, el estudio de Caracterización Analítica deberá formar parte asimismo del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental y su contenido se encuentra definido en el apartado 3.2 de las mencionadas Directrices.

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

En lo concerniente a las actividades potencialmente contaminantes que pudieran existir en el ámbito, entendiéndose por tales las que respondan a la definición dada en el art. 2.e) del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, será de aplicación lo contenido en los artículos 3.4 y 3.5 del mencionado Real Decreto, dependiendo de si es una actividad actualmente en funcionamiento o, por el contrario, ha cesado su actividad. Para los casos en los que sea de aplicación el art. 3.4 la obligación contenida en el mismo sobre la presentación del Informe de Situación por Clausura de actividad potencialmente contaminante, se deberá hacer efectiva cuando se proceda al cese de la misma. Todo ello deberá quedar reflejado en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental.

Del mismo modo y con carácter general, en el documento normativo del Plan General deberá reflejarse expresamente que para el caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, éstas deberán cumplir con las obligaciones contenidas en su art. 3, particularmente en lo referente al apartado 4 relativo tanto a la implantación de nuevos establecimientos como a su clausura.

Como se ha comentado, para facilitar la redacción de este documento se adjuntan en el Anexo las mencionadas Directrices para la redacción de los *Informes de Situación de la Calidad del Suelo para Planes Urbanísticos*.

Madrid, 24 de junio de 2024

Vº Bº JEFE DE ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y
 GESTIÓN DE RESIDUOS

Firmado digitalmente por: SÁEZ VARGAS JESUS

EL TÉCNICO DEL ÁREA

Firmado digitalmente por: MUÑOZ IZQUIERDA MARÍA DOLORES



INFORMES DE SITUACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO PARA PLANES URBANÍSTICOS

0. INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de Abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el estudio o documento ambiental estratégico de los planes o programas a los que hacen referencia los artículos 20 y 29 de la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de evaluación ambiental, deberá incluir un informe de situación de la calidad del suelo correspondiente al ámbito a desarrollar, de cara a la determinación de la viabilidad de los usos previstos.

Su objetivo será evaluar si existen indicios de alteración de que la calidad de los suelos como consecuencia de la existencia de antecedentes del desarrollo de actividades potencialmente contaminantes del suelo en el ámbito o de focos potenciales de contaminación, tanto históricos como actuales. En caso afirmativo, el informe habrá de delimitar el alcance de la misma en términos de extensión e intensidad, así como evaluar los riesgos derivados de la posible exposición a ésta, a fin de acometer a continuación, si procediese, el diseño y ejecución de las actuaciones de recuperación que fuesen precisas.

Asimismo, en el supuesto de que el futuro planeamiento establezca la implantación de un uso industrial, o asimilable, el informe irá orientado además a definir el "blanco ambiental" de la situación preoperacional, el cual será empleado como base de comparación ante eventuales episodios de contaminación que pudieran producirse en el futuro, aun cuando no se hubieran detectado indicios de contaminación.

1. ÁMBITOS DE ESTUDIO

El área geográfica objeto del informe de situación se extenderá a todos aquellos terrenos para los que el planeamiento urbanístico planteado prevea un cambio efectivo del uso del suelo (independientemente de que varíe o no su clasificación y/o calificación urbanística), así como a aquellas zonas que desde esta Consejería puedan ser consideradas de interés por otros motivos.

Se prestará especial atención a los emplazamientos que alberguen, vayan a albergar, o hayan albergado en el pasado, actividades potencialmente contaminantes del suelo, considerándose como tales las especificadas en los artículos 3.1 y 3.2 del 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, así como a cualquier foco potencial de contaminación (p.e. depósitos, almacenes o áreas de vertido de sustancias peligrosas y/o residuos –tanto históricos como actuales–, etc.).

2. FASES DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS DE CARACTERIZACIÓN

El informe se estructurará en dos fases, cuya ejecución podrá modularse en función de la casuística concreta de cada plan o programa:



- **FASE I:** En esta etapa el objetivo a alcanzar será la determinación de las principales características del medio físico en los terrenos objeto del informe de situación, así como la identificación de todas aquellas actividades potencialmente contaminantes del suelo o cualesquiera otras que hayan podido producir alteraciones antrópicas de la calidad del suelo (incluyéndose también las actividades irregulares).

