

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AMBITE (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

NOVIEMBRE 2023

BLOQUE III
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 7
RESUMEN EJECUTIVO



AMBITE
Ayuntamiento



omicron
amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AMBITE (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE III

VOLUMEN 7

RESUMEN EJECUTIVO

Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero
Rubén Fernández Rodríguez
Fernando Carmona Mateos

Ingeniera de Caminos
Arquitecto
Arquitecto



Equipo Redactor:

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

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

Promotor:



Ayuntamiento de
Ambite

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

Empresa Redactora:



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



ÍNDICE

Capítulo 1. Introducción	5
1.1. Objeto	5
1.2. Síntesis de la nueva ordenación.....	5
Capítulo 2. Ámbitos donde la ordenación proyectada altera la vigente	6
2.1. Cambios en la clasificación del suelo	6
2.2. Alteraciones en la calificación urbanística en Suelo Urbano Consolidado	10
Capítulo 3. Ámbitos de suspensión de la ordenación o de los procedimientos de ejecución....	11

Capítulo 1. INTRODUCCIÓN

1.1. Objeto

En el presente documento se hace un resumen de los puntos más importantes del nuevo Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ambite, que se somete a información pública para obtener la aprobación del Documento de Avance.

1.2. Síntesis de la nueva ordenación

El presente documento de Plan General de Ordenación Urbana define como Suelo Urbano los dos núcleos existentes y ya recogidos como urbanos en las NNSS de 1995, realizando un ajuste de sus condiciones de borde a la realidad física existente y al acceso a servicios urbanos de las parcelas que lo integran. Las Unidades de Ejecución (UE) definidas NNSS95 se han revisado pasando algunas a situación de Suelo Urbano Consolidado conforme a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y dividiéndose el resto en 11 Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).

En esta nueva ordenación no se delimita ningún sector de Suelo Urbanizable, ni se clasifica suelo como Urbanizable No Sectorizado, por una parte, porque el que estaba previsto en las NNSS95, destinado a uso industrial, no ha sido desarrollado ni existe demanda para el mismo, y por otra parte con el Suelo Urbano existente hay suficiente capacidad para asumir la previsión de crecimiento del municipio en el horizonte del plan.

Finalmente, el Suelo No Urbanizable de Protección se ha adaptado a las nuevas normas sectoriales y ambientales de protección que existen en Ambite, y se han definido dos categorías de Suelo No Urbanizable Preservado para proteger de la urbanización sus valores agrícolas y paisajísticos.

Capítulo 2. ÁMBITOS DONDE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

A continuación, se recoge un análisis de los ámbitos donde la nueva ordenación prevista en el presente Plan General altere la vigente, según lo establecido por el artículo 56 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las variaciones pueden agruparse en dos grupos diferenciados. Por un lado, se recogen aquellos cambios en la clasificación del suelo, y por otro las modificaciones en la calificación urbanística del suelo urbano consolidado.

2.1. Cambios en la clasificación del suelo

En este apartado se describen las modificaciones incorporadas por el presente Plan General en lo relativo a la clasificación del suelo con respecto a las Normas Subsidiarias vigentes.

El presente Plan General contempla dos de las tres clases de suelo definidas en la legislación urbanística vigente: Suelo Urbano (con dos categorías: Consolidado y No Consolidado) y Suelo No Urbanizable de Protección (con diversas categorías en función de los distintos valores a proteger de cada suelo, tal como se describe más adelante en este Capítulo). No se clasifica ningún suelo como Urbanizable, en ninguna de sus categorías.

- Suelo Urbano: se han reconsiderado en el presente Plan General los límites del suelo urbano vigentes. Se recogen reajustes de la delimitación respecto a lo establecido en el instrumento de planeamiento general anteriormente vigente, exclusivamente en determinadas situaciones de borde. En consecuencia, se han subsanado incorrecciones e imprecisiones, incorporando además al Suelo Urbano situaciones de facto existentes y aquellos terrenos que deben tener la clasificación de urbanos por cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Suelo No Urbanizable de Protección: se clasifica como No Urbanizable de Protección la totalidad del término municipal no integrado en el Suelo Urbano. Su división en diferentes categorías se ha sometido a un pormenorizado proceso de reconsideración, con el fin de adecuar las determinaciones del Plan General las diferentes afecciones sectoriales y ambientales existentes en el municipio, especialmente a las correspondientes la ZEC del Río Tajuña así como el resto de afecciones de cauces, montes, carreteras... adaptando así las categorías de Suelo No Urbanizable de Protección previstas a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los suelos No Urbanizables que no cuentan con protecciones de carácter supramunicipal, han sido Preservados por el Plan General de Ordenación Urbana por sus valores agrícolas o paisajísticos.

2.1.1. Modificaciones en la delimitación del Suelo Urbano Consolidado

Se han clasificado como **Suelo Urbano Consolidado** los terrenos que cuentan a día de hoy con los requisitos exigidos por la Ley 9/2001, de 17 de junio, de Suelo de la Comunidad de Madrid para esa categoría de suelo.