Para ello, el estudio ambiental que acompañe al documento de avance de todo instrumento de planeamiento general incluirá un Estudio Histórico y del Medio Físico cuyo contenido se ajuste a lo especificado en el apartado 3.1 de las presentes directrices. Las conclusiones que se obtengan, en relación con las caracterizaciones analíticas que se estimen precisas para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación o para la definición del blanco ambiental de la situación preoperacional, serán incorporadas a las fichas urbanísticas que formen parte del documento del plan que se someta a informe definitivo de análisis ambiental, de modo que se establezca una obligación de carácter vinculante para que se incluya en los documentos de aprobación inicial del planeamiento de desarrollo el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

- **FASE II:** En esta etapa deberá determinarse, según proceda, el alcance (en extensión e intensidad) de las alteraciones negativas de la calidad de los suelos o el blanco ambiental de la situación preoperacional.

A tal fin, se incorporará en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental de todo Plan General o Plan de Sectorización que contenga bien la ordenación pormenorizada, bien el correspondiente Plan Parcial, un Estudio de Caracterización Analítica que incluya la información detallada en el apartado 3.2 de las presentes directrices. También se adjuntará dicho Estudio a los documentos para aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, tanto si estos trabajos vienen condicionados por las fichas urbanísticas contenidas en el planeamiento general (según lo expresado en el apartado anterior), como si vienen determinados por los trabajos correspondientes a la Fase I del ámbito en aplicación directa del artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de Abril.

3. CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL INFORME DE SITUACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO

3.1. Estudio Histórico y del Medio Físico

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Objetivos y ámbito territorial del estudio.
- Mapa topográfico a escala adecuada.
- Contexto geológico.
- Caracterización hidrogeológica de los terrenos (presencia o ausencia de acuíferos, y, en su caso, tipología de los mismos, régimen de flujo, y relación con las aguas superficiales), y localización y descripción de los puntos de agua existentes.
- Estudio histórico del conjunto del ámbito y su entorno a partir de información recopilada en administraciones competentes, cartografía histórica, y fotografías aéreas tomadas entre el año 1956 y la actualidad (siempre que sea posible, se analizarán intervalos de no más de 5 años, reflejándose en todas las imágenes los límites de los ámbitos en estudio y la posición de los emplazamientos con



posibles alteraciones de la calidad del suelo).

- Propuesta del planeamiento sobre los usos futuros del suelo.
- Descripción de los nuevos usos que se pretende implantar, e identificación de todos aquellos elementos susceptibles de provocar alteraciones de la calidad del suelo (las características esenciales de éstos habrán de ser reflejadas en este apartado).
- Planos que muestren la clasificación y calificación urbanística vigentes, así como planos que especifiquen la clasificación y calificación urbanística (especificando, al menos, usos globales) planteada en el instrumento de planeamiento que se tramita.
- Planos con la delimitación de los ámbitos objeto del informe, y localización de los emplazamientos con posibles alteraciones de la calidad del suelo.
- Conclusiones y recomendaciones, con especial atención a los trabajos adicionales que se estimen necesarios para definir un modelo conceptual preciso del emplazamiento.

3.2. Estudio de Caracterización Analítica

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Definición y justificación de la estrategia de muestreo; dicha justificación se realizará en base a la información obtenida en el Estudio Histórico y del Medio Físico, así como a la relativa a los nuevos usos propuestos. Para el diseño de las campañas de toma de muestras habrán de tenerse en cuenta las siguientes indicaciones:
 - Si los focos potenciales de contaminación del suelo se ubicasen en la superficie del terreno, el muestreo se orientará a cubrir los suelos inmediatamente subyacentes a tales focos; si se obtuviese información que apuntase a una percolación vertical de los contaminantes, se extenderá la caracterización a suelos más profundos y, en su caso a las aguas subterráneas.
 - Si los focos potenciales de contaminación del suelo se ubicasen bajo la superficie del terreno, el muestreo se orientará al análisis de los suelos ubicados a cotas inferiores a las de los focos y, en su caso, las aguas subterráneas.
 - Si el análisis previo de información (incluyendo tanto las actividades pasadas, como las que se pretende implantar) y la inspección ocular no detectasen focos potenciales de contaminación, se realizará una caracterización de los suelos superficiales; la posición de los puntos de muestreo habrá de ser reflejada sobre cartografía a escala adecuada.
- Justificación del programa analítico al que vayan a someterse las muestras que se recopilen, en base a los posibles contaminantes que pudieran estar presentes en los focos potenciales de contaminación identificados, tanto en el Estudio Histórico y del Medio Físico, como en los usos futuros planteados por el planeamiento.
- Descripción del procedimiento de muestreo, el cual habrá de estar basado en protocolos de aceptación generalizada o en normas nacionales o internacionales vigentes.
- Interpretación de los resultados de las analíticas practicadas a las muestras recogidas, en la que se tengan en cuenta, al menos, los niveles genéricos de referencia establecidos para suelos en los anexos V y VI del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, y en las Órdenes 2770/2006 y 761/2007, de 11 de Agosto y 2 de



Abril respectivamente, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como los fijados para aguas subterráneas en la parte B del Anexo X del Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril (según redacción dada por el Real Decreto 665/2023, de 18 de Julio).