En líneas generales se ha clasificado como Suelo Urbano Consolidado aquellos terrenos que ya contaban con dicha clasificación en las NNSS95 anteriormente vigente, a los que se ha añadido la superficie de los terrenos que se han desarrollado de manera efectiva a lo largo del periodo de vigencia de dicho instrumento de planeamiento. Igualmente, se han incluido como Suelo Urbano Consolidado determinadas situaciones de borde que cumplieran con lo establecido en la LSCM.

2.1.2. Suelo Urbano No Consolidado

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

En líneas generales, los ámbitos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado considerados en el presente Plan General se corresponden a áreas vacantes en zonas de borde del casco urbano de Ambiente. En concreto, el presente Avance del Plan General ha clasificado como Suelo Urbano No Consolidado los ámbitos de actuación **SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04, SUNC-05, SUNC-06, SUNC-07, SUNC-08, SUNC-09, SUNC-10 y SUNC-11**, ubicados en las zonas de borde del casco urbano. Incluyen parcelas que cuentan a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificadas como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral en todas ellas, por lo que procede clasificarlas como Suelo Urbano No Consolidado.

El presente Plan General ha optado por establecer la ordenación pormenorizada para los diez ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado previstos. No obstante, debe aclararse que la ordenación recogida en el presente documento de Avance, conforme a la LSCM, se limita a la ordenación estructurante, por lo que no incluye la concreción completa de todas las determinaciones de ordenación pormenorizada exigibles para dichos ámbitos, teniendo únicamente carácter orientativo. En sucesivas fases de tramitación del PGOU esta documentación será completada.

2.1.3. Suelo No Urbanizable de Protección

Las NNSS95 vigentes no tienen en cuenta las afecciones sectoriales y ambientales existentes ni están adaptadas a las determinaciones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001).

Para la redacción del presente Avance del Plan General, la clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección y su división en categorías se han sometido a un pormenorizado proceso de reconsideración, con el fin de adecuar las determinaciones del Plan General a las diferentes afecciones sectoriales y ambientales existentes en el municipio.

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

Dado que el municipio de Ambite atesora una gran diversidad de elementos naturales y culturales de importante valor sujetos a normativas sectoriales, se ha optado por un desglose pormenorizado de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) en varios tipos para los que se regula de forma concreta y precisa las determinaciones de acuerdo a la legislación sectorial aplicable en cada caso.

Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E), el Plan General establece las siguientes subcategorías:

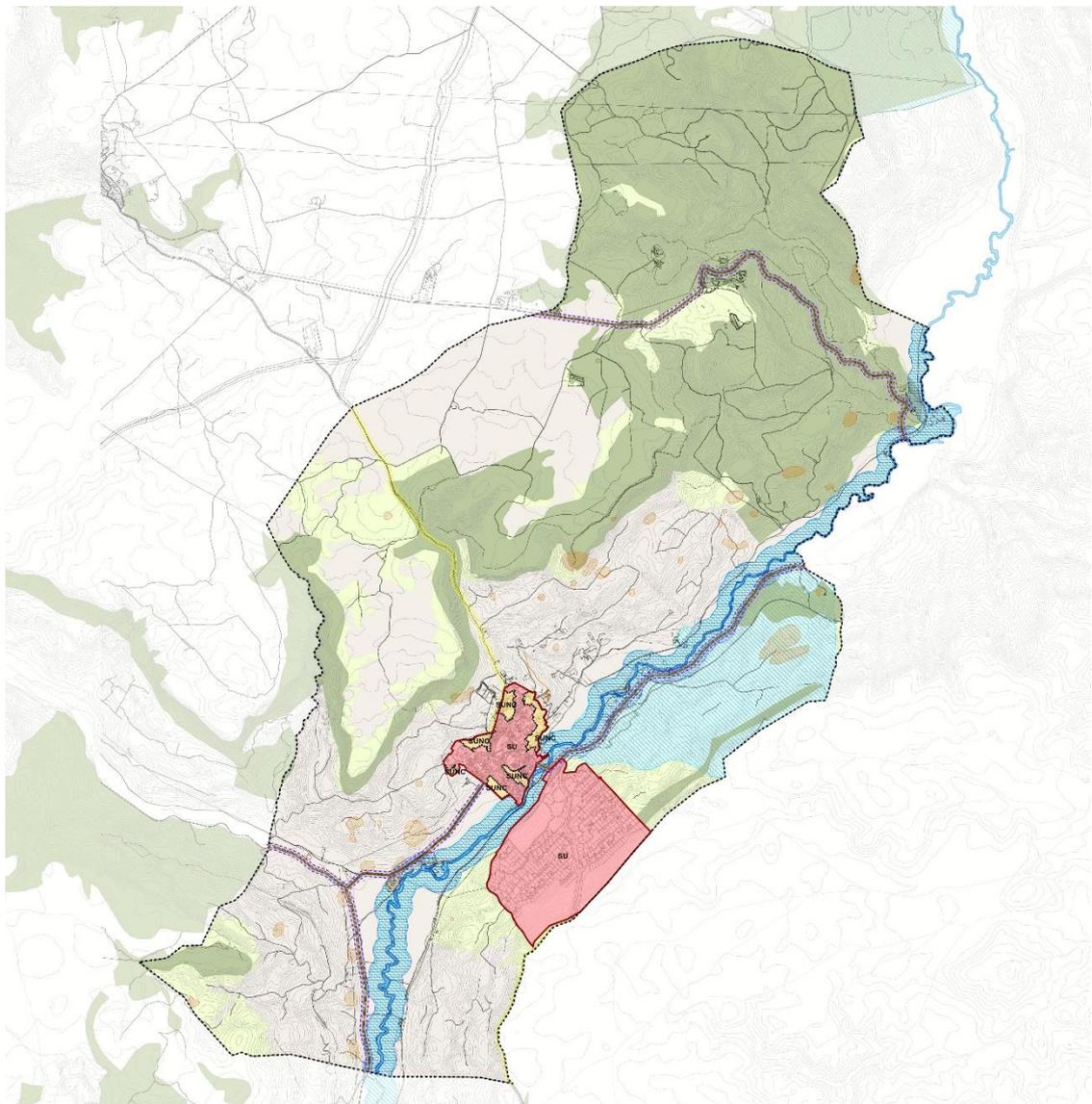
- **SNUP-E de Carreteras:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las carreteras M-204, M-219 y M-215.
- **SNUP-E Cauces y riberas:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los cauces y riberas que discurren por el municipio.
- **SNUP-E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