- Conclusiones y recomendaciones que se deriven de los resultados obtenidos. Si se confirmase la existencia de alteraciones de la calidad de los suelos y/o las aguas subterráneas, éstas deberán ser delimitadas con precisión, ejecutándose, si fuese necesario, investigaciones de detalle; a continuación se evaluarán los riesgos que pudiesen derivarse de la posible exposición a los contaminantes presentes en el subsuelo, y se ejecutarán, si tales riesgos sobrepasasen los umbrales máximos aceptables, las actuaciones de recuperación necesarias para garantizar la viabilidad de los usos previstos para los terrenos).

4. PUBLICACIONES DE CONSULTA

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

- *"Guía para la investigación de la calidad del suelo"*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Guía de análisis de riesgos para la salud humana y los ecosistemas"*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Instrucciones técnicas para el análisis de riesgos para la salud humana en el ámbito del Real Decreto 9/2005 de 14 de Enero en la Comunidad de Madrid"*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2011.
- *"Guía de tecnologías de recuperación de suelos contaminados"*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Determinación de niveles de fondo y de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid"*. De Miguel, E. et al. Instituto Geológico y Minero de España. 2002.



Bloque II. Documentación Ambiental:

- Volumen 1. Documento Inicial Estratégico.
- 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.
- Volumen 7. Resumen Ejecutivo.

Antecedentes:

- *Convenio de gestión integral del servicio de distribución de agua de consumo humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Ambite, de fecha 6 de junio de 2012.*
- *Convenio para la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Ambite, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Ambite, de fecha 6 de junio de 2012.*

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

- *Estudio de Diagnósis y Plan Director de la red de drenaje urbano del municipio de Ambite, de diciembre de 2015.*
- *Estudio de Diagnósis y Plan Director del Sistema de Colectores y Emisarios de Conjunta de Ambite, de diciembre de 2016.*

Respecto al ámbito de aplicación del presente informe:

El presente informe se ha elaborado basándose exclusivamente en las previsiones de suelo urbano no consolidado contenidas en la documentación aportada, excluyendo cualquier futura actuación urbanística que pudiera desarrollarse en suelo urbanizable no sectorizado. Por tanto, las conclusiones expuestas en este informe no son válidas para esta última clase de suelo.



Respecto a los crecimientos previstos en el documento de Avance del PGOU del municipio de Ambite:

De acuerdo con la documentación facilitada, en el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del municipio de Ambite, se ha previsto el desarrollo urbanístico de once ámbitos de actuación (SUNC-1 a SUNC-11) en suelo urbano no consolidado con uso residencial unifamiliar, en los que se ha estimado una edificabilidad de 64.094 m² de uso residencial para 122 viviendas unifamiliares, 4.997 m² edificables de uso dotacional y 7.903 m² de superficie destinada a zonas verdes.

En total, los desarrollos urbanísticos previstos en el Avance del PGOU se concentran en torno al actual casco urbano de Ambite, sin producirse ninguna variación en la urbanización Sierra de Tajuña. Estos nuevos desarrollos pasan a constituir el total del suelo urbano no consolidado del municipio, desapareciendo del planeamiento el suelo urbanizable.

Respecto a la demanda de recursos hídricos:

De acuerdo con los datos anteriores de crecimiento propuesto y según las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021)*, el incremento de la demanda media total de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en suelo urbano no consolidado en el Avance del PGOU de Ambite es de 660,7 m³/día (7,65 l/s), siendo el caudal punta total de 18,45 l/s.

El cálculo de la demanda se ha realizado considerando las dotaciones específicas de suministro para los distintos usos del suelo previstos en planeamiento, que se recogen en la Tabla 47 de las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021)*. Estas dotaciones han sido determinadas teniendo en consideración: la evolución, distribución espacial y estructura de la población y de las actividades industriales, el análisis del grado de ocupación de vivienda y de la superficie media de la misma y los valores máximos estacionales de consumo diario registrado en una muestra significativa de zonas de suministro en el ámbito de actuación de Canal de Isabel II, S.A., M.P. Con estas dotaciones específicas se dimensionan las infraestructuras hidráulicas para atender la demanda del día de máximo consumo del año.

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

Resulta procedente indicar que Canal de Isabel II, S.A., M.P., en el procedimiento de elaboración del planeamiento, debe emitir informe exclusivamente sobre los aspectos de su competencia.

En este sentido, la competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.22 de la Constitución, es exclusiva del Estado, no correspondiéndole en consecuencia a Canal de Isabel II, S.A., M.P. pronunciamiento alguno relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, sino que