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

Por otra parte, dentro de la categoría de **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**, el Plan General establecen las siguientes subcategorías:

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

En consecuencia, puede afirmarse que el presente Plan General implica una reconsideración global del Suelo No Urbanizable de Protección, dadas las diferencias existentes entre las distintas categorías de esta clase de suelo que recogía el planeamiento anteriormente vigente y las planteadas en este documento.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

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

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

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

Figura 1. Clasificación del suelo propuesta

2.2. Alteraciones en la calificación urbanística en Suelo Urbano Consolidado

El Plan General plantea una serie de **Ordenanzas** para su aplicación en las zonas de ordenación pormenorizada, asignadas en los planos de ordenación mediante siglas que permiten su identificación de forma intuitiva.

Algunas de las ordenanzas propuestas se corresponden básicamente con ordenanzas recogidas en las Normas Subsidiarias anteriores, en los casos donde se ha comprobado la eficacia de su aplicación durante su periodo de vigencia. Se ha pretendido que la regulación de las ordenanzas del Plan General sea de aplicación sencilla y omnicomprendiva.

Con carácter general se ha tratado que la regulación de las nuevas ordenanzas propuestas en áreas ya desarrolladas sea compatible con las edificaciones construidas, intentando evitar en la medida de lo posible situaciones de disconformidad con el planeamiento o fuera de ordenación.

En el cuadro siguiente se relacionan las Ordenanzas establecidas por el presente Avance del Plan General, con la sigla identificativa que figura en los Planos de Ordenación para cada una de ellas.

CUADRO DE ORDENANZAS			
ZONA	NORMA ZONAL	GRADO	CÓDIGO
Zona 1	Casco Antiguo	-	CA
	Casco Antiguo Singular	-	CA-S
Zona 2	Residencial Unifamiliar alta densidad	1º	RU-AD
	Residencial Unifamiliar media-alta densidad	2º	RU-MAD
	Residencial Unifamiliar media-baja densidad	3º	RU-MBD
	Residencial Unifamiliar baja densidad	4º	RU-BD
Zona 3	Dotacional y Equipamientos- Dotacional General	1º	EQ-G
	Dotacional y Equipamientos- Deportivo	2º	EQ-D
Zona 4	Sistema de Espacios Libre y Zonas Verdes- Zonas Ajardinadas y Áreas de Juego Infantiles	-	EL-ZV
	Sistema de Espacios Libre y Zonas Verdes- Parque Urbano	-	EL-PU
	Sistema de Espacios Libre y Zonas Verdes- Protección de vías de comunicación e infraestructuras	-	EL-IN
Zona 5	Servicios Urbanos e Infraestructuras	-	SU
Zona 6	Red Viaria	-	RV

Tabla 1. Ordenanzas propuestas por el Plan General

Conforme a la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente documento de Avance se limita a establecer la ordenación estructurante del territorio, por lo que los cambios en la calificación del suelo urbano serán pormenorizados en sucesivas fases de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana, específicamente en el documento para su Aprobación Inicial.

Capítulo 3. ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN O DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN

Tal y como se define en el artículo 56 de la LSCM, *“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”*.

Por tanto, la aprobación del presente documento no conlleva la suspensión de licencias en ningún ámbito del municipio, en el que la ordenación vigente sigue siendo la establecida por las NNSS95.